



AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
Pz. de la Constitución, s/n
03180 Torreveja
Alicante

Carpeta _____
Doc _____
Pag _____

Interesado: OKSANA DYACHENKO (REPR. DE VIVIENDIZATE S.L.)	
DNI/CIF:	
Dirección: C/ PEDRO GARCÍA AROCA, N° 5 1°E	Ciudad: 03179 FORMENTERA DEL SEGURA (ALICANTE)

Órgano: Junta de Gobierno Local

Fecha del acuerdo: 13 de marzo de 2020

Referencia: S/PG

N° registro de salida: Nº 10700

Fecha: 19 MAYO 2020

NOTIFICACION

Por el órgano y en la fecha indicada, se dictó el siguiente acto:

2.- SOLICITUDES PRESENTADAS POR DISTINTOS INTERESADOS, RELATIVAS A LICENCIAS DE OBRA. APROBACIÓN, SI PROCEDE

2.15.- EXPTE. OBRA MAYOR N° 2014/30

Se da cuenta a la Junta de informe jurídico n° 600-0/2020 de fecha 6 de marzo de 2020, suscrito por el Jefe del Servicio de Urbanismo, D. Santiago Romero Portilla, que contiene propuesta de resolución, cuyo tenor literal es el siguiente:

"En relación con el proyecto de Obra para construcción de dos viviendas en agrupación libre presentado por OKSANA DYACHENKO, en nombre y representación de VIVIENDIZATE S.L., tramitado bajo número de expediente de Licencia de Obra Mayor 2014/30, y visto el informe número 455/2020, emitido por la Arquitecta Municipal D^a. Ana Gil Ferrández, de fecha 5 de marzo de 2020, del siguiente tenor literal:

"En relación con el expediente promovido por OKSANA DYACHENKO en representación de VIVIENDIZATE S.L., solicitando licencia de obras para construcción de dos viviendas en agrupación libre, sito en C/ San Sebastián, n° 21.

El Técnico que suscribe, a la vista de la documentación presentada informa:

- Con fecha 13 de agosto de 2019 y número de registro de entrada 48.759 en este ayuntamiento, presentan modificado del proyecto básico. La modificación consiste en:
- Se cambia la tipología de vivienda. Se pretende construir 2 viviendas en agrupación libre.

N O R M A T I V A D E A P L I C A C I Ó N

E S T A T A L

- Ley 38/1999. 05/11/1999. Jefatura del Estado. Ley de Ordenación de la Edificación
- Real Decreto 314/2006. 17/03/2006. Ministerio de la Vivienda. Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto 1000/2010. 05/08/2010. Visado Colegial Obligatorio.
- Real Decreto 1627/1997. 24/10/1997. Ministerio de la Presidencia. Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud en las Obras de Construcción.
- Ley 13/1982, de 7 de abril, de integración social de los minusválidos.
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.
- Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
- Real Decreto 604/2006, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.
- Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: parte general y edificación (NCSR-02).



A U T O N Ó M I C A

- Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje. L.O.T.U.P.
- Ley 3/2004. 30/06/2004. Presidencia de la Generalidad Valenciana. Ley de Ordenación y Fomento de la Calidad de La Edificación (LOFCE).
- Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.
- Decreto 39/2004, de 5 de marzo, del Consell de la Generalitat, por el que se desarrolla la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat, en materia de accesibilidad en la edificación de pública concurrencia y en el medio urbano.
- Orden de 25 mayo 2004, de 5 de marzo, del Gobierno Valenciano, en materia de accesibilidad en la edificación de pública concurrencia.
- Orden de 9 junio 2004 , del Consell de la Generalitat, en materia de accesibilidad en el medio urbano, Desarrolla el Decreto 39/2004

M U N I C I P A L

- Plan General de Ordenación Urbana
- Ordenanza de Obras y Servicios

P I S C I N A S

Plan General De Ordenación Urbana	CUMPLE
Reglamento Electrotécnico De Baja Tensión. Itc-Bt-30	SI
Reglamento Electrotécnico De Baja Tensión. Itc-Bt-31	SI
Esquema Unifilar	PRESENTADO
R.D. 314/2006. Código Técnico De La Edificación	SI

V I V I E N D A S

1.- Clasificación del suelo: URBANO. **Zona:** E-9 "Torre del moro"

2.- Estudio de Detalle de las parcelas H e I del Enclave 9 del P.G.O.U. aprobado el 30 de mayo de 2008 y publicado en el BOP de Alicante el 6 de agosto de 2008. SE AJUSTA AL E.D.

3.- P.G.O.U.:

Condiciones de edificabilidad:

	S/Normas	S/Proyecto	Observaciones
Tipología	Resto de manzana	AL	CUMPLE
Parcela min.	Resto de manzana 388m2	388m2	CUMPLE
Ocupacion max	40% 155,2m2	124,28m2	CUMPLE
Volumen max	269,49m2	239,25m2	CUMPLE
Altura max	2P	2P	CUMPLE
Retranq calle	3m	3m	CUMPLE
Retranq linde	3m	3m	CUMPLE
Uso	Residencial	Residencial	CUMPLE
Zonas comunes	30% 116,4m2	119m2	CUMPLE

4.- ¿Coinciden las superficies y dimensiones reales con las de proyecto? SI

5.- DC-09 Aparcamientos. CUMPLE

6.- Legislación sectorial, Costas, Puertos etc. CUMPLE

7.- Aprovechamientos extraordinarios. Art. 53.3.2 P.G.O.U. CUMPLE

8.- Condiciones de composición. Art. 55 del P.G.O.U. CUMPLE

- Cuerpos volados. Art. 55.1.1.
- Cubiertas. Art. 55.1.2.
- Alojamiento de aprovechamientos marginales. Art. 55.1.3.
- Envolvente del edificio. Art. 55.2.1.
- Composición estética. Art. 55.3.2.a.



- Uniformidad de alturas. Art. 55.3.2.b.
- Estética libre. Composición arquitectónica. 55.3.3.b.
- Decoro y conservación. Art. 55.4.

9.- Compatibilidad de usos. Art. 51. P.G.O.U. CUMPLE

10.- Habitabilidad residencial. CUMPLE

- P.G.O.U. Art. 56.1
- Ley 38/1999 de Ordenación de la vivienda. (LOE)
- Ley 8/2004 de la vivienda de la Com. Valenciana.
- Ley 3/2004 de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación. (LOFCE)
- DC/09 Decreto 151/2009 "Exigencias Básicas de Diseño y Calidad en edificios de vivienda y alojamiento".
- Orden 07/12/2009 "Desarrollo del Decreto 151/2009".

Edificios de vivienda DC/09. CUMPLE

Condiciones de Funcionalidad

La vivienda

- Art.1. Superficies útiles mínimas.
- Art.2. Relación entre los distintos espacios.
- Art.3. Dimensiones lineales.
- Art.4. Circulaciones horizontales y verticales
- Art.5. Equipamiento.

El edificio

- Art.6. Circulaciones horizontales y verticales.
- Art.7. Patios del edificio.
- Art.8. Huecos de servicio.
- Art.9. Huecos exteriores.
- Art.10. Aparcamientos.
- Art.11. Locales del edificio.

Condiciones de Habitabilidad

La vivienda

- Art.12. Iluminación natural.
- Art.13. Ventilación.

El edificio

- Art.14. Iluminación natural.
- Art.15. Ventilación.

Rehabilitación

Carpeta _____
Doc _____
Pag _____

- Art.24. Aplicación.
- Art. 25. Circulaciones horizontales y verticales del edificio.
- Art.26. Documentos reconocidos.

11.- Accesibilidad: VIVIENDAS SIN OBLIGACIÓN DE ASCENSOR.

- LEY 13/1982 "Ley de integración social de minusválidos"
- LEY 1/1998 "Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas"
- Decreto 39/2004 "Desarrollo de la ley en materia de Edificios de pública concurrencia y en el medio urbano"
- Orden 25/05/2004
- Orden 9/06/2004
- R.D. 173/2010

12.- Justificación DB-CTE-SI Seguridad en caso de incendio. CUMPLE

13.- Justificación DB-CTE-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad. SI.

14.- Justificación DB-CTE-SE Seguridad estructural. SI.

15.- Justificación DB-CTE-HE Ahorro energético. SI.

16.- Justificación DB-CTE-HS Salubridad. SI.

17.- Justificación DB-CTE-HR Protección frente al ruido. SI.

18.- RD 253/2013. Certificado de eficiencia energética. PRESENTADO.

19.- Justificación Urbanística: SI

20.- Servicios Urbanísticos: Deberá ejecutar su frente de acera cuando se ejecute la obra.

- Asfaltado de calle: SI
- Encintado de acera: NO
- Alumbrado público: SI
- Energía eléctrica: SI
- Red de alcantarillado: SI
- Suministro de agua: SI

- Informe de AGAMED sobre los servicios de Red de alcantarillado y Suministro de agua. PRESENTADO.

21.- ¿Edificio afectado por servidumbres? NO

22.- Estudio de Seguridad y Salud. R.D. 604/2006. PRESENTADO.

16.- RD 105/2008 Producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. PRESENTADO.



17. - Fianza o aval bancario por la cantidad de 12.350€.
PRESENTADO.

Informe: Favorable del proyecto de ejecución."

El técnico que suscribe informa:

NORMATIVA APLICABLE:

Artículos 213 y siguientes de la Ley 5/2014, de 25 de julio de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP)

Artículos 227 y siguientes de la Ley 3/2004, de 30 de junio de la Generalitat, de la Ordenación y Fomento de la Calidad de Edificación. (LOFCE)

Artículo 6.3.a) del Código Técnico de la Edificación, aprobado por RD 314/2006, de 17 de marzo

Artículos 18 y siguientes del Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL (por atribución expresa del artículo 127.1e) de la Ley 7/1985:

1.- Autorizar el comienzo de las obras a VIVIENDIZATE S.L., representada por D. OKSANA DYACHENKO, para construcción de dos viviendas en agrupación libre sitas en C/ San Sebastián, nº 21, según proyecto redactado por ISMAEL PASTOR MOYA.

2.- Condiciones particulares:

El titular de la licencia se compromete a no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización y a incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble, por lo que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen o se inscriban.

La licencia concedida bajo el epígrafe 1, se concede dejando a salvo los derechos de propiedad y sin perjuicio de terceros, y con sujeción a las condiciones generales de aplicación.

En el caso de tratarse de obras de nueva planta o vallado de solares, antes de iniciar las obras, deberá obtener la tira de cuerdas en el acta de replanteo de comienzo de las obras, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44.2 del P.G.O.U. de este Municipio.

Carpeta _____
Doc _____
Pag _____

Los responsables de las obras amparadas en la licencia concedida en el precedente apartado 1, deberán respetar todos los servicios públicos (alcantarillado, alumbrado, pavimentación, etc.), incluidos los rótulos de nombres de las calles.

Los responsables de las obras amparadas en la licencia concedida en el precedente apartado 1, deberán ejecutar las aceras de la Zona I, "casco actual", según delimitación del P.G.O.U. de Torrevieja, baldosas de granito gris urbano, de 40 x 60 cm. Y 4 cm. de espesor, con baldosas de 20 x 20 cm. abujardado en los pasos de peatones.

Los responsables de las obras amparadas en la licencia concedida en el precedente apartado 1, deberán, en virtud del artículo 31 del P.G.O.U., garantizar la ejecución o reposición de los servicios de infraestructuras, que falten o pudieran deteriorarse durante la ejecución de la obras, para que la parcela adquiera la condición de solar.

Para verificar esta obligación, al finalizar las obras de edificación, la parcela deberá contar con todos los servicios de infraestructuras en perfectas condiciones, incluido vados reglamentarios y rótulos con nombre de las calles, cuando se trate de edificios en esquina.

Las obras amparadas en la licencia concedida en el precedente apartado 1, deberán llevarse a cabo por empresa de construcción que esté en posesión del documento de calificación empresarial.

Los responsables de las obras amparadas en la licencia concedida en el precedente apartado 1, deberán adoptar las medidas de seguridad sobre la vía pública previstas en los vigentes Reglamentos.

Será absolutamente necesario ejecutar un vallado de obra acorde a la Ordenanza de Fomento de la Calidad en el Medio Urbano, artículos 73 a 76, que podrá consultar en la página web del Ayuntamiento (www.torrevieja.es).

Las edificaciones sitas en zonas dotadas del servicio de alcantarillado, deberán realizar la conexión a la red correspondiente.

En la licencia concedida bajo el epígrafe 1, deberá aportarse certificado de desratización que acredite que ésta se ha producido con 15 días de antelación a la demolición. Los derribos no podrán



ejecutarse en el período comprendido entre los días quince de junio a quince de septiembre, ambos inclusive.

Una vez obtenida la correspondiente licencia, al comienzo de la obra y durante todo el tiempo de ejecución de la misma, quedará expuesto en sitio visible desde la vía pública y a una altura no mayor del primer forjado, un cartel de identificación de la obra conforme a lo dispuesto el artículo 46.3 del P.G.O.U.

En la licencia concedida bajo el epígrafe 1, el plazo de ejecución de la obra a efectos de caducidad de la licencia es de veinticuatro meses, contados desde la concesión de la misma, mediante la presentación del correspondiente proyecto básico. También caducará la licencia a los seis meses de la inactividad contados desde su concesión o desde la interrupción de las obras, en iguales condiciones."

De conformidad con todo ello, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, en número de seis, que representan la mayoría del número legal de ocho miembros que de derecho la componen, ACUERDA:

1.- Autorizar el comienzo de las obras a VIVIENDIZATE S.L., representada por D. OKSANA DYACHENKO, para construcción de dos viviendas en agrupación libre sitas en C/ San Sebastián, nº 21, según proyecto redactado por ISMAEL PASTOR MOYA.

2.- Condiciones particulares:

El titular de la licencia se compromete a no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización y a incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble, por lo que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen o se inscriban.

La licencia concedida bajo el epígrafe 1, se concede dejando a salvo los derechos de propiedad y sin perjuicio de terceros, y con sujeción a las condiciones generales de aplicación.

En el caso de tratarse de obras de nueva planta o vallado de solares, antes de iniciar las obras, deberá obtener la tira de cuerdas en el acta de replanteo de comienzo de las obras, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44.2 del P.G.O.U. de este Municipio.

Carpeta _____
Doc _____
Pag _____

Los responsables de las obras amparadas en la licencia concedida en el precedente apartado 1, deberán respetar todos los servicios públicos (alcantarillado, alumbrado, pavimentación, etc.), incluidos los rótulos de nombres de las calles.

Los responsables de las obras amparadas en la licencia concedida en el precedente apartado 1, deberán ejecutar las aceras de la Zona I, "casco actual", según delimitación del P.G.O.U. de Torrevieja, baldosas de granito gris urbano, de 40 x 60 cm. Y 4 cm. de espesor, con baldosas de 20 x 20 cm. abujardado en los pasos de peatones.

Los responsables de las obras amparadas en la licencia concedida en el precedente apartado 1, deberán, en virtud del artículo 31 del P.G.O.U., garantizar la ejecución o reposición de los servicios de infraestructuras, que falten o pudieran deteriorarse durante la ejecución de la obras, para que la parcela adquiera la condición de solar.

Para verificar esta obligación, al finalizar las obras de edificación, la parcela deberá contar con todos los servicios de infraestructuras en perfectas condiciones, incluido vados reglamentarios y rótulos con nombre de las calles, cuando se trate de edificios en esquina.

Las obras amparadas en la licencia concedida en el precedente apartado 1, deberán llevarse a cabo por empresa de construcción que esté en posesión del documento de calificación empresarial.

Los responsables de las obras amparadas en la licencia concedida en el precedente apartado 1, deberán adoptar las medidas de seguridad sobre la vía pública previstas en los vigentes Reglamentos.

Será absolutamente necesario ejecutar un vallado de obra acorde a la Ordenanza de Fomento de la Calidad en el Medio Urbano, artículos 73 a 76, que podrá consultar en la página web del Ayuntamiento (www.torrevieja.es).

Las edificaciones sitas en zonas dotadas del servicio de alcantarillado, deberán realizar la conexión a la red correspondiente.

En la licencia concedida bajo el epígrafe 1, deberá aportarse certificado de desratización que acredite que ésta se ha producido con 15 días de antelación a la demolición. Los derribos no podrán



AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
Pz. de la Constitución, s/n
03180 Torrevieja
Alicante

Carpeta _____
Doc _____
Pag _____

ejecutarse en el período comprendido entre los días quince de junio a quince de septiembre, ambos inclusive.

Una vez obtenida la correspondiente licencia, al comienzo de la obra y durante todo el tiempo de ejecución de la misma, quedará expuesto en sitio visible desde la vía pública y a una altura no mayor del primer forjado, un cartel de identificación de la obra conforme a lo dispuesto el artículo 46.3 del P.G.O.U.

En la licencia concedida bajo el epígrafe 1, el plazo de ejecución de la obra a efectos de caducidad de la licencia es de veinticuatro meses, contados desde la concesión de la misma, mediante la presentación del correspondiente proyecto básico. También caducará la licencia a los seis meses de la inactividad contados desde su concesión o desde la interrupción de las obras, en iguales condiciones.

Así resulta de la minuta del acta de la referida sesión a la que me remito con las reservas reglamentarias.

Contra el presente acto que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer potestativamente recurso de reposición en el plazo de un mes ante este Ayuntamiento, contado a partir del día siguiente al de su notificación.

En caso de no considerar oportuno la interposición del Recurso de Reposición, cabrá interponer Recurso Contencioso Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo Número con sede en Elche, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente de la recepción de esta notificación y sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que crea que le asiste.

Torrevieja, 15 de mayo de 2020
El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local



Fdo.: Federico Alarcón Martínez



AYUNTAMIENTO
DE
TORREVIEJA
(ALICANTE)

ESPAÑA


FRANQUEO
PAGADO

NA 00031844071



Aut. n.º 03000255

NOTIFICACION/040-AR  CORREOS

NOTIFICACIÓN
ADMINISTRATIVA

OKSANA DYACHENKO (REPR. DE VIVIENDIZATE S.L.)
C/ PEDRO GARCÍA AROCA Nº 5 1ºE
03179 FORMENTERA DEL SEGURA ALICANTE

