



<b>UNITAT</b> 03501 - LICENCIAS URBANISTICAS_OBRAS EDIFICACION		
<b>EXPEDIENT</b> E-03501-2021-000829-00	<b>PROPOSTA NÚM.</b> 1	<b>FISC. /INF.</b> N
<b>ASSUMPTE</b> ¿CONCEDIR LLICÈNCIA D'OBRES DE NOVA PLANTA EN C/ JOAQUIN BALLESTER, 17		
<b>ÒRGAN COMPETENT</b> LA JUNTA DE GOVERN LOCAL, P.D. LA TINENTA D'ALCALDE DE MANTENIMENT I OBRES D'INFRAESTRUCTURA / PLANIFICACIÓ I GESTIÓ URBANA/ RELACIONS INSTITUCIONALS / ENVELLIMENT ACTIU		
<b>ACORD/RESOLUCIÓ DE DELEGACIÓ</b> ACORD 112 DE LA JGL DE 15 DE JULIOL DE 2022		

**HECHOS**

PRIMERO.- Por la Direcció General d'Innovació Ecològica en la Construcció de la Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica, se solicita en fecha 23 de diciembre de 2021, licencia de edificación para construcción de edificio de nueva planta de dieciocho viviendas y dos sótanos en C/ Joaquín Ballester, 17, según proyecto que se acompaña visado en fecha 26 de octubre de 2021.

SEGUNDO.- Se han emitido los informes técnicos preceptivos resultando que el proyecto presentado resulta conforme al planeamiento y normativa urbanística y de protección de incendios de aplicación.

TERCERO.- Consta en el expediente autorización de intervención arqueológica de la Dirección Territorial d' Educació, Cultura i Esport de la Conselleria d' Educació, Cultura i Esport de fecha 14 de enero de 2022.

CUARTO.- Consta asimismo en el expediente Autorización de Servidumbres Aeronáuticas de la Agencia Española de Seguridad Aérea- AESA- expediente nº E22-4521 de fecha 27 de septiembre de 2022. para construcción de un edificio de viviendas y de la instalación de una grúa torre

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CONFORME, EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL, P.D.	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	03/10/2022	ACCVCA-120	15090562305038643061 8423408727567016351
LA TINENTA D'ALCALDE DE MANTENIMENT I OBRES D'INFRAESTRUCTURA / PLANIFICACIÓ I GESTIÓ URBANA/ RELACIONS INSTITUCIONALS / ENVELLIMENT ACTIU	SANDRA GÓMEZ LOPEZ	03/10/2022	ACCVCA-120	11800963107568233194 907277815034211794



**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

PRIMERO.- La edificación que se pretende está sujeta a licencia conforme a lo preceptuado en los artículos 2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (en adelante LOE), 232 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP), aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, 26 y siguientes de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (en adelante LOFCE), y Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo (en adelante C.T.E.) y sus Documentos Básicos.

SEGUNDO.- Según lo dispuesto en el art. 239 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP), aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, se ha seguido el procedimiento establecido en la legislación de procedimiento administrativo común, habiéndose emitido los informes técnicos y jurídicos oportunos, si bien la intervención municipal se limita a la comprobación de la adecuación de lo proyectado al planeamiento urbanístico y normativa sectorial de aplicación.

Asimismo, consta:

-Autorización de intervención arqueológica de la Dirección Territorial d' Educació, Cultura i Esport de la Conselleria d' Educació, Cultura i Esport de fecha 14 de enero de 2022.

-Autorización de Servidumbres Aeronáuticas de la Agencia Española de Seguridad Aérea-AESA- expediente nº E22-4521 de fecha 27 de septiembre de 2022.

TERCERO.- Que por todo lo expuesto se considera ultimada su tramitación, debiendo resolverse sobre lo solicitado

**Per tot allò que s'ha exposat, ES RESOL: /**

**Por todo lo expuesto, SE RESUELVE:**

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CONFORME, EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL, P.D.	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	03/10/2022	ACCVCA-120	15090562305038643061 8423408727567016351
LA TINENTA D'ALCALDE DE MANTENIMENT I OBRES D'INFRAESTRUCTURA / PLANIFICACIÓ I GESTIÓ URBANA/ RELACIONS INSTITUCIONALS / ENVELLIMENT ACTIU	SANDRA GÓMEZ LOPEZ	03/10/2022	ACCVCA-120	11800963107568233194 907277815034211794



-Conceder a la Direcció General d'Innovació Ecològica en la Construcció de la Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica licència de edificació para la construcció de edificio de nueva planta de uso dominante residencial plurifamiliar en la C/ Joaquín Ballester, 17, según proyecto visado en fecha 26 de octubre de 2021.

**DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS**

Construcción de edificio de nueva planta de siete alturas con dos fachadas a vía pública y una medianera con tratamiento de fachada y apertura de huecos al quedar vista y disponer de autorización para apertura de huecos en pared medianera. Se disponen placas solares en la fachada recayente a calle Trainera, en el retranqueo de la medianera vista y en la pérgola de la cubierta, todas ellas coplanares.

El edificio se destina a uso dominante residencial plurifamiliar y está integrado por:

- **PLANTA SÓTANO 2:** destinada a aparcamiento, con cinco plazas de automóvil (una de ellas adaptada) y cinco trasteros (uno de ellos adaptados).
- **PLANTA SÓTANO 1:** destinada a aparcamiento, con cinco plazas de automóvil (dos de ellas adaptada) y seis trasteros (dos de ellos adaptados).
- **PLANTA BAJA:** dispone de un zaguán con acceso por calle Joaquín Ballester y un montacoches con acceso por calle Trainera. En el zaguán desembarcan dos escaleras, una de plantas de piso y otra de sótanos, y un ascensor. Además, se ubican cinco salas comunitarias con particiones escamoteables, un par de aseos adaptados, dos cuartos de basuras y dieciocho plazas de aparcamiento de bicicletas.
- **PLANTA 1ª a 7ª:** destinada a tres viviendas por planta; total dieciocho viviendas (tres de ellas adaptadas en PLANTA 1ª).
- **PLANTA CUBIERTA:** cubierta plana accesible a través del casetón contiguo a medianera que alberga la escalera, el ascensor y tres cuartos para instalaciones, Además se dispone un pérgola transversalmente al casetón.

El edificio tiene un total de diez plazas de automóvil (tres de ellas adaptadas), diez trasteros (tres de ellos adaptados), dieciocho plazas de bicicletas y dieciocho viviendas de protección pública (tres de ellas adaptadas).

**CONDICIONES DE LA LICENCIA**

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CONFORME, EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL, P.D.	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	03/10/2022	ACCVCA-120	15090562305038643061 8423408727567016351
LA TINENTA D'ALCALDE DE MANTENIMENT I OBRES D'INFRAESTRUCTURA / PLANIFICACIÓ I GESTIÓ URBANA/ RELACIONS INSTITUCIONALS / ENVELLIMENT ACTIU	SANDRA GÓMEZ LOPEZ	03/10/2022	ACCVCA-120	11800963107568233194 907277815034211794



-Deberá aportarse Informe de la Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica de supervisión del proyecto, previo al inicio de las obras.

-De haberse presentado exclusivamente Proyecto Básico, según el artículo 29.3 de la Ley de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE), resulta exigible antes de dar comienzo a las obras, la presentación del Proyecto de Ejecución (art. 6.1.3.b del CTE), preferentemente en soporte informático con visado electrónico para su custodia sin más. El Proyecto de Ejecución, (según el artículo 6.1.3.b y Anejo 1.3 CTE), incluirá los proyectos parciales u otros documentos técnicos que, en su caso, deban desarrollarlos o completarlos (entre otros, los contemplados en el título 4 de este informe), los cuales se integrarán en el proyecto como documentos diferenciados bajo la coordinación del proyectista.

-Para la conversión de las parcelas en solar edificable, según dispone el artículo 187.1 del TR LOTUP aprobado por DL 1/2021 debe garantizarse suficientemente, la urbanización simultánea (cuando proceda ésta), y para ello, si es el caso, debe aportarse el compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización y de incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble.

-Independientemente del ámbito vial de servicio que pudiera considerarse, en aplicación de los artículos 3.46 a 3.56 de las Ordenanzas del Plan General y según los artículos 186 y 187 del TR LOTUP aprobado por DL 1/2021, para la consideración jurídica de solar, es decir apto para la edificación, la parcela dispondrá de acceso rodado y peatonal desde la red general de la ciudad o desde el vial más próximo, conectado con área de urbanización definitiva, cumpliendo las condiciones establecidas en dichos artículos.

-De igual forma, dispondrá de alumbrado público, evacuación de aguas pluviales y residuales y del resto de infraestructuras.

**OBSERVACIONES Y ADVERTENCIAS**

El proyecto es único y completo, por lo que cualquier proyecto complementario sobre tecnologías específicas o instalaciones, deberá ser coordinado por el autor del proyecto arquitectónico (Certificado exigible según el requisito (12) del Título 9 del presente informe). Así mismo, el Director de Obras coordinará la dirección de los proyectos parciales realizados por otros técnicos, (artículos 11.2, y 38 puntos 2c. y 4b. de la LOFCE; y artículos 6.1.3.b) y 7.1.3 y Anejo I.3 del R.D. 314/2006, de 11 de marzo (CTE).

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CONFORME, EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL, P.D.	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	03/10/2022	ACCVCA-120	15090562305038643061 8423408727567016351
LA TINENTA D'ALCALDE DE MANTENIMENT I OBRES D'INFRAESTRUCTURA / PLANIFICACIÓ I GESTIÓ URBANA/ RELACIONS INSTITUCIONALS / ENVELLIMENT ACTIU	SANDRA GÓMEZ LOPEZ	03/10/2022	ACCVCA-120	11800963107568233194 907277815034211794



Cualquier modificación de proyecto, posterior a la obtención de licencia, estará sujeta a autorización municipal según los artículos 11.1.b, 29.4, y 38.1.e. de la LOFCE, y 6.1.3. b) del CTE.

Los posibles Elementos Auxiliares de Obra necesarios para la ejecución de las obras, tales como andamios, vallados o contenedores, no se encuentran contemplados en esta licencia.

Tampoco se encuentran contemplados los elementos auxiliares de obra necesarios para la gestión de los residuos generados en las obras.

Por lo dispuesto en el artículo 6.1.3 del R.D. 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el CTE, el Proyecto de Ejecución no podrá rebajar las prestaciones declaradas en el Proyecto Básico, ni alterar los usos y condiciones bajo las que, en su caso, se otorgó la licencia municipal de obras, salvo en aspectos legalizables; por este motivo, al no resultar obligado su análisis por parte de la administración otorgante de la licencia de obras, se requiere que la subsanación de las deficiencias observadas en la licencia, así como cualquier modificación de licencia que se pretenda introducir ex novo, se aporte en anexo documento técnico suficiente, independiente del Proyecto de Ejecución, y que debe recoger exclusivamente los planos y memoria imprescindibles comprensivos de lo modificado.

La presente licencia urbanística de obras de edificación, no contempla demolición alguna de posibles construcciones que pudieran existir en la parcela objeto de edificación, salvo en el caso de edificios catalogados con algún grado de protección, cuya demolición debe contemplarse obligatoriamente en una única Licencia de Intervención.

La presente Licencia de Obras de nueva planta no conlleva Licencia de Parcelación implícita por resultar requisito legal para ello, una solicitud expreso acompañada del correspondiente Proyecto técnico de Parcelación.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CONFORME, EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL, P.D.	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	03/10/2022	ACCVCA-120	15090562305038643061 8423408727567016351
LA TINENTA D'ALCALDE DE MANTENIMENT I OBRES D'INFRAESTRUCTURA / PLANIFICACIÓ I GESTIÓ URBANA/ RELACIONS INSTITUCIONALS / ENVELLIMENT ACTIU	SANDRA GÓMEZ LOPEZ	03/10/2022	ACCVCA-120	11800963107568233194 907277815034211794