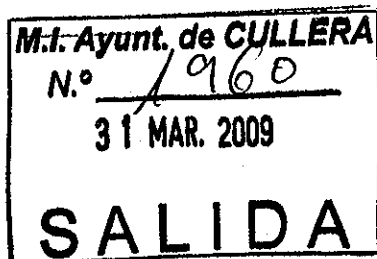




# M. I. AJUNTAMENT DE CULLERA



<b>Referencia:</b>	<b>Urbanismo/IFL</b>
<b>Expte.:</b>	<b>2119/394/08</b>
<b>Fecha:</b>	<b>25 de marzo de 2009.</b>
<b>Destinatario:</b>	<b>D. Carlos Lorenzale Clavería, en nombre y representación de la sociedad mercantil, S. L. (C.I.F. B-46/376.778)</b>
	<b>C/. Bandas de Música de la Comunidad Valenciana, nº 7-B.</b>
	<b>46013 VALENCIA</b>

**Asunto: Concesión de Licencia de Obras nº 99/2009**

Con esta fecha la Sra. Teniente de Alcalde Delegada de Urbanismo – Intervención Administrativa, ha adoptado la siguiente resolución:

**“RESOLUCION.-** Examinadas las actuaciones practicadas en el expediente administrativo municipal nº 2119/394/08, que se tramita en solicitud de otorgamiento de licencia de obras para la construcción de un edificio de veinticinco viviendas libres, dos locales comerciales, y dos sótanos para aparcamientos y trasteros, en parcela sita en calle Fray Pascual Jover, calle Despedida y junto al cauce del río Júcar de esta localidad, (Parcela 3a. de la Unidad de Ejecución U. E. 34/1 del P.G.O.U., vigente), cuyo promotor es la sociedad mercantil, Vaindeco, S. L., representada por D. Carlos Lorenzale Clavería; del mismo se desprenden los siguientes **Antecedentes de hecho:**

1º.- Formulada la solicitud de licencia de obras arriba descrita, por los Servicios Técnicos y Jurídicos Municipales se han emitido los oportunos informes, de los que cabe destacar lo siguiente:

**- El Arquitecto Asesor ha informado al respecto:**

Según el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 19.05.95 (BOP 01.08.95 y 17.07.98) el emplazamiento corresponde a suelo urbano, ámbito territorial “16. Ensanche” y tiene la calificación de edificación cerrada (EDC) siendo aplicables los arts. 6.11 a 6.16, ambos inclusive, de las Normas Urbanísticas y estando incluido en el ámbito de la U.E. 34/1 cuyos parámetros urbanísticos figuran en la Ficha de Características de dicha U.E. 34/1 que aparece en el Anexo 4 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Por acuerdo plenario de 30.09.2003, se aprobó el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución UE 34/1, resultando adjudicatario del mismo como Agente Urbanizador la sociedad Estuaria Verd, S.L.

Por Resolución de Alcaldía de fecha 12.12.05, se aprobó definitivamente el proyecto de urbanización de dicha Unidad de Ejecución, firmándose convenio urbanístico con esta sociedad en fecha 17.05.05.

Por acuerdo plenario de fecha 28.11.06 se cedió la condición de Agente Urbanizador a favor de la sociedad Vaindeco, S. L. que había adquirido todos los derechos que poseía como tal Agente Urbanizador la sociedad Estuaria Verd, S. L.

Por Resolución de Alcaldía de fecha 15.01.08 se aprobó el Proyecto de Reparcelación de



## M. I. AJUNTAMENT DE CULLERA

la Unidad de Ejecución UE 34/1, en función del proyecto presentado por la sociedad Vaindeco, S. L. en fecha 02.10.07, habiéndose aportado nuevo proyecto refundido en el que se recogen una serie de aspectos enunciados en la mencionada Resolución.

Por Resolución de esta Tenencia de Alcaldía de fecha 12-05-08, se concedió la licencia de obras con el número 168/08, y se autorizó el inicio de la ejecución de las obras de demolición de las edificaciones existentes en la parcela.

Por Resolución también de esta Tenencia de Alcaldía, de fecha 13-11-2008 se autorizó la segregación en la parcela, de tal forma que en una parte, se proyecta la construcción de edificio de 20 viviendas (14 viviendas VPO, y 6 viviendas libres), bajo comercial y dos sótanos aparcamiento y trasteros; y en la otra parcela, objeto del presente procedimiento, se proyecta la construcción de edificio de 25 viviendas libres, bajo comercial y dos sótanos aparcamiento y trasteros, formando todo ello un único edificio.

Al coincidir en este caso la sociedad promotora de las obras con la mercantil que ostenta la condición de Agente Urbanizador, carece de sentido la apertura del trámite de audiencia al Agente Urbanizador que se contempla en el art. 163 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalidad, Urbanística Valenciana, (DOGV, 31.12.05), y el art. 375 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, (DOGV 23.05.06).

De acuerdo con el art. 182 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, así como los art. 375 a 377 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, se ha aportado el compromiso expreso de no utilizar la edificación hasta que estén concluidas las obras de urbanización y de incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble.

Se ha solicitado Licencia Ambiental para el aparcamiento de vehículos según Decreto 127/2006, de 15 de septiembre, del Consell, por el que se desarrolla la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de la Generalitat, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental (DOGV. 20.09.06).

Se ha aportado Proyecto básico visado el 01-12-08, y modificado de Proyecto básico visado el 18-02-09, que se estiman conformes a la normativa urbanística aplicable.

De acuerdo con el art. 474 del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (DOGV. N° 5264 bis, de 23.05.06), se podrá tramitar y otorgar la licencia de edificación aunque no se haya obtenido la licencia ambiental de la zona destinada a aparcamiento de vehículos, cuando quien tenga la disponibilidad civil del inmueble, asuma la plena responsabilidad de las consecuencias que pudieran derivar de la eventual denegación posterior de la otra licencia. La asunción de plena responsabilidad deberá hacerse constar en instrumento público notarial o ante el Secretario del Ayuntamiento.

En ese sentido se ha aportado Acta de manifestaciones suscrita ante el Notario del Ilustre Colegio de Valencia D. Miguel Estrems Vidal, en fecha 02-03-2009, en la que se asume por parte de la promotora la plena responsabilidad de las consecuencias que pudieran derivarse de la eventual denegación de la licencia ambiental correspondiente a la parte de obra que comprende la construcción del garaje privado de automóviles situado en sótanos uno y dos.

Se ha aportado también:

- Cuestionario de Edificación y Vivienda visado el 21.11.08.
- Nombramiento de Aparejador o Arquitecto Técnico visado el 11.12.08.
- Ficha Urbanística.
- Justificación de la propiedad que se ostenta sobre la parcela donde se ubica el



## M. I. AJUNTAMENT DE CULLERA

edificio proyectado, que ya fue presentada en el expediente de solicitud de licencia de derribo de la edificación existente, y  
Por lo que se informa de modo favorable el otorgamiento de la licencia solicitada.

Antes de poder autorizar el inicio de la ejecución de las obras deberá presentar:

- Proyecto de ejecución por duplicado y visado por el colegio profesional correspondiente.
- Proyecto de instalación receptora de agua potable, visado.
- Proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicación, visado.
- Justificante de haberse redactado el correspondiente Estudio de Seguridad y Salud.
- Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición, con el contenido definido en el artículo 4 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, (B.O.E. De 13.02.08), y

No podrá concederse la licencia de primera ocupación hasta que no estén terminadas y recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización correspondientes.

- **El Ingeniero Técnico Industrial Municipal, informa lo siguiente:**

**“Asunto:** Licencia Urbanística para la construcción de 25 viviendas de renta libre, 2 locales comerciales y 2 sótanos aparcamiento y trasteros en C/. Fray Pascual Jover, s/n; Parcela nº 3a U.E.34/1, cuyo Promotor es Vaindeco, S.L.

Visto el escrito presentado, anotado con el nº 11385, de fecha 03/12/08, en relación con el asunto de referencia, se informa como sigue: 1º.- Informe

Se presenta modificado de proyecto básico, con visado de fecha 18.02.09.

La edificación incluye dos plantas en sótano, destinadas específicamente a los usos aparcamiento y trasteros.

Para obtener la Autorización del Inicio de las Obras, el Proyecto de Ejecución que se presente ( Artº. 488.2º del Decreto 36/2007, de 13 de abril, del Consell, por el que se modifica el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística) deberá contemplar las siguientes observaciones:

1.1.- Con respecto al Uso de Garaje del edificio:

El acceso desde el exterior al garaje (vado de vehículos) cumplirá lo dispuesto en el Artículo 6.3º del Anexo de la Orden de 09-06-04, de la Consellería de Territorio y Vivienda, por la que se desarrolla el Decreto 39/2004, de 5 de marzo, del Consell de la Generalitat, en materia de accesibilidad en el medio urbano; Es decir:

No invadir la banda libre peatonal (1,50m) y mantener alineado en todo su perímetro el encintado de acera.

Se dispondrá de un indicador visual y sonoro que alerta de la salida de vehículos, dado que el acceso interfiere un itinerario peatonal.

Proyectar la instalación de arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro del edificio, en las dos plantas del garaje, según dispone el Artº. 5.114º, Aptdo. 3º de las Normas Urbanísticas.

Al tratarse de un garaje bajo rasante debe preverse una instalación de achique de agua, mediante bomba “sumergida” y red de evacuación de pluviales, así como sistema de recogida de pluviales en las mesetas de acceso y salida del garaje.



## M. I. AJUNTAMENT DE CULLERA

Justificar que la iluminación interior de las dos plantas del garaje alcanzará los 30 lux a nivel del suelo, según determina el Artº.43º Apto.2º de la ordenanza municipal usos y actividades (BOP nº 47, del 24-02-06), mediante cálculos lumínicos.

La señalización del garaje cumplirá lo establecido en el Artº.43º Apto.3º de la ordenanza municipal usos y actividades, amén de lo que estipula el Apto. 4º del DB-SU 7 del Código Técnico de la Edificación (R.D. 314/2006, de 17 de marzo), en adelante CTE. Las pinturas o marcas utilizadas en la señalización en los viales será de Clase 3. De acuerdo con el Apto. 2.4º del DB-SU 7 del CTE.

### 1.2.- Con respecto a la Contribución Solar de A.C.S. del edificio:

El Proyecto de Ejecución deberá justificar el cumplimiento del DB-HE 4 del CTE, junto con el R.D.1027/07, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios. Para ello, se realizará un dimensionado de los siguientes subsistemas:

- Subsistema de captación.
- Subsistema de intercambio.
- Subsistema de distribución y consumo.
- Subsistema de soporte con otra energía.
- Caracterización de los componentes de cada subsistema, mediante, como mínimo, los parámetros influyentes para su dimensionado.

### 2º.- Conclusión

La presente solicitud de Licencia es conforme a la normativa urbanística, ambiental y a las demás normas aplicables, de acuerdo con el Artículo 488º del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, modificado por el Decreto 36/2007, de 13 de abril, condicionado a que el Proyecto de Ejecución justifique el cumplimiento de las directrices marcadas en el apartado anterior de este informe.

Con respecto al uso de garaje le es de aplicación lo dispuesto en el Artículo 486.6.3º del Decreto 36/2007, de 13 de abril, que modifica el Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

Se establecen como Condicionantes Particulares de la Licencia a otorgar, para el uso específico de garaje, las siguientes:

Superficie total útil del garaje: 640,53 m<sup>2</sup>

Aforo, a efectos de evacuación: 16 personas.

Capacidad de estacionamiento: 36 plazas de automóviles.

Para obtener la Autorización del Inicio de las Obras, el Proyecto de Ejecución que se presente ( Artº. 488.2º del Decreto 36/2007, de 13 de abril, del Consell, por el que se modifica el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística) deberá contemplar las observaciones expuestas en el apartado anterior.- Cullera, 09 de marzo de 2009.- El Ingeniero T. Industrial Municipal.- Fdo.: Antonio Fernando Beltrán Montagud.-”

A los anteriores antecedentes le son de aplicación, los siguientes **fundamentos de derecho**:

- La solicitud de licencia se halla comprendida dentro de los supuestos contemplados en el art. 191 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Urbanística. (D.O.G.V. 5167, de 31-12-05)
- También es de aplicación al presente procedimiento los arts. art. 465 y siguientes y el art. 474 del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (D.O.G.V. 5264, de 23-05-06)
- Por el uso de los sótanos destinados a garajes ha de cumplirse lo dispuesto en la Ley



## M. I. AJUNTAMENT DE CULLERA

2/2006, de 5 de mayo, de la Generalitat, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental (D.O.G.V., nº 5256, de 11-05-06) y el Decreto 127/2006, de 15 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 2/2006 (DOGV nº 5.350, del 20.09.06).

- Los arts. 6.11 a 6.16, ambos inclusive, de las Normas Urbanísticas y al estar incluida la construcción en el ámbito de la U.E. 34/1 los parámetros urbanísticos figuran en la Ficha de Características de dicha U.E. 34/1 que aparece en el Anexo 4 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

En consecuencia, a la vista de cuanto antecede y de lo dispuesto en la legislación vigente; como Teniente de Alcalde Delegada de Urbanismo- Intervención Administrativa y en virtud de las atribuciones que me han sido conferidas por Resolución de la Alcaldía de fecha 23 de enero de 2009, **RESUELVO:**

**PRIMERO.-** Conceder a la sociedad mercantil, Vaindeco, S. L., la licencia de obras con el nº 99/2009 para edificio compuesto de veinticinco viviendas libres, dos locales comerciales, y dos sótanos para 36 plazas de aparcamiento para automóviles, y trasteros, en parcela sita calle Fray Pascual Jover, calle Despedida y cauce del río Júcar de esta localidad, (parcela 3.a de la Unidad de Ejecución U. E. 34/1 del P.G.O.U.), de conformidad con el Proyecto básico visado el 01-12-08 y el modificado de Proyecto básico visado el 18-02-09.

**SEGUNDO.-** Condicionar la licencia a las Condiciones Particulares que se señalan al final de la presente Resolución, así como a las Generales que se adjuntan.

**TERCERO.-** El incumplimiento de lo establecido en la presente Resolución dará lugar a la revocación automática de la misma.

**CUARTO.-** Notificar la presente resolución con indicación de los recursos que procedan, a D. Carlos Lorenzale Clavería, en representación de la sociedad mercantil, Vaindeco, S. L. para conocimiento y efectos consiguientes.

### CONDICIONES PARTICULARES.

**El garaje queda supeditado a las siguientes condiciones específicas de uso y funcionamiento siguientes:**

**Superficie total útil del garaje: 640,53 m<sup>2</sup>.**

**Capacidad de estacionamiento: 36 plazas de automoviles.**

**Aforo máximo, a efectos de evacuación: 16 personas.**

**La presente resolución no autoriza el inicio de la ejecución de las obras, hasta tanto se aporte la documentación que se señala a continuación, y recaiga resolución expresa al efecto:**

- Proyecto de ejecución por duplicado y visado por el colegio profesional correspondiente, que deberá contener las observaciones indicadas en el informe arriba transcrito del Ingeniero Técnico Industrial de fecha 09-03-09.

- Proyecto de instalación receptora de agua potable, visado.

- Proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicación, visado.

- Justificante de haberse redactado el correspondiente Estudio de Seguridad y Salud.

- Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición, con el contenido definido en el artículo 4 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, (B.O.E. De 13.02.08).

**No podrá concederse la licencia de primera ocupación hasta que no estén terminadas**



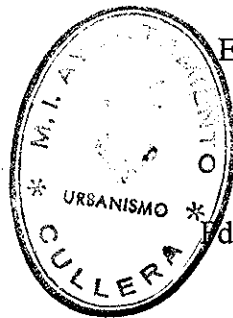
## M. I. AJUNTAMENT DE CULLERA

**y recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización correspondientes.””**

Lo que en cumplimiento a lo dispuesto por S. S<sup>a</sup>., comunico a Vd. para conocimiento y efectos procedentes, debiendo advertirle que contra dicha Resolución podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo competente en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al del recibo de la presente notificación. Ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8, 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso- Administrativa (B.O.E. De 14-07-98).

No obstante lo establecido anteriormente, podrá interponer recurso de reposición potestativo en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al del recibo de la presente notificación, entendiéndose desestimado el recurso y expedita la vía Contencioso-Administrativa si en transcurso de un mes no se hubiera resuelto el recurso.

En prueba de quedar enterado y para la debida constancia en el expediente de su razón, ruego a Vd. se sirva firmar el duplicado del presente escrito, o en su caso el correspondiente acuse de recibo.



EL SECRETARIO GENERAL,

Fdo.: Javier A. Gieure Le Caessant.