

ACTA**Expedient núm.:**

JGL/2025/41

Òrgan col·legiat:

La junta de govern local

DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ

Tipus de convocatòria	Ordinària
Data	17 / d'octubre / 2025
Durada	Des de les 13:30 fins a les 13:38 hores
Lloc	Saló de Plens
Presidida per	M ^a Dolores Miralles Mir
Secretari	Javier Lafuente Iniesta

ASSISTÈNCIA A LA SESSIÓ

GRUP MUNICIPAL	NOM I COGNOMS	ASSISTEIX
ALCALDESSA (PVI)	Maria Dolores Miralles Mir	Si
Popular	Juan Amat Sesé	Sí
Popular	Luis Gandía Querol	Sí
VOX	Josué Brito García	Si
Popular	Mercedes García Baila	Sí
Popular	Luis S. Adell Pla	Sí
Popular	Carla Miralles Castella	Sí
Popular	Agustín Molinero Roure	Sí
SECRETARI	Javier Lafuente Iniesta	Sí
INTERVENTOR	Oscar Moreno Ayza	Sí

Els membres de la Junta de Govern han estat convocats per a celebrar sessió ordinària en primera convocatòria a les 13:30 hores amb objecte de tractar els assumptes que figuren a l'ordre del dia i als expedients dels quals han tingut accés tots els regidors.

Una vegada verificat per el secretari la constitució vàlida de l'òrgan, el President obre la sessió, procedint a la deliberació i votació dels assumptes inclosos en l'ordre del dia.

A) PART RESOLUTIVA

1.- Aprovació de l'acta de la sessió anterior de data 10 d'octubre de 2025

Es sotmet a aprovació l'esborrany de l'acta de la sessió de data 10 d'octubre de 2025 que prèviament ha estat a disposició de tots els membres de la Comissió, juntament amb la convocatòria i l'ordre del dia d'aquesta sessió, i de la qual coneixen el seu contingut. L'alcaldeessa pregunta als regidors presents si han de formular alguna observació a l'esborrany d'acta assenyalada, no formulant-se'n cap.

Sotmès a votació, s'obté el següent resultat: unanimitat de vots a favor. En conseqüència, queda aprovada l'acta de la sessió de data 10 d'octubre de 2025.

2.- Expedient 8129/2025. Proposta d'aprovació abonament import curs CAP conductora grúa N.E.V.

A la vista de la proposta de la Regidoria d'Hisenda, Contractació, Personal i Discapacitat de data 8 d'octubre de 2025:

«Vista la siguiente petición formulada para el abono del importe por la realización del curso CAP (Certificado de Aptitud Profesional) según detalle:

- Factura núm. 1074 con importe de 250,00€ de la mercantil AUTOESCUELA LOLA, SLL a favor de ES, oficial 1ª conductora de la grúa municipal.

Visto el informe del área correspondiente suscrito por el intendente de la Policía Local así como de la técnica de RRHH.

Visto el informe favorable de la Intervención municipal de fecha 7 de octubre de 2025.

En virtud del acuerdo de delegación de competencias de fecha 17 de enero de 2024.

A LA JUNTA DE GOBIERNO SE PROPONE LA ADOPCIÓN DEL SIGUIENTE ACUERDO:

PRIMERO.- Aprobar la petición presentada por _____ i/s.

SEGUNDO.- Autorizar y disponer el gasto, reconocer la obligación y ordenar el pago por importe de 250,00€, con cargo a la partida presupuestaria 130.226.99.00, a favor de _____ i/s.

TERCERO.- Dar traslado de lo acordado a la Intervención y a la Tesorería municipales a los efectos oportunos.”

Votació i adopció d'acords

Sotmesa a votació la proposta, s'obté el següent resultat: unanimitat de vots a favor.

En conseqüència, queda aprovada la proposta, adoptant la Junta de Govern Local els acords proposats.

3.- Expedient 3762/2025. Proposta per a concedir llicència urbanística per a la legalització de les obres e instal·lacions executades al Pol. 52 Parc 210 - Dos Vila a R.K. per a la conformació de la Seu de l'Associació Cultural d'Amics del Carruatge.

A la vista de l'informe proposta de la TAG d'urbanisme i la Arquitecta Municipal de data 14 d'octubre de 2025:

«ANTECEDENTES DE HECHO.-

1º.- En visita de inspección realizada por la Policía Local en fecha 21/03/2018, tras denuncia particular, se constata que se están ejecutando obras consistentes en la construcción de un cobertizo, sin contar con licencia municipal previa, con emplazamiento en PARTIDA DOS VILAS. POLÍGONO 52 PARCELA 210 de Vinaròs (referencia catastral 12138A052002100000RT). Se identifica como suieto responsable. en calidad de promotor-propietario, al titular catastral del inmueble, i

Posteriormente, en fecha 28/01/2021, el controlador urbanístico municipal realiza nueva visita de inspección en dicho emplazamiento y constata que "además de las obras denunciadas existen nuevas construcciones e instalaciones no existentes en la fecha de la denuncia, consistentes en: (...) Puerta corredera, cierre perimetral con malla de simple torsión, solera de hormigón con traviesas ancladas y solera de hormigón para sustentar tanque para agua", iniciándose el expediente n.º 687/2021.

2º.-Por Decreto de Alcaldía núm. 2023-1174, de fecha 02/05/2023, se resolvía requerir a para que acreditara la solicitud a la Generalitat Valenciana de la preceptiva declaración de interés comunitario (D.I.C.) en relación con el uso y aprovechamiento previsto en las edificaciones construidas. Así mismo, se le indicaba que, una vez obtenida dicha autorización autonómica, debía solicitar con la correspondiente autorización municipal, a efectos de legalizar las construcciones ejecutadas, así como el uso de las mismas.

Previa solicitud realizada por el interesado al órgano competente, la correspondiente D.I.C. fue concedida por la Comisión Territorial de Urbanismo en Castellón, de la Generalitat Valenciana, en fecha 14/10/2024.

3º.-En fecha 11/04/2025 (registro de entrada núm. 4446) ANDREU CRIADO DIUMENGE, en representación de obras para solicitaba licencia urbanística para la legalización de las obras e instalaciones ejecutadas en Polígono 52 Parcela 210 - DOS VILAS de Vinaròs (referencia catastral 12138A052002100000RT), necesarias para la conformación de la SEDE DE L'ASSOCIACIÓ CULTURAL D'AMICS DEL CARRUATGE.

4º.- En fecha 13/05/2025 se emite informe por parte de la Técnica de Medio Ambiente municipal.

5º.- En fecha 27/08/2025 se emite informe por parte del Ingeniero Técnico de Actividadesmunicipal.

6º.- En fecha se termina de aportar la documentación en fecha 03/10/2025 (registro de

entrada núm. 12414).

7º.- Que se ha presentado la documentación necesaria para la admisión a trámite y la concesión de licencia de obras que se pretende y ésta consta de:

- Proyecto básico de obras e instalaciones necesarias para la conformación de la SEDE DE L'ASSOCIACIÓ CULTURAL D'AMICS DEL CARRUATGE en Polígono 52 Parcela 210 - DOS VILAS, suscrito por el técnico Andreu Criado Diumenge y con declaración responsable de técnico competente correspondiente.
- Proyecto actividad de la SEDE DE L'ASSOCIACIÓ CULTURAL D'AMICS DEL CARRUATGE en Polígono 52 Parcela 210 - DOS VILAS, suscrito por el técnico Maria Pilar Bono Altabas y visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Castellón, con fecha 15/04/2025 y número de visado CS00754/25OACV-CTAC correspondiente.
- Acreditación de la realización de autoliquidación provisional y abono del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), así como, de la tasa de prestación de servicios urbanísticos (PSUR), determinado con arreglo a la Ordenanza fiscal vigente, por importe de 1.253,60 euros (4,00% del PEM, estimado en 31.340,00 euros),
- Declaración suscrita por el técnico redactor del proyecto de cumplimiento de la normativa urbanística vigente y de los requisitos básicos de calidad de la edificación.
- Hoja de estadística de edificación y vivienda.
- Justificante del pago del CANON APROVECHAMIENTO de la "ASSOCIACIO AMICS DEL CARRUATGE" de fecha 11/04/2025.

8º.- Consta en el expediente acuerdo de Declaración de Interés Comunitario de la Comisión territorial de Urbanismo de Castellón (CTU) de fecha 14 de Octubre de 2024 .

9º.-Consta en el expediente Informe favorable de la técnico de Medio Ambiente respecto al cumplimiento de las condiciones establecidas en la Declaración de interés comunitario.

10º.-Consta en el expediente Informe favorable del técnico de Actividades respecto al Proyecto de Actividad presentado.

11º.-Consta en el expediente informe del controlador urbanístico respecto a la existencia de expediente de restauración de la legalidad urbanística infringida 687/2021 RL.

LEGISLACIÓN Y NORMATIVA APLICABLE:

1º.- Es de aplicación lo dispuesto en el art. 11,3 y 4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

2º.- Es de aplicación lo dispuesto en el Texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TROLUP), aprobados por Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio del Consell de la Generalitat Valenciana, artículos 211, 214 y 215, 232 b), 237 a 240 y 242.

3º.- Considerando lo previsto en el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre Visado Colegial Obligatorio.

4º.- Según el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de 2001, dichos terrenos se encuentran clasificados como SUELO NO URBANIZABLE COMÚN SNUC1.

De conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio. (TRLOTUP), previa concesión de licencia se ha obtenido la preceptiva Declaración de Interés Comunitario respecto al aprovechamiento de la parcela, sujeta a condiciones.

El proyecto aportado CUMPLE los parámetros del PGOU para los usos descritos en el proyecto aportado así como las especificaciones de la Declaración de Interés comunitario ,

sin perjuicio de las consideraciones expuestas en la presente que deberán ser tenidas en cuenta en la ejecución de las obras así como para legalizar las instalaciones y edificaciones existentes ejecutadas sin el amparo de una licencia.

5º.- Visto cuanto antecede y el contenido de los proyectos aportados como base para la concesión de licencia de obra así como la justificación del cumplimiento de la normativa básica de aplicación al mismo.

Puede concluirse que la actuación pretendida es conforme con la ordenación urbanística aplicable así como los requisitos básicos relativos a la seguridad, habitabilidad y funcionalidad establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación justificado en el proyecto básico, en virtud de lo cual se INFORMA FAVORABLEMENTE la concesión de licencia de obras.

6º.- Considerando las atribuciones que otorga a la Alcaldía el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, para el otorgamiento de licencia de obras mayores, y que éstas han sido delegadas en la Junta de Gobierno Local mediante Decreto de Alcaldía nº 2024-0150, de fecha 17/01/2024, se eleva a dicho órgano, la siguiente:

PROPUESTA DE ACUERDO:

1º.-Conceder licencia urbanística a R, para la legalización de las obras e instalaciones ejecutadas en Polígono 52 Parcela 210 - DOS VILAS de Vinaròs (referencia catastral 12138A052002100000RT), necesarias para la conformación de la SEDE DE L'ASSOCIACIÓ CULTURAL D'AMICS DEL CARRUATGE, según proyecto redactado por el técnico Andreu Criado Diumenge y declaración responsable de técnico competente.

2º.-Las obras se ejecutarán con arreglo a la documentación técnica presentada, y de conformidad con planeamiento y demás disposiciones normativas vigentes, así como, de acuerdo con lo informado por los servicios técnicos municipales y las condiciones establecidas en el Acuerdo de Declaración de Interés Comunitario de la Comisión territorial de Urbanismo de Castellón (CTU) de fecha 14 de Octubre de 2024 .

3º.-Sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto anteriormente, la licencia se concede bajo las siguientes condiciones particulares:

PRIMERA: Condiciones generales para el inicio de las obras:

No podrán iniciarse las obras hasta que se presente:

- Comunicación de inicio de obras.
- Proyecto de Edificación visado por el colegio profesional correspondiente o volante colegial en el que se haga constar que se cuenta con el proyecto completo y la fecha de visado, en aplicación al art. 12 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto que establece que únicamente es obligatorio en proyectos de ejecución y certificados finales de obras de edificación, demolición de edificaciones y otros casos especiales. El proyecto visado deberá estar adecuado a las condiciones establecidas en el presente informe debiendo aportarse informe de declaración del redactor de que el proyecto se ajusta al básico en base al que se obtuvo la licencia de obras y a las condiciones establecidas en esta.
- Estudio de Seguridad y Salud del Proyecto visado por colegio profesional correspondiente.
- Estudio de Gestión de residuos.
- Designación de la dirección facultativa de las obras.

SEGUNDA : Condiciones en relación a los servicios

De acuerdo con el artículo 211.3 del TRLOTUP la documentación presentada justifica en términos suficientes las soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento de agua,

evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales y red eléctrica en los siguientes términos:

“El acceso queda garantizado por la red de caminos rurales de la zona, conectados adecuadamente a las infraestructuras de mayor grado

La finca goza de participación de derecho de riego del Pou Sant Sebastià de la Pda. Dos Vilars, suficiente para las necesidades derivadas del cultivo del pasto de las caballerizas; consta, además de un depósito de 40.000 litros, como reserva. Esta dotación es sobradamente suficiente para los requerimientos de riego de la finca, para la obtención de forraje.

Como se ha mencionado anteriormente, se ha previsto la disposición de un depósito de 500 litros para dar servicio exclusivo al aseo de la instalación; dicho depósito será rellenado en la cantidad requerida y la periodicidad necesaria por la propia asociación de acuerdo con el compromiso formal.

La demanda eléctrica es prácticamente inexistente, derivada exclusivamente de algún trabajo de reparación o mantenimiento o del fallo de presión en el servicio de agua, por lo que se ha resuelto mediante la disposición de un sistema de generación de energía renovable mediante placas fotovoltaicas, con una potencia de 1,1 kWp dotada con batería de acumulación, apoyada por un grupo electrógeno a modo de sistema de apoyo y emergencia; dado que, como se ha mencionado anteriormente, la mayoría de las actividades a realizar se llevarán a cabo en el exterior de la instalación, el requerimiento de energía eléctrica es prácticamente inexistente. Por otra parte, las características intrínsecas de la actividad comportan un desarrollo en horario diurno, por lo que el consumo eléctrico será testimonial.

La instalación de saneamiento se reduce a la correspondiente a un baño conectado a un depósito prefabricado enterrado, estanco y registrable, para la recepción, almacenamiento temporal y posterior vaciado por empresa especializada, de las aguas sucias correspondientes.”

El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos y otros servicios, así como cualquier ampliación necesaria, correrá a cargo de la parte promotora.

En cualquier caso, la puesta en uso de la instalación requerirá la aportación del contrato correspondientes de abastecimiento de agua al depósito, puesta en uso de la instalación eléctrica.

Respecto al depósito estanco para el saneamiento deberá justificarse la capacidad del mismo y aportar contrato de retirada de los residuos según al periodicidad resultante del estudio de capacidad al finalizar las obras se deberá aportar :

- Fotografías de la instalación del depósito impermeable de vertidos .*
- Deberá entregar el formulario de justificación de inexistencia de vertido que consta en la página web de la Confederación Hidrográfica del Júcar y la documentación complementaria que se describe en el propio formulario: Modelo de justificación de gestión mediante depósito impermeable.*
- En caso de depósito prefabricado: la ficha técnica (imagen incluida) y la factura en la que conste el modelo.*
- En caso de construcción in situ: informe técnico con los resultados de la prueba de impermeabilidad y estanqueidad. Puede utilizar el modelo certificado de impermeabilidad y estanqueidad que consta en la página web de la Confederación hidrográfica del Júcar o uno análogo que contenga la misma información*

Debe considerarse que , en cualquier momento el Ayuntamiento o las administraciones competentes podrán llevar a cabo inspección para comprobar las condiciones de evacuación de aguas residuales por lo que deberá tener en cuenta:

- Partes de retirada de las aguas residuales emitidos por el gestor autorizado, en el que*

indique el volumen retirado, la fecha y la depuradora de destino

TERCERA: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 214.4 del TRLOTUP la licencia se otorga condicionada a la inscripción en el registro de la propiedad de la vinculación de la superficie de la parcela vinculada a la construcción que se autoriza así como la consecuente indivisibilidad de la misma.

CUARTA: Se deberán cumplir las condiciones establecidas en la DIC que deberán ser justificadas en el proyecto de Ejecución :

1º.- En el EIP se ha considerado innecesaria la implementación de Medidas de Integración Paisajística (MIP) en la actuación planteada. Sin embargo, en cumplimiento del apartado g) i h) del Anexo II del TRLOTUP, deben establecerse MIP concretas y efectivas para la correcta integración de la actuación en el paisaje, por lo que cabe realizar las siguientes consideraciones:

- De conformidad con el apartado g.3) del Anexo II del TRLOTUP, que hace referencia al diseño de la vegetación, en los espacios libres de la parcela donde sea posible se procederá a la plantación de arbolado de similares características al existente en el entorno de la actividad, promoviendo y respetando el carácter agrario de la zona y siguiendo patrón de plantación de las parcelas adyacentes. Así, se propone la plantación de una fila de arbolado cítrico en la cara interna del vallado perimetral, acompañando el recorrido de los caminos que bordean la parcela, y retranqueando hacia el interior ligeramente la denominada "pista de paseo". También deberá plantarse arbolado cítrico en matriz tanto en los espacios libres de la parcela que así lo permitan como en la zona destinada a aparcamiento, adaptando la distancia entre arbolado en este caso para este uso. Se evitarán y eliminarán barreras vegetales de especies no autóctonas, como los cipreses. - Se evitará el sellado del terreno en toda la parcela, a excepción del existente en zonas en las que es estrictamente necesario para el desarrollo de la actividad (instalaciones y caballerizas), disponiendo materiales permeables en todo caso.

- El vallado perimetral de la actuación será homogéneo, transparente y permeable, permitiendo el paso de la fauna en todo caso.

- El acabado exterior de la edificación será homogéneo y se optará por colores propios del entorno. - Las posibles instalaciones derivadas de la actuación se diseñarán enterradas en todo caso.

- Se evitará que el ejercicio de la actividad provoque contaminación lumínica, minimizando al máximo las necesidades de iluminación y focalizando las luminarias hacia el plano del suelo y no hacia el exterior.

- Las medidas de integración paisajística deberán ser representadas gráficamente y reflejadas en el correspondiente programa de implementación .

2º.- Al respecto se tendrá en cuenta que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4.10 g) del PGOU: "Condiciones edificatorias: La edificación se adaptará en lo posible al entorno donde se construya, prohibiéndose dejar vistos materiales o elementos constructivos que tradicionalmente no lo están (ladrillo hueco, bloque de hormigón, etc.)."

3º.- El proyecto de ejecución establecerá los materiales y mostrará las imágenes necesarias para justificar el cumplimiento de este requisito.

4º.- Debe asumirse por parte del promotor la existencia de una actividad agropecuaria en el entorno de la parcela objeto de actuación con las molestias que pueda ocasionar.

La solicitante debe asumir la necesidad de compatibilizar la instalación con el desarrollo de la actividad agropecuaria en el perímetro definido por un radio de 500 m. desde los límites de la instalación. En consecuencia, se advierte de que NO se podrá oponer a la instalación en las inmediaciones de futuras actividades agrarias, ni a la ampliación de las existentes.

QUINTA: La licencia no ampara las obras o instalaciones no contemplada en proyecto o el informe de la Dirección territorial de Castellón.

SEXTA: Sin perjuicio de los derribos parciales o los contemplados expresamente en el presente la licencia no ampara la demolición de las construcciones que puedan existir en la parcela objeto de la licencia, que quedaran sujetas a licencia de conformidad con lo dispuesto en el texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio.

SÉPTIMA: Condiciones de FINAL DE OBRA:

Deberá comunicar el final de la obra mediante la solicitud del Acta de Comprobación, aportando a tal fin el Certificado Final de Obra, justificante de gestión de residuos por vertedero o gestor autorizado así como la documentación justificativa del cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente.

OCTAVA: No se podrá dar uso a la actividad, entre tanto no se obtenga el título habilitante correspondiente, que de acuerdo con el informe del técnico de actividades es el de DECLARACIÓN RESPONSABLE AMBIENTAL, de acuerdo con la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, dado que NO se encuentra incluida en el anexo II y no cumple con todas las condiciones del anexo III para considerarse inocua.

NOVENA: Los plazos de la edificación y régimen de caducidad serán:

- Comienzo: seis meses después de la concesión de la licencia.*
- Finalización: veinticuatro meses después de la concesión de la licencia.*

Las licencias urbanísticas caducarán a los seis meses de la notificación del documento, si en el referido plazo no se han iniciado las obras o actuaciones autorizadas.

Caducan igualmente las licencias como consecuencia de la interrupción de la realización de las obras o actuaciones por un plazo igual o superior al señalado en el párrafo anterior.

Asimismo, las licencias de obras de nueva planta caducarán si transcurrido el plazo de un año desde la notificación de las mismas, no se hubiese terminado la estructura portante de la edificación.

4º.-La presente licencia municipal se entiende otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, salvo que afecte a dominio público o suelos patrimoniales, según el artículo 27.4 de la ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE), del Artículo 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955, y del artículo 238 del texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, de la Generalitat.

5º.-Una vez finalizada la construcción, instalación u obra, y teniendo en cuenta su coste real y efectivo, y previa comprobación administrativa, procederá practicar la correspondiente liquidación definitiva del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), determinado con arreglo a la Ordenanza fiscal vigente.

6º.-Notificar la presente resolución a las personas interesadas, indicándoles que este acto pone fin a la vía administrativa, así como los recursos pertinentes contra el mismo.

Votació i adopció d'acords

Sotmesa a votació la proposta, s'obté el següent resultat: unanimitat de vots a favor.

En conseqüència, queda aprovada la proposta, adoptant la Junta de Govern Local els acords proposats.

4.- Expedient 7329/2025. Proposta per a concedir llicència urbanística a URBAMAR MEDITERRANEO, S.L., per a procedir a la finalització del bloc 2 (38 vivendes) d'un

projecte de "94 vivendes en 3 blocs/soterrani/garatge/trasters" en C Mare de Deu del Pilar 121(B) Bl:2 (C/ Rioja - C/ Pilar núm. 121 - Avda Madrid núm. 34

A la vista de l'informe proposta de la TAG d'urbanisme i la Arquitecta Municipal de data 12 d'octubre de 2025:

"ANTECEDENTES DE HECHO.-

1º.- En fecha 21/07/2025 (registro de entrada n.º 9227) EZ en representación de URBAMAR MEDITERRANEO, S.L solicitaba licencia urbanística para la finalización del bloque 2 (38 viviendas) de un proyecto de "94 viviendas en 3 bloques/sótano/garaje/trasteros", de los que constan finales de obra del sótano y de los bloques 1 y 3, con emplazamiento en CL MARE DE DEU DEL PILAR 121(B) Bl:2 (C/ RIOJA - C/ PILAR Nº 121 - AVDA MADRID Nº 34) del municipio de Vinaròs (referencia catastral 5432214BE8853C0130EF).

Las obras que se pretenden ejecutar se corresponden con las necesarias para concluir las ya ejecutadas al amparo de LICENCIA DE OBRAS SOLICITADA POR PROMOCIONES NOUTEMPLE, S.L., PARA LA CONSTRUCCIÓN BLOQUES 2 Y 3 Y APARTAMENTOS CON SÓTANO EN C. RIOJA – AV. MADRID – C. PILAR.-de acuerdo con el proyecto redactado por AINSA GRAUS, S.L, la cual fue concedida por la Junta de gobierno Local de 29 de marzo de 2004 .

En fecha 23/12/2020 se obtuvo licencia para la finalización de las obras. No obstante en base amparado en dicha licencia el promotor unicamente concluyó el sótano de aparcamientos y la urbanización pendiente para dotar a la parcela de la condición de solar.

Habiendo concluido la vigencia de la licencia señalada se pretende finalizar las viviendas de la promoción de referencia, que no disponen de certificado final de obras correspondientes con el Bloque 2 de la misma.

A tal fin, el solicitante aporta informe explicativo de las obras ejecutadas al amparo de la licencia señalada junto con certificación con la cual se avala. Así mismo se justifica que dichas obras se han ejecutado de acuerdo con el proyecto que sirvió de base para la concesión de la licencia, Se describe en los informes aportados las obras que restan por ejecutar.

Se debe pues obtener de nuevo el título habilitante para la ejecución de las obras no llevadas a cabo al amparo de la licencia señalada, aun en base al proyecto que sirvió de base para la concesión de la licencia original.

Se ha justificado el cumplimiento de la legislación aplicable respecto a las obras a ejecutar en el momento de la concesión.

Así mismo, en la medida en que las viviendas que pretenden finalizarse no disponen de certificado final de obras, es necesario que las obras a las que hace referencia el presente informe se lleven a cabo bajo dirección técnica que finalmente puede emitir dicho certificado de acuerdo con lo establecido en la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE).

2º. - En fecha 23/09/2025 se emite informe por parte del Ingeniero Técnico de Obra Pública municipal.

3º.-En fecha 25/09/2025 se requiere al solicitante la aportación de documentación para la admisión a trámite del expediente. La documentación solicitada se termina de aportar en fecha 30/09/2025 (registro de entrada n.º 12207).

4º - Que se ha presentado la documentación necesaria para la admisión a trámite y la

concesión de licencia de obras que se pretende y ésta consta de:

- Informe descriptivo de la FINALIZACIÓN BLOQUE 2 (38 VIVIENDAS) DE UN PROYECTO DE "94 VIVIENDAS EN 3 BLOQUES/SÓTANO/GARAJE/TRASTEROS", DE LOS QUE CONSTAN FINALES DE OBRA DEL SÓTANO Y DE LOS BLOQUES 1 Y 3 en CL MARE DE DEU DEL PILAR 121(B) BI:2 (C/ RIOJA - C/ PILAR Nº 121 - AVDA MADRID Nº 34), suscrito por el técnico ΞZ y con certificado colegial de técnico competente correspondiente.
- Acreditación de la realización de la correspondiente autoliquidación provisional y abono del del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), así como, de la Tasa de Prestación de Servicios (PSUR), determinado con arreglo a las Ordenanzas fiscales vigentes, por importe total de 4.744,94 euros (4,00% del PEM, estimado en 118.623,29 euros),
- Justificante, expedido por la Tesorería Municipal, del afianzamiento en concepto de reposición de servicios urbanísticos que pudieran verse afectados por la obra , por valor de 300,00€.
- Justificante, expedido por la Tesorería Municipal, del afianzamiento en concepto de garantía de gestión de residuos generados en la obra, por valor de 5.703,54€.
- Declaración suscrita por el técnico redactor del proyecto de cumplimiento de la normativa urbanística vigente y de los requisitos básicos de calidad de la edificación.
- Hoja de estadística de edificación y vivienda.
- Cese y designación de dirección facultativa de la obra para finalización de edificio existente por parte del técnico ΞZ
- Estudio Básico de Seguridad y Salud.
- Estudio de Gestión de Residuos.
- Acta Comprobación Favorable para apertura de actividad de garaje para 85 plazas de parking y trasteros de fecha 10/08/2021
- Acta Comprobación Favorable de la urbanización de fecha 20/10/2021

5º.- Consta informe del controlador urbanístico acerca de la inexistencia de expediente disciplinario en la parcela.

LEGISLACIÓN Y NORMATIVA APLICABLE:

1º.- Es de aplicación lo dispuesto en el art. 11,3 y 4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

2º.- Es de aplicación lo dispuesto en el Texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TROLUP), aprobados por Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio del Consell de la Generalitat Valenciana, artículos 232 b), 237 a 240 y 242.

3º.- Considerando lo previsto en el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre Visado Colegial Obligatorio.

4º.- El Plan General de Ordenación Urbana, PGOU, clasifica la parcela objeto de este informe como urbana, siendo de aplicación la normativa urbanística referente a la siguiente zona de ordenación:

— El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), en concreto, la normativa urbanística de la ZU-4 Zona de ensanche; edificación semiabierta y abierta.

— Estudio de Detalle que afecta a la parcela aprobado en sesión de Pleno de 14/10/2003, cuyo promotor es Residencial Vandowska, S.L.

5º.-Visto cuanto antecede y el contenido de los proyectos aportados como base para la concesión de licencia de obra así como la justificación del cumplimiento de la normativa básica de aplicación al mismo.

Puede concluirse que la actuación pretendida es conforme con la ordenación urbanística aplicable así como los requisitos básicos relativos a la seguridad, habitabilidad y funcionalidad establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación justificado en el proyecto básico, en virtud de lo cual se INFORMA FAVORABLEMENTE la concesión de licencia de obras.

6º.- Considerando las atribuciones que otorga a la Alcaldía el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, para el otorgamiento de licencia de obras mayores, y que éstas han sido delegadas en la Junta de Gobierno Local mediante Decreto de Alcaldía nº 2024-0150, de fecha 17/01/2024. se eleva a dicho órgano, la siguiente:

PROPUESTA DE ACUERDO:

1º.-Conceder licencia urbanística a URBAMAR MEDITERRANEO, S.L., para proceder a la finalización del bloque 2 (38 viviendas) de un proyecto de "94 viviendas en 3 bloques/sótano/garaje/trasteros", de los que constan finales de obra del sótano y de los bloques 1 y 3, con emplazamiento en CL MARE DE DEU DEL PILAR 121(B) Bl:2 (C/ RIOJA - C/ PILAR Nº 121 - AVDA MADRID Nº 34) del municipio de Vinaròs (referencia catastral 5432214BE8853C0130EF), de acuerdo con el proyecto técnico redactado por AINSA GRAUS, S.L, que amparaba la licencia original concedida para la construcción del conjunto edificatorio, por la Junta de gobierno Local de 29 de marzo de 2004 .

Las obras a ejecutar al amparo de la licencia se describen y se ejecutarán de acuerdo con la documentación técnica aportada por el arquitecto **OMEZ** y certificado colegial de técnico competente correspondiente, y de conformidad con planeamiento y demás disposiciones normativas vigentes, así como, de acuerdo con lo informado por los servicios técnicos municipales.

2º.-Sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto anteriormente, la licencia se concede bajo las siguientes condiciones particulares:

PRIMERA: Condiciones generales para el inicio de las obras:

No podrán iniciarse las obras hasta que se presente:

- Comunicación de inicio de obras.
- Registro del certificado de eficiencia energética del Proyecto, de acuerdo con el modelo contenido en el anexo III de la Orden 1/2011 de 4 de febrero de la Consellería de Infraestructuras y transporte, por la que se regula el registro de certificación de eficiencia Energética de Edificios y con el procedimiento desarrollado en el artículo 4 de dicha Orden.
- Plano y justificante de pago de tasas por ocupación de vía pública (en su caso).

SEGUNDA:

- No se podrá desarrollar ningún tipo de actividad en los locales de planta baja sin obtener el preceptivo título habilitante.
- De acuerdo con el informe emitido por el Técnico de Actividades al servicio de este Ayuntamiento para la puesta en uso del aparcamiento se deberá aportar Declaración responsable de conformidad con lo dispuesto en la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana

TERCERA: Se deberá cumplir con lo dispuesto en el P.G.O.U. de Vinaròs, especialmente en lo dispuesto en los siguientes puntos:

- Apartado d) del artículo 5.45. "Construcciones por encima de la altura de cornisa" del Capítulo Quinto del Plan General Municipal de Ordenación Urbana 2001, según el cual el mástil que soporta la antena proyectada en la instalación deberá situarse a no menos de 5 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior y no sobrepasar los 10 metros de altura sobre la cornisa, aspecto que deberá cumplirse en la ejecución de las instalaciones proyectadas. Los componentes del sistema de aerotermia proyectados en cubierta se ajustarán al mismo artículo.
- Artículos 5.57 y 5.58, que se transcriben a continuación:

"Artículo 5.57. Aparición de Medianeras.

Se podrá permitir el retranqueo de las construcciones, salvo disposición en contrario en las Ordenanzas particulares de Zona y siempre que las medianeras al descubierto que pudieran aparecer se acondicionen adosándoles cuerpos de edificación, se traten como la fachada o se decoren con los mismos materiales y características de las fachadas existentes, o con otros de suficiente calidad.

Las medianeras que deban quedar al descubierto se tratarán de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

Las Ordenanzas específicas municipales podrán establecer criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de fachadas y medianeras en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento."

"Artículo 5.58. Instalaciones en la fachada.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores o cualquier otro tipo, podrá sobresalir del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma.

Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire no podrán tener salida a fachada a menos de 2,5 metros sobre el nivel de la acera, ni producirán goteo sobre la vía pública, debiendo conectar a la red de desagüe general del edificio.

No se admitirán tendidos de instalaciones vistos grapeados en fachada, ni aéreos entre edificaciones. En aquellos casos en los que sea ineludible la instalación de tendidos grapeados en fachada, se preverán las soluciones de diseño (ranuras, conductos, etc.) necesarias, no lesivas a la estética urbana, tendentes a la conveniente ocultación de los mismos. No obstante y en función de insalvables dificultades técnicas podrá regularse algunas excepciones mediante Ordenanzas municipales específicas.

Como disposición transitoria se da un plazo de 2 años a partir de la entrada en vigor del Plan General para adecuar las instalaciones a las normas anteriores"

CUARTA: La licencia municipal de edificación no ampara la licencia de instalación de grúa ni la ocupación de vía pública al margen del ámbito de las obras de urbanización que se autoricen.

QUINTA: Durante los meses de julio y agosto, en lo que respecta a la vigencia de la licencia se estará a lo dispuesto en el correspondiente bando de Alcaldía.

SEXTA: Condiciones de FINAL DE OBRA:

Deberá comunicar el final de la obra mediante la solicitud del Acta de Comprobación, aportando a tal fin el Certificado Final de Obra, justificante de gestión de residuos por vertedero o gestor autorizado y el resto de documentación indicada en el trámite que corresponde.

SÉPTIMA: No se podrá ocupar la edificación sin la debida presentación de la Declaración Responsable de Primera Ocupación, de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de

Ordenación de la Edificación; la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE) y texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, de la Comunitat Valenciana.

OCTAVA: Los plazos de la edificación y régimen de caducidad serán:

- Comienzo: seis meses después de la concesión de la licencia.
- Finalización: veinticuatro meses después de la concesión de la licencia.

Las licencias urbanísticas caducarán a los seis meses de la notificación del documento, si en el referido plazo no se han iniciado las obras o actuaciones autorizadas.

Caducan igualmente las licencias como consecuencia de la interrupción de la realización de las obras o actuaciones por un plazo igual o superior al señalado en el párrafo anterior.

Asimismo, las licencias de obras de nueva planta caducarán si transcurrido el plazo de un año desde la notificación de las mismas, no se hubiese terminado la estructura portante de la edificación.

3º.- presente licencia municipal se entiende otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, salvo que afecte a dominio público o suelos patrimoniales, según el artículo 27.4 de la ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE), del Artículo 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955, y del artículo 238 del texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, de la Generalitat.

4º.- Una vez finalizada la construcción, instalación u obra, y teniendo en cuenta su coste real y efectivo, y previa comprobación administrativa, procederá practicar la correspondiente liquidación definitiva del ICIO.

5º.-Notificar la presente resolución a las personas interesadas, indicándoles que este acto pone fin a la vía administrativa, así como los recursos pertinentes contra el mismo.”

Votació i adopció d'acords

Sotmesa a votació la proposta, s'obté el següent resultat: unanimitat de vots a favor.

En conseqüència, queda aprovada la proposta, adoptant la Junta de Govern Local els acords proposats.

5.-Expedient 7503/2025. Proposada concessió llicència urbanística per a la construcció d'una vivenda unifamiliar aïllada i piscina a Al.PS en C de la Llatina, 12(A).

A la vista de l'informe proposta de la TAG d'urbanisme i la Arquitecta Municipal de data 12 d'octubre de 2025:

“ANTECEDENTES DE HECHO.-

1º.- En fecha 31/07/2025 (registro de entrada n.º 9696) Ml
, en representación de \NO solicitaba licencia
urbanística para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina, con
emplazamiento en CL DE LA LLATINA, 12(A) del municipio de Vinaròs (referencia catastral
7351957BE8875S0001KW).

2º.- En fecha 24/07/2024 se emite informe por parte del Arquitecto Técnico municipal.

3º.- En fecha 24/07/2025 se emite informe por parte del Ingeniero Técnico de Obra Pública municipal.

4º.- Se termina de aportar documentación en fecha 08/10/2025 (registro de entrada n.º 12671).

5º.- Que se ha presentado la documentación necesaria para la admisión a trámite y la concesión de licencia de obras que se pretende y ésta consta de:

Proyecto básico de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA en CL DE LA LLATINA, 12(A), suscrito por el técnico Mi 'O y con declaración responsable de técnico competente correspondiente.

- Acreditación de la realización de la correspondiente autoliquidación provisional y abono del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), así como, de la Tasa por Prestación de Servicio Urbanísticos (PSUR), determinado con arreglo a la Ordenanzas fiscales vigentes, por importe total de 4.134,10 euros (4,00% del PEM, estimado en 103.352,72 euros),
- Justificante, expedido por la Tesorería Municipal, del afianzamiento por el importe de las obras de urbanización precisas para dotar a la parcela de la condición de solar por valor de 7.772,34€.
- Compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización y de incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble, en aplicación artículo 187 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, de la Generalitat.
- Justificante, expedido por la Tesorería Municipal, del afianzamiento en concepto de reposición de servicios urbanísticos que pudieran verse afectados por la obra , por valor de 1.000,00€.
- Justificante, expedido por la Tesorería Municipal, del afianzamiento en concepto de garantía de gestión de residuos generados en la obra, por valor de 2.947,86€.
- Justificación de cumplimiento de DB-SI, DB-SUA y DC09.
- Declaración suscrita por el técnico redactor del proyecto de cumplimiento de la normativa urbanística vigente y de los requisitos básicos de calidad de la edificación.
- Hoja de estadística de edificación y vivienda.

6º.- Consta informe sobre servicios urbanísticos y cesiones del Arquitecto Técnico municipal.

7º.- Consta informe del controlador urbanístico acerca de la inexistencia de expediente disciplinario en la parcela.

LEGISLACIÓN Y NORMATIVA APLICABLE:

1º.- Es de aplicación lo dispuesto en el art. 11,3 y 4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

2º.- Es de aplicación lo dispuesto en el Texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TROLUP), aprobados por Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio del Consell de la Generalitat Valenciana, artículos 232 b), 237 a 240 y 242.

3º.- Considerando lo previsto en el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre Visado Colegial Obligatorio.

4º.- El Plan General de Ordenación Urbana, PGOU, clasifica la parcela objeto de este informe como urbana, siendo de aplicación la normativa urbanística referente a la siguiente

zona de ordenación:

ZU-6 Zona de edificación unifamiliar aislada.

5º.- Visto cuanto antecede y el contenido de los proyectos aportados como base para la concesión de licencia de obra así como la justificación del cumplimiento de la normativa básica de aplicación al mismo.

Puede concluirse que la actuación pretendida es conforme con la ordenación urbanística aplicable así como los requisitos básicos relativos a la seguridad, habitabilidad y funcionalidad establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación justificado en el proyecto básico, en virtud de lo cual se INFORMA FAVORABLEMENTE la concesión de licencia de obras.

6º.- Considerando las atribuciones que otorga a la Alcaldía el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, para el otorgamiento de licencia de obras mayores, y que éstas han sido delegadas en la Junta de Gobierno Local mediante Decreto de Alcaldía nº 2024-0150, de fecha 17/01/2024, se eleva a dicho órgano, la siguiente:

PROPUESTA DE ACUERDO:

1º.-Conceder licencia urbanística a SI y con declaración responsable de técnico competente correspondiente. NO, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina, con emplazamiento en CL DE LA LLATINA, 12(A) del municipio de Vinaròs (referencia catastral 7351957BE8875S0001KW), según proyecto redactado por el técnico SI y con declaración responsable de técnico competente correspondiente. NO y con declaración responsable de técnico competente correspondiente.

2º.-Conceder licencia para ejecutar de forma simultánea a la construcción de la edificación referida las obras de urbanización adyacentes para dotar a la parcela de la condición de solar de acuerdo con el anexo de urbanización aportado y las condiciones establecidas en la presente.

3º.- Las obras se ejecutarán con arreglo a la documentación técnica presentada, y de conformidad con planeamiento y demás disposiciones normativas vigentes, así como, de acuerdo con lo informado por los servicios técnicos municipales.

Sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto anteriormente, la licencia se concede bajo las siguientes condiciones particulares:

PRIMERA: Condiciones generales para el inicio de las obras:

No podrán iniciarse las obras hasta que se presente:

- Comunicación de inicio de obras.
- Registro del certificado de eficiencia energética del Proyecto, de acuerdo con el modelo contenido en el anexo III de la Orden 1/2011 de 4 de febrero de la Consellería de Infraestructuras y transporte, por la que se regula el registro de certificación de eficiencia Energética de Edificios y con el procedimiento desarrollado en el artículo 4 de dicha Orden.
- Proyecto de Edificación visado por el colegio profesional correspondiente o volante colegial en el que se haga constar que se cuenta con el proyecto completo y la fecha de visado, en aplicación al art. 12 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto que establece que únicamente es obligatorio en proyectos de ejecución y certificados finales de obras de edificación, demolición de edificaciones y otros casos especiales. El proyecto visado deberá estar adecuado a las condiciones establecidas en el presente informe debiendo aportarse, Declaración Responsable en la que se manifieste que el proyecto de ejecución que se presenta desarrolla al básico que fue objeto de análisis en el expediente a través de los informes técnicos municipales (o del certificado de conformidad de una ECUV) y que, en consecuencia, no introduce modificaciones que supongan la realización de un proyecto diferente al inicialmente

autorizado, indicando en su caso, las variaciones de detalle que se hubieran incorporado, incluidas las que se deriven de las condiciones en que se otorgue la licencia (según art. 11 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de ordenación y fomento de la calidad de la edificación.

- Estudio de Seguridad y Salud del Proyecto visado por colegio profesional correspondiente.
- Designación de la dirección facultativa de las obras.
- Designación de la empresa encargada de realizar las obras
- Plano y justificante de pago de tasas por ocupación de vía pública (en su caso).

SEGUNDA: Condiciones para la ejecución de las obras de urbanización

- Se deberá realizar una acera de 2 m de anchura en todo el frente de fachada y colocar una farola similar a las ya instaladas en la misma calle. Dicha farola se conectará a la red de alumbrado público existente mediante una canalización formada por 3 tubos de PVC corrugado de 90 mm hormigonados a una profundidad de, al menos, 40 cm desde la clave de la tubería. Se deberá colocar una arqueta de 40x40x60 cm al inicio y final del tramo del frente de la parcela y prolongar la línea 77 m en busca del cuadro de alumbrado público existente en la misma calle. A la altura del cuadro se realizará el cruce de calle mediante zanja con 3 tubos de PVC corrugado de 90 mm de diámetro a una profundidad
- Previo al inicio de las obras de urbanización deberán solicitar el replanteo de las mismas a los Servicios Técnicos Municipales.
- Las alineaciones y rasantes deben ser definidas por los servicios técnicos municipales
- Las alineaciones son las definidas por los vallados o edificios colindantes, y las rasantes se corresponden con una cota de + 0,20 metros respecto de los pavimentos.
- Las conexiones y arquetas de ICT deben ser replanteadas por los Servicios Técnicos municipales, y en caso de no poder emplazarse en la acera se dispondrá en el zaguán de acceso del edificio.
- Se realizará convenio específico con Telefónica para realizar los desvíos del vuelo del tendido existente.
- En el caso de existir tendido de líneas eléctricas y telefónicas, en el ámbito de la actuación, y en el caso de ser compatibles con la promoción se canalizarán bajo tierra de forma conveniente según convenios a establecer con las compañías titulares.
- En todo caso, de no ser factibles los soterramientos de las instalaciones que existieran en la fachada de los inmuebles se mantendrán las servidumbres.
- Las aguas residuales conectarán a la red unitaria existente mediante clip elastomérico de conexión. Se dispondrá una arqueta de registro de 40*40 cm, en la parte exterior del vallado, con tapa de registro de fundición con la inscripción de aguas residuales.
- Queda prohibido conectar las aguas pluviales a la red de saneamiento. Las aguas pluviales verterán por gravedad y superficialmente a la calzada.
- En el caso de la existencia de sótanos, estos serán completamente impermeables a los agentes externos, y sus desagües se realizarán mediante bombeo.
- Las conexiones a la red de alcantarillado deben ser supervisadas por los servicios

técnicos.

- Las reposiciones de pavimentos en zanja sobre calzada se ejecutarán con acabado en aglomerado asfáltico en caliente o semicaliente sobre capa de 20 cm de hormigón HM-20.
- Se adoptarán las medidas necesarias para garantizar la seguridad individual de los intervinientes en la obra y la seguridad colectiva de los usuarios de la vía pública. Por lo que respecta a la ocupación de vía pública se estará a lo que disponga la policía local.

TERCERA: Condiciones generales de ejecución de las obras de edificación :

- Se deben cumplir las condiciones establecidas por el redactor del proyecto respecto a protección frente al riesgo de inundación.
- Se deberá cumplir con lo dispuesto en el P.G.O.U. de Vinaròs, especialmente en lo dispuesto en los siguientes puntos:

-Apartado d) del artículo 5.45. "Construcciones por encima de la altura de cornisa"

-Se deberá dar cumplimiento al artículo "6.42.2. Condiciones de la parcela", especialmente el siguiente apartado:

"(...)

La distancia mínima entre la edificación y los lindes frontales será de 4 metros, y de 3 metros a los restantes lindes. No computarán para la medición de estas distancias los aleros que tengan longitud de vuelo inferior a 40 cm, en lindes laterales y 100 cm, en lindefrontal."

También, se deberá dar cumplimiento al artículo "6.43. (modif. s/mod. puntual 17) Condiciones de volumen y forma de la edificación" del PGOU, respecto a los elementos permitidos en las zonas de retranqueo.

Al respecto, la piscina, depuradora o cualquier otro tipo de edificación auxiliar o instalación permitida, situada en la banda de separación a lindes o a alineaciones, no podrá sobrepasar una cota superior en 0,30 metros al terreno.(Artículo 6.43.7)

-El cerramiento de la parcela respetará lo dispuesto en el artículo 6.43.7:

"e) El cerramiento de parcela deberá cumplir:

Altura máxima: 2 metros y será de los siguientes tipos:

Setos, vallas, cercas.- Las vallas o cercados deberán tener los siguientes caracteres:

Ser elementos vegetales exclusivamente recortados a poda.

Metálicos: Postes y mallas metálicas, o verjas, sin elementos punzantes agudos.

De obra: Se terminarán con materiales adecuados revestimientos y/o pinturas adecuados para conseguir un ornato y aspecto adecuados.

El cerramiento de parcela podrá sobrepasar la limitación de los dos metros de altura en una longitud de máxima 5 metros y con una superficie construida menor de 5 m² siempre y cuando este tramo del cerramiento se utilice para el acceso a la parcela. En cualquier caso la altura máxima será de 3 metros."

CUARTA: La licencia municipal de edificación no ampara la licencia de instalación de grúa.

QUINTA: Sin perjuicio de los derribos parciales o los contemplados expresamente en el presente la licencia no ampara la demolición de las construcciones que puedan existir en la parcela objeto de la licencia, que quedaran sujetas a licencia de conformidad con lo dispuesto en el texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio.

SEXTA: Durante los meses de julio y agosto, en lo que respecta a la vigencia de la licencia

se estarà a los dispuesto en el correspondiente bando de alcaldía.

SÉPTIMA: La parcela deberá quedar regularizada en catastro de acuerdo con la descripción de proyecto.

OCTAVA: Condiciones de FINAL DE OBRA:

Deberá comunicar el final de la obra mediante la solicitud del Acta de Comprobación, aportando a tal fin el Certificado Final de Obra, justificante de gestión de residuos por vertedero o gestor autorizado y el resto de documentación indicada en el trámite que corresponde.

NOVENA: La licencia de edificación se condiciona a la efectiva ejecución simultánea de las obras de urbanización autorizadas. No podrá utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, debiendo incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble, deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen o inscriban, en aplicación al artículo 187 del texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, de la Generalitat.

DÉCIMA: No se podrá ocupar la edificación sin la debida presentación de la Declaración Responsable de Primera Ocupación, de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE) y texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, de la Comunitat Valenciana.

DECIMOPRIMERA: Los plazos de la edificación y régimen de caducidad serán:

- *Comienzo: seis meses después de la concesión de la licencia.*
- *Finalización: veinticuatro meses después de la concesión de la licencia.*

La licencias urbanísticas caducarán a los seis meses de la notificación del documento, si en el referido plazo no se han iniciado las obras o actuaciones autorizadas.

Caducan igualmente las licencias como consecuencia de la interrupción de la realización de las obras o actuaciones por un plazo igual o superior al señalado en el párrafo anterior.

Asimismo, las licencias de obras de nueva planta caducarán si transcurrido el plazo de un año desde la notificación de las mismas, no se hubiese terminado la estructura portante de la edificación.

4º.-La presente licencia municipal se entiende otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, salvo que afecte a dominio público o suelos patrimoniales, según el artículo 27.4 de la ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE), del Artículo 12 del Reglamento de Servicios de las corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955, y del artículo 238 del texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, de la Generalitat.

5º.-Una vez finalizada la construcción, instalación u obra, y teniendo en cuenta su coste real y efectivo, y previa comprobación administrativa, procederá practicar la correspondiente liquidación definitiva.

6º.-Notificar la presente resolución a las personas interesadas, indicándoles que este acto pone fin a la vía administrativa, así como los recursos pertinentes contra el mismo.”

Votació i adopció d'acords

Sotmesa a votació la proposta, s'obté el següent resultat: unanimitat de vots a favor.

En conseqüència, queda aprovada la proposta, adoptant la Junta de Govern Local els acords

proposats.

B) ACTIVITAT DE CONTROL

6.- Dació de compte de diversos assumptes.

DC1-- Expedient 6710/2025 – Proc. Drets Fonamentals DFU 304/2025 – M.A.E. – Jutjat Cont-Admin. 2 Cs Tomo 0

Es dona compte de la interlocutòria de 30 de setembre de 2025 relativa al procediment de Drets fonamentals 304/2025 del Jutjat Contenciós Administratiu núm. 2 de Castelló en el qual s'acorda desestimar la sol·licitud d'apreciació de falta de concreció i d'inadequació de procediment formulada per la procuradora en nom i representació de l'Ajuntament. Contra aquesta es pot interposar recurs de reposició.

La Junta de Govern queda assabentada.

DC2.-Expedient 813/2023 – Fiscalia Provincial de Castelló – PA 922/2022 Jutjat 1ª Inst. e Inst. nº 3.

Es dona compte de la proposta de data 30 de setembre de 2025 de la Fiscalia Provincial de Castelló, relativa al Procediment Abreujat 922/2022 del Jutjat de Primera Instància i Instrucció núm. 3 de Vinaròs, en la qual s'interessa el sobreseïment provisional de les actuacions a l'empar de l'art. 641.1 de la LECrim, sense perjudi que s'exerciten, si és el cas, actuacions civils pel perjudi ocasionat o si és el cas, s'inicie expedient administratiu/disciplinari per a depurar responsabilitats, havent de deduir testimoniatge respecte d'això a l'Ajuntament de Vinaròs.

La Junta de Govern queda assabentada.

C) PRECS I PREGUNTES

7.- Precs i preguntes.

No se'n formulen.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0043 Data: 03/11/2025

