



Ayuntamiento de Orihuela

Expediente N°: 31552/2023

Destinatario: IGOR VLADIMIROVICH SOKOLOV

N.I.E.: Z0134266C

NOTIFICACIÓN

Por medio del presente, le notifico que el Sr. Concejal Delegado de Urbanismo, D. Matías Ruiz Peñalver, en fecha 13 de diciembre de 2023, ha dictaminado el DECRETO 2023-7401, código validación 4J5CR7Z42L5PTL6JEQW5A373L, que a continuación se transcribe íntegramente:

DECRETO

ANTECEDENTES

1º.- Solicitud de Licencia Municipal para llevar a cabo PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA PRIVADA sito en AVENIDA DE ESPAÑA, 11 (LA ZENIA) presentada con fecha 11/10/2023 y n.º de registro 2023-E-RE-28799 por D. IGOR VLADIMIROVICH SOKOLOV con N.I.E. Z0134266C, aportando entre otros documentos, el correspondiente Proyecto Técnico suscrito por el Arquitecto D. JOSE VICENTE TORTOSA RODRÍGUEZ.

2º.- Con fecha 10/10/2023 ref. Interna 284787 la Unidad de Gestión Tributaria practicó la correspondiente liquidación de ICIO, por importe de 10.612,72 €.

3º.- Informe emitido por la Brigada de Disciplina Urbanística de fecha 08/11/2023 y código validación 6TGC3QSEMGDJSS5RG73SYYW7T, en el que se pone de manifiesto:

“”Que personado en la dirección del expediente, no se ha detectado la ejecución de las obras incluidas en el mismo.“”

4º.- Con fecha 04-12-2023 (C.V.: 54MFR3GE7ZKL9D25SQLJRHZGY), los Servicios Técnicos Municipales emiten informe favorable del tenor literal siguiente:

“””ANTECEDENTES

A la vista de la hoja de encargo con Código de Validación: 4XTPZ6662ML55GLZQ4KTLQQL2, mediante la cual desde el área de urbanismo se me solicita informe sobre la solicitud de licencia con número de expediente 31552/2023, incoado a nombre de la mercantil IGOR VLADIMIROVICH SOKOLOV, con N.I.E Z0134266C, n.º de registro de entrada 2023-E-RC-28799, referente a la concesión de licencia urbanística para la realización de las obras de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA PRIVADA en avd. España, 11. parcela 291-6. urb. La zenia, Orihuela Costa (Alicante), en el inmueble:

SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA	
Clasificación del suelo según planeamiento	Suelo Urbano
Referencia Catastral	9697810XG9999N0001OW
Localización	Avd. España, 11. parcela 291-6. urb. La zenia, Orihuela Costa





Ayuntamiento de Orihuela

NORMATIVA APLICABLE

Normativa aplicable en cuanto a concesión de Licencias por este Ayuntamiento para este tipo de obras o instalaciones:

- ✓ 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 (LOTUP), de la Comunitat Valenciana.
- ✓ Plan General de Ordenación Urbana del Suelo Urbano y No Urbanizable con fecha de aprobación definitiva del 25 de julio de 1990.
- ✓ Plan General de Ordenación Urbana del Suelo Urbanizable con fecha de aprobación definitiva del 27 de julio de 1994.
- ✓ Plan Parcial La Zenia, Adaptación y Revisión del Plan General de Orihuela Suelo Urbano de la Zona Costera
- ✓ Ordenanzas para la Edificación, B.O.P. nº246 de 28 de diciembre de 2009
- ✓ Código Técnico de la Edificación (CTE)
- ✓ REAL DECRETO 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.
- ✓ Decreto 88/2005, de 29 de abril, del Consell de la Generalitat, por el que se establecen los procedimientos de instalaciones de producción, transporte y distribución de energía eléctrica que son competencia de la Generalitat.
- ✓ Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- ✓ Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-RAT 01 a 23.
- ✓ Normas particulares para instalaciones de AT Y BT de Iberdrola.

DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS Y ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Ubicación de las obras según P.G.O.U.	Nomativa Urbanística de Aplicación
Plan Parcial E-1 LA ZENIA II	P.G.O.U/90 Suelo urbano directo/ CABO ROIG
Clase de Suelo	Normas Urbanísticas del sector (PGOU-La costa)
Urbano	Ordenanza de la Edificación publicada en B.O.P de diciembre de 2009.
Calificación Urbanística	
Residencial	
Normas Urbanísticas	Proyecto





Ayuntamiento de Orihuela

Tipología: Unifamiliar	Tipología: Vivienda unifamiliar aislada
Usos: Residencial	Usos: Residencial
Parcela mínima: 500 m ² vivienda unifamiliar aislada. 1.000 m ² resto	Superficie Parcela Proyecto: 671 m ² CUMPLE
Edificab. Max.: 1 m ³ /m ² Factor conversión art. 99 del PGOU 1 m ³ /m ² /2,75 = 0,3636 m ² /m ²	Edificabilidad Proyecto: 0,97 m ³ /m ² CUMPLE
Superficie construida: 244,00 m ²	Superficie construida: 237,00 m ² CUMPLE
Altura máxima edificación: 2 plantas y media (número plantas – 1 x 3,20) + 4,00 m.	Altura máxima edificación: 2 plantas / 6,13 m. ; CUMPLE (artículo 22,c de la ordenanza de la construcción)
Retranqueo a fachada: 5 m. a vial	Retranqueo a fachada: >5 CUMPLE
Retranqueo a lindero: 4 m.	Retranqueo a lindero: >4 CUMPLE
Piscina retranqueo: 1 m. lindero	Piscina retranqueo: 1 m. lindero CUMPLE
Piscina ocupación 0% enterrada (-1.5 sobre rasante)	1.5 más desfavorable: CUMPLE

Y por medio del presente escrito, **SE INFORMA** lo siguiente:

1. El Proyecto del arquitecto Tower Arquitectos S.L.P., D. JOSE VICENTE TORTOSA RODRIGUEZ, colegiado n.^o 14.179 cumple en cuanto preceptúan las Ordenanzas de Edificación vigente y demás normativas de aplicación. Justifican cumplimiento de las Normas Urbanísticas del PGMOU/90 (Normas Particulares del suelo urbano de la costa).
2. Que se aporta el Estudio de Gestión de Residuos según Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición Con informe BDU exp 31299/2023, el cual concluye que no se ha detectado, la ejecución de las obras incluidas en el mismo.
3. Que se aporta justificación del cumplimiento de los documentos básicos de Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, que le son de aplicación en la fase de proyecto Básico.
4. Que se aporta justificación del cumplimiento de Orden de 7 de diciembre de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell.
5. Deberá garantizarse la ejecución o reposición de los servicios de infraestructuras, que faltan o pudieran deteriorarse durante la ejecución de la obra mediante la presentación de aval bancario por la cantidad de:





Ayuntamiento de Orihuela

Para calles de hasta 10 metros de anchura, el módulo de reposición vigente es de 344,56 €/m. Sin embargo, se interpreta que la actuación va a afectar a la mitad de calle a la que da frente la parcela únicamente, por lo que se aplica la mitad del módulo que es de 172,28 €/m.

Teniendo en cuenta el alcance del proyecto, se observa que el tramo de vial público que se verá afectado por las obras es el siguiente:

Calle Afectada	Tramo de Calle afectado (m)
Avda España	12,80 m

Visto el tramo de vial afectado por las obras a realizar según la documentación que consta en el expediente, y por aplicación del módulo de reposición de servicios urbanísticos vigente, se estima que el **aval en concepto de no menoscabo** del entorno urbanístico que deberá aportarse asciende a **DOS MIL DOSCIENTOS CINCO EUROS Y DIECIOCHO CÉNTIMOS (2.205,18 €)**

6. La Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, establece que los productores de residuos peligrosos, así como los operadores de instalaciones de tratamiento de residuos peligrosos, están obligados a constituir garantías financieras para responder de las responsabilidades que pudieran derivarse del incumplimiento de las obligaciones establecidas en la normativa de residuos. Por lo que, **el aval de garantía de gestión de residuos** que se deberá otorgar a favor del Ayuntamiento de Orihuela, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la correcta gestión de residuos es de **MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UN EUROS CON NOVENTA Y SEIS CÉNTIMOS (1.991,96 euros).**
7. Las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero. No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades. El incumplimiento de las condiciones establecidas en la resolución de concesión de la presente licencia y de la normativa urbanística vigente, podrá dar la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística y la apertura de expediente sancionador por infracción urbanística, sin perjuicio del resarcimiento de daños y perjuicios que puedan producirse.

CONCLUSIÓN

El proyecto presentado cumple con las determinaciones de la normativa urbanística aplicable vigente, por tanto se informa **FAVORABLEMENTE** la concesión de la licencia de obras solicitada con los siguientes condicionantes:

Sin perjuicio de la obtención de la licencia, antes del inicio de las obras se recuerda que deberá presentar Proyecto de Ejecución visado por el colegio profesional que sea coherente y se ajuste en su totalidad de manera inequívoca al Proyecto Básico, quedando anexados al mismo el resto de documentos técnicos preceptivos. Igualmente deberán presentarse las garantías indicadas en el presente informe. Así mismo, deberá contarse con el resto de agentes de la edificación responsables del proceso constructivo que no hayan sido designados a fecha del presente informe según la documentación del Proyecto Básico presentado.””

5º.- Con fecha 07/02/2022 la Dirección del Área de Urbanismo emitió informe con





Ayuntamiento de Orihuela

Código Validación: 4KCMKZJ75QKM9RF2KCSA674YY.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

- Ley 5/2014 de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, en virtud de lo dispuesto en el artículo 238.2: "La legislación y el planeamiento urbanístico aplicables a las licencias serán los del momento de su concesión, salvo que esta se produzca fuera del plazo legalmente establecido, en cuyo caso, serán de aplicación los vigentes al tiempo de la solicitud", del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, Urbanismo y Paisaje
- Plan General de Ordenación Urbana P.G.O.U. Suelo Urbano y No Urbanizable de 25 de julio de 1.990 y Suelo Urbanizable de 27 de julio de 1.994
- Arts. 12.1 y 16.1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955, sobre la precariedad de este tipo de licencias, su concesión sin perjuicio de terceros y su carácter revocable.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Art. 26.4), 27. 1, 2, 4, 5 y 6) y 29.3 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (Texto consolidado, última modificación: 28 de diciembre de 2011).
- Ley 38/99, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Transitoria 1 de la citada Ley
- Arts. 84 y 88 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas
- Ordenanza Municipal Reguladora de la Limpieza Urbana, Aseo y Salubridad y Gestión de Residuos Sólidos Urbanos, aprobada por acuerdo del pleno corporativo del Excmo. Ayuntamiento de Orihuela, en sesión de fecha de 25 de julio de 2008; publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante nº 206 de fecha 27 de octubre de 2008.
- Ordenanza de Edificación publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 28/12/09 n.º 246.

Visto el Informe Jurídico con Propuesta de Resolución emitido por la Directora del Área de Urbanismo con fecha 12/12/2023 y código de validación 4FPNJS2AQNTXXXPF32ZCYN76A.

De conformidad con la delegación de competencias realizada mediante Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de fecha 28 de junio de 2023 en el Concejal Delegado de Urbanismo y Planeamiento.





Ayuntamiento de Orihuela

POR MEDIO DEL PRESENTE, DISPONGO:

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

Num. Expte.: 31552/2023

Solicitante: IGOR VLADIMIROVICH SOKOLOV

N.I.E.: Z0134266C

Descripción: PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA PRIVADA

Situación: AVENIDA DE ESPAÑA, 11 (LA ZENIA) ORIHUELA COSTA

Técnico Redactor: TOWER ARQUITECTOS S.L.P. /JOSE VICENTE TORTOSA RODRÍGUEZ (ARQUITECTOS)

SEGUNDO.- Antes del inicio de las obras deberá acreditarse el cumplimiento de las siguientes CONDICIONES PARTICULARES:

- Deberá presentar Proyecto de Ejecución visado por el colegio profesional que sea coherente y se ajuste en su totalidad de manera inequívoca al Proyecto Básico, quedando anexados al mismo el resto de documentos técnicos preceptivos. Igualmente deberán presentarse las garantías indicadas en el presente informe. Así mismo, deberá contarse con el resto de agentes de la edificación responsables del proceso constructivo que no hayan sido designados a fecha del presente informe según la documentación del Proyecto Básico presentado.
- Deberá garantizarse la ejecución o reposición de los servicios de infraestructuras, que faltan o pudieran deteriorarse durante la ejecución de la obra mediante la presentación de aval bancario por la cantidad de **DOS MIL DOSCIENTOS CINCO EUROS Y DIECIOCHO CÉNTIMOS (2.205,18 €)**.
- Deberá garantizarse el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la correcta gestión de residuos mediante la presentación de aval bancario por importe de **MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UN EUROS CON NOVENTA Y SEIS CÉNTIMOS (1.991,96 euros)**.

TERCERO.- La presente Licencia se concede asimismo bajo las siguientes condiciones:

- A) Sometimiento de las obras a las alineaciones y rasantes que figuran en el Planeamiento vigente.
- B) Deberá comunicar el inicio de las obras con una antelación mínima de 15 DÍAS, levantando Acta de Replanteo suscrita al menos por el Promotor, la





Ayuntamiento de Orihuela

Dirección Facultativa y el Constructor.

- C) Sometimiento de la construcción con emplazamiento en terrenos sujetos a jurisdicciones especiales (ferrocarriles, zona marítimo-terrestre, etc.), a las condiciones que le sean impuestas por los Organismos competentes, además de las anteriormente reseñadas.
- D) Los plazos de inicio y de terminación de las obras, serán fijados de conformidad con lo establecido en el artículo 225 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje y en el proyecto técnico presentado en los siguientes términos:
 - (6 meses) para iniciar las obras.
 - (12 meses) para terminarlas
- E) El promotor deberá instalar y mantener, durante el tiempo que duren las obras un cartel informativo, ajustándose al modelo facilitado por este Ayuntamiento.
- F) Advertir que la presente Licencia se otorga salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio a terceros.
- G) 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
- H) El otorgamiento de la Licencia no da derecho al interesado a ocupar terrenos de uso público con mercancías, materiales de construcción, escombros, vallas, puntales, asnillas, andamios y otras instalaciones análogas; por lo que el interesado deberá solicitar para ello, de la Corporación Municipal el correspondiente permiso.
- I) La presente Licencia estará sujeta a lo dispuesto en la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (Texto consolidado, última modificación 28 de diciembre de 2011).
- J) La presente licencia está sujeta a las obligaciones previstas en los artículos 5, 7 y 9 del Real Decreto 105/2008 de 1 de febrero por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y demás normativa vigente, concordante y complementaria.
- K) Las obras a realizar a pie de calle, serán de exclusiva cuenta del Promotor, en todo caso.
- L) La presente licencia, no prejuzga otras licencias o autorizaciones que legalmente sean preceptivas y que deberá obtener el interesado antes de la realización de las obras.
- M) La persona promotora manifestará en la declaración responsable disponer de documento expedido por las compañías y entidades suministradoras que acredite la disponibilidad de suministro definitivo o de haber abonado los derechos de acometidas generales y que dichos servicios están en disposición de ser contratados, o cualquier otro medio que permita dejar constancia de ello. En todo caso hará referencia a los servicios de agua de consumo humano y





Ayuntamiento de Orihuela

suministro de energía eléctrica y si dispusiese de ellos, además, el de gas, energía térmica o cualesquiera otros.

CUARTO.- Notificar el acuerdo en tiempo y forma al solicitante, a los efectos oportunos.

QUINTO.- Dar traslado de la resolución a la Policía Local (900) y al Departamento de Disciplina Urbanística (330), todo ello a los efectos oportunos.

SEXTO.- Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer alternativamente, recurso de reposición potestativo, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, ante el mismo órgano que ha dictado el presente acto, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o bien recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Elche o el de la circunscripción de su domicilio, si este radicara fuera de la provincia de Alicante, a su elección en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de ejercitar cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

Orihuela,
LA DIRECTORA DEL ÁREA DE URBANISMO
Documento firmado digitalmente al margen
Fdo. : ISABEL HEREDIA POMARES

