



NOTIFICACIÓN

Expediente nº: 851/2024

Notificación al Interesado

Procedimiento: Licencia o Autorización Urbanística

Interesado: AREA PROMOTORA ARAMAR SL

EXPEDIENTE Nº	ÓRGANO COLEGIADO	FECHA DE LA SESIÓN
851/2024	La Junta de Gobierno Local	10/06/2024

RESOLUCIÓN

ACUERDO LICENCIA MUNICIPAL DE OBRAS

En relación con el expediente n.º 851/2024 relativo a la autorización de edificación, emito el siguiente informe-propuesta de resolución, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, con base a los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. A la vista de la solicitud de fecha 01/02/2024 con número de registro 2024-E-RE-781 presentada por:

Interesado	AREA PROMOTORA ARAMAR SL	B05404819
Representante	JOSE ENRIQUE MARTINEZ MARTINEZ	22136360X

En relación con la concesión de licencia de edificación para la realización de la siguiente obra:

Tipo de Actuación	Obras, edificaciones, Instalaciones
Objeto	CONSTRUCCIÓN DE 4 VIVIENDAS ADOSADAS CON PISCINAS (1ª FASE DE UN CONJUNTO DE 30 VIVIENDAS)
Presupuesto	259.305 €

Que se llevará a cabo en el siguiente emplazamiento:

Referencia	9848203XH9194N0001HU
------------	----------------------





Catastral	
Localización	Avda. Gijón esq. calle Soria esq. calle Lérica, Parcela (K + L), Sector SN/7

De acuerdo con el siguiente proyecto técnico:

Autor	ANDRÉS MORALES SÁNCHEZ
Colegio oficial	Arquitecto
Número	12490
Fecha:	30/11/2023

SEGUNDO. Consta en el expediente informe de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 28 de mayo de 2024 y CSV XAJMR9HNCX22563CGS676WSXJE que, en lo que aquí interesa, DICE:

<< **INFORME URBANÍSTICO.-**

Preliminares.-

Primero.- Con fecha 01/02/2024 18:30 tuvo entrada en este Ayuntamiento solicitud de licencia municipal de edificación formulada por D. JOSÉ ENRIQUE MARTÍNEZ MARTÍNEZ actuando en representación de la mercantil ÁREA PROMOTORA ARAMAR SL, para la CONSTRUCCIÓN DE 4 VIVIENDAS ADOSADAS CON PISCINAS (1ª FASE DE UN CONJUNTO DE 30 VIVIENDAS), en la parcela situada en Avda. Gijón esq. calle Soria esq. calle Lérica, Parcela (K + L), Sector SN/7, de Rojasles, según proyecto básico redactado por el arquitecto D. ANDRÉS MORALES SÁNCHEZ..

Segundo.- Con fecha 27/05/2024 y registro de entrada 2024-E-RE-3868 tuvo entrada en este Ayuntamiento escrito presentado por D. JOSÉ ENRIQUE MARTÍNEZ MARTÍNEZ actuando en representación de la mercantil ÁREA PROMOTORA ARAMAR SL adjuntando plano de alzados modificado para incorporar al expediente.

Antecedentes de hecho.-(...)

Segundo.- Los agentes de la edificación son los siguientes:

- **PROMOTOR:** ÁREA PROMOTORA ARAMAR, S.L.

- **PROYECTISTA:** ANDRÉS MORALES SÁNCHEZ

- **CONSTRUCTOR:** Pendiente de contratación

- **DIRECTOR DE OBRA:** ANDRÉS MORALES SÁNCHEZ



- DIRECTOR EJECUCIÓN OBRA: PEDRO VERA FERNÁNDEZ

- AUTOR DEL ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD: ANDRÉS MORALES SÁNCHEZ

- COORDINADOR DE SEGURIDAD Y SALUD : PEDRO VERA FERNÁNDEZ

Tercero.- El presupuesto de ejecución material del proyecto asciende a 259.305 €.

Cuarto.- Con fecha 10/05/2024 se dictó el Decreto de Alcaldía 2024-0563 en el que se autorizó la CONSTITUCIÓN DE UN COMPLEJO INMOBILIARIO FORMADO POR 30 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AGRUPADAS (30 COMPONENTES DE USO PRIVATIVO Y 2 COMPONENTES DE USO COMÚN), en la finca resultante de la agrupación de las parcelas (K + L) ubicada en la Avda. Gijón esq. calle Soria esq. calle Lérida, incluida en el Sector SN/7 "Lo Marabú Oeste-Superior" (Expediente 859/2024).

Consideraciones técnicas.-

Primera.- Considerando que la parcela dispone de los servicios urbanísticos mínimos que dispone el Artículo 186 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, confiriendo a la misma la condición jurídica de solar.

Segunda.- Considerando que se trata de la construcción de un complejo inmobiliario que contará con treinta viviendas que se agruparán en ocho bloques diferenciados, siete de ellos de 4 viviendas y el octavo que únicamente contará con dos viviendas: todas ellas contarán con una parcela de uso privativo en la que construirán las viviendas y las piscinas de uso privado, y además existirá una zona común destinada a zona de paso (a la mitad de las viviendas se accederá por esta zona) y a la ubicación de las instalaciones comunes.

Esta solicitud se refiere a la construcción de la 1ª FASE de este complejo residencial, formado por el primer bloque de 4 viviendas (n.º 1, 2, 29 y 30), que contarán con sus respectivas piscinas de uso privativo.

Todas las viviendas de esta primera fase serán idénticas y contarán con dos plantas, distribuidas de la siguiente manera: planta baja para la entrada, salón-comedor-cocina, dormitorio y baño, con una superficie construida de 58,00 m²; y planta primera para distribuidor, dos dormitorios, baño y terraza descubierta, con una superficie construida de 35,30 m². Así, la superficie construida de cada vivienda será de 93,30 m² y la del bloque de las cuatro viviendas será de 373,20 m².

Asimismo, se proyecta la construcción de una piscina en cada parcela de uso privativo, de forma rectangular, con una superficie de agua total de 71,30 m².

Tercera.- Considerando que el presupuesto de ejecución material del proyecto *Sí se ajusta* al presupuesto de referencia resultante de los módulos del Anexo I (CEM) de las





ordenanzas fiscales (Módulo de referencia: 1.2.1: Residencial: Viviendas unifamiliares de carácter urbano – Edificación aislada o pareada), siendo el presupuesto de referencia (C.E. M.) el siguiente:

- Viviendas: $93,30 \text{ m}^2 \times (500,00 \times 1,2 \times 1,0625) \text{ €/m}^2 = 59.478,75 \text{ €} \times 4 \text{ Ud} = 237.915,00 \text{ €}$

- Piscinas: $71,30 \text{ m}^2 \times (500,00 \times 0,6 \times 1) \text{ €/m}^2 = 21.390,00 \text{ €}$

- TOTAL.....259.305,00 € = **259.305,00 €** (...)

Y considerando que las autoliquidaciones practicadas **SÍ** se ajustan a lo establecido en las Ordenanzas Fiscales del Ayuntamiento.

Cuarta.- Considerando que los parámetros urbanísticos de la parcela vienen regulados en el Art. 20 de las Normas Urbanísticas de la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector SN/7, posteriormente modificados tras la Modificación Puntual n.º 7 del P.G.O.U. de Rojasles aprobada el 13 de diciembre de 2019.

Quinta.- Considerando el cumplimiento de la edificación proyectada a las condiciones de su planeamiento de aplicación: (...)

Conclusiones.-

A la vista de los Antecedentes de Hecho expuestos y de las Consideraciones Técnicas realizadas, los técnicos que suscriben estiman que procede emitir **INFORME FAVORABLE** para la **CONSTRUCCIÓN DE 4 VIVIENDAS ADOSADAS CON PISCINAS (1ª FASE DE UN CONJUNTO DE 30 VIVIENDAS)**, en la parcela situada en la Avda. Gijón esq. calle Soria esq. calle Lérida, Parcela (K + L), Sector SN/7, de Rojasles, a la mercantil **ÁREA PROMOTORA ARAMAR S.L.** >>

TERCERO. Consta en el expediente Informe jurídico de fecha 04 de junio de 2024 y con CSV A3A3JLCDFDG44HCKCZQ7ZN67Q favorable a la concesión de licencia solicitada.

CUARTO. La solicitud presentada por el interesado reúne los requisitos exigidos legalmente y está acompañada de la documentación preceptiva, por lo que cabe concluir que desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.

Con base en lo anteriormente expuesto, **se informa FAVORABLEMENTE la concesión de la licencia** de edificación solicitada con sujeción a las condiciones generales establecidas en la legislación vigente y especiales que se indican en el informe de los servicios técnicos.

QUINTO. COMPETENCIA. Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable y que la licencia pretendida es conforme con la ordenación urbanística aplicable, procediendo su resolución a la Alcaldía



de este Ayuntamiento, de conformidad con lo previsto en el artículo 21.1.q) de la Ley 7 /1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, y por delegación de éste, a la Junta de Gobierno Local, en virtud de resolución de Alcaldía 2023-0791 de 30 de junio de 2023.

Visto todo lo anterior, así como la propuesta que consta en el expediente,

La Junta de Gobierno Local acuerda por UNANIMIDAD de los SEIS (6) miembros presentes de los SEIS (6) que integran la Junta de Gobierno Local, adoptar los siguientes acuerdos:

PRIMERO. Otorgar LICENCIA MUNICIPAL DE OBRAS a AREA PROMOTORA ARAMAR SL, para la realización de la obra de CONSTRUCCIÓN DE 4 VIVIENDAS ADOSADAS CON PISCINAS (1ª FASE DE UN CONJUNTO DE 30 VIVIENDAS), en la parcela situada en Avda. Gijón esq. calle Soria esq. calle Lérida, Parcela (K + L), Sector SN/7, de esta localidad.

SEGUNDO. La ejecución de las obras deberá ajustarse a las determinaciones de las siguientes **CONDICIONES GENERALES**, según lo establecido en el PGOU de Rojales y en el resto de legislación y normativas de aplicación:

- Las obras se ajustarán en su ejecución al proyecto presentado junto a la solicitud y a las Normas de planeamiento vigentes en la localidad. Así mismo deberá respetar lo establecido en el Plan/estudio de seguridad.
- La licencia caducará al año de su otorgamiento si durante dicho plazo no se hubiesen comenzado las obras autorizadas por la misma y se hubieran desarrollado de forma ininterrumpida al menos durante el periodo de un mes. También será causa de caducidad la interrupción de las obras durante un periodo de 6 meses.
- Se advierte que la presente licencia se otorga salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio a terceros.
- 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.
- El otorgamiento de la Licencia no da derecho al interesado a ocupar terrenos de uso público con mercancías, materiales de construcción, escombros, vallas, puntales, aspillas, andamios y otras instalaciones análogas; por lo que el interesado deberá solicitar para ello, de la Corporación Municipal, el correspondiente permiso.
- La presente Licencia estará sujeta a lo dispuesto en la Ley 38/99, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Transitoria 1ª de la citada Ley.





- *Conforme a lo establecido en el artículo 6.4 de la vigente ordenanza reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), una vez finalizada la construcción, instalación u obra, y teniendo en cuenta el coste real y efectivo de la misma, el Ayuntamiento, mediante la oportuna comprobación administrativa, modificará, en su caso, la base imponible a que se refiere el apartado anterior, practicando la correspondiente liquidación definitiva, y exigiendo del sujeto pasivo o reintegrándole, en su caso, la cantidad que corresponda.*

TERCERO. De conformidad con el Informe técnico que obra en el expediente, deberá acreditarse el cumplimiento de las siguientes **CONDICIONES PARTICULARES:**

- El presente PROYECTO BÁSICO, según Decreto 2.512/1977, de 17 de junio, B.O.E.: 30/10/77, es válido para la solicitud y concesión de la licencia, recordándose que para poder iniciar las obras deberá contarse con el correspondiente PROYECTO DE EJECUCIÓN, que deberá presentarse en este Ayuntamiento previamente al comienzo de las obras de edificación.
- 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.
- Deberá contar con aparejador ó 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.
- Deberá en virtud del R.D. 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, incorporar al proyecto de ejecución el correspondiente estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, acreditación de la gestión de los residuos y fianza que asegure su cumplimiento.
- Deberá en virtud de la Orden 1/2011, de 4 de febrero, de la Generalitat Valenciana, 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 emitido por la AVEN.

CUARTO. Aprobar las liquidaciones provisionales de la TASA por la concesión de licencia urbanística por la cantidad de **2.385,61 €** y del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) por la cantidad de **7.260,54 €** de conformidad al presupuesto provisional al que asciende el coste de la obra presentada y a lo informado por los servicios técnicos municipales.

QUINTO. Notificar al interesado el acuerdo que se adopte con expresión de los recursos que procedan.



RECURSOS/ALEGACIONES

Contra la presente Resolución que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente recurso de reposición potestativo ante este órgano, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, 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 interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de esta Provincia, 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 aquél sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

