



Ayuntamiento de Orihuela

Expediente Nº: 19373/2017

Destinatario: RESIDENCIAL PLAYA FLAMENCA SL

C.I.F.: B03313152

NOTIFICACIÓN

Por medio del presente, le notifico que el Sr. Concejal Delegado de Urbanismo, D. José Francisco Aix Egio, en fecha 3 de junio de 2022, ha dictaminado el DECRETO 2022-1856, código validación 3ANY2DJMNR6GMSXNJRR2M3PAL, que a continuación se transcribe íntegramente:

DECRETO

ANTECEDENTES

1º.- Solicitud de Licencia Municipal para llevar a cabo PROYECTO BÁSICO PARA 5 BLOQUES DE 173 APARTAMENTOS, FASE 1; BLOQUE 1 - 36 APARTEMENTOS Y 2 PISCINAS situado en P.P. PLAYA FLAMENCA SECTOR C-1 PARCELA 21 EB1 ORIHUELA COSTA, presentada con fecha 25/07/2017 y registro de entrada n.º 2017-E-RC-24474 por D.ALFONSO ALVAREZ GONZALEZ con DNI 71853310E en representación de la mercantil RESIDENCIAL PLAYA FLAMENCA SL con CIF B03313152 y con domicilio a efectos de notificación en CALLE PABLO PICASSO 1 (ORIHUELA COSTA), aportando entre otros documentos, el correspondiente Proyecto Técnico suscrito por el Arquitecto D. MANUEL REYES GRAU ADSUAR.

2º.- Con fecha 14/07/2017 código intern. 214578 la Unidad de Gestión Tributaria practicó la correspondiente liquidación de ICIO, por importe de 79.341,05€.

3º.- Informe emitido por la Brigada de Disciplina Urbanística de fecha 18/12/2020, código validación AH6TA96NK6PEJE22RL5MQ2H2T, del siguiente tenor literal:

“Que personado en la dirección del expediente , se ha comprobado , que no se han ejecutado las obras incluidas en el mismo.”

4º.- Con fecha 23/02/2021 y código de validación 46AMZYMPEFMK7F9NXWF9DLA2L, los Servicios Técnicos Municipales y a la vista de la documentación aportada por el interesado, emitieron informe del siguiente tenor literal:

“”1. Consideraciones previas

1.1. En relación a la Orden Ejecutiva 1/2020

Consta con código de validación AH6TA96NK6PEJE22RL5MQ2H2T, acta de la Brigada de Disciplina Urbanística cuyo tenor literal es el siguiente:

“QUE PERSONADO EN LA DIRECCIÓN DEL EXPEDIENTE , SE HA COMPROBADO ,QUE NO SE HAN EJECUTADO LAS OBRAS INCLUIDAS EN EL MISMO.”

La Orden Ejecutiva 1/2020 de fecha 28 de abril de 2020 del Concejal Delegado de Urbanismo y del Director del Área de Urbanismo establece el siguiente tenor literal: *“en los expedientes de Licencia Urbanística deberá comprobarse con carácter previo a la emisión del informe técnico para la obtención de licencia, si las obras se están ejecutando o han sido ejecutadas con anterioridad a la obtención de la licencia urbanística. La referida comprobación, se llevará a cabo mediante informe del Departamento de Disciplina Urbanística”.*





Ayuntamiento de Orihuela

Con la documentación obrante en el expediente 14752/2020 y la diligencia de archivo del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística del Director del Área, se entiende cumplido el requisito establecido en la mencionada Orden Ejecutiva 1/2020, por lo que se procede a emitir el presente informe técnico relativo al proyecto presentado junto a la solicitud de licencia de obras.

1.2. En relación a los antecedentes que constan en el expediente de obras 19373/2017

Consta informe de la Dirección General de Carreteras, que resuelve con el siguiente tenor literal: *"Autorizar a la empresa Residencial Playa Flamenca S.L., para que entre los pp.kk. 50+880 a 51+020, margen izquierda de la carretera N-332, en el término municipal de Orihuela Costa, realice las obras consistentes en: construcción de 5 bloques de 173 apartamentos y 3 piscinas en parcela colindante con la carretera N-332, fuera de la zona de limitación a la edificabilidad, con sujeción a la documentación presentada y a las condiciones particulares y generales siguientes (...)"*

Con fecha 29 de noviembre de 2019 y código de validación AHKHND3FENHDFNGDTF3WW3ZD7, el técnico que suscribe emitió informe señalando deficiencias en la documentación que constaba en el expediente, cuya subsanación era necesaria.

Con fecha 21 de julio de 2020 y número de registro de entrada 2020-E-RE-9196, el interesado presenta documentación para subsanar las deficiencias. Téngase en cuenta que la autorización de la Dirección General de Carreteras lleva fecha de julio de 2019 y se ha presentado la documentación para subsanar deficiencias mucho tiempo después de los 10 días que se le requirieron al interesado. Podría ser necesario ampliar o solicitar una nueva autorización a la Dirección General de Carreteras por haber expirado el plazo de su validez.

Con fecha 08 de julio de 2020 se solicita informe a Hidraqua, empresa gestora de agua del municipio, informe acerca de los servicios de agua potable y saneamiento para la parcela.

Con fecha 27 de agosto de 2020 se emitió nuevo informe con código de validación 7QHCT3H96YQGFS365KH4XMRY2, en donde se constata que existen deficiencias de las señaladas originalmente que no han sido subsanadas todavía.

Con fecha 8 de octubre de 2020 y número de registro de entrada 2020-E-RE-14679, el interesado presenta nueva documentación.

Con fecha 14 de enero de 2021, la empresa gestora de aguas del municipio, Hidraqua, remite informe señalando:

- En relación a la red de agua potable, que *"existe red de agua potable suficiente a pie de parcela"*.
- En relación a la red de alcantarillado, que *"NO se puede garantizar la evacuación de las aguas residuales con la infraestructura existente."*

2. Objeto y alcance

El presente informe tiene por objeto examinar la adecuación del proyecto al planeamiento urbanístico del municipio de Orihuela y a la normativa general de obras de aplicación dentro del ámbito competencial del informe técnico que, a tenor del artículo 220 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, debe obrar en los expedientes para el otorgamiento de licencias.

En concreto, este informe examina la nueva documentación aportada por el interesado a efectos de subsanar las deficiencias que fueron detectadas.





Ayuntamiento de Orihuela

3. Normativa urbanística de aplicación

Son de aplicación básica al proyecto presentado adjunto con la solicitud de licencia las siguientes disposiciones urbanísticas municipales:

- Plan General de Ordenación Urbana del Suelo Urbano y No Urbanizable con fecha de aprobación definitiva del 25 de julio de 1990
- Plan General de Ordenación Urbana del Suelo Urbanizable con fecha de aprobación definitiva del 27 de julio de 1994
- Plan Parcial Playa Flamenca Sector C-1 con fecha de aprobación definitiva del 16 de octubre de 1992.
- Reforma puntual del Plan Parcial Playa Flamenca Sector I de fecha 14 de junio de 1996.
- Proyecto de Compensación del Polígono 1 del Plan Parcial Playa Flamenca Sector C-1 de fecha 26 de marzo de 1993.
- Ordenanza de la Edificación publicada en el BOP nº246 de 28 de diciembre de 2009.

4. Normativa supramunicipal de aplicación

- Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.
- Ley 6/2011, de 1 de abril, de Movilidad de la Comunitat Valenciana.
- Orden de 7 de diciembre de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell.
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.
- Real Decreto-ley 1/1998 sobre infraestructuras de los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones.
- Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.
- Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.
- Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales.

5. Aspectos relativos a la parcela

Según consta en la documentación presentada por el interesado en el expediente, las obras se ejecutarán en la parcela 21EB1 del sector C-1 Playa Flamenca de Orihuela.

- Clasificación del suelo: Urbanizable.
- Referencia catastral de la parcela: 0009317XH9091S0001MT.

A efectos del cálculo de la edificabilidad máxima debe tenerse en cuenta que la modificación del Plan Parcial atribuye un índice de edificabilidad de 0,93m²/m² que implica un total de





Ayuntamiento de Orihuela

58.717 m² de techo potencial como edificabilidad máxima a repartir entre las parcelas 20EB1 y 21EB1. A fin de obtener la edificabilidad máxima para la parcela 21EB1 ha de utilizarse el total de los decimales que comprenden el índice de edificabilidad para evitar el desfase por redondeo:

Parcela	EB1	Superficie (m ² s)	Techo potencial (m ² t)	IEN
		62517	58717	
Subparcela	20EB1	19000	17845,11413	0,9392165331
Subparcela	21EB1	43517	40871,88587	

A efectos de conocer la edificabilidad, ocupación y número de viviendas restantes en la parcela, se ha realizado consulta en los archivos municipales, en donde constan los expedientes 228/98, 332/98 y 871/98 que autorizan la materialización de derechos edificatorios en la parcela 21EB1. Con ello se obtiene el siguiente cálculo:

Proyecto	Nº viviendas	Edificabilidad (m ² t)	Ocupación (m ² s)
1	104	7352,32	3933,54
2	32	2196,64	1210,32
3	12	1176,72	625,65
4	12	1176,72	625,65
5	12	1239,5	732,91
6	8	966,01	715,61
Total consumido	180	14107,91	7843,68
Máximo permitido	511	40871,88	21758,5
Restante	331	26763,97	13914,82

Restan en la parcela los siguientes derechos edificatorios:

- Número de viviendas: 311.
- Edificabilidad (m²t): 26.763,97 m²t
- Ocupación (m²s): 13.914,82 m²s

En relación a la condición de solar de la parcela, hay que señalar que D. Alfonso Ramón Martínez Franco, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Orihuela certificó que en la fecha 13 de enero de 1998 la Comisión Municipal de Gobierno acordó:

“PRIMERO: Aceptar la recepción de la urbanización de los Polígonos 1, 2 y 3 del Sector C-1 de Playa Flamenca, por parte de las mercantiles RESIDENCIAL PLAYA FLAMENCA S.A., VILLAS D. QUIJOTE S.A., Y VILLAS Y BUNGALOWS EL CID S.A., representadas por D. Joaquín Grau Pomares.

SEGUNDO: Asumir como deuda en favor de las mercantiles Promotoras del Plan Parcial de referencia, por los terrenos obtenidos por la cesión del aprovechamiento correspondiente, en concepto de contribución a los gastos de urbanización la cantidad de 13.715.397 Ptas.





Ayuntamiento de Orihuela

TERCERO: Las mercantiles de referencia deberán terminar las obras de alumbrado público de la zona y presentar un estudio realizado por técnico competente, justificatorio de la sustitución de dos marcos de hormigón de 2 x 2 m., por un tubo de dos metros de diámetro en el paso de agua por el barranco.

CUARTO: Comunicar el presente acuerdo al Concejal de Infraestructuras y a los Servicios Económico-Financieros."

No obstante, aunque se hayan recibido las obras de la urbanización, deberá tenerse en cuenta el estado de la infraestructura de saneamiento a efectos de garantizar que técnicamente es posible el desagüe de las viviendas que se plantean en el proyecto a la red de alcantarillado. En ese sentido, se adjunta como anexo el informe emitido por la entidad gestora de aguas del municipio para que se proceda a realizar las actuaciones oportunas para la resolución de las cuestiones señaladas.

6. Adecuación a la normativa urbanística municipal

6.1. Condiciones de uso

Establecidas en la normativa: uso residencial.

Propuestas en el proyecto: uso residencial. (CUMPLE)

6.2. Tipología edificatoria

Establecida en la normativa: unifamiliar aislada, adosada o edificación abierta.

Propuesta en el proyecto: Edificación abierta (CUMPLE)

6.3. Parcela mínima

Establecida en la normativa: 1.000m²s

Recogida en el proyecto: 20.721 m²s. (CUMPLE).

6.4. Fachada mínima

Establecida en la normativa: 12 metros

Recogida en el proyecto: Superior a 12 metros. (CUMPLE).

6.5. Edificabilidad

Establecida en la normativa:

- Edificabilidad máxima permitida: 40.871,88 m²t
- Edificabilidad restante posible: 26.763,97 m²t

Propuesta en el proyecto: 3.844,77m²t (CUMPLE).

6.6. Ocupación

Establecida en la normativa:

- Ocupación máxima permitida: 21.758,5 m²s
- Ocupación restante posible: 13.914,82m²s

Propuesta en el proyecto: 1.398,25 m²s. (CUMPLE).

6.7. Número de viviendas

Establecida en la normativa:

- Máximo: 511 unidades de vivienda
- Restante posible: 331 unidades de vivienda

Propuesta en el proyecto: 36 unidades de vivienda (CUMPLE).

6.8. Número de aparcamientos

Establecida en la normativa:

- Una plaza por cada vivienda (art. 110 NNUU. PGOU).
- Total necesario para 36 viviendas: 36 plazas de aparcamiento.

Propuesto en el proyecto: 36 plazas de aparcamiento. (CUMPLE).



Cód. Validación: 9AE5CX3GM557GN94NNDQLXFMD | Verificación: <https://orihuela.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 32



Ayuntamiento de Orihuela

6.9. Número de plantas

Establecido en la normativa: 4 plantas. (PB+3).

Propuesto en el proyecto: 4 plantas. (PB+3). (CUMPLE).

6.10. Altura máxima

Establecida en la normativa: 13,5 metros (art. 110 NNUU PGOU).

Propuesta en el proyecto: inferior a 13,5 metros en todos sus puntos. Altura reguladora 12,5 m. (CUMPLE).

6.11. Retranqueos a vial

Establecidos en la normativa: 5 metros.

Propuestos en el proyecto: superiores a 5 metros en todos los puntos. (CUMPLE).

6.12. Retranqueos a linderos

Establecidos en la normativa: 5 metros.

Propuestos en el proyecto: superiores a 5 metros en todos los puntos. (CUMPLE).

6.13. Separación entre construcciones en la misma parcela

Establecidos en la normativa: se establece en un tercio de la suma de las alturas respectivas $(H1+H2)/3$. Teniendo en cuenta la altura máxima permitida (13,5 metros), se requeriría que la separación entre construcciones sea superior a 9 metros.

Propuesta en el proyecto: cumple en todos los puntos. (11,23m la más desfavorable entre construcciones de uso residencial según plano número 5). (CUMPLE).

6.14. Altura y características del vallado

Según la normativa:

- Vallado opaco hasta una altura máxima de 1,4 metros.
- Vallado calado hasta una altura máxima de 2,5 metros.

Vallado propuesto en el proyecto:

- Vallado opaco hasta una altura de 1 metro. (CUMPLE).
- Vallado calado hasta una altura de 2 metros. (CUMPLE).

6.15. Piscinas. Retranqueo de la lámina de agua.

Establecido en la normativa: 1 metro.

Propuesto en el proyecto: superior a 1 metro en todos los puntos. (CUMPLE).

6.16. Piscinas. Retranqueo de la caseta de depuración.

Establecido en la normativa: 0,5 metros si se encuentra enterrada y 2 metros si sobresale respecto a la rasante.

Propuesto en el proyecto: equipo de depuración retranqueado más de 2 metros en todos los puntos. (CUMPLE).

6.17. Trasteros

Establecido en la normativa: 3 metros de dimensión libre

Propuesto en el proyecto: 3 metros en la dimensión más desfavorable. (CUMPLE).

7. Garantías

Deberán aportarse las siguientes garantías:





Ayuntamiento de Orihuela

- **Garantía en concepto de no menoscabo del entorno urbanístico**, cuya finalidad es asegurar la reposición de los elementos del entorno urbanístico que pudieran resultar dañados como consecuencia de las operaciones y actuaciones asociadas al proceso constructivo. El importe de esta garantía asciende a DOCE MIL CUATROCIENTOS CUATRO EUROS Y DIECISÉIS CÉNTIMOS (12.404,16€)
- **Garantía de la gestión de residuos**, cuya finalidad es asegurar la correcta gestión de los residuos de la construcción y demolición generados durante el proceso constructivo.

Visto el Estudio de Gestión de Residuos presentado por el interesado en la documentación aportada con número de registro de entrada 2020-E-RE-9196, se estima que el importe de esta garantía asciende a TREINTA Y TRES MIL QUINIENTOS DIECISÉIS EUROS Y CUARENTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO (33.516,41€)

8. Plazo de duración de las obras

El plazo de duración estimado de la obra es de 18 meses según señala el interesado en la hoja de estadística que se aporta con número de registro de entrada 2020-E-RE-9196

9. Agentes de la construcción que intervienen

- **Promotor:** Residencial Playa Flamenca SL. CIF B03313152. Dirección: Urbanización Playa Flamenca, Calle Pablo Picasso Número 1 CP: 03189 Orihuela Costa (Alicante).
- **Proyectista:** Manuel Reyes Grau Adsuar con NIF 45560358-A. Colegiado número 5962 COACV - DELEGACIÓN DE ALICANTE. Dirección: C/Calderón de la Barca Número 13 Entresuelo A. CP: 03300 Orihuela (Alicante).
- **Director de la ejecución de las obras:** Deberá designarse antes del inicio de las obras
- **Técnico de seguridad y salud:** Deberá designarse antes del inicio de las obras.

10. Comprobación de la subsanación de las deficiencias detectadas

- Se ha aportado Estudio de Gestión de Residuos.
- Se ha indicado el plazo de duración de las obras en la hoja de estadística aportada.
- Se ha indicado la clasificación del suelo.
- Se ha aportado nota simple del registro de la propiedad
- Se ha justificado la edificabilidad mediante grafiado en planimetrías y cuadro de superficies.
- Se ha justificado la ocupación mediante grafiado en planimetrías y cuadro de superficies.
- Se ha justificado el cumplimiento de los retranqueos mediante acotaciones varias.
- Se ha aportado un plano de conjunto de la parcela 21EB1 que ilustra la posición de las edificaciones colindantes preexistentes.
- Se ha justificado la altura máxima
- Se ha aportado croquis del cerramiento de parcela
- Se han señalado adecuadamente los parámetros que justifican el cumplimiento de la normativa urbanística
- Se ha indicado expresamente las construcciones que son objeto de licencia mediante documento gráfico y en la memoria.





Ayuntamiento de Orihuela

- Se ha aportado plano de cubiertas con las pendientes grafiadas
- Se ha aportado estudio de gestión de residuos
- Se ha indicado la referencia catastral de la parcela.
- Se ha corregido el título de la memoria
- Se han incluido documentos planimétricos que justifican el cumplimiento del DB-SI.
- Se ha definido el tratamiento de las construcciones anexas al bloque residencial.
- Se ha justificado el cumplimiento de la Orden de 7 de diciembre de 2009 de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre del Consell.
- Se ha aportado documentación justificativa del cumplimiento del DB-SUA.
- Se ha justificado el cumplimiento del artículo 8 de la Ley 6/2011, de 1 de abril, de Movilidad de la Comunidad Valenciana.
- Se ha mejorado la descripción gráfica del proyecto

11. Condicionantes

Antes del inicio de las obras deberán constar presentados los avales en concepto de gestión de residuos y no menoscabo del entorno urbanístico. Igualmente deberá presentarse proyecto de ejecución con los anexos necesarios según la normativa vigente y deberán designarse los agentes de la edificación restantes que son necesarios según la legislación vigente.

Deberá darse cumplimiento al conjunto de condicionantes establecidos en el resto de informes obrantes en el expediente.

12. Conclusión del informe

Vista la documentación aportada por el interesado en el expediente, se observa que han sido subsanadas las deficiencias que se detectaron en el proyecto. Así pues, en vista de que el proyecto cumple la normativa de aplicación, quien suscribe en ejercicio de sus competencias técnicas **informa de manera favorable**.

No obstante lo anterior, se reiteran dos cuestiones:

- Que deberá tenerse en cuenta el estado de la red de saneamiento y a tales efectos se adjunta en el anexo I el informe emitido por la entidad gestora de aguas del municipio, para llevar a cabo las acciones que procedan acordes a derecho.
- Que deberá tenerse en cuenta el informe emitido por la Dirección General de Carreteras. El informe jurídico con carácter previo a la concesión de la licencia deberá valorar la suficiente validez de tal informe dentro del procedimiento administrativo y si fuera pertinente la solicitud de nuevo informe o la ampliación del plazo de vigencia del mismo. Se adjunta en el anexo II el informe emitido por la Dirección General de Carreteras.





Ayuntamiento de Orihuela

13. Anexo I.



Servicio Municipal de Aguas
Plaza de Caturia nº2 bajo
CP 03300 Orihuela

Teléfono de atención al cliente: 900 210 100
Teléfono de averías 24 h.: 900 101 270
www.hidraqua.es

HIDRAQUA, S.A.	
ENTRADA	Fecha:
SALIDA	X Fecha: 15/01/2021
Nº REGISTRO:	1

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ORIHUELA
URBANISMO
C/Marques de Arneva 1
03300 Orihuela (Alicante)

Orihuela, a 14 de enero de 2021

ASUNTO: EXP. 19373/2017 INFORME SOBRE LA PARCELA SITUADA EN P.P. PLAYA FLAMENCA SECTOR C-1 PARCELA 21 EB1 ORIHUELA COSTA

Estimado Sr.:

En relación con su solicitud de informe sobre la existencia de redes de agua potable y alcantarillado con capacidad suficiente para dar servicio a la parcela de referencia, le informo que:

- **Red de agua potable:** Existe red de agua potable suficiente a pie de parcela. Con objeto de controlar y regular el abastecimiento y amortiguar la demanda, las redes de distribución interiores deben diseñarse de forma que exista una única acometida a la red general, realizando el suministro mediante depósitos reguladores que garanticen un volumen de reserva de al menos 24 h. Se adjunta plano con la ubicación de las redes existentes.
- **Red de alcantarillado:** En cuanto a la red de saneamiento, NO se puede garantizar la evacuación de las aguas residuales con la infraestructura existente.

Tal y como se indica en el plano de redes existentes, existe red de saneamiento tanto en la calle Miguel Barceló como en la vía paralela a la carretera N332. La red de la vía paralela a la N332 conduce las aguas hasta una estación de bombeo, que vierte en la cabecera de la red de la calle Miguel Barceló.

Esta estación de bombeo no está dimensionada para el incremento de caudal que supondría la conexión de las viviendas de la parcela de referencia, por lo que no resulta viable la conexión a este tramo de red.

HIDRAQUA, GESTIÓN INTEGRAL DE AGUAS DE LEVANTE, S.A. Domicilio social Av/ Catedrático Soler, 50 03007 Alicante, inscrita en el Registro mercantil de Alicante, Tomo 2053, Folio 52, Hoja: A-44577 - N.I.F.: A-53223764



Cód. Validación: 9AE5CX3GM557GN94NNDQLXFMD | Verificación: https://orihuela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestión | Página 9 de 32



Ayuntamiento de Orihuela

Por este motivo, la conexión y vertido de la totalidad de las aguas residuales de la parcela debe realizarse a la red que discurre por la calle Miguel Barceló. No obstante esta red está ejecutada con conducciones de hormigón en masa de 300 mm. de diámetro, la cual se encuentra en un estado estructural deficiente, tal y como se ha constatado con las inspecciones mediante CCTV realizadas, siendo frecuentes los episodios de atascos y reboses de aguas residuales en este tramo de red.

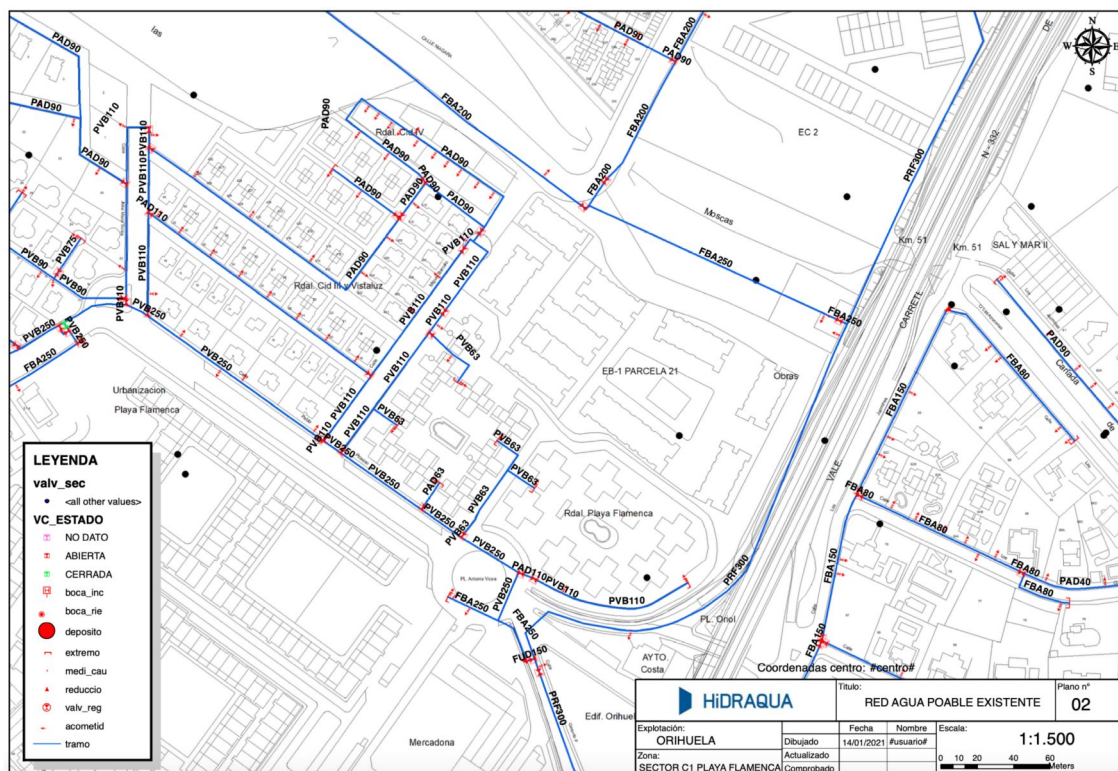
Por todo lo anterior, se debe proceder a la renovación de la red de alcantarillado de la calle Miguel Barceló, tal y como se indica en el plano adjunto, renovando las conducciones por tubería de PVC 400 mm. de diámetro, para poder garantizar el correcto funcionamiento del sistema y la viabilidad para dar servicio a la referida parcela.

Quedando a su disposición para cualquier duda o aclaración, atentamente le saluda:

HIDRAQUA
Firmado por CESAR ALVAREZ
MARTINEZ - DNI 48552507J el día
14/01/2021 con un certificado emitido por

César Álvarez Martínez

Hidraqua S.A.



Ayuntamiento de Orihuela

Calle Marqués de Arneva, 1, Orihuela. 03300 (Alicante). Tfno. 966736864/966076100. Fax: 966741444



Cód. Validación: 9AE5CX3GN557GN94NNDQLXFMD | Verificación: <https://orihuela.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 32



Ayuntamiento de Orihuela

14. Anexo II.



MINISTERIO
DE FOMENTO

MFOM U.C. ALICANTE
Salida
Nº. 201920030002284
19-07-2019 11:06:02

DIRECCIÓN GENERAL
DE CARRETERAS

DIRECCIÓN GENERAL
DE CARRETERAS

DIRECCIÓN DE CARRETERAS
FAT A LA COMUNITAT
VALENCIANA

DEMARCACIÓN DE CARRETERAS
DEL ESTADO EN LA COMUNIDAD
VALENCIANA

AT DE CARRETERES
A ALACANT

UNIDAD DE CARRETERAS
EN ALICANTE

O F I C I O

S/REF.:

N/REF.: A4.19.0042.EDF

Fecha: Julio 2019

Asunto: Resolución sobre autorización
del Expediente A4.19.0042.EDF

RESIDENCIAL PLAYA FLAMENCA S.L.

-D. Alfonso S. Álvarez González-
Avda. Pablo Picasso nº1
C.P. 03189, Orihuela Costa
(Alicante)

UBICACIÓN

Carretera: N-332

Margen: Izquierda

p.k: 50+880 a 51+020

Zona: Dominio Público, Servidumbre, Afección
y zona de la limitación a la edificabilidad

Término Municipal: Orihuela

Clasificación del Suelo: Urbanizable

Tramo: No urbano

AUTORIZACIÓN SOLICITADA

Obras consistentes en la construcción de 5 bloques de 173 apartamentos y 3 piscinas en parcela colindante con la carretera N-332, fuera de la zona de limitación a la edificabilidad

Visto el expediente instruido a consecuencia de la solicitud formulada por D. Alfonso S. Álvarez González, con NIF 71.853.310-E, en calidad de representante de la empresa denominada Residencial Playa Flamenca S.L., con CIF B-03313152, para que se le autorice la realización de las siguientes obras o instalaciones: "Obras consistentes en la construcción de 5 bloques de 173 apartamentos y 3 piscinas en parcela colindante con la carretera N-332, fuera de la zona de limitación a la edificabilidad", el Ingeniero Jefe de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana, por delegación del Director General de Carreteras, según la Orden FOM/1644/2012, de 23 de julio, sobre delegación de competencias en el Ministerio de Fomento, ha dictado Resolución basada en los siguientes:





Ayuntamiento de Orihuela



ANTECEDENTES DE HECHO

1. Con fecha 8 de febrero de 2019, tiene entrada con el número de registro 2012003000000341, en la Unidad de Carreteras en Alicante, el escrito de aportación de documentación para la ejecución de las obras indicadas, consistente en: Análisis de Drenaje Superficial diciembre de 2018, Estudio de Impacto Acústico de diciembre de 2018, Medidas atenuadoras y Estudio Acústico enero de 2019, obrando en los archivos de este Servicio los siguientes antecedentes administrativos:

- a. Con fecha 23 de octubre de 2017, tiene entrada con el número de registro 3419, en la Unidad de Carreteras en Alicante la solicitud para la "construcción de 5 bloques de 173 apartamentos y 3 piscinas en parcela colindante con la carretera N-332", acompañando el documento intitulado: Proyecto Básico.

Esta solicitud inició el procedimiento administrativo con la referencia A4.17.0314.EDF

- b. Durante la tramitación de dicho expediente se realizaron sucesivas solicitudes y aportaciones para la subsanación documental, hasta que con fecha 21 de noviembre el Ingeniero Jefe de la Demarcación de Carreteras en la Comunidad Valenciana dictó la Resolución Denegatoria de las obras solicitadas, exp. A4.17.0314.EDF, en base a los siguientes motivos:

"A la vista del "Estudio de Impacto Acústico del P.P. Playa Flamenca, Sector C-1, parcela 21 EB1, P.G.O.U Orihuela Costa" aportado por la parte interesada con fecha 3 de julio de 2018, se concluye que tras la aplicación de las mejoras técnicas disponibles para la reducción de los niveles sonoros en la zona afectada, no se consigue compatibilizar los niveles sonoros en el ambiente exterior existente con el Uso Residencial previsto.

En consecuencia, no se adoptan las medidas correctoras necesarias para adecuar los niveles sonoros en el exterior de la fachada de las viviendas del sector a los niveles prescritos en el anexo II del Decreto 266/2004, de 3 de diciembre de corrección de la contaminación acústica en relación con actividades, instalaciones, edificaciones, obras y servicios.





Ayuntamiento de Orihuela



Por lo que respecta al estudio de drenaje aportado por la parte interesada con fecha 3 de julio de 2018, el mismo ha sido objeto de subsanación de la Unidad de Carreteras en Alicante, habiéndose aportado con fecha 4 de septiembre de 2018 cuatro nuevos planos: 1. Red de drenaje de pluviales posterior actuación y punto de vertido; 2. Detalles constructivos. Red de pluviales; 3. Detalle aliviadero. Red de pluviales; y 4. Planta y perfil longitudinal de la cuneta. A la vista de dichos planos, no se considera adecuada a efectos de capacidad, la continuidad de la cuneta perimetral proyectada con un colector de 630 mm de diámetro, por lo que debe de analizarse y aportarse la comprobación hidráulica del mismo. Sigue sin definirse la unión entre ambos elementos de drenaje."

Dicha Resolución no fue recurrida entiendo y forma por el solicitante.

2. Con fecha 25 de marzo de 2019, nº de registro 201920030000952, la Unidad de Carreteras en Alicante dicta el Oficio de inicio y subsanación documental del exp. administrativo A4.19.0042.EDF.
3. Con fecha 27 de junio de 2019, tiene entrada con el nº de registro 201920030001666, el escrito encabezado por D. Alfonso S. Álvarez González, en nombre de Residencial Playa Flamenca S.L. aportando la siguiente documentación: Estudio Acústico fechado en junio de 2019, Análisis de Drenaje Superficial y planos 2, 3 y 4 en zona residencial Playa Flamenca fechado en junio de 2019, planos 1, 2, 3 y 4 y plano con acotación y coordenadas UTM de pantalla acústica.
4. Con fecha 9 de julio de 2019, el Ingeniero Técnico de Obras Públicas del Estado, de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana, emite informe, en el que después de examinar las circunstancias de la carretera, y de valorar el cumplimiento de la normativa vigente, teniendo en cuenta las razones de la petición, estima procedente denegar lo solicitado.
5. Con fecha 15 de julio de 2019, el Ingeniero Jefe del Área de Conservación y Explotación de Alicante, e Ingeniero Director del Contrato de Servicios de Conservación y Explotación del Sector A-4, de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana, formula propuesta motivada de resolución, en la que después de examinar las circunstancias de la carretera, y de valorar el cumplimiento de la normativa vigente,





Ayuntamiento de Orihuela



teniendo en cuenta las razones de la petición, estima procedente acceder a lo solicitado, señalando las condiciones y prescripciones que al efecto corresponde exigir

FUNDAMENTOS DE DERECHO

VISTOS:

- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, publicada en el B.O.E. de 2 de octubre de 2015.
- La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, publicada en B.O.E, el 2 de octubre de 2015.
- El Real Decreto 1778/1994, de 5 de agosto, sobre normas reguladoras de los procedimientos de otorgamientos, modificación y extinción de autorizaciones, así como sus posteriores modificaciones.
- La Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, publicada en B.O.E. de 30 de septiembre de 2015.
- El Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras y sus posteriores modificaciones, en todo aquello que no se oponga a la citada Ley 37/2015.
- La Orden FOM/1644/2012, de 23 de julio, sobre delegación de competencias en el Ministerio de Fomento y sus posteriores modificaciones.
- La Orden FOM 298/2016, de 15 de febrero por la que se aprueba la Norma 5.2-IC "Drenaje Superficial".
- La Ley 37/2003, de 17 de noviembre del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y normativa que la desarrolla
- La Ley 7/2002, de 3 de diciembre de la Generalitat Valenciana, de Protección contra contaminación acústica y normativa de desarrollo.





Ayuntamiento de Orihuela



1. Que se ha seguido el procedimiento por los trámites establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras y en el Real Decreto 1778/1994, de 5 de agosto sobre normas reguladoras de los procedimientos de otorgamiento, modificación y extinción de autorizaciones.
2. Que, las obras sobre "*Obras consistentes en la construcción de 5 bloques de 173 apartamentos y 3 piscinas en parcela colindante con la carretera N-332, fuera de la zona de limitación a la edificabilidad*", se ajustan a los requisitos establecidos en el artículo 33 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, y demás normativa indicada.

Descripción de las obras:

La parcela con referencia catastral **0009317XH9091S0001MT** UR P FLAMENCA CL 6 2 se encuentra situada en entre los pp.kk. 50+880 a 51+020 de la carretera N-332, margen izquierda en el término municipal de Orihuela Costa.

Las obras solicitadas y a ejecutar dentro de la zona de afección de la carretera N-332, 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 y consistirá en la construcción de 5 bloques de apartamentos, piscina con sus correspondientes servicios.

Examinada la documentación en su conjunto, y por lo que respecta a la aportada con fecha 27 de junio de 2019, cabe indicar lo siguiente:

- a) Sistema de Drenaje Proyecto: En el plano nº 3 se ha omitido en la "arqueta de interconexión cunetas y conducciones" la cota de entrada de la canalización proveniente de la cuneta de drenaje. Debería existir al menos 0,5 metros de diferencia de cota respecto al fondo de dicha arqueta.
- b) Estudio acústico e implantación de pantalla: Según el Estudio Acústico fechado en junio de 2019, y realizado por la empresa Teleacustik Ingeniería Acústica, suscrito por el Ingeniero Alberto López Estelles, tras la re-ubicación de la pantalla acústica (plano adjunto) fuera de los terrenos de titularidad del Ministerio de Fomento los





Ayuntamiento de Orihuela



valores resultantes quedan por debajo de los 55dBA en horario diurno y de los 45dBA en horario nocturno.

Asimismo la barrera a disponer se situará en zona de afección, fuera de los terrenos de titularidad del Ministerio de Fomento y detrás de la valla de cerramiento diáfano existente.

Por cuanto antecede, el **Ingeniero Jefe de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana**, por delegación del Director General de Carreteras, según la *Orden FOM/1644/2012, de 23 de julio, sobre delegación de competencias en el Ministerio de Fomento*, publicada en el BOE el 25 de julio de 2012,

RESOLUCIÓN

Autorizar a la empresa RESIDENCIAL PLAYA FLAMENCA S.L., para que entre los pp.kk. 50+880 a 51+020, margen izquierda de la carretera N-332, en el término municipal de Orihuela Costa, realice las obras consistentes en: "*construcción de 5 bloques de 173 apartamentos y 3 piscinas en parcela colindante con la carretera N-332, fuera de la zona de limitación a la edificabilidad*", con sujeción a la documentación presentada y a las condiciones particulares y generales 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





Ayuntamiento de Orihuela



conformidad o, en su caso, hará constar los reparos que entienda oportunos, concediendo el plazo necesario para la 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 acuerdo con la documentación presentada por el interesado y por lo que respecta a la implantación de las medidas correctoras acústicas y sistema de drenaje conforme a la documentación presentada con fecha 26 de junio de 2019.

Cualquier modificación posterior de las actuaciones y obras previstas en la documentación aportada deberá ser informada a la Unidad de Carreteras en Alicante con suficiente antelación para su revisión.

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. Todas las obras de construcción a ejecutar: viviendas, trasteros, garajes y piscina, incluso las inherentes a dichas construcciones tales como depuradoras, registros, casetas y 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.
6. La parcela en donde se van a ejecutar las obras no cuenta con acceso directo a o desde la carretera N-332 ni a la vía de servicio adyacente.

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





Ayuntamiento de Orihuela



7. Al respecto de los servicios a implantar se deberán en zona de afección y fuera de la zona de limitación a la edificabilidad.
8. Por lo que respecta a la medida de protección acústica propuesta, consistente en la colocación de pantalla acústica con una altura de 4 metros sobre talud, fuera de los terrenos titularidad del Ministerio de Fomento, a las distancias indicadas en plano aportado denominado: "*Acotación y Coordenadas UTM de Pantalla Acústica, vallado cierre parcela y línea blanca arcén*".

El mantenimiento y conservación de dicha medida de protección forma parte de la urbanización de la parcela, y correrá a cargo del promotor de la urbanización o de los titulares de la misma.

Asimismo se advierte que en caso de superarse los umbrales del ruido marcados por la legislación vigente, las medidas complementarias o nuevas medidas a adoptar para su adecuación, deberán ser ejecutadas por el promotor de las obras y subsidiariamente el Ayuntamiento de Orihuela y/o los propietarios de la urbanización.

9. 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 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.

10. En la arqueta denominada "arqueta de interconexión cunetas y conducciones" plano 3, se deberá dejar como mínimo un resguardo de 0,5 metros de la cota de la entrada de la conducción proveniente de la cuneta de la carretera a la cota del fondo de dicha arqueta.
11. 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.
12. 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





Ayuntamiento de Orihuela



horario de poca visibilidad que pudieran afectar a los vehículos que circulan por la carretera N-332.

13. 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.
14. Esta autorización es válida por el plazo de un (1) año, 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.

(...)

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

CONDICIONES GENERALES

1. La autorización se otorga a reserva de las demás licencias y autorizaciones necesarias, sin perjuicio de tercero y dejando a salvo los derechos preexistentes sobre los terrenos o bienes. No supondrán en ningún caso la cesión del dominio público, ni la asunción por la Administración General del Estado de responsabilidad alguna respecto del titular de la autorización o de terceros.





Ayuntamiento de Orihuela



2. El titular de la autorización es el responsable de la seguridad vial en el tramo afectado por las obras durante su ejecución, por lo que asume la colocación y disposición de todos los elementos de señalización y balizamiento de las obras que sean precisos conforme a la normativa vigente para las carreteras del Estado, así como la responsabilidad ante reclamaciones patrimoniales o de cualquier índole motivados por accidentes de tráfico que tengan relación con la ejecución de las obras autorizadas.
3. Las obras o instalaciones autorizadas se iniciarán y finalizarán dentro de los plazos que determina la propia autorización.
4. Las obras se inspeccionarán por la Dirección General de Carreteras. El personal afecto a la vigilancia y conservación de la carretera cuidará del cumplimiento de estas condiciones, debiendo el interesado presentarlas siempre que le sean reclamadas, y acatar las órdenes que le sean transmitidas. Asimismo el citado personal podrá inspeccionar en todo momento el estado de las obras, y señalar las reparaciones o modificaciones que, en su caso, deban realizarse, quedando obligado el interesado a ejecutarlas en el plazo que se le señale.
5. Las obras se ejecutarán según el proyecto presentado, en su caso, y las condiciones impuestas en la autorización, sin interrumpir ni dificultar la circulación por la carretera.
6. Si el Ministerio de Fomento apreciara desviaciones respecto de las condiciones impuestas en la presente autorización, dictará, de conformidad con el artículo 35 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, el acuerdo de paralización de las obras o de suspensión de los usos no autorizados, pudiendo solicitar el auxilio de la fuerza pública para su notificación.

La adopción de las oportunas resoluciones se hará sin perjuicio de las sanciones y de las responsabilidades de todo orden que resulten procedentes.
7. El titular de la autorización que se otorgue deberá reponer, a su cargo, los elementos de la carretera que resulten dañados por la ejecución de las obras, restituyéndolos a las condiciones anteriores de seguridad, funcionalidad y aspecto.
8. La autorización que se otorgue producirá efectos mientras permanezca el objeto determinante de su otorgamiento, y será transmisible previa notificación a la Dirección General de Carreteras del cambio de la titularidad.
9. La Dirección General de Carreteras podrá, en cualquier momento, modificar o suspender temporal o definitivamente la autorización si resultara incompatible con normas aprobadas





Ayuntamiento de Orihuela



con posterioridad, produjera daños en el dominio público, impidiera su utilización para actividades de interés público o, como consecuencia del planeamiento de las carreteras estatales, así se requiriera para su ampliación, mejora o desarrollo.

10. El procedimiento para modificar o suspender la autorización se iniciará de oficio o a instancia de parte, y será instruido por los Servicios competentes de la Dirección General de Carreteras. En todo caso, y antes de elevar la propuesta de resolución, se dará audiencia a los afectados con el fin de que puedan formular cuantas alegaciones convengan a sus derechos. Corresponderá al Director General de Carreteras la resolución del expediente.
11. La Administración se reserva el derecho de dejar sin efecto la autorización que se otorgue en el momento en que se demuestre el incumplimiento de las condiciones impuestas o la declaración inexacta de los datos comunicados.
12. En caso de que las instalaciones objeto de la autorización que se otorgue fueran dañadas o afectadas por obras de construcción, ampliación u otras, o por trabajos de conservación y explotación, deberán ser repuestas o trasladadas y a su cargo por el solicitante

La resolución del Ingeniero Jefe de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana, por delegación del Director General de Carreteras, agota la vía administrativa, por lo que, de conformidad con lo establecido en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, contra la misma podrá interponerse recurso de reposición ante el Órgano que dicta la resolución en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a su notificación, sin perjuicio del recurso extraordinario de revisión ante el órgano que dicta la resolución en los casos previstos en el artículo 125 de la Ley 39/2015 y dentro de los plazos que, según el motivo de impugnación que corresponda, se establecen en el citado artículo.

La resolución puede asimismo recurrirse ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (artículo 74.1.i de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial modificado por el artículo único de la Ley Orgánica 6/1998, de 13 de julio, de reforma de la Ley Orgánica del Poder Judicial y artículo 14.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa), en el plazo de dos meses, igualmente contados desde el día siguiente al de su notificación, sin que se pueda interponer este recurso hasta que sea resuelto





Ayuntamiento de Orihuela



expresamente o se haya producido la desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto.

El Ingeniero Jefe de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana

(Por delegación del Director General de Carreteras, según Orden FOM/1644/2012, de 23 de julio de delegación de competencias en el Ministerio de Fomento)


José Vicente Pedrola Cubells





Ayuntamiento de Orihuela

5º.- Con fecha 09/01/2020 y registro de entrada 2020-E-RC-433 se aporta la carta de pago correspondiente al Aval Bancario por importe de 12.404,16 €, para garantizar la ejecución o reposición de los servicios de infraestructura, que falten o pudieran deteriorarse durante la ejecución de la obra de referencia.

6º.- Con fecha 20/10/2020 y registro de entrada 2020E-RE-14679 se aporta la carta de pago correspondiente al Aval Bancario por importe de 33.516,41 € que garantiza la gestión de residuos.

7º.--Resolución de la Dirección General de carreteras de fecha 14/02/22 y con registro de entrada número 5837, mediante la que se concede a la empresa Residencial Playa Flamenca S.L. autorización de las obras solicitadas, referidas a la ejecución de la Fase nº 1 "Modificada" bloque nº 1, 36 viviendas, garajes y trasteros, control de accesos y 1 piscina.

8º.-Escrito presentado por D. Alfonso S. Alvarez González en representación de la mercantil Residencial Playa Flamenca S.L., con fecha 03/03/22 y registro de entrada nº7083, en el que acepta las consideraciones técnicas referidas a la renovación de la red de alcantarillado en la calle Miguel Barceló, según el informe emitido por la entidad gestora de aguas del municipio.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

- 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





Ayuntamiento de Orihuela

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

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 Ordenación 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 31/05/22 y C.V 5T65S5J6AHXHASHZENQ23X2SH .

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.





Ayuntamiento de Orihuela

POR MEDIO DEL PRESENTE, DISPONGO:

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

Num. Expte.: 19373/2017

Solicitante: RESIDENCIAL PLAYA FLAMENCA S.L.

C.I.F. n.º B03313152

Descripción: PROYECTO BÁSICO BLOQUE N.º 1 DE 36 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS, CONTROL DE ACCESO Y 1 PISCINA (FASE I DE UN PROYECTO DE 5 BLOQUES DE 173 VIVIENDAS Y 3 PISCINAS DESARROLLADO EN PLANTA SÓTANO PARA GARAJES Y TRASTEROS, PLANTA BAJA Y 3 ALTURAS PARA VIVIENDAS)

Situación: P.P. PLAYA FLAMENCA SECTOR C-1 PARCELA 21 EB1 (ORIHUELA COSTA)

Técnico Redactor: MANUEL REYES GRAU ADSUAR (ARQUITECTO)

SEGUNDO.- Deberá darse cumplimiento al conjunto de condicionantes particulares y generales establecidos en la Resolución de la Dirección General de carreteras de fecha 14/02/22 y con registro de entrada número 5837:

CONDICIONANTES 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 965681761, 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 subsanación. El acta de conformidad de 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 General de Carreteras en Alicante (teléfono 965681761) 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, referidas a la ejecución de la Fase nº 1 "Modificada" bloque nº 1, 36 viviendas, garajes y trasteros, control de accesos y 1 piscina, de acuerdo con la documentación presentada por el interesado. Por lo que respecta a la implantación de las medidas correctoras acústicas y





Ayuntamiento de Orihuela

sistema de drenaje, conforme a la documentación presentada con fecha 30 de abril y 30 de noviembre de 2021.

Cualquier modificación posterior de las actuaciones y obras previstas en la documentación aportada deberá ser informada a la Unidad de Carreteras en Alicante con suficiente antelación para su revisión.

Así mismo, 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. Todas las obras de construcción a ejecutar: viviendas, trasteros, garajes y piscina, incluso las inherentes a dichas construcciones, tales como depuradoras, registros, casetas y 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.
6. Las obras correspondientes a la ejecución des sistema de drenaje y la implantación de la barreta acústica deberán ejecutarse de forma simultánea a las obras de construcción del bloque de viviendas y demás construcciones correspondientes a la Fase nº 1 de la promoción y ser finalizadas dentro del mismo plazo, suscribiéndose al Acta de conformidad citada en la condición 3 de esta autorización.

Hay que señalar que lo indicado en el párrafo anterior es un requisito previo a la condición de habitabilidad de las viviendas para su uso residencial, por lo que se significa que su incumplimiento supondría la apertura del correspondiente expediente sancionador.

7. Por lo que respecta a la medida de protección acústica propuesta, se construirá fuera de los terrenos de titularidad del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agencia Urbana (MITMA), a las distancias indicadas en plano aportado denominado: "Acotación y Coordenadas UTM de Pantalla Acústica, vallado cierre parcela y línea blanca arcén" y plano "Pantalla Acústica. Detalles" fechado en noviembre de 2021, y a las cotas correspondientes al plano remitido con fecha 30 de noviembre de 2021.

Así mismo se advierte que en caso de superarse los umbrales del ruido marcados por la legislación vigente, las medidas complementarias o nuevas medidas a adoptar para su adecuación, deberán ser proyectadas y ejecutadas por el promotor de las obras, los titulares de la parcela urbanizada o subsidiariamente al Ayuntamiento de Orihuela.

8. La conservación y el mantenimiento de los sistemas de drenaje, cunetas, imbornales y colectores, pantalla acústica y terreno colindante con los terrenos titularidad del Estado, correrá a cargo del promotor de la actuación, los titulares de la parcela urbanizada o subsidiariamente el Ayuntamiento de





Ayuntamiento de Orihuela

Orihuela.

9. 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 a los citados responsables de su mantenimiento y conservación.

10. En la arqueta denominada “arqueta de interconexión cunetas y conducciones” del plano de planta y perfil longitudinal de la cuneta perimetral, se deberá dejar como mínimo un resguardo de 0,5 metros de la cota de la entrada de la conducción proveniente de la cuneta de la carretera a la cota del fondo de dicha arqueta.

11. La parcela en donde se van a ejecutar las obras no cuenta con acceso directo a o desde la carretera N-332 ni a la vía de servicio adyacente.

En ningún caso se autorizará o se permitirá la construcción de accesos directos provisionales (para el tránsito de vehículos o maquinaria durante la ejecución de las obras) o definitivos a o desde la carretera N-332 ni a la vía de servicio adyacente.

12. Al respecto de los servicios a implantar se deberán ejecutar en zona de afección y fuera de la zona de limitación a la edificabilidad.

13. En ningún caso las obras autorizadas afectarán a la calzada, zona de circulación de los vehículos, ni interrumpirá la circulación vial. Así mismo queda prohibida la ocupación de la zona de dominio público con materiales, maquinaria o medios auxiliares de la obra.

14. 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.

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

16. 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 al vencimiento del plazo inicial, al amparo de los artículos 20 y 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del





Ayuntamiento de Orihuela

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, 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 los derechos de tercero. El acuerdo de ampliación deberá ser notificado a los interesados.

(....)

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

CONDICIONES GENERALES

1. La autorización se otorga a reserva de las demás licencias y autorizaciones necesarias, sin perjuicio de tercero y dejando a salvo los derechos preexistentes sobre los terrenos o bienes. No supondrán en ningún caso la cesión del dominio público, ni la asunción por la Administración General del Estado de responsabilidad alguna respecto del titular de la autorización o de terceros.
2. El titular de la autorización es el responsable de la seguridad vial en el tramo afectado por las obras durante su ejecución, por lo que asume la colocación y disposición de todos los elementos de señalización y balizamiento de las obras que sean precisos conforme a la normativa vigente para las carreteras del Estado, así como la responsabilidad ante reclamaciones patrimoniales o de cualquier índole motivados por accidentes de tráfico que tengan relación con la ejecución de las obras autorizadas.
3. Las obras o instalaciones autorizadas se iniciarán y finalizarán dentro de los plazos que determina la propia autorización.
4. Las obras se inspeccionarán por la Dirección General de Carreteras. El personal afecto a la vigilancia y conservación de la carretera cuidará del cumplimiento de estas condiciones, debiendo el interesado presentarlas siempre que le sean reclamadas, y acatar las órdenes que le sean transmitidas. Así mismo, el citado personal podrá inspeccionar en todo momento el estado de las obras, y señalar las reparaciones o modificaciones que, en su caso, deberán realizarse, quedando obligado el interesado a ejecutarlas en el plazo que se le señale.





Ayuntamiento de Orihuela

5. Las obras se ejecutaran según proyecto presentado, en su caso, y las condiciones impuestas en la autorización, sin interrumpir ni dificultar la circulación por la carretera.
6. Si el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana apreciara desviaciones respecto de las condiciones impuestas en la presente autorización, dictará, de conformidad con el artículo 35 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, el acuerdo de paralización de las obras o de suspensión de los usos no autorizados, pudiendo solicitar el auxilio de la fuerza pública para su notificación.

La adopción de las oportunas resoluciones se hará sin perjuicio de las sanciones y de las responsabilidades de todo orden que resulten procedentes.

7. El titular de la autorización que se otorgue deberá responder, a su cargo, los elementos de la carretera que resulten dañados por la ejecución de las obras, restituyéndolos a las condiciones anteriores de seguridad, funcionalidad y aspecto.
8. La autorización que se otorgue producirá efectos mientras permanezca el objeto determinante de su otorgamiento, y será transmisible previa notificación a la Dirección General de Carreteras del cambio de titularidad.
9. La Dirección General de Carreteras podrá, en cualquier momento, modificar o suspender temporal o definitivamente la autorización si resultara incompatible con normas aprobadas con posterioridad, produjera daños en el dominio público, impidiera su utilización para actividades de interés público o, como consecuencia del planeamiento de las carreteras estatales, así se requiriera para su ampliación, mejora o desarrollo.
10. El procedimiento para modificar o suspender la autorización se iniciará de oficio o a instancia de parte, y será instruido por los Servicios competentes de la Dirección General de Carreteras. En todo caso, y antes de elevar la propuesta de resolución, se dará audiencia a los afectados con el fin de que puedan formular cuantas alegaciones convengan a sus derechos. Corresponderá al Director General de Carreteras la resolución del expediente.
11. La Administración se reserva el derecho de dejar sin efecto la autorización que se otorgue en el momento en que se demuestre el incumplimiento de las condiciones impuestas o la declaración inexacta de los datos comunicados.
12. En caso de que las instalaciones objeto de la autorización que se otorgue fueran dañadas o afectadas por obras de construcción, ampliación u otras, o por trabajos de conservación y explotación, deberán ser repuestas o trasladadas y a su cargo por el solicitante.

TERCERO.- Deberá darse cumplimiento a las consideraciones técnicas indicadas en el informe emitido por la entidad gestora de aguas del municipio, que consta como





Ayuntamiento de Orihuela

Anexo I en el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales con fecha 23/02/2021 y código de validación 46AMZYMPEFMK7F9NXWF9DLA2L.

CUARTO: La presente Licencia se concede asimismo bajo las siguientes condiciones:

A) Antes del inicio de las obras, se deberá presentar proyecto de ejecución con los anexos necesarios según la normativa vigente y deberán designarse los agentes de la edificación restantes que son necesarios según la legislación vigente.

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

C) Deberá comunicar el inicio de las obras con una antelación mínima de 15 DÍAS, 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:

- (6 meses) para iniciar las obras.

- (18 meses) para terminarlas

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.





Ayuntamiento de Orihuela

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.

QUINTO.- Notificar la resolución en tiempo y forma al solicitante, a los efectos oportunos.

SEXTO.- 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

SEPTIMO.- Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer alternatively, 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 des estimación 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,
LA DIRECTORA DE ÁREA DE URBANISMO
Documento firmado digitalmente al margen
Fdo. : ISABEL HEREDIA POMARES

