



Sestao Udala  
Ayuntamiento de Sestao

(BIZKAIA)

29 DIC. 2014

ENTRADA-SARRERA SALIDA-IRTEERA

Nº 0740 Zokila. 1.º Zokila.

AYUNTAMIENTO DE SESTAO	
SESTAO UDALA	
Registro General	
Erregistro Osokorra	
752 bis/2014	
29 DIC 2014	
Entrada-Sarrera	Salida-Irteera
Núm.: Zukia:	Núm.: Zukia:

En el día de la fecha el Sr. Alcalde-Presidente ha dictado el presente Decreto que literalmente se transcribe:

### “DECRETO DE ALCALDÍA.

Visto el escrito y la documentación presentadas por D<sup>a</sup>. Ana Garbisu Buesa, en representación de Sociedad Pública SESTAO BERRI, 2010, S.A, con CIF: A-95378014, en solicitud de licencia municipal para la edificación de 9 Viviendas de Protección Oficial y 9 trasteros en el solar nº 33 de la calle Txabarri.

Vistos igualmente los informes favorables emitidos por el Arquitecto Técnico Municipal y por la Jefa de la Sección de Urbanismo, y de conformidad con la propuesta contenida en éste último,

### RESUELVO:

**PRIMERO:** Conceder a la Sociedad Pública Sestao Berri, 2010, S.A. (CIF A-95378014), licencia municipal para municipal para la edificación de 9 Viviendas de Protección Oficial y 9 trasteros en el solar nº 33 de la calle Txabarri. con arreglo al Proyecto Básico redactado por la Arquitecto Dña. Ana Garbisu, en octubre de 2014.

**SEGUNDO:** Poner de manifiesto a la Sociedad Pública Sestao Berri, 2010, S.A. que no se podrán iniciar las obras de edificación **hasta tanto no se autorice por este Ayuntamiento, previa presentación y aprobación de la siguiente documentación:**

1. **Proyecto de Ejecución:** redactado por Técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que deberán introducirse las siguientes correcciones señaladas por los Servicios Técnicos de Urbanismo:

#### I. Normas Generales de Edificación:

- a. El proyecto de ejecución deberá definir con mayor detalle el espacio libre de edificación sobrante de la parcela que se integra como parte de la Unidad de Actuación UA-4.
- b. En las mesetas de escalera no podrá haber puertas situadas a menos de 40cm. de distancia del primer peldaño de un tramo de escalera. Por lo que el proyecto de ejecución deberá distanciar las puertas de acceso a las viviendas hasta alcanzar al menos dicha distancia.
- c. Los elementos compartimentadores de los tendedores respecto del interior de las viviendas deberá considerarse envolvente térmica a los efectos de la justificación del CTE-DB-HE, por ser el tendedero una estancia permanentemente ventilada.
- d. Se deberá adecuar la rampa proyectada en el portal a las determinaciones del Anexo III del Decreto 68/2000 de desarrollo de la ley 20/1997 de accesibilidad.

#### II. En relación con las Instalaciones:

- a. El proyecto de ejecución justificará el cumplimiento del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y aportará el esquema unifilar.
- b. Se aportará el proyecto de infraestructura común de Telecomunicaciones redactado por técnico facultativo y visado por su colegio profesional.
- c. El proyecto de ejecución deberá justificar el cumplimiento del Reglamento de Instalaciones Térmicas.
- d. El proyecto de ejecución deberá justificar el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.
- e. Se deberá prever un sumidero para el cuarto de instalaciones del cuarto de contadores y otro para el cuarto de los acumuladores de agua precalentada procedente de los captadores solares de cubierta. En el proyecto de ejecución se aportará la justificación del cumplimiento del CTE-DB-HS y se aportarán la documentación gráfica precisa.
- f. Se deberá prever un contador para elementos comunes de la Comunidad de Propietarios que de servicio al menos a la toma de abastecimiento de la sala



de generación de ACS en el espacio bajo cubierta y otro en el portal en el armario de contadores de abastecimiento de agua.

- g. Se colocarán 1 contenedor de basuras, en la ubicación que se acuerde por los servicios técnicos.

III. *En relación con la normativa reguladora de uso residencial:*

- a. Los dormitorios principales de la totalidad de las viviendas deberán disponer de una superficie mínima de 12,00m<sup>2</sup> de conformidad al artículo 63 de las Normas del PERRI.
- b. El proyecto de ejecución deberá incluir un estudio pormenorizado de las cotas interiores de la vivienda de planta baja y del viario exterior, con el fin de verificar que la superficie mínima de 20,00m<sup>2</sup> que ha de disponer la estancia destinada a ~~Estar~~-Cocina-Comedor se encuentra por encima de la rasante exterior, en cumplimiento del artículo 7.5.2 "condiciones de planta baja" del PGOU. Asimismo, debido a la diferencia de cota existente entre el interior del tendedero de la vivienda de planta baja y el vial exterior, se deberá definir el sistema que garantice la correcta ventilación de dicho espacio.
- c. Los elementos compartimentadores de los tendederos respecto del interior de las viviendas deberá considerarse envolvente térmica a los efectos de la justificación del CTE-DB-HE por ser el tendedero una estancia permanentemente ventilada.
- d. Se deberá adecuar la rampa proyectada en el portal a las determinaciones del Anexo III del Decreto 68/2000 de desarrollo de la ley 20/1997 de accesibilidad.

IV. *En relación con las condiciones estéticas:*

- a. Las planta bajas se diseñan con revestimiento a base de aplacado de piedra caliza acabado abujardado, en formato regular en formación de sillería, desde cota de rasante hasta el forjado de planta primera.
- b. Se considera preciso devolver al mirador el concepto de cuerpo volado ligero de carpintería y vidrio, sin añadidos de fábrica. Esta condición deberá ser tenida en cuenta en el Proyecto de Ejecución.
- c. Los vuelos de fachada zaguera se adecuan al artículo 74 de las Normas del PERRI.
- d. No existirá ningún tendido de instalaciones en las fachadas de las edificaciones.

- 2. Nombramiento del técnico director de obra y director de ejecución de obra.
- 3. Nombramiento del coordinador de seguridad y salud durante la ejecución de obra.
- 4. Estudio de Seguridad y Salud.
- 5. Proyecto de infraestructura común de Telecomunicaciones redactado por técnico facultativo y visado por su colegio profesional.
- 6. La calificación provisional de viviendas de protección oficial.
- 7. Certificado energético de proyecto del edificio de conformidad con el 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.
- 8. La entrega de los títulos habilitantes para la reedificación previo al inicio de las obras.

**TERCERO:** Igualmente se establecen las siguientes

• **CONDICIONES GENERALES DE LICENCIA:**

- I. **AFECCIONES A LA VÍA PÚBLICA CON CARÁCTER PREVIO AL COMIENZO DE LAS OBRAS**



Cualquier afección a la vía pública deberá ser solicitada y contar con el previo informe de la Policía Local, que elaborará el correspondiente Plan de Seguridad Vial, si lo considera necesario.

II. TÉCNICOS DIRECTORES

Cualquier modificación en la designación del técnico director de la obra, del técnico de la dirección de la ejecución de obra y del técnico responsable del plan de seguridad y coordinación de seguridad y salud de la obra, que han sido nombrados deberá ser comunicada al Ayuntamiento

III. APERTURA DEL CENTRO DE TRABAJO

De forma previa al inicio de la obra, contará con la respectiva aprobación del Plan de Seguridad y Salud, debiendo comunicar a la Autoridad Laboral el mismo, para contar con la apertura del centro de trabajo.

IV. GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN.

De forma previa al inicio de la obra, contará con el respectivo Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición de conformidad al Decreto 112/2012 de 26 de junio, por el que se regula la producción y la gestión de los residuos de construcción y demolición.

V. MEDIO AMBIENTE

Será de obligado cumplimiento la Ley 37/2003, del ruido, así como la ordenanza de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Sestao.

VI. VALLADO

La obra deberá permanecer en todo momento debidamente vallada, desde su inicio hasta su finalización total, mediante cierre de fábrica o chapa metálica, de 2,00m de altura mínima. Si para ello precisare la ocupación de vía pública, se solicitará la oportuna autorización, que deberá ser informada por la Policía Local. Una vez retirado el vallado, se presentará el correspondiente Certificado Final del mismo, señalando las fechas de colocación y de retirada, así como la superficie de vía pública ocupada.

VII. ANDAMIAJE

- En el caso de ser necesaria la ocupación de la vía pública con andamios, se presentará la correspondiente solicitud, acompañada de plano que refleje la ocupación en planta solicitada, así como las características de este elemento.
- El andamiaje deberá observar las medidas de seguridad y protección necesarias según la Normativa de seguridad y Salud en el trabajo específica, así como lo determinado en el Decreto 68/2000 y Orden VIV/561/2010.
- Una vez retirado el andamiaje, se presentará el correspondiente Certificado Final del mismo, señalando las fechas de colocación y de retirada, así como la superficie de vía pública ocupada.

VIII. EMPLEO DE GRÚAS

En caso de ser preciso el empleo de grúas para el transporte y elevación de cargas, deberá solicitar licencia expresa para ello, a tenor de lo dispuesto en el REAL DECRETO 2177/2004, de 12 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo, en materia de trabajos temporales en altura y Real Decreto 836/2003 y 837/2003, referentes a los aparatos de elevación de cargas o legislación posterior que la complemente o sustituya.

En todo caso, los aparatos elevadores deben de estar situados dentro del entorno vallado de la obra.

IX. CONTENEDORES DE OBRA

Es obligatoria la utilización de contenedores para el depósito de escombros, debiendo ser normalizados, estando acotados, cubiertos de toldos y con tolvas cerradas para el vertido a los mismos desde la obra. Los contenedores y estarán debidamente identificados con su número de referencia, nombre de la empresa propietaria y su correspondiente números de teléfono.



Una vez alcanzado el límite de capacidad legal del contenedor, este deberá ser retirado de la vía pública de forma inmediata.

Los contenedores permanecerán dentro del recinto de la obra.

#### X. LIMPIEZA Y CONSERVACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA

Durante la ejecución de la obra, se deberá regar la vía pública próxima a la obra, para no levantar polvo y mantenerla en perfecto estado de limpieza y conservación.

Se deberá proteger el mobiliario urbano existente afectado por las obras, y en su caso solicitar el traslado a las dependencias municipales de la Brigada de Obras, en caso de desmontar algún elemento, debiendo ser repuesto nuevo a la finalización de las obras.

#### XI. SEÑALIZACIÓN DE LA OBRA Y ACCESO AL INTERIOR DE LA MISMA

El solicitante de la licencia, deberá dirigirse a la Policía Municipal para que conforme a sus criterios, la obra quede perfectamente señalizada, tanto exteriormente como en sus accesos al interior de la misma.

#### XII. INSPECCIONES Y REPLANTEO

Mediante escrito dirigido al Ayuntamiento, se solicitará al Servicio Técnico de Urbanismo la inspección de las obras, firmándose las correspondientes actas de replanteo, en los siguientes momentos:

- Al vallado, cierre de la obra y ocupación de dominio público.
- Al replanteo de la cimentación, al objeto de fijar las alineaciones de fachada principal y trasera.
- Al replanteo de estructura, cuando la misma alcance la rasante de la calle, al objeto de fijar las rasantes, y las alineaciones de fachada principal y fondo máximo edificable.
- Al replanteo de estructura, cuando la misma alcance el nivel de forjado de techo de planta baja, al objeto de fijar alineaciones, fondo y perfil.
- A la finalización de la estructura, con el fin de comprobar la altura máxima de la edificación.
- Al replanteo de las acometidas a las redes de infraestructuras generales.
- Al replanteo del resto de la urbanización.
- Al final de las obras y recepción de las mismas.
- Al final de la ocupación del dominio público.

#### XIII. PLAZOS

Se establecen los siguientes plazos para la edificación:

- De presentación del Proyecto de Ejecución: 3 meses a partir de la concesión de la licencia municipal de obra
- De inicio: Dos meses a partir de la notificación de aprobación del Proyecto de Ejecución.
- De interrupción: Será siempre justificado previamente y como máximo de dos meses.
- De finalización: Será de 24 meses desde el inicio de la obra, hasta la completa terminación de las obras.

**CUARTO:** De conformidad con el artículo 5 del Decreto 112/2012, por la que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición, se depositará una fianza de **3.609,46 €** en concepto de garantía de la adecuada gestión de los residuos de construcción y demolición

**QUINTO:** En garantía del exacto cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente licencia, **se depositará una fianza de 12.000€** que será devuelta, previa comprobación de su cumplimiento y del correcto estado de los espacios públicos y mobiliario urbano afectados por las obras, que será devuelta previa comprobación de su cumplimiento y del correcto estado de los espacios públicos y mobiliario urbano afectados por las obras.



**Sestaoko Udala  
Ayuntamiento de Sestao  
(BIZKAIA)**

**SEXTO:** Una vez finalizadas las obras se solicitará la oportuna inspección municipal y licencia de primera ocupación, mediante escrito presentado en el Registro General del Ayuntamiento al que se acompañará la siguiente documentación:

- Certificado Final de Obra, suscrito por los técnicos directores de la obra y visados por los respectivos Colegios.
- Presupuesto de Liquidación Final de la obra, en el que se incluyan todas las modificaciones que hayan podido existir durante la realización de la misma.
- Certificado o cualquier otro documento acreditativo, del Arquitecto Director, suscrito y visado, en el que se haga constar de forma expresa el cumplimiento de cada uno de las condiciones impuestas a la presente licencia.
- Proyecto Final de Obra, en soporte informático, formatos Autocad y Word, y en papel, en el que se hará constar la documentación gráfica del estado final de la edificación, de las redes de saneamiento, el presupuesto de liquidación final, y las fechas de colocación, retirada y superficie de ocupación de vía pública, tanto del vallado como del andamiaje. Estos documentos estarán redactados por la dirección facultativa y visados por sus Colegios Oficiales, en sus respectivas competencias.
- Planos Definitivos de la urbanización de la acera y cualquier zonas de dominio público afectadas, en los formatos indicados en el punto anterior, donde se detallen las arquetas que pudieran resultar, cotas, a las que discurren las canalizaciones y demás datos reales de estas zonas.
- Actas de comprobación de replanteo, firmadas por la Dirección Técnica y los Servicios Técnicos Municipales.
- Informe final de la gestión de los residuos de conformidad al Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y la gestión de los residuos de construcción y demolición firmado por la dirección de obra y verificado por su colegio profesional.
- Certificado de Control de Calidad en ejecución, emitido por el correspondiente Técnico Director de ejecución de las obras.
- Certificado emitido por el técnico director de la obra en el que conste las fechas de inicio y fin de la ocupación de la vía pública que se haya podido realizar, así como la superficie afectada por esta ocupación.
- Certificado del director de las obras en el que conste la fecha de acometida a las diferentes instalaciones municipales.
- Certificado de prueba de las instalaciones interiores de agua, emitido por la empresa instaladora, presentado y sellado por el Departamento de Industria, Comercio y Turismo.
- Para el gas canalizado: Certificado de instalación de gas, relativo a acometida de gas e instalación común, emitido por la empresa instaladora y sellado por la Compañía suministradora.
- Certificado de idoneidad de las chimeneas de calderas, emitido por el Arquitecto Director de las obras.
- Certificado de instalación eléctrica en baja tensión, emitido por la empresa instaladora, presentado y sellado por el Departamento de Industria, Comercio y Turismo.
- Copia de la póliza de abono con la compañía suministradora de energía para los elementos comunes.
- Certificado de puesta en marcha de los aparatos elevadores.
- Certificado final de obra de infraestructura común de Telecomunicaciones, emitido por la empresa instaladora, presentado ante la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones de Vizcaya.



**Sestaoko Udala**  
**Ayuntamiento de Sestao**  
**(BIZKAIA)**

- Certificado energético del edificio terminado de conformidad al 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.
- Copia de la solicitud de modificación catastral, presentada y sellada por el Departamento de Hacienda y Finanzas de la Diputación Foral de Bizkaia.
- Póliza de Garantía de Seguro decenal.
- Fotografías en color DIN A-4 de todas las fachadas.
- Propuesta de Escritura de Obra Nueva y División Horizontal. Una vez formalizada la Escritura de Declaración de Obra Nueva, se presentará una copia de la misma a través del Registro General del Ayuntamiento.

**SÉPTIMO:** La presente licencia se otorga dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, si bien la Sociedad que promueve la edificación, para llevarla a cabo, deberá tener la disponibilidad del 100% del suelo afecto a la construcción.

**OCTAVO:** La interesada abonará en la Tesorería Municipal los derechos establecidos en la Ordenanza Fiscal vigente.

**NOVENO:** Notificar la presente resolución a la Sociedad Sestao Berri 2010, S.A. (CIF A-95378014), con domicilio a efectos de notificación en la Plaza de Los Tres Concejos, nº 1 de Sestao, dando traslado de la misma a los Servicios Técnicos de Urbanismo y a los Departamentos Municipales de Intervención, Tesorería, Hacienda y Patrimonio y a la Policía Local.

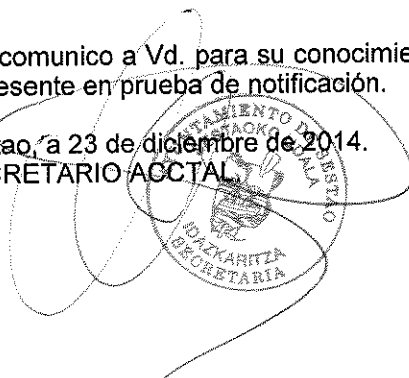
Lo manda y firma el Sr. Alcalde, en la Casa Consistorial del Ayuntamiento de Sestao."

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra el acuerdo transcrito podrá interponer Recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 8 de dicha Ley, el indicado recurso se interpondrá ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco. No obstante, con carácter potestativo y previo al Recurso Contencioso-Administrativo anteriormente señalado, contra la resolución expresa que se le notifica, podrá Vd. interponer Recurso de Reposición, que cabrá fundarlo en cualquier de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en los artículos 62 y 63 de la Ley 30/92 en la redacción dada por la Ley 4/99, de 13 de enero, ante el mismo órgano que la dictó, en el plazo de un mes, que se contará desde el día siguiente al de la fecha de la recepción de la presente notificación, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116, 117 y concordantes de la Ley 30/92 en la redacción dada por la Ley 4/99 de 13 de enero, y sin perjuicio de cualquier otra acción o recurso que estimare pertinente interponer en defensa de sus intereses.

Lo que comunico a Vd. para su conocimiento y efectos, rogándole, en su caso, suscriba el duplicado de la presente en prueba de notificación.

En Sestao, a 23 de diciembre de 2014.  
 LA SECRETARIO ACCTAL



**SESTAO BERRI 2010, S.A. (CIF A-95378014)**  
**PLAZA DE LOS TRES CONCEJOS, Nº 1**  
**48910 SESTAO.-**