



Ayuntamiento de San Javier

**Sección de Urbanismo, Medio Ambiente
y Patrimonio**
Oficina Técnica de Urbanismo
Expediente: XXXXX/2022
OTU/AELG

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 268.3 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia y el Art. 4.2 el Reglamento de Disciplina Urbanística, se emite el siguiente:

INFORME TÉCNICO SOBRE EXPEDIENTE DE LICENCIA URBANÍSTICA

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GARAJE, TRASTERO Y PISCINA.

Promotor: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. **NIF:** XXXXXXXXXXXXXXXX
Obras: Vivienda unifamiliar con garaje, trastero y piscina.
Situación: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, San Javier (Murcia)
Redactor/a de proyecto:
Director/a de obra:
Director/a de la ejecución de la obra:
Coordinador de Seguridad y Salud:

Fecha de versión: agosto 2022; diciembre 2022
Registro: 29/08/2022; 22/12/2022

1. ENCUADRE URBANÍSTICO

PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN: Normas Subsidiarias de San Javier. Aprobadas definitivamente, a reserva de subsanación de deficiencias, mediante Acuerdo de Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia de 22/11/1990. (BORM nº-290, 19/12/1990). Posteriormente, por acuerdo del Consejo de Gobierno de 25/06/2004, se toma conocimiento del TEXTO REFUNDIDO de las NN.SS. de PLANEAMIENTO, considerando subsanadas parcialmente las deficiencias especificadas en el acuerdo de aprobación definitiva, publicándose su contenido normativo en el BORM nº180- de 05/08/2004. Completan la normativa vigente las modificaciones aprobadas con posterioridad: Modificación nº 61. "Condiciones de edificación y habitabilidad en Suelo Urbano y Urbanizable." (A.D. 23/06/2005, BORM 22/09/2005); Modificación nº 65 "Consistente en variar los parámetros de alturas en metros y criterios de cómputo urbanístico de las edificaciones realizadas al amparo de las NN.SS" (A.D. 20/01/2009, BORM 06/03/2009); y Modificación nº 72. "Relativa a usos de las normas particulares de uso hotelero, parcela mínima edificable en suelo urbano y nueva norma particular de zona en el frente marítimo" (A.D.18/03/2014, BORM 11/04/2014). (NNSS San Javier).

| | |
|---------------------------------|--------------------------------|
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO: | URBANO |
| CATEGORÍA: | CONSOLIDADO (D.T. 5ª LOTURM) |
| CALIFICACIÓN-USO: | R-I.1 – RESIDENCIAL INDIVIDUAL |

**2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS | NORMATIVA | OBSERVACIONES | PROYECTO | CUMPLIMIENTO |
|----------------------------|--|----------------------------|---|--------------|
| USO | Fundamental: Residencial, aislada en parcela Complementarios: garajes, despachos profesionales y similares. | | Residencial, trastero, garaje y piscina | SI |
| PARCELA MÍNIMA | 600,00 m ² | | 801,82 m ² | SI |
| FACHADA MÍNIMA | 5,00 m | | 40,60+32,00 m | SI |
| Ø INSCRIBIBLE | 17,00 m | | >23,80 m | SI |
| EDIFICABILIDAD | 1,344 m ³ /m ² 0,48m ² /m ² | | 0,33 m ² /m ² | SI |
| OCUPACIÓN MÁXIMA | 25,00% | | 24,91 % antes de cesión | SI |
| Nº MÁXIMO PLANTAS | DOS (2) | Tres máximo, 30% inferior | DOS (2) | SI |
| ALTURA MÁXIMA | 8 m | 11m (3 plantas) | 7,83 m | SI |
| RETRANQUEO FACHADA | 5m | Adosado afectado ≥50% DPMT | 5m, GV antes de cesión | SI |
| RETRANQUEO LINDEROS | 5m | 3m afectado ≥50% DPMT | 6,53m | SI |
| RETRAQUEO A DPMT | 20m | Servidumbre de protección | >20,00 m | SI |
| CERRAMIENTO PARCELA | 1,40m cerrado, hasta 3,50m permeable | | 1,40 m cerrado, hasta 2,30 permeable | SI |

3. DOCUMENTACIÓN APORTADA JUNTO A LA SOLICITUD DE LICENCIA:

| | |
|---|------------|
| ESTUDIO OBRAS DE URBANIZACIÓN | APORTADO |
| PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN | APORTADO |
| MEMORIA DESCRIPTIVA Y CONSTRUCTIVA | APORTADO |
| CUMPLIMIENTO CTE - DBSI | APORTADO |
| INFORMACIÓN GEOTÉCNICA | APORTADO |
| CÁLCULO ESTRUCTURA | APORTADO |
| PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO | APORTADO |
| INSTALACIONES/RITE/REBT | APORTADO |
| EFICIENCIA ENERGÉTICA | APORTADO |
| ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL/EGR | APORTADO |
| PLAN DE CONTROL DE CALIDAD – LEY 8/2005 CALIDAD CARM | APORTADO |
| ESTUDIO (BÁSICO) DE SEGURIDAD Y SALUD – RD 1627/1997 | APORTADO |
| PLANOS | APORTADO |
| PLIEGO DE CONDICIONES | APORTADO |
| MEDICIONES | APORTADO |
| PRESUPUESTO | APORTADO |
| CUMPLIMIENTO LEY 6/2006 CONSUMO DE AGUA CARM | APORTADO |
| CUMPLIMIENTO LEY 4/2017 ACCESIBILIDAD CARM | APORTADO |
| ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS DE LA CONSTRUCCIÓN RD 105/2008 | APORTADO |
| IMPRESOS ESTADÍSTICOS | APORTADO |
| ASUNCIÓN DIRECCIÓN TÉCNICA | APORTADO |
| PROYECTO DE TELECOMUNICACIONES | NO PROCEDE |
| LICENCIA DE ACTIVIDAD | NO PROCEDE |
| INFORME BOTÁNICO | APORTADO |



4. INCIDENCIA POR INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

| | |
|---|--------------|
| DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL LITORAL DE LA REGIÓN DE MURCIA: | SUELO URBANO |
| DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA: | NO APLICA |

5. AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO: RDPH, RD7/15 TRLSRU

ZONAS DE AFECCIÓN:

| DENOMINACIÓN | AFECCIÓN | OBSERVACIONES |
|-------------------------------|----------|---|
| ZONA DE POLICÍA | NO | Obtenido por el visor https://sig.mapama.gob.es/snczi/ |
| ZONA DE FLUJO PREFERENTE (*) | NO | Obtenido por el visor https://sig.mapama.gob.es/snczi/ |
| ZONA INUNDABLE (500 AÑOS) (*) | NO | Obtenido por el visor https://sig.mapama.gob.es/snczi/ |

(*) No nos consta que el planeamiento de aplicación haya sido informado por el órgano competente respecto de las zonas de afección señaladas.

6. GESTIÓN URBANÍSTICA Y URBANIZACIÓN:

| | |
|--|--|
| DOTACIÓN DE SERVICIOS QUE DISPONE LA PARCELA Y DE LOS QUE CARECE | OBRAS DE URBANIZACIÓN PENDIENTES DE EJECUTAR. APORTADO ANEXO DE URBANIZACIÓN Y COMPROMISOS |
| CESIONES | SON NECESARIAS. FORMALIZADAS EL 01/12/2022 ANTE NOTARIO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX |

7. PARÁMETROS ECONÓMICOS A EFECTOS FISCALES:

| | |
|---|--------------|
| PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL SEGÚN PROYECTO | 257.057,80 € |
| BASE IMPONIBLE A EFECTOS IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS | 257.057,80 € |

8. PROPUESTA EVALUACIÓN GARANTÍAS ECONÓMICAS EXIGIBLES AL PETICIONARIO POR EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:

| | |
|---|----------------------|
| EVALUACIÓN DE GARANTÍA POR EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN NECESARIAS SIN EJECUTAR | 6.795,00 € |
| EVALUACIÓN DE GARANTÍA PARA RESPONDER DE POSIBLES DESPERFECTOS EN LOS SERVICIOS PÚBLICOS POR EJECUCIÓN DE LAS OBRAS | 2.609,28 € |
| OCUPACIÓN DE VÍA PÚBLICA | NO PRECISA |
| ML FACHADA/COSTO TIRA DE CUERDAS | 72*0,84€/M2 = 60,48€ |

9. CONSIDERACIONES GENERALES:

En virtud de lo dispuesto en el artículo 50 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la Resolución por la que se otorgue o deniegue la presente licencia deberá ser notificada al Colegio Oficial de Arquitectos de la Región de Murcia, dada su intervención en el trámite de visado del proyecto correspondiente.



Ayuntamiento de San Javier

Sección de Urbanismo, Medio Ambiente
y Patrimonio
Oficina Técnica de Urbanismo
Expediente: XXXXX/2022
OTU/AELG

10. CONDICIONES PARTICULARES:

Según se determina en el artículo 17.2 de la Ley 3/2020, de 27 de julio, de recuperación y protección del Mar Menor, en entornos urbanos consolidados se adoptarán las medidas de captación del agua de lluvia en edificios para su posterior reutilización y evitar así el vertido de agua acumulada en cubiertas a las vías públicas, para no incrementar las escorrentías en episodios de precipitación de carácter intenso.

11. CONCLUSIÓN:

De lo anteriormente expuesto se llega a la **CONCLUSIÓN** de que, comprobado el proyecto técnico y la documentación complementaria presentada, con respecto a los parámetros cuyo cumplimiento es exigido por las Normas Urbanísticas Municipales y demás Normativa Técnica General en vigor, se emite "**INFORME TÉCNICO FAVORABLE**", sobre el expediente de Licencia Urbanística de referencia. No obstante, la Junta de Gobierno Local de la Corporación, con superior criterio, acordará lo más procedente.

En San Javier, en fecha al margen.

El Arquitecto Municipal.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE