



UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE VALENCIA

# PROYECTO FIN DE GRADO

ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE INGENIERIA DE EDIFICACIÓN

CONVENIO CON:

**AYUNTAMIENTO DE BENIFAIÓ**

DESDE 02 DE FEBRERO 2011 A 03 DE MAYO 2011

ALUMNA:

**IRENE CANTO CABALLERO**

TUTOR ETSIE:

**LUIS GARCIA BALLESTER**

TUTOR AYUNTAMIENTO:

**MANUEL JESÚS GARZÓN GASCO**



## ÍNDICE

### INTRODUCCIÓN

1. Presentación del municipio
2. Aspectos estructurales
3. Planeamiento del municipio
4. Diario

### TRABAJO REALIZADO



# INTRODUCCIÓN

---





# 1. PRESENTACIÓN DEL MUNICIPIO

---

## 1.1 Generalidades

### 1.1.1 Breve historia

### 1.1.2 Marco territorial

## 1.2 Climatología

## 1.3 Entorno social

### 1.3.1 Características demográficas

### 1.3.2 Características socioeconómicas

### 1.3.3 Salud y educación



## 1.1 GENERALIDADES

---

### 1.1.1 BREVE HISTORIA

Los datos más antiguos, que se conocen sobre el poblamiento humano en el término municipal de Benifaió, se remontan a los inicios de la Edad de los Metales.

La primera presencia humana se detectó cerca del actual núcleo de la población, en el límite del término con Alfarp, en la zona de la Font de Almaguer. Allí se encontraron restos del período epipaleolítico, hace unos 10.000 a 8.000 años. Del neolítico proceden los restos de la Paridera, Pla de les Clotxes y un hacha de piedra pulida junto al núcleo urbano. En la Fuente de Muza aparecieron puntas de flecha y diverso material lítico claramente eneolítico. De la Edad de Bronce, años 1.800 a 700 a. C., existen poblados en la Font de Almaguer.

La cultura conocida como Edad del Bronce Valenciano y que ocupó casi toda la región Valenciana, comenzó sobre el 1600 a.C, siendo el final bastante incierto, coincidiendo en muchos lugares con la cultura Ibérica sobre el 500 a.C. La Edad del Bronce Valenciano tiene características propias que le diferencian de otros del mismo período, entre ellas la menor riqueza de los instrumentos de metal.

Pero los más claros vestigios de poblamientos provienen de la época romana y se encuentran a las afueras del núcleo urbano. Destaca la existencia de una villa rústica donde vivieron sus habitantes entre los siglos I al IV d. C., según nos muestran los restos numismáticos y de cerámicas variadas. La villa se levantaba sobre una pequeña colina cerca de la desaparecida "Font de Mussa", donde se encontró un altar con una inscripción dedicada al dios Mitra. En el año 2002, durante unas excavaciones apareció un mosaico bicromo, en una habitación completa de la villa romana, actualmente expuesto en la Beneficència de Valencia.

De la dominación árabe se cree que la población musulmana de Benifaió, estaría ubicada cerca de las fuentes de *Mussa* y *Xexena*, sus aguas eran indispensables para la vida y el cultivo agrícola, que desarrollaban en las alquerías. También parece confirmar la proximidad de la torre de *Mussa* o también conocida como de *l'Huerta* y que formaba parte del marco defensivo de la ciudad de Valencia, donde también se refugiaban los habitantes de las alquerías, en caso de peligro.

De la torre de *Mussa*, construida con mampostería encajonada, según los moldes tradicionales de las construcciones militares del *Al-Andalus*, desde los siglos X al XIII, no se conocen referencias documentales de este período, como sí que paso con otras torres de la comarca. En cambio, sabemos que se efectuaron obras de reparación, según documentos de 10 de junio de 1376.

El nombre de Benifaió aparece, probablemente, por primera vez en el "Libre del Repartiment" (Libro del Reparto) el 13 de junio del 1238, como una de las diez alquerías otorgadas por el rey Jaime I a hombres de su ejército procedentes de Barcelona. El nombre proviene de la alquería árabe y está formada por "beni" (hijos) y "Hayyén", nombre de familia musulmana, usual también en tierras cristianas.



El rey Pedro II, en represalia por el delito de rebelión, les confiscó sus posesiones de Benifaió, que vendió a Dña. María Lladró de Vidaure, y a los parientes y a sus descendientes de Valencia, por 10.000 reales; el castillo de Benifaió con todas sus alquerías y fortalezas, incluidos sus hombres, mujeres, rentas, censos, frutos, molinos, colmenas, más la jurisdicción civil y criminal.

En el siglo XV se formó un reducido núcleo urbano, alrededor de una iglesia gótica en la cual había pintado un retablo Gonzalo Peris. La población, que dependía eclesiásticamente de Espioca, junto con la de Alginet y Almusafes, pasó a ocupar la sede por el despoblamiento que padeció el pueblo de Espioca a causa de las epidemias provocadas por el cultivo del arroz. A Benifaió se trasladó el clero y la campana, y a Picasent la autoridad civil, quedando Espioca incorporada a su término municipal.

En 1609, se ordenó la expulsión de los moriscos, cosa que produjo una gran pérdida demográfica y el abandono del cultivo de las tierras. Como consecuencia de eso Benifaió fue vendido a Miquel Falcó de Belochaga que vincula la población como una Baronía. Los barones de Benifaió residían en la casa-palacio adosada a la torre existente (actualmente llamada Torre de la Plaza).

El duque de Híjar y barón de Sollana, llevó a cabo, a finales de este siglo, la realización del viejo privilegio del rey Martí el Humano, sobre la prolongación de la Acequia del Rey, que llevaba las aguas del Júcar hasta Albal, por concesión de Carlos III. Esta obra queda finalizada el 1771 y con esta mejora, comenzó a cambiar la agricultura de Benifaió, tradicionalmente de secano, ampliándose el regadío, previo cambio y construcción de la red de riego. Anteriormente los huertos sólo contaban con las aguas de las fuentes de *Mussa*, *Xétxena* y la *Carrasca*.

A principios del siglo XIX, Benifaió tiene evidentes signos de prosperidad, causados por una mejor utilización agrícola y de modernización social, unidos al sentimiento antifeudal que ya había comenzado en el siglo anterior.

Después de años de pleitos, el Ayuntamiento y los vecinos compraron a los Falcó los derechos señoriales, por la cantidad de 75.000 pesetas o 300.000 reales de vellón. La escritura de desmembración se firmó el 28 de septiembre de 1872, quedando así el municipio libre de cargas y incorporándose a la nación. Benifaió deja de llamarse de Falcó y se nombra de Espioca.

Benifaió cuenta a principios del siglo XX con 4.000 habitantes. La población aumenta constantemente, la agricultura impulsada por nuevos cultivos y nuevas técnicas se van desarrollando progresivamente. El cultivo del naranjo adquiere importancia frente a los cultivos de secano.

#### **Evolución demográfica<sup>1</sup>**

<a href="#">1990</a>	<a href="#">1992</a>	<a href="#">1994</a>	<a href="#">1996</a>	<a href="#">1998</a>	<a href="#">2000</a>	<a href="#">2002</a>	<a href="#">2004</a>	<a href="#">2006</a>	<a href="#">2008</a>	<a href="#">2009</a>	<a href="#">2010</a>
12.263	11.986	12.480	12.178	12.120	12.059	12.172	12.254	12.208	12.119	12.204	12.220





### 1.1.2 MARCO TERRITORIAL

#### Situación Geográfica

Benifaió, población ubicada en la comarca de la Ribera Alta, dista 22 Km de Valencia y se encuentra a 19 m sobre el nivel de la mar. El término municipal tiene forma trapezoidal volcado hacia el oeste, con la base mayor de 5 Km, que limita al este con el término de Almussafes. La base, menor de 2 Km, limita al oeste con el término de Alfarp. El lado norte, de 7 Km, limita con Picassent, y al sur, de la misma dimensión, limita con el término de Alginet. Tiene una superficie de 2.006 ha, o lo que es lo mismo 24.096 anegadas

Se encuentra situado a:

39° 18' de latitud septentrional y 39° 16' de latitud meridional,  
a 3° 16' de longitud oriental y a 3° 12' de longitud occidental.

La superficie del término es prácticamente plana con una ligera elevación hacia el nordeste. El suelo es de aluvión y arcilla de gran fertilidad. Está drenada por los barrancos del *Corral de Gadea*, del *Motorro* y de la *Berenguera*. Hay diversas fuentes: *Xétxena*, de la *Carrasca* y de *Mussa*.

El clima es mediterráneo y los vientos dominantes son el de Levante, Tramontana y Poniente.

Cruzan el término de Norte a Sur las carreteras de Valencia en Dativa, por Alcudia, así como los ferrocarriles de Valencia a Játiva (RENFE), de Castellón de la Ribera a Valencia (FGV) y la línea del AVE.

#### El núcleo urbano y la evolución urbana

El crecimiento ha estado como era lógico, concéntrico con vías radiales, ya que ningún obstáculo natural, se oponía al desarrollo en todos los sentidos. Y así debía continuar, ya que el único obstáculo no natural que existía, era la línea de ferrocarril del norte. De esta premisa partía el Arquitecto Emilio Artal a la hora de ejecutar el ensanche de Benifaió en 1927, ya que el pueblo continuaba creciendo por el desarrollo de la agricultura, especialmente por los cultivos de la naranja y del arroz, pasando de una población de 4.267 habitantes el 1900, a 5.031 habitantes el 1910, con 1.203 casas.

Urbanísticamente hablando, se incorporan algunos ejemplos de arquitectura modernista en algunas viviendas construidas por la incipiente burguesía. Se erige una cruz de término por conmemorar el nuevo siglo XX.



Destaca el crecimiento en dirección sur y oeste, donde el terreno era más elevado y se localizaba el ferrocarril. Además, durante estas dos décadas se producen algunas reformas: La primera se efectuó en la antigua plaza del País Valenciano, actual Plaza del Progreso. Haciendo desaparecer una isla de casas y ampliando la plaza de las Almas, en 1906 se cambia la denominación de la calle de San Antonio, por el de Adelina Domingo, en 1909 comenzó a abrirse la calle de Santa Bárbara y en 1910 se construye en un campo de algarrobos, la escuela de *Cristo Rey*.

Posteriormente se trazarían nuevas calles. A la zona este, la calle Vela, que ya existía en su tramo renombrado, actualmente de San Roque, también aparecerían la de Espartero, la de Machí y la de Cervantes; al sur se prolongaría la calle del Prado en el tramo entre las ermitas, y por último, en la zona noroeste del pueblo, aparecería la calle de San Carlos, la de Mendoza, la de San Pedro y la de Espioca, que poco a poco iría prolongándose hasta formar la calle de la Cruz, al mismo tiempo que se abría la entrada al pueblo por la calle Nueva cortando el vértice del ángulo formado por esta calle y la de Valencia.

Durante la década siguiente es destacable la gran mejora en algunas obras locales. Así, en el año 1925 el actual Cementerio Municipal, sustituye al antiguo Cementerio Parroquial que se ubicaba en el *Camino de la Mocarra*, al que se accedía por un antiguo Vía Crucis. En el año 1926 tiene lugar la reforma de la antigua *Fuente de la Carrasca*, que es convertida en Alberca Pública municipal, y el Mercado Municipal, obra del arquitecto Artal, único ejemplo de arquitectura racionalista de la época en Benifaió (inaugurado el año 1929). En estas circunstancias la localidad ha pasado a contar con 6.000 habitantes el 1922.

Las décadas de los años 30 y 40 constituirán un punto y aparte en este ideario reformista. Demográficamente hay diversas fluctuaciones, sin aparecer una tendencia clara debido a las emigraciones, la guerra y la posguerra. La gente de la localidad adicta a la República la abandonaron, buscando el exilio en Francia y a países de Hispanoamérica. Llegan años de represión y muchos vecinos serán encarcelados y algunos fusilados.

Debido a las circunstancias del momento, en 20 años la población aumentaría en poco más de 1.000 habitantes.

Durante estos años también se harán ciertas reformas de interés. Una de las más destacadas tiene lugar en 1937, en la calle Santa Bárbara, donde las casas comienzan a alinearse bien.





Después de años de escaseces y penurias, en los años 50 comienzan a manifestarse los primeros síntomas de recuperación en la localidad. El cultivo del arroz consigue precios altos y la agricultura comienza a ser rentable. Siguen años en los que son frecuentes la realización de mejoras sociales, la red de agua potable es inaugurada en 1957 y también un nuevo campo de deportes municipal. Demográficamente de 1950 a 1970 se da un gran crecimiento, especialmente debido a la industrialización que surge en todo el país.

En lo concerniente a las obras más importantes o ambiciosas queda claro que, bloqueado por la Acequia Real del Júcar por el sur y por el ferrocarril Valencia-Madrid por el oeste, se ha volcado su expansión urbanística hacia el este y el norte y es en estos años, finales del 50 y durante la década de los 60 cuando se tomarán toda una serie de construcciones hacia estas direcciones.

Posteriormente, en 1969, ya comienza a funcionar el camino vecinal de enlace entre Sollana-Benifaió y Benifaió-Catadau con un puente inferior en el ferrocarril y se proyecta el centro polideportivo en el *Camino de la Marcelina*.

Demográficamente la localidad ha quedado estanca a partir de la mitad de los años 80. El escaso número de nacimientos, un crecimiento vegetativo casi ya negativo, la ausencia de inmigrantes y una cierta emigración de gente joven que se va a vivir a pueblos vecinos ha paralizado el crecimiento previo. Así, de los 12.433 habitantes del 1985, se pasa a 12.400 habitantes y la afluencia de inmigrantes podría repercutir en un aumento del número de vecinos.

En Benifaió se edificaba, pero sin ensanchar. El alto precio del terreno para construir, llevó en no pocas ocasiones, a paralizar los posibles ensanchamientos, especialmente en la zona de la calle de Vicent Martí (en dirección al Colegio Trullas, la Cooperativa o los caminos del Arrabal o de las Llanas).

En los 90, se comienza a estudiar la posibilidad de un nuevo Polígono Industrial fuera de la población, lo que más adelante será el Polígono Font de Mussa, cerca de la mencionada Fuente de origen árabe. Se empieza a construir la Casa de la cultura Enric Valor, no terminada hasta el año 2000, y un pabellón deportivo cubierto.

En el año 2000 se promueve, por interés de los propietarios de las parcelas, la ampliación del casco urbano por su zona noroeste, en el SAU 4, las continuaciones de las calles Levante, Espartero, Dr. Matías Gracia y Av. Caja de Ahorros.

En el año 2006 crecen los servicios dotacionales con la construcción de la piscina cubierta municipal

En la actualidad, están en fase de estudio los proyectos de urbanización de los SAUs 1, 6 y 5. Y ya se encuentran ejecutadas la SAU 4, y la SAU 2.1.1; la SAU 2.1.2 está aprobada, a la espera de ser urbanizada.



### Patrimonio arquitectónico

La iglesia parroquial está dedicada a San Pedro Apóstol; el templo es renacentista y fue construido en el 1727, siendo restaurado en el 1954; tiene dos torres y una gran cúpula que contiene pinturas de Biot y de Rovira. En el término hay una ermita dedicada a la Virgen de los Desamparados, bendecida al 1961 y que sustituyó a otra más antigua.

Nombrar también, que sobre el edificio del Ayuntamiento sobresale una torre cuadrangular del siglo XVI, de origen árabe.

De aquello que queda del sistema de vigía y defensa de la ciudad de Valencia, en Benifaió aún se alzan las torres de *Mussa* y la de la *Plaza*. Estas edificaciones de origen árabe son las más emblemáticas y de hecho las más antiguas de la villa. Forman parte de la vida cotidiana, de la cultura popular e incluso, forma parte del escudo municipal de Benifaió.

La *Torre de la Plaza* o de Benifaió es la mejor conservada, fue restaurada durante los años 1994-96. De unos 900 años, aproximadamente, se construyó durante el período almohade. Sus medidas son: once metros de anchura en cada uno de los cuatro lados de la base troncopiramidal y una altura aproximada de unos 23 metros, divididos en cuatro plantas. La parte superior tiene siete almenas por banda. Los muros se hicieron por la técnica de tapial de piedra con un espesor de 1,30 metros.

En el interior, por el centro, se alzan dos muros paralelos entre los que se alza la escalera, de escalones altos. Las vueltas interiores de las diferentes plantas fueron construidas con cimbras de caña y fango, de las que aún quedan restos.

La planta primera tiene vuelta de cañón y en los muros no existen ventanas. La planta segunda tiene la vuelta de cañón dividida en cuatro tramos, resueltos con arcadas hechas con ladrillo que giran con las vueltas. Cada muro tiene dos aspilleras, hechas en pendiente al exterior y otra ventana superior para el alumbramiento natural. La tercera planta es similar a la segunda, en cuanto a disposición y dimensiones, las vueltas y las correspondientes arcadas que arrancan de los esquinazos del núcleo central, pero con la particularidad de tener otras cuatro arcadas más, ocho en total, cubriéndose cada una con una diferente vuelta de cañón. La solución arquitectónica de esta última planta produce una mayor compartimentación del espacio, una profundidad sorprendente en una estancia de medida tan reducida.

La *Torre de Mussa* o de la Huerta probablemente es también de la misma época que la de la *Plaza* y desdichadamente se encuentra en un estado de conservación peor. De medidas, en lo concerniente a la base, es semejante a su hermana; 10,2 metros de lado, troncopiramidal, de unos 3 metros de altura con muros de hasta unos 1,2 metros de anchura construidos por la técnica de tapial. También queda un muro con tres arcos superpuestos que divide en dos la planta de la torre. Grietas, manchas de humedad, todo debido al abandono que ha sufrido durante mucho tiempo.



## 1.2 CLIMATOLOGÍA

---

Benifaió, se encuentra englobado dentro del clima Mediterráneo puro, concretamente en el renombrado clima de la llanura litoral septentrional (Clavero 1977), clima muy acondicionado por la influencia de la Mediterránea.

Como fuente de energía por excelencia, estas tierras cuentan con valores altos de radiación solar incidente,  $900 \text{ W/cm}^2$  ( $1,29 \text{ ha que/m}^2/\text{min.}$ ). Este hecho se materializa en las 2.700-3.000 horas anuales de sol que se aproximan al 70% del período teórico de insolación.

Los altos valores de radiación determinan temperaturas medias anuales próximas a los  $18^\circ \text{ C}$ , una vez son atenuadas por la influencia de las brisas marinas.



### 1.3 ENTORNO SOCIAL

---

#### 1.3.1. CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS

- EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN
- ESTRUCTURA POR EDADES
- DENSIDAD DE POBLACIÓN

#### 1.3.2. SALUD Y EDUCACIÓN

- SALUD
- EDUCACIÓN

#### 1.3.3. SERVICIOS MUNICIPALES



### 1.3.1. CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS

#### **EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN**

El crecimiento de la población fue muy importante hasta 1980, con un crecimiento del 40% en este período. Desde 1980 a la actualidad, la tasa de natalidad ha caído y las fluctuaciones de la población no dan una tendencia clara.

La evolución de la población de Benifaió durante el siglo XX, se puede dividir en 4 fases:

##### **Primera fase (1900-1950)**

A principio de siglo Benifaió contaba con 4.004 habitantes. El crecimiento de la población fue progresivo. La agricultura impulsada por los nuevos cultivos y las nuevas técnicas se desarrollaba explosivamente. El cultivo del naranjo iba en aumento, en contraposición de los cultivos de secano. Después con la guerra civil, las muertes que se produjeron, la emigración y el exilio de los partidarios de la república, se producirá un descenso de la población

##### **Segunda fase (1950-1970)**

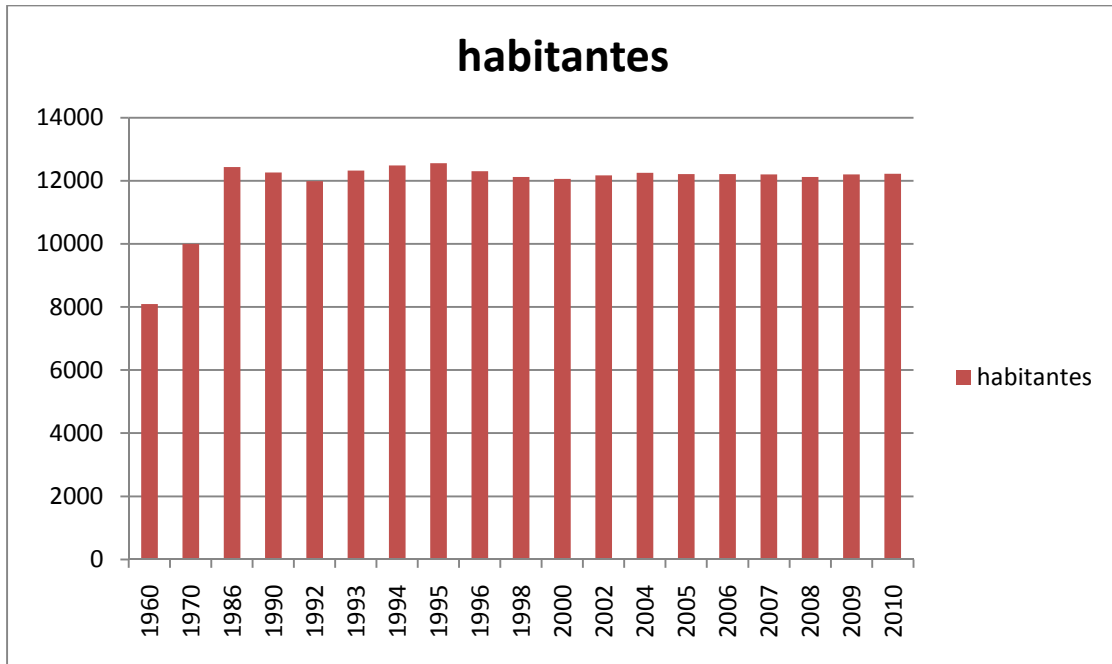
En los años cincuenta comienzan los primeros síntomas de recuperación. El cultivo del arroz tiene precios altos y la agricultura es rentable en la época. Demográficamente se da un crecimiento explosivo, especialmente de los años 60 a los 70, coincidiendo con el proceso de industrialización de Benifaió.

##### **Tercera fase (1970- 1986)**

La crisis económica, ralentiza el crecimiento en todo el Estado, situándose Benifaió por bajo del período anterior con una fuerte disminución de la natalidad y la emigración. La implantación de la Ford no comporta en Benifaió las repercusiones previstas en un principio. Al 1986 se da la máxima población de Benifaió, hasta ahora, con 12.433 habitantes.

##### **Cuarta fase (1986- 2010)**

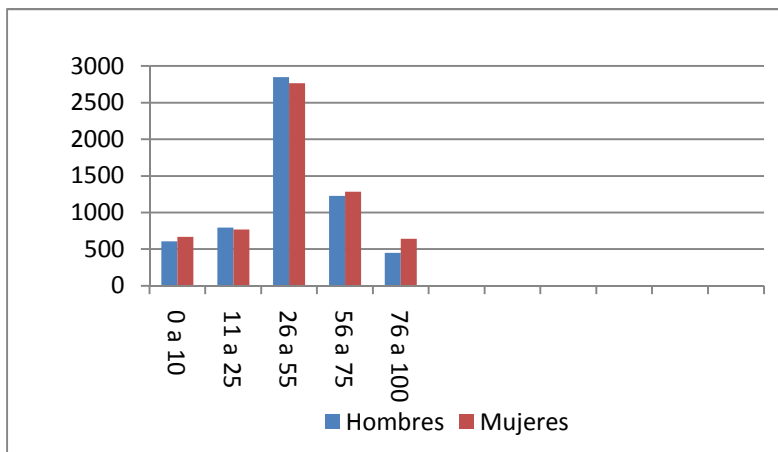
La población de la localidad ha quedado estanca a partir de los años 80. El escaso número de nacimientos, un crecimiento vegetativo casi negativo e incluso, la huida de gente joven que se va a vivir a pueblos vecinos, han paralizado el crecimiento. Únicamente la afluencia de inmigrantes africanos puede repercutir en un aumento al número de vecinos. Este colectivo normalmente no está empadronado o únicamente van al pueblo para trabajar.



**Figura 1: Evolución de la población de Benifaió.**

Fuente: Padrón municipal. Ayuntamiento de Benifaió

#### ESTRUCTURA POR EDADES



**Figura 2: Estructura por edades y sexo de Benifaió (2010)**

Fuente: Padrón municipal. Ayuntamiento de Benifaió

El porcentaje más alto de población en Benifaió se da entre los 26 y los 55 años.





### 1.3.2 SALUD Y EDUCACIÓN

#### Salud

En Benifaió hay un centro de salud, capacitado como consultorio médico y servicio de urgencias, situado en la calle Almussafes. Para las urgencias de más gravedad y las visitas con médicos especialistas hay que desplazarse al Hospital de la Ribera, localizado en Alzira.

En lo concerniente a farmacias, Benifaió dispone de 5 farmacias en el núcleo urbano y una parafarmacia.

Promovido por el Ayuntamiento, Benifaió tiene un servicio de censo y recogida de perros y otros animales, además de hacer campañas de desinfección y desratización.

#### Educación

Infraestructura, en lo concerniente a centros de enseñanza.

Hay 4 centros educativos:

- Colegio Enseñanza de Infantil y Primaria Santa Bárbara
- Colegio Enseñanza de Infantil y Primaria Trullás
- Colegio Cristo Rey
- Instituto de bachillerato Enric Soler i Godés

Desde 1999 funciona en la Escuela Taller del *Pla de les Clotxes*, un programa público de formación co-financiado por el Fondo Social Europeo y el Ayuntamiento de Benifaió y coordinado por la Consellería de Empleo de la Generalidad Valenciana. Este curso está dirigido a jóvenes de entre 16 a 24 años que quieran formarse en un oficio, adquiriendo las capacidades y aptitudes profesionales que les permita acceder al mercado laboral.

También hay una Escuela Permanente de Adultos, EPA (cultura general, graduado escolar) y un Centro de Estudios Musicales, CEM.



### 1.3.3 SERVICIOS MUNICIPALES

Los cuales se dividen en las siguientes áreas:

**Área de servicios a personas:** Servicios sociales, (1 centro de servicios sociales), servicios educativos (C.E.I.P. Santa Bárbara, C.E.I.P. Trullás, Colegio Cristo Rey, I.B. Enric Soler I Godés, la EPA y el CEM), servicios de sanidad y de juventud (centro de salud, biblioteca municipal de Benifaió, CIJ Centro de Iniciativas Juveniles) servicios deportivos.

**Área de Promoción económica:** iniciativas locales de trabajo, bolsa de trabajo, ADL (Agencia de Desarrollo Local).

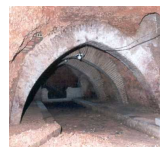
**Área de Alcaldía.** Servicios administrativos.

**Área de Urbanismo.** Servicios técnicos y obras en el municipio.

**Área de Medio Ambiente.** Gestión de residuos, limpieza viaria y mantenimiento de zonas verdes, aguas residuales, educación ambiental, etc.

**Área de Seguridad Ciudadana.** Policía Local.





## 2. ASPECTOS ESTRUCTURALES

---

### 2.1 Organización y gestión municipal

#### 2.1.1 Introducción

#### 2.1.2 Organigrama y competencias





## 2.1 ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN MUNICIPAL

---

### 2.1.1 INTRODUCCIÓN

En este capítulo se describe el organigrama del Ayuntamiento de Benifaió, tanto a nivel político como técnico, y las competencias que asumen cada una de estas áreas.

### 2.1.2 ORGANIGRAMA MUNICIPAL Y COMPETENCIAS

El *Pleno del Ayuntamiento* es el órgano de máxima representación política de los ciudadanos, el cual está asesorado por la Secretaria y el Interventor. Asume de modo directo la representación de la colectividad y en su nombre decide sobre las cuestiones más importantes y trascendentes.

*Composición:* Está integrado por la alcaldesa y 16 concejales, elegidos cada cuatro años en las elecciones locales. La actual Corporación Municipal se constituyó el día 16 de junio de 2007.

*Periodicidad de las sesiones:* El Pleno de la Corporación celebra sesiones ordinarias con carácter mensual dentro de los últimos siete días naturales a las 20 horas preferentemente martes, sin perjuicio de las sesiones extraordinarias que puedan convocarse. (El mes de agosto se considera inhábil a efectos de sesiones ordinarias)

*Lugar de celebración de las sesiones:* El lugar de celebración será el Salón de sesiones sito en la planta 4ª de la Casa Consistorial (Plaza Mayor nº 15, 46450- Benifaió).

La Comisión de Gobierno, consiste en el estudio, informe o consulta de los asuntos que deban estar sometidos a la decisión del Pleno y de la Junta de Gobierno Local cuando esta actúe con competencias delegadas por el Pleno, excepto cuando deban adoptarse acuerdos declarados urgentes.

Asimismo, emitirán dictamen sobre aquellos asuntos de la competencia de la Junta de Gobierno y de la Alcaldesa que los estén sometidos a su conocimiento por expresa decisión de aquellos"

Estas comisiones son:

- Comisión informativa de urbanismo y patrimonio.
- Comisión informativa de hacienda.
- Comisión informativa de agricultura y medio ambiente
- Comisión informativa de educación, cultura y juventud.
- Comisión informativa de deportes y fiestas.
- Comisión informativa de servicios sociales y sanidad.
- Comisión informativa de personal, seguridad ciudadana y régimen interior.
- Comisión especial de cuentas.

Estas comisiones informativas, tienen carácter consultivo y no están abiertas al público.

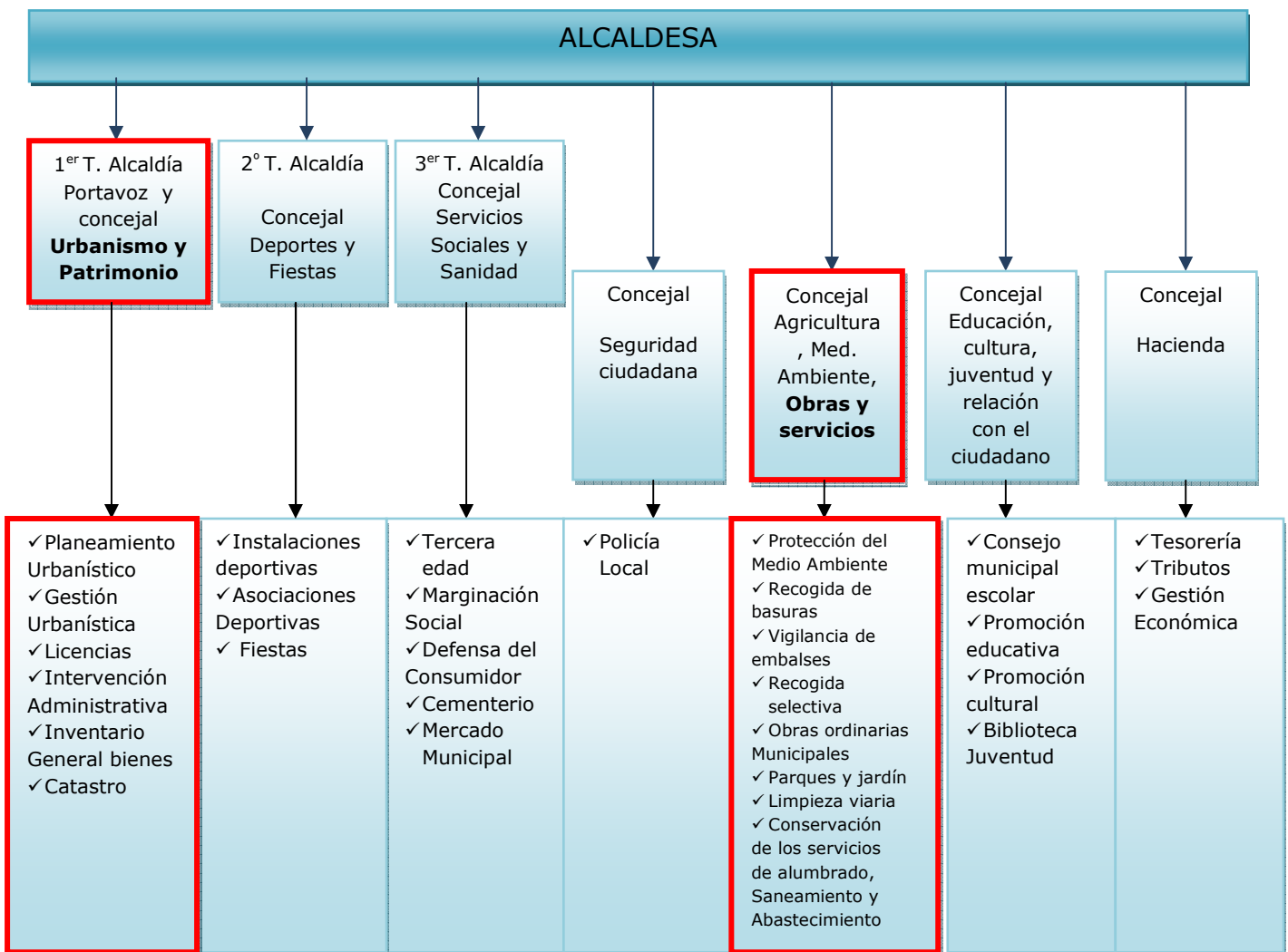


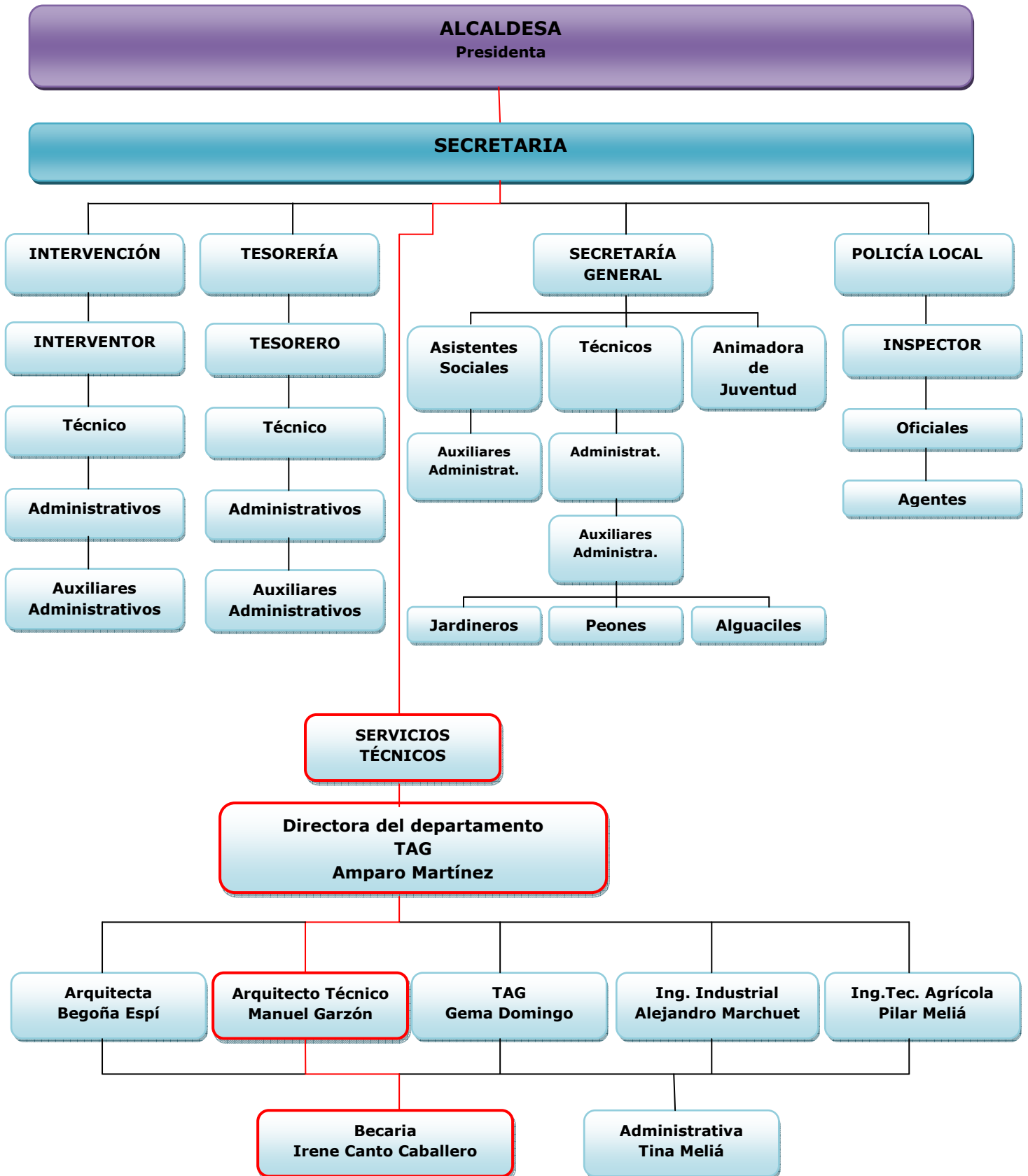
A continuación se enumeran las ocho Regidorías que existen en la actualidad.

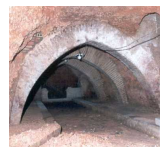
1. Urbanismo y patrimonio
2. Hacienda
3. Deportes y fiestas
4. Educación, cultura, juventud y relaciones con el ciudadano
5. Servicios sociales y sanidad
6. Seguridad ciudadana
7. Agricultura, medio ambiente, obras y servicios municipales.

Todas las Regidorías descritas tienen un regidor propio, que representa a su regiduría en la comisión que le pertenece. De esta manera hay un mayor margen de autoridad y de gobierno.

A continuación se expone el organigrama municipal de Benifaió, con la distribución de las diferentes Regidorías, y donde se especifican, a grandes líneas, las competencias que asumen cada una de ellas.







## 3. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y USOS DEL SUELO

---

### 3.1 Introducción

### 3.2 Instrumentos de planeamiento

### 3.3 Distribución del suelo

#### 3.3.1 Suelo Urbano

#### 3.3.2 Suelo apto por urbanizar

#### 3.3.3 Suelo no urbanizable





### 3.1 INTRODUCCIÓN

---

En este apartado se analiza la situación actual del planeamiento existente en el municipio de Benifaió, así como el modelo de desarrollo territorial que se ejecuta en el mismo.

### 3.2 INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

---

El municipio de Benifaió, tiene como instrumento de gestión del territorio, las **Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal**, aprobadas por Resolución de la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión del 14 de mayo de 1991, se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia, núm. 169 del 18 septiembre de 1991.

Estas Normas Subsidiarias se complementan con el anexo publicado al **BOP** (Boletín Oficial de la Provincia de Valencia) **núm. 207** de 31 de agosto de 1991.

En estas normas se definen:

- Las normas de procedimiento y tramitación:
  - Los instrumentos de planeamiento
  - Los instrumentos de gestión
  - Los instrumentos de ejecución
  - Las normas de tramitación
- El régimen del suelo y su gestión:
  - Sistemas generales
  - Suelo urbano
  - Suelo apto por urbanizar
  - Suelo no urbanizable
- Las normas generales de edificación y de uso:
  - Definiciones de parcela, solar, etc.
  - Condiciones generales de volúmenes, higiénicas y de calidad
  - Condiciones generales de uso
  - Normativa específica de zonas
- Ordenanzas
  - Casco Antiguo
  - Ensanche
  - Baja densidad
  - Viviendas unifamiliares
  - Suelos de uso industrial
- Condiciones de volumen y uso en:
  - Zonas aptas para urbanizar de uso industrial
  - Zonas en suelo no urbanizable común
  - Zonas de suelo no urbanizable especialmente protegido

Como complementario a las NN.SS. y dentro de la normativa urbanística el municipio cuenta con:

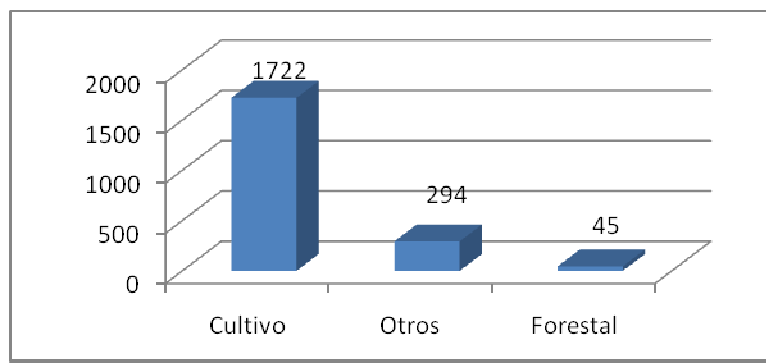
- Ordenanzas Plan Parcial Pla de les Clotxes
- Ordenanzas Plan Parcial Font de Muza



- Ordenanzas Plan Parcial SAU 2.1 y 2.2
- Ordenanzas Plan Parcial SAU 4
- Ordenanzas Plan Parcial SAU 13
- Ordenanzas Plan de Reforma Interior Vte. Martí- Juan Ramón Jiménez
- Delimitación y normativa entorno de protección Torre Muza
- Delimitación y normativa entorno de protección Torre La Plaza

### 3.3 DISTRIBUCIÓN DEL SUELO

Aproximadamente la distribución del aprovechamiento del suelo es el que se muestra al gráfico:



**Figura 1: Distribución de la utilización del suelo en Benifaió en hectáreas.**

*Fuente: Ayuntamiento de Benifaió.*

La gestión del territorio, que se deriva de las normas existentes, permite calificar la distribución del suelo en el municipio, en las siguientes clases de suelo:

- Sistemas generales
- Suelo urbano
- Suelo apto por urbanizar (SAU)
- Suelo no urbanizable

Las características y definiciones de estas clases, se describen brevemente a continuación.

- **Sistemas Generales:**

Suelos donde se sitúan actividades o instalaciones que garantizan el funcionamiento urbanístico del municipio de forma integrada, prestando servicios que cubren necesidades del conjunto municipal. Pudiendo estar localizadas en cualquier tipo de suelo. (Urbano, apto para urbanizar y no urbanizable)





- **Suelo Urbano:**

Suelo que cumple las condiciones establecidas al artículo 10 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre Urbanística Valenciana. No obstante, para clasificar un suelo como a urbano, estas condiciones no serán suficientes si se considera que estas zonas no están suficientemente desarrolladas.

- **Suelo Urbanizable:**

Artículo 12 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre Urbanística Valenciana

*"1. El planeamiento clasificará como suelo urbanizable los terrenos que pretenda incorporar al proceso de urbanización, a medida que el desarrollo de la red primaria de dotaciones y el grado de definición de la ordenación estructural permita integrarlos en dicho proceso dentro de un modelo territorial sostenible y coherente.*

*2. La clasificación como suelo urbanizable por el Plan General supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos. Hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada quedarán sujetos al régimen propio del suelo urbanizable sin programación, que se regula en el artículo siguiente. Dicha clasificación implica la sujeción de los terrenos al régimen de las Actuaciones Integradas para poder desarrollar su urbanización. Cuando la clasificación como suelo urbanizable sea establecida mediante Plan Parcial modificativo del Plan General, se exigirá la simultánea programación de los terrenos, y la caducidad de su correspondiente Programa comportará el decaimiento de su clasificación en tanto no se acuerden justificadamente otras medidas"*

- **Suelo no urbanizable:**

Artículo 16 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del suelo no Urbanizable.

Es aquel que, según el planeamiento territorial o urbanístico, debe ser destinado a los usos propios de la naturaleza rústica de los terrenos, ya sea por los valores y riquezas que en él residen o por la presencia de riesgos naturales, o por ser inadecuados para su desarrollo urbano.

Objetivos de la clasificación como suelo no urbanizable:

- a) Conservar o restaurar sus características y recursos naturales, así como proteger sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales.
- b) Minorar los efectos derivados de la presencia de riesgos naturales o inducidos.
- c) Potenciar el medio rural como forma sostenible de organización del territorio y de la economía agraria valenciana.
- d) Mantener los usos y actividades propias del medio rural.
- e) Reservar áreas para la implantación de infraestructuras, dotaciones, obras públicas y actuaciones estratégicas, de utilidad pública o interés social que precisen emplazarse en esta clase de suelo, de acuerdo con los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.







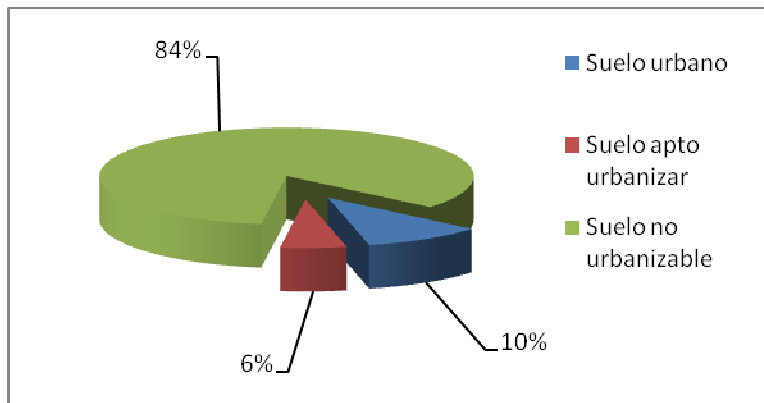
- f) Ordenar los usos y actividades que precisen emplazarse en el medio rural o estar aisladas en el territorio.

La clasificación actual del suelo en el término municipal de Benifaió se la siguiente:

Tipo de suelo	Superficie (Ha)
Suelo urbano	218
Suelo urbanizable	120
Suelo apto para urbanizar	1.767

Fuente: Ayuntamiento de Benifaió

En la siguiente figura se muestra la distribución en porcentaje del suelo al municipio de Benifaió.



**Figura 2: Distribución del suelo al municipio de Benifaió en porcentaje.**

Fuente: Ayuntamiento de Benifaió

El suelo no urbanizable ocupa la mayor parte del terreno con un 84%, seguido por el suelo urbano con un 10% y del suelo apto por urbanizar con un 6%.



### 3.3.1 SUELO URBANO

Artículo 10. Suelo Urbano, de la Ley Urbanística Valenciana.

"1. Son suelo urbano:

- a) Los solares.
- b) Las manzanas o unidades urbanas equivalentes que, sin tener la condición de solar, cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con capacidad y características adecuadas para dar servicio suficiente a los usos y edificaciones existentes y a los que prevea el planeamiento urbanístico sobre las mismas, siempre que se encuentren integradas en la malla urbana.
- c) Las manzanas o unidades urbanas equivalentes que tengan edificación construida conforme al planeamiento urbanístico en más de la mitad de su superficie.

2. Tendrá la consideración de suelo urbano con urbanización consolidada el terreno que el Plan sujete al régimen de actuaciones aisladas.

3. Se considera suelo urbano sin urbanización consolidada el terreno sujeto a actuaciones integradas que el Plan clasifique así porque:

- a) Aun habiendo estado previamente urbanizado se halle en áreas de reforma interior que precisen complementar sus dotaciones mediante actuación integrada para la implantación de los nuevos usos, tipologías o aprovechamientos previstos o por cambiar su función o estructura urbana.
- b) Configuren áreas de nueva urbanización adyacente al suelo urbano y sin entidad suficiente para configurar un sector de planeamiento parcial."





Constituye el suelo desarrollado urbanísticamente, y la delimitación del mismo es la que se muestra a la siguiente figura.

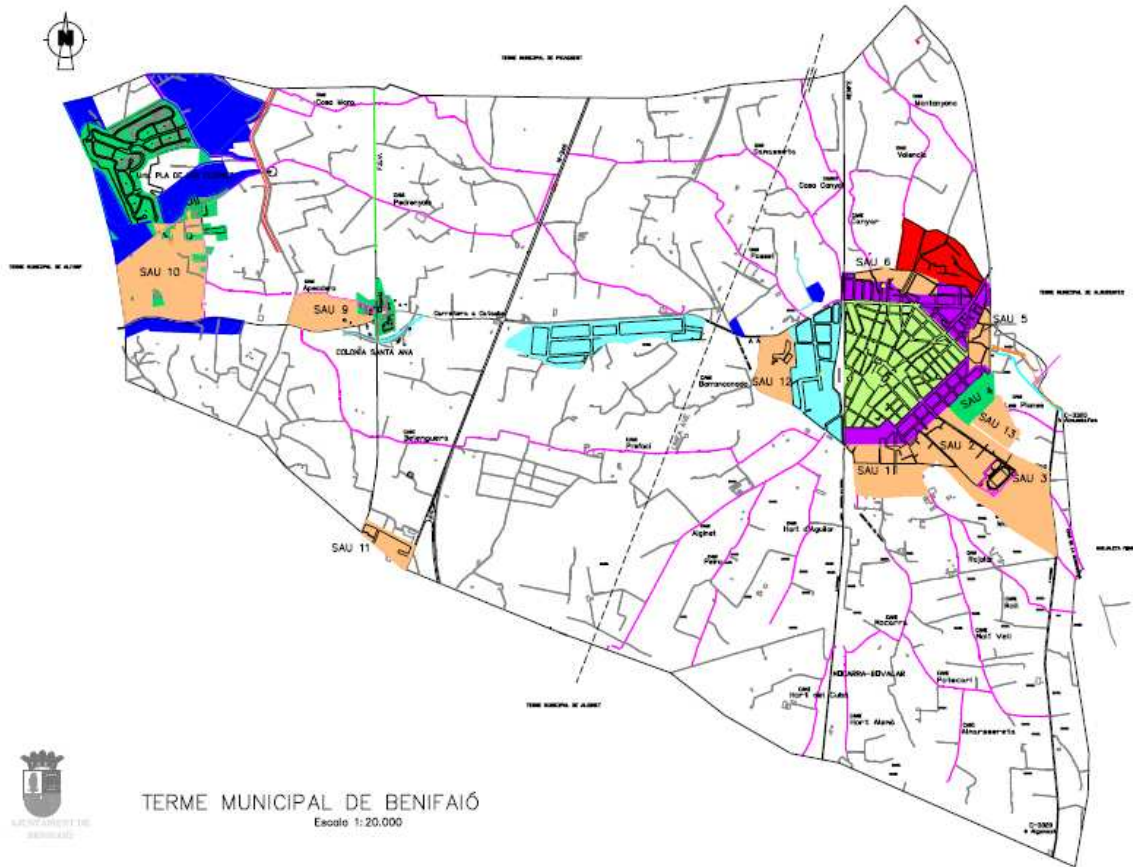


Figura 3: Distribución del suelo urbano en el municipio de Benifaíó.

-  SUELO APTO PARA URBANIZAR  
BAJA DENSIDAD  
INDUSTRIAL  
SERVICIOS INDUSTRIAL
-  URBANIZABLE DE BAJA DENSIDAD
-  CASCO ANTIGUO
-  ENSANCHE
-  URBANIZACIONES  
NUCLEOS URBANOS
-  INDUSTRIAL
-  ESPECIALMENTE PROTEGIDO

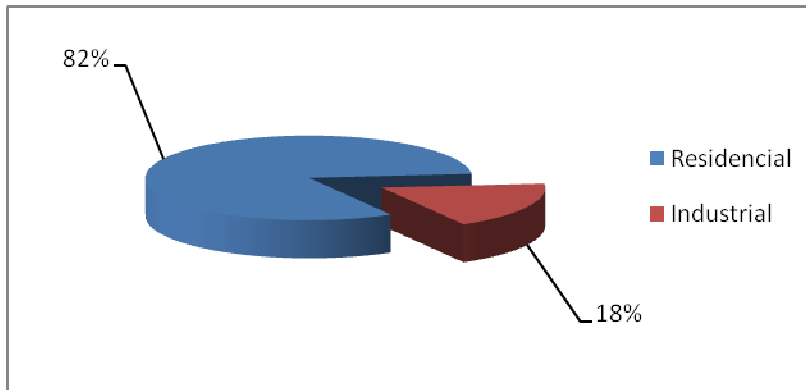




El suelo de tipo urbano al municipio queda constituido por las siguientes unidades:

- Casco antiguo
- Ensanche
- Industrial
- Baja densidad

Su cuantificación aproximada es la que se muestra al gráfico.



**Figura 4: Distribución del suelo urbano al municipio de Benifaió en porcentaje.**

*Fuente: Ayuntamiento de Benifaió.*



### 3.3.2 SUELO APTO PARA URBANIZAR = SUELO URBANIZABLE

Aquel que cumple con lo establecido en el Artículo 12 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre Urbanística Valenciana.

Artículo 104 Clasificación de suelo urbanizable en referencia a los artículos 12 y 48 de la Ley urbanística Valenciana, del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística Valenciano, aprobado por Decreto 67/2006, de 19 de mayo. (ROGTU)

“El plan clasificará como suelo urbanizable:

1. Los sectores de nuevos desarrollos urbanísticos, delimitados expresamente en el Plan General o resultantes de una reclasificación de suelo realizada mediante un Plan Parcial.
2. Los suelos dotacionales e infraestructuras de la red primaria que el Plan General integre en los diferentes sectores, o que no estando integrados espacialmente en ellos, el Plan General les otorgue esta clasificación a efectos de su inclusión en las diferentes áreas de reparto a efectos de su obtención”

Constituye el suelo apto para urbanizar, aquel que se debe desarrollar mediante planes parciales. La delimitación del mismo es la que se muestra al gráfico siguiente.

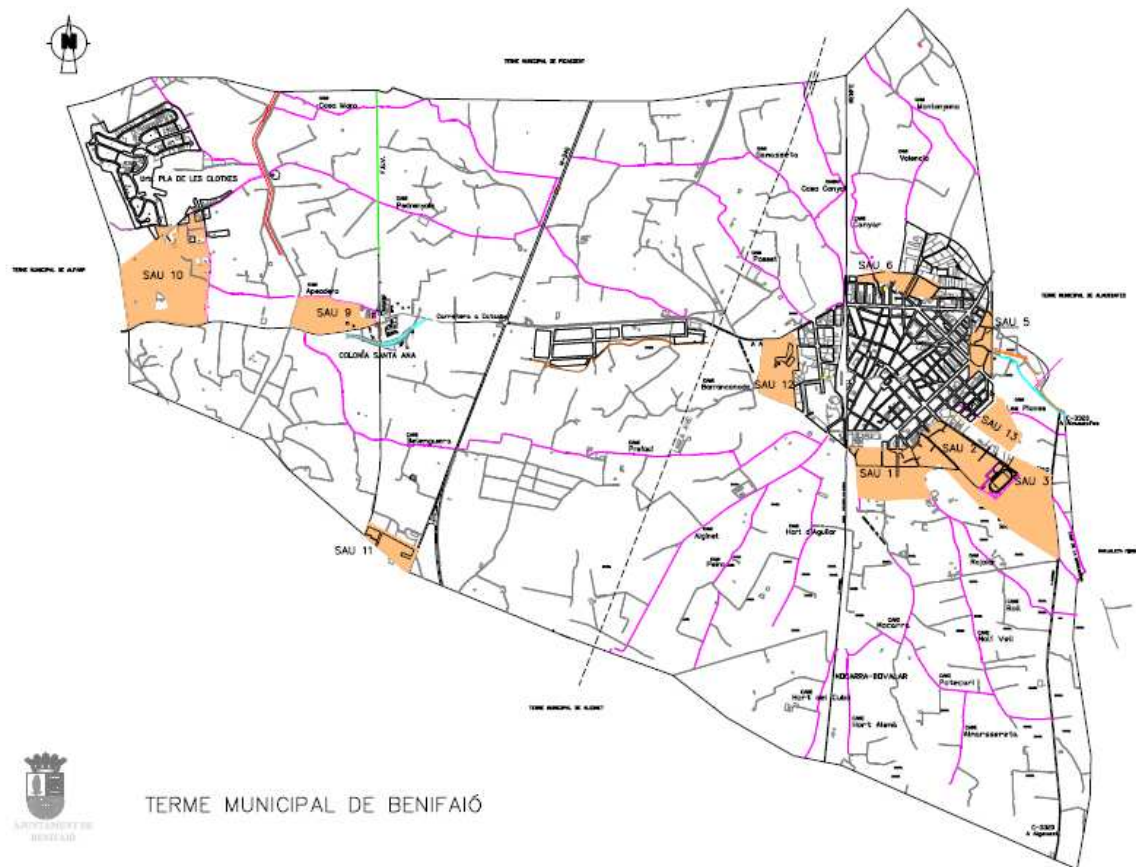


Figura 5: Distribución del suelo apto por urbanizar al municipio de Benifaió.



La distribución de la superficie de las unidades de suelo apto para urbanizar es la que se muestra a la siguiente tabla:

Tabla 2: Distribución de la superficie por unidades.

Unidad	Superficie
SAU 1	96.620 m <sup>2</sup>
SAU	212.788 m <sup>2</sup>
SAU 3	160.104 m <sup>2</sup>
SAU 5	57.779 m <sup>2</sup>
SAU 6	48.862 m <sup>2</sup>
SAU 7	155.631 m <sup>2</sup>
SAU 9	89.450 m <sup>2</sup>
SAU 10	237.110 m <sup>2</sup>
SAU 11	31.725 m <sup>2</sup>
SAU 12	83.177 m <sup>2</sup>

El SAU 2 se divide en SAU 2.1.1 ya recepcionado, y SAU 2.1.2 pendiente de urbanizar (planeamiento aprobado)



### 3.3.2 SUELO NO URBANIZABLE

El suelo no urbanizable se clasifica como a protegido común y especialmente protegido. Este último es el asociado a los caminos, vías pecuarias y barrancos, así como zonas de matorrales.

Su distribución es la que se muestra a la siguiente figura. En color amarillo se representa el suelo no urbanizable común, que representa prácticamente la totalidad del suelo agrícola, mientras que en verde se muestra el suelo especialmente protegido.

Artículo 105. Clasificación de suelo no urbanizable en relación a los artículos 16 y 48 de la Ley Urbanística Valenciana.

*"1. Los Planes Generales ordenarán todo el suelo no urbanizable y delimitarán el que deba ser objeto de protección de acuerdo con su legislación de acuerdo con su legislación específica y con lo dispuesto en este Reglamento.*

*2. Serán clasificados como suelo no urbanizable los suelos dotacionales aislados, tanto de red primaria como secundaria, que se hallen rodeados de suelo no urbanizable, así como las vías de comunicación o infraestructura lineales que discurren por el suelo no urbanizable, en este último caso desde el perímetro exterior de los núcleos urbanos formados por suelo urbanos y urbanizables.*

*3. Son suelo no urbanizable de especial protección los parques públicos naturales previstos en el Plan General por sus características y por ser áreas en que se prevén también a esta misma categoría los parques públicos naturales que se propongan en el marco de un proceso de reclasificación de suelo."*

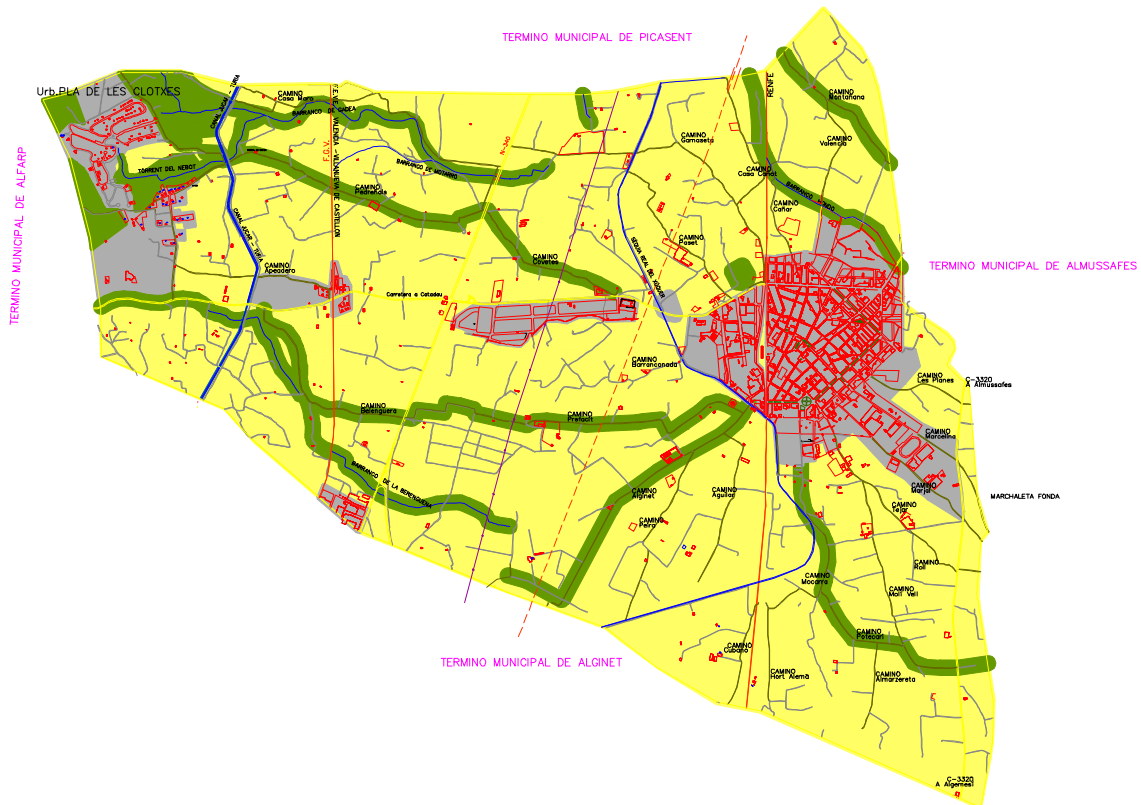


Figura 6: Distribución del suelo no urbanizable en el municipio de Benifaió.



La cuantificación aproximada de este tipo de suelo es la que se muestra en el siguiente gráfico.

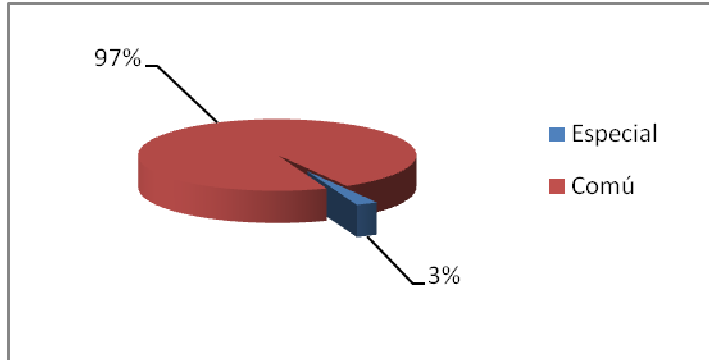


Figura 7: Distribución del s suelo protegido en porcentaje en el municipio de Benifaió.





## 4. DIARIO (02 FEBRERO-03 MAYO 2011)

### 1ª SEMANA

MIÉRCOLES,  
2 de Febrero 2011

- ✚ Visita de obra y reportaje fotográfico junto al Arquitecto Técnico Municipal y al Concejal de obras, ejecución del bloque de nichos en el cementerio municipal. (ejecución de columbarios)
- ✚ Visita de obra y reportaje fotográfico junto al Arquitecto Técnico Municipal y al Concejal de obras, a la renovación de aceras de la Calle Valencia.
- ✚ Realizar el informe de compatibilidad urbanística en suelo no urbanizable. (Reg. Entrada nº 0135, asunto: Construcción de caseta de aperos, polígono 11 parcela 149)
- ✚ Realizar el informe para la concesión del certificado de compatibilidad urbanística. (Reg. Entrada nº 0495, asunto: Instalaciones eléctricas, comercio al por menor, Calle Santa Bárbara nº15 bajo)

JUEVES,  
3 de Febrero 2011

- ✚ Revisión de la documentación aportada para subsanar los reparos requeridos en el informe de la arquitecta municipal para la concesión de licencia de obra mayor (expt. 13/2011, Reparación de cubierta, Polígono 10, nº16)
- ✚ Actualización de las Normas Subsidiarias, comprobación de las Modificaciones Puntuales indicando fecha y número de BOP.
- ✚ Realizar el informe borrador de compatibilidad urbanística en suelo no urbanizable. (Reg. Entrada 7506, asunto: Construcción de caseta de aperos, polígono 4, parcela 346)
- ✚ Inspección ocular y reportaje fotográfico para el expediente de disciplina urbanística polígono 08 parcela 24.

VIERNES,  
4 de Febrero 2011

- ✚ Revisión de la documentación aportada para subsanar los reparos requeridos en el informe de la arquitecta municipal para la concesión de licencia de obra mayor (expt. 234/2010, Habilitación cambra para vivienda, Calle Vicente Marí nº7)
- ✚ Revisión de la documentación aportada para la concesión de la licencia de obra menor (expt. 7/2011)
- ✚ Facilitar planos a la policía para el estudio de tres rotondas en las siguientes intersecciones: Calle San Marcial-Plaza Blasco Ibáñez-Av. Ausias March, Av. Germanías-Plaza Blasco Ibáñez- Calle Arquitecto Artal, y Calle Vicente Martí-Calle Santa Bárbara.
- ✚ Elaborar el informe de certificado urbanístico (reg. Entrada 0003, Asunto: informe urbanístico sobre las parcelas catastrales 233, 234, 236 y 238 del polígono 16)
- ✚ Visita de obra y reportaje fotográfico junto al Arquitecto Técnico Municipal, renovación de aceras y adoquinado de la Calle La Fuente.





## 2ª SEMANA

LUNES,

7 de Febrero 2011

- ✚ Elaborar el informe de compatibilidad urbanística en suelo no urbanizable vista la documentación aportada para subsanar los reparos requeridos en el informe anterior. (Reg. Entrada nº 0135, asunto: Construcción de caseta de aperos, polígono 11 parcela 149)
- ✚ Visita de obra y reportaje fotográfico junto al Arquitecto Técnico Municipal, seguimiento y supervisión de la ejecución del bloque de nichos en el cementerio municipal. (ejecución de los columbarios y colocación de teja árabe en la cubierta)
- ✚ Revisión de la documentación aportada para subsanar los reparos requeridos en el informe de la arquitecta municipal para la concesión de licencia de obra mayor (expt. 9/2011, legalización de elevación de forjado en planta baja almacén calle Juan Ramón Jiménez nº2)
- ✚ Visita de obra y reportaje fotográfico junto al Arquitecto Técnico Municipal, renovación de aceras y adoquinado de la Calle La Fuente.

MARTES,

8 de Febrero 2011

- ✚ Inspección de obra junto al Arquitecto Técnico Municipal en la Calle José Morote nº32 (obras sin licencia)
- ✚ Inspección de obra y reportaje fotográfico junto al Arquitecto Técnico Municipal en la Calle Mayor nº 94 (obras que no se ajustan a la licencia)
- ✚ Visita de obra y reportaje fotográfico junto al Arquitecto Técnico Municipal, seguimiento y supervisión de la renovación de aceras de la Calle Valencia (colocación de bordillos, apertura de zanja para canalización, picado de acera antigua, colocación de base de arena en las zonas donde ya hay bordillo y solera de mortero de cemento)
- ✚ Realizar el certificado de compatibilidad urbanística previo a la solicitud de licencia ambiental (reg. entrada 0653, peluquería, Calle José Morote nº 16 Bajo)
- ✚ Visita de obra y reportaje fotográfico junto al Arquitecto Técnico Municipal, renovación de aceras Calle Papa Juan XXIII.

MIÉRCOLES,

9 de Febrero 2011

- ✚ Visita de obra y reportaje fotográfico junto al Arquitecto Técnico Municipal, seguimiento y supervisión de la ejecución del bloque de nichos en el cementerio municipal (Colocación de tejas, formación de limatesas)
- ✚ Inspección ocular y reportaje fotográfico para el expediente de disciplina urbanística polígono 10 parcela 97.
- ✚ Elaborar tablas para la revisión de licencias de obra mayor, y como aportación para el plan de modernización del Ayuntamiento. (Tablas Cumplimiento Ordenanzas Cascos Antiguo)
- ✚ Visita de obra y reportaje fotográfico junto al Arquitecto Técnico Municipal, renovación de aceras Calle Regino Más.

JUEVES,

10 de Febrero 2011

- ✚ Actualización de planos municipales, incorporar zonas nuevas urbanizadas, corrección de erratas.
- ✚ Continuar con la tarea de elaboración de tablas para la revisión de licencias de obra mayor y como aportación para el plan de modernización del Ayuntamiento. (Tablas Cumplimiento ordenanzas ensanche)
- ✚ Visita de obra y reportaje fotográfico junto al Arquitecto Técnico Municipal, renovación de aceras y adoquinado de la Calle La Fuente.
- ✚ Revisión de la documentación aportada para la concesión de la licencia de obra menor (expt. 15/2011)

VIERNES,

11 de Febrero 2011

- ✚ Continuar con la tarea de elaboración de tablas para la revisión de licencias de obra mayor y como aportación para el plan de modernización del Ayuntamiento. (Tablas Cumplimiento ordenanzas condiciones generales de volumen, higiénicas y de calidad )
- ✚ Elaborar informe para la concesión del certificado de compatibilidad urbanística( reg. Entrada 0660, centro islámico, Av. Caja de Ahorros nº19 bajo)
- ✚ Continuar con la tarea de actualización de planos municipales, incorporar zonas nuevas urbanizadas, corrección de erratas.
- ✚ Visita de obra y reportaje fotográfico junto al Arquitecto Técnico Municipal, renovación de aceras y adoquinado de la Calle La Fuente.



### 3ª SEMANA

<b>LUNES,</b>	<b>14 de Febrero 2011</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✚ Visita de obra y reportaje fotográfico junto al Arquitecto Técnico Municipal, seguimiento y supervisión de la renovación de aceras de la Calle Valencia (preparación de las aceras para el recibido de baldosas, en algunas zonas más avanzadas, colocación de baldosas. Señalización de la obra y del paso para peatones)</li> <li>✚ Realizar informe de compatibilidad urbanística previo a la solicitud de comunicación ambiental (reg. Entrada 0861, Comercio al por menor de productos de peluquería, Calle Ermita nº 72 bajo)</li> <li>✚ Continuar con la tarea de elaboración de tablas para la revisión de licencias de obra mayor y como aportación para el plan de modernización del Ayuntamiento. (Tabla Cumplimiento ordenanzas Plan Parcial Pla de les Clotxes)</li> <li>✚ Visita de obra y reportaje fotográfico junto al Arquitecto Técnico Municipal, renovación de aceras y adoquinado de la Calle La Fuente.</li> </ul>
<b>MARTES,</b>	<b>15 de Febrero 2011</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✚ Continuar con la tarea de elaboración de tablas para la revisión de licencias de obra mayor y como aportación para el plan de modernización del Ayuntamiento. (Tablas Cumplimiento ordenanzas SAU 4)</li> <li>✚ Continuar con la tarea de actualización de planos municipales, incorporar zonas nuevas urbanizadas, corrección de erratas.</li> <li>✚ Visita de obra y reportaje fotográfico junto al Arquitecto Técnico Municipal, renovación de aceras Calle Papa Juan XXIII.</li> </ul>
<b>MIÉRCOLES,</b>	<b>16 de Febrero 2011</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✚ Visita de obra y reportaje fotográfico junto al Arquitecto Técnico Municipal, seguimiento y supervisión de la ejecución del bloque de nichos en el cementerio municipal. (remates de los columbarios y terminar la colocación de tejas en el último faldón)</li> <li>✚ Continuar con la tarea de actualización de planos municipales, incorporar zonas nuevas urbanizadas, corrección de erratas y ploteado y organización de los planos para la atención al público.</li> <li>✚ Continuar con la tarea de elaboración de tablas para la revisión de licencias de obra mayor y como aportación para el plan de modernización del Ayuntamiento. (Tablas Cumplimiento ordenanzas Saus 1, 2.1, 3.1, 4, 5, 6)</li> <li>✚ Visita de obra y reportaje fotográfico junto al Arquitecto Técnico Municipal, renovación de aceras y adoquinado de la Calle La Fuente.</li> <li>✚ Inspección ocular y reportaje fotográfico para el expediente de disciplina urbanística polígono 08 parcela 351.</li> </ul>
<b>JUEVES,</b>	<b>17 de Febrero 2011</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✚ Continuar con la tarea de elaboración de tablas para la revisión de licencias de obra mayor y como aportación para el plan de modernización del Ayuntamiento. (Tablas Cumplimiento ordenanzas SAU 2.1, 2.2, 9 y 10)</li> <li>✚ Visita de obra y reportaje fotográfico junto al Arquitecto Técnico Municipal, renovación de aceras Calle Papa Juan XXIII.</li> </ul>
<b>VIERNES,</b>	<b>18 de Febrero 2011</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✚ Continuar con la tarea de elaboración de tablas para la revisión de licencias de obra mayor y como aportación para el plan de modernización del Ayuntamiento. (Tablas Cumplimiento DC-09)</li> <li>✚ Inspección ocular de las canastas de los diferentes colegios de Benifaió y reportaje fotográfico para conocer el estado de las mismas.</li> <li>✚ Realizar informe para la concesión del certificado de compatibilidad urbanística previo a la licencia ambiental (Reg. Entrada 0911, Taller de bobinado de motores eléctricos, Calle Les Covetes nº 4, Polígono Industrial Font de Mussa)</li> <li>✚ Visita de obra y reportaje fotográfico junto al Arquitecto Técnico Municipal, renovación de aceras Calle Regino Más.</li> </ul>





#### 4ª SEMANA

LUNES, 21 de febrero 2011	<ul style="list-style-type: none"> <li>✚ Elaboración del informe referente a la inspección de las canastas de los colegios para consellería.</li> <li>✚ Revisión de la documentación aportada para subsanar los reparos requeridos en el informe de la arquitecta municipal para la concesión de licencia de obra mayor (expt. 199/2010, legalización de ampliación de locales y habilitación cambra piso 1º, Calle Vicente Medina nº23)</li> <li>✚ Revisión de la documentación aportada para subsanar los reparos requeridos en el informe de la arquitecta municipal para la concesión de licencia de obra mayor (expt. 234/2010, Habilitación cambra para vivienda, calle Vicente Marí nº 7). Informe favorable.</li> <li>✚ Revisión de la documentación aportada para subsanar los reparos requeridos en el informe de la arquitecta municipal para la concesión de licencia de obra mayor (expt. 196/2010, Habilitación cambra para vivienda 1ª planta, calle Caballeros nº 111.)</li> <li>✚ Visita de obra y reportaje fotográfico junto al Arquitecto Técnico Municipal, renovación de aceras Calle Papa Juan XXIII.</li> </ul>
MARTES, 22 de febrero 2011	<ul style="list-style-type: none"> <li>✚ Inspección ocular y reportaje fotográfico al reparo temporal algunas zonas en mal estado del Camí de la Marjal.</li> <li>✚ Reportaje fotográfico para la solicitud de autorización de vado permanente en la Calle Montroy nº5 del polígono Industrial Jaume I.</li> <li>✚ Reportaje fotográfico para la solicitud de autorización de vado permanente en la Calle Picassent nº 13</li> <li>✚ Comprobación in situ mediante medición de la propuesta de las tres rotondas aportadas por la Policía Local.</li> <li>✚ Visita de obra y reportaje fotográfico junto al Arquitecto Técnico Municipal, renovación de aceras y adoquinado de la Calle La Fuente.</li> <li>✚ Visita de obra y reportaje fotográfico junto al Arquitecto Técnico Municipal Calle Papa León XIII</li> </ul>
MIÉRCOLES, 23 de febrero 2011	<ul style="list-style-type: none"> <li>✚ Revisión de la documentación aportada para subsanar los reparos requeridos en el informe de la arquitecta municipal para la concesión de licencia de obra mayor (expt. 140/2010, vivienda unifamiliar entre medianeras, Calle Santa Cecilia nº23)</li> <li>✚ Pasar a limpio el estudio realizado por la Policía Local para la ejecución de las tres rotondas</li> <li>✚ Visita de obra y reportaje fotográfico junto al Arquitecto Técnico Municipal, renovación de aceras y adoquinado de la Calle La Fuente.</li> <li>✚ Visita de obra y reportaje fotográfico junto al Arquitecto Técnico Municipal Calle Papa León XIII</li> <li>✚ Revisión de la documentación aportada para la concesión de la licencia de obra menor (expt. 18/2011)</li> </ul>
JUEVES, 24 de febrero 2011	<ul style="list-style-type: none"> <li>✚ Visita de obra y reportaje fotográfico junto al Arquitecto Técnico Municipal, a la ejecución del bloque de nichos en el cementerio municipal (últimos remates para la recepción de la obra)</li> <li>✚ Visita de obra y reportaje fotográfico junto al Arquitecto Técnico Municipal y el concejal de obras al asfaltado de la Calle Regino Más.</li> <li>✚ Revisión de la documentación aportada para la concesión de licencia de obra mayor (expt. 233/2010), informe favorable.</li> <li>✚ Continuar con la tarea de elaboración de tablas para la revisión de licencias de obra mayor y como aportación para el plan de modernización del Ayuntamiento. (Tablas Cumplimiento ordenanzas zona industrial Jaume I y Font de Mussa)</li> <li>✚ Visita de obra y reportaje fotográfico junto al Arquitecto Técnico Municipal Calle Papa León XIII</li> </ul>
VIERNES, 25 de febrero 2011	<ul style="list-style-type: none"> <li>✚ Visita de obra y reportaje fotográfico junto al Arquitecto Técnico Municipal y el concejal de obras al asfaltado de la Calle La Fuente.</li> <li>✚ Asistir a la Recepción de obras del bloque de nichos en el cementerio junto a la Arquitecta Municipal, el Arquitecto Técnico Municipal, el Concejal de obras y el representante de la empresa constructora.</li> <li>✚ Continuar con la tarea de delineación de las tres rotondas y planteado en formato A3.</li> <li>✚ Revisión de la documentación aportada para la concesión de la licencia de obra menor (expt. 19/2011)</li> <li>✚ Visita de obra y reportaje fotográfico junto al Arquitecto Técnico Municipal, renovación de aceras Calle Papa Juan XXIII.</li> </ul>





### 5ª SEMANA

<p>LUNES, 28 de Febrero 2011</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizar informe para la concesión del certificado de compatibilidad urbanística (Reg. Entrada 0660 y 1039, centro islámico, Av. Caja de ahorros nº19 bajo)</li> <li>Continuar con la tarea de elaboración de tablas para la revisión de licencias de obra mayor y como aportación para el plan de modernización del Ayuntamiento. (Tablas Cumplimiento CTE-SUA)</li> <li>Revisión de la documentación aportada para la concesión de la licencia de obra menor (expt. 21/2011)</li> <li>Visita de obra y reportaje fotográfico junto al Arquitecto Técnico Municipal, renovación de aceras Calle Papa Juan XXIII.</li> </ul>
<p>MARTES, 01 de Marzo 2011</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizar informe para la concesión del certificado de compatibilidad urbanística (Reg. Entrada 1110, almacenaje aceite vegetal usado, Calle les Covetes nº4, Polígono Industrial fuente Muza)</li> <li>Colaboración en la redacción de la Modificación Puntual nº 22 de las NN.SS. referente a la instalación de aire acondicionado, el plazo de caducidad de licencias, y las condiciones de volumen y uso zona en suelo no urbanizable común.</li> <li>Inspección ocular y reportaje fotográfico para el expediente de disciplina urbanística polígono 08 parcela 24.</li> </ul>
<p>MIÉRCOLES, 02 de Marzo 2011</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizar informe técnico municipal de compatibilidad de la actuación en Suelo No Urbanizable Común. (Reg. Entrada 1151, construcción de caseta de aperos en el polígono 5 parcela 72)</li> <li>Realizar informe de compatibilidad urbanística previo a la solicitud de comunicación ambiental (Reg. Entrada 1248, frutería, Plaza Mayor nº 8)</li> <li>Revisión de la documentación aportada para subsanar los reparos requeridos en el informe de la arquitecta municipal para la concesión de licencia de obra mayor (expt. 13/2010, reparación cubierta, polígono 10 nº16, informe favorable)</li> <li>Visita de obra y reportaje fotográfico junto al Arquitecto Técnico Municipal, renovación de aceras y adoquinado de la Calle La Fuente.</li> </ul>
<p>JUEVES, 03 de Marzo 2011</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Visita de obra junto al Arquitecto Técnico Municipal a la Calle Papa León XIII</li> <li>Revisión de la documentación aportada para la concesión de licencia de obra mayor (expt. 17/2011), construcción edificio de 4viviendas, 1duplex, 2áticos, sótano y trasteros, calle Matías García esquina Calle Santa Cecilia)</li> </ul>
<p>VIERNES, 04 de Marzo 2011</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Visita de obra junto al Arquitecto Técnico Municipal, el Concejal de obras y la empresa constructora de las calles donde se han llevado a cabo renovación de aceras y asfaltados para ultimar detalles y preparar para la recepción.</li> <li>Continuar con la revisión de la documentación aportada para la concesión de licencia de obra mayor (expt. 17/2011), construcción edificio de 4viviendas, 1duplex, 2áticos, sótano y trasteros, calle Matías García esquina Calle Santa Cecilia)</li> </ul>





## 6ª SEMANA

LUNES,

07 de Marzo 2011

- ✚ Modificar contenidos de la web [www.benifaio.es](http://www.benifaio.es), sustituir instancias y subir nuevas como colaboración al plan de modernización de la administración.
- ✚ Continuar con la revisión de la documentación aportada para la concesión de licencia de obra mayor (expt. 17/2011), construcción edificio de 4viviendas, 1duplex, 2áticos, sótano y trasteros, calle Matías García esquina Calle Santa Cecilia y realizar el informe con reparos a subsanar.
- ✚ Revisión de la documentación aportada para la concesión de licencia de obra mayor (expt. 215/2010), construcción edificio de 4viviendas, 1duplex, 2áticos, sótano y trasteros, calle Matías García esquina Calle Santa Cecilia)
- ✚

MARTES,

08 de Marzo 2011

- ✚ Continuar con la tarea de elaboración de tablas para la revisión de licencias de obra mayor y como aportación para el plan de modernización del Ayuntamiento. (Tablas Cumplimiento CTE-SI).
- ✚ Revisión de la documentación aportada para subsanar los reparos requeridos en el informe de la arquitecta municipal para la concesión de licencia de obra mayor (expt. 227/2010, sustitución parcial de la cubierta, Calle Atarazanas nº35)

MIÉRCOLES,

09 de Marzo 2011

- ✚ Plotear la ortofoto, zona perteneciente al ADIF para una consulta de la Arquitecta Municipal.
- ✚ Inspección ocular y reportaje fotográfico del Barrio Fuente de Muza.
- ✚ Inspección ocular y reportaje fotográfico para la solicitud de devolución de aval por posibles roturas de la acera en el Plà de les Clotxes parcela nº32, expt. 70/2010.
- ✚ Visita junto a la Arquitecta Municipal a la demolición de la fachada de Roquette Laisa S.A. para la concesión de la licencia de obra mayor.
- ✚ Realizar el informe técnico de licencia de obra mayor una vez revisada la documentación aportada para subsanar reparos (expt. 227/2010, sustitución parcial de la cubierta, Calle Atarazanas nº35)

JUEVES,

10 de Marzo 2011

- ✚ Revisión de la documentación aportada para la concesión de licencia de obra mayor (expt.140/2010 vivienda unifamiliar entre medianeras, calle Santa Cecilia nº23) y elaboración del informe favorable.
- ✚ Revisión de la documentación aportada para la concesión de licencia de obra mayor (expt.199/2010 legalización de ampliación de locales y habilitación cambra piso 1º, calle Vicente Medina nº23 y elaboración del informe favorable.
- ✚ Visita de obra y reportaje fotográfico junto al Arquitecto Técnico Municipal, renovación de aceras Calle Papa Juan XXIII.

VIERNES,

11 de Marzo 2011

- ✚ Visita de obra y reportaje fotográfico junto al Arquitecto Técnico Municipal de la Calle Papa León XIII.
- ✚ Visita de obra y reportaje fotográfico junto al Arquitecto Técnico Municipal del Barranco del Tramusser.
- ✚ Visita al Polígono Industrial Jaume I, Av. Jaume I nº16 y búsqueda de la parcela en el catastro.
- ✚ Inspección ocular y reportaje fotográfico visto el informe de la policía local, referente a un canalón en mal estado situado en la Plaza Mayor nº8 para la elaboración del informe del Arquitecto Técnico Municipal de orden de ejecución.
- ✚ Inspección ocular y reportaje fotográfico para la solicitud de devolución de aval por posible roturas en la acera en la Calle Rojosa- Av. Europa, expt.296/2006.



## 7ª SEMANA

LUNES,

14 de Marzo 2011

- ✚ Revisión de la documentación aportada para subsanar los reparos requeridos en el informe de la arquitecta municipal para la concesión de licencia de obra mayor (expt. 236/2010, Local sin uso, Calle Portelles nº83 y elaborar el informe desfavorable.
- ✚ Revisión de la documentación aportada para subsanar los reparos requeridos en el informe de la arquitecta municipal para la concesión de licencia de obra mayor (expt. 175/2010, cerramiento fachada, informe favorable.
- ✚ Informe técnico licencia de segregación-parcelación de las parcelas ubicadas en la calle Portelles nº52, Calle Ángel nº45 y 47
- ✚ Realizar informe de compatibilidad urbanística previo a la solicitud de comunicación ambiental (Reg. Entrada 7458 y 1512, venta al por menor de ropa, Plaza El Progreso nº1 bajo)

MARTES,

15 de Marzo 2011

- ✚ Reportaje fotográfico para la solicitud de autorización de vado permanente en la Calle Real nº20
- ✚ Inspección ocular y reportaje fotográfico para el expediente de disciplina urbanística polígono 10 parcela 234.
- ✚ Inspección ocular y reportaje fotográfico para el expediente de disciplina urbanística polígono 08 parcela 183.
- ✚ Realizar el informe con reparos a subsanar para la concesión de la licencia de obra mayor (expt.33/2011)

MIÉRCOLES,

16 de Marzo 2011

- ✚ Continuar con el informe técnico con reparos a subsanar para la concesión de la licencia de obra mayor (expt.33/2011)
- ✚ Modificar contenidos de la web [www.benifaio.es](http://www.benifaio.es), sustituir instancias y subir nuevas como colaboración al plan de modernización de la administración.
- ✚ Búsqueda en el Dirección general de catastro de diferentes parcelas para una consulta de la Arquitecta Municipal.
- ✚ Recopilación de documentación e información para el proyecto fin de grado.

JUEVES,

17 de Marzo 2011

- ✚ Colaboración con la Técnica de Medio Ambiente en el planteado de planos de la red de saneamiento municipal concretamente la zona del polígono industrial Jaume I.
- ✚ Elaborar plano de dotaciones públicas de Benifaíó, distinguiendo las diferentes zonas por colores y cómputo de superficies.
- ✚ Revisión de la documentación aportada para la concesión de la licencia de obra menor , vallado de la parcela 134, polígono 12.

VIERNES,

18 de Marzo 2011

- ✚ FESTIVO





## 8ª SEMANA

LUNES, 21 de Marzo 2011	<ul style="list-style-type: none"> <li>✚ Continuar con la elaboración del plano de dotaciones públicas de Benifaió, distinguiendo las diferentes zonas por colores y cómputo de superficies.</li> <li>✚ Revisión de la documentación aportada para la concesión de licencia de obra mayor (expt.38/2011, rehabilitación de fachada de planta baja en casa falcó, Plaza Mayor nº18)</li> <li>✚ Revisión de informes y certificaciones de "Eliminación de barreras urbanísticas en el parque de Valmonte de Benifaió"</li> <li>✚ Organizar y archivar de documentos, planos y expedientes de la oficina técnica.</li> </ul>
MARTES, 22 de Marzo 2011	<ul style="list-style-type: none"> <li>✚ Continuar con la elaboración del plano de dotaciones públicas de Benifaió, distinguiendo las diferentes zonas por colores y cómputo de superficies, terminarlo y plotearlo.</li> <li>✚ Revisión de la documentación aportada para la concesión de licencia de obra mayor (expt.227/2010 sustitución parcial de cubierta, calle Atarazanas nº35) y elaboración del informe favorable.</li> </ul>
MIÉRCOLES, 23 de Marzo 2011	<ul style="list-style-type: none"> <li>✚ Revisión de la documentación aportada para la concesión de licencia de obra mayor (expt.41/2011, Edificio de 15 viviendas y adecuación de sótano para garaje, fase II, Calle Picassent nº5 y 7)</li> <li>✚ Visita a la piscina cubierta municipal junto al Arquitecto Técnico Municipal, Oficial Mayor y perito contratado para revisar el pandeo y descuelgue de algunas de las placas que conforman la cubierta.</li> <li>✚ Revisión de la documentación aportada para la concesión de licencia de obra mayor (expt.38/2011, rehabilitación de fachada de planta baja en casa falcó, Plaza Mayor nº18), informe favorable.</li> </ul>
JUEVES, 24 de Marzo 2011	<ul style="list-style-type: none"> <li>✚ Inspección ocular y reportaje fotográfico visto el informe de la TAG para la elaboración del informe del Arquitecto Técnico Municipal de las siguientes ordenes de ejecución: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vallado y limpieza del solar perteneciente a RENFE situado en la parte posterior de la Calle Picassent</li> <li>- Caída del aplacado de la fachada en Calle Nueva nº40</li> <li>- Limpieza y desbroce del solar situado en Calle Ermita nº10</li> <li>- Desprendimiento de fachada situado en Calle Picassent nº20</li> </ul> </li> <li>✚ Inspección ocular y reportaje fotográfico vista la instancia general presentada por un vecino de la Calle Valencia nº23 referente a la aparición de un charco debido al reciente asfaltado de la calle.</li> <li>✚ Inspección ocular y reportaje fotográfico a la demolición de una vivienda unifamiliar en la Calle Adelina Domingo nº27.</li> <li>✚ Visita a la piscina cubierta municipal junto al Arquitecto Técnico Municipal y la empresa contratada para la recolocación de las placas de la cubierta.</li> </ul>
VIERNES, 25 de Marzo 2011	<ul style="list-style-type: none"> <li>✚ Inspección ocular y reportaje fotográfico visto el informe de la TAG para la elaboración del informe del Arquitecto Técnico Municipal de las siguientes ordenes de ejecución: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Desprendimiento de la base de la zona de entrevigado cerámico que conforma el forjado del techo situado en la calle San Vicente nº 76 (búsqueda de la referencia catastral del inmueble y consulta de los propietarios)</li> <li>- Forjado deteriorado pudiendo producirse algún desprendimiento situado en la Calle La Fuente nº 3 (búsqueda de la referencia catastral del inmueble y consulta de los propietarios)</li> <li>- Enfoscado de la medianera situada en la Calle Portelles nº 13</li> <li>- Reparación de cubierta situada en la Calle Atarazanas nº35</li> <li>- Limpieza de solar y vallado de la parcela nº33 del Pla de les Clotxes</li> </ul> </li> <li>✚ Inspección ocular y reportaje fotográfico para el expediente de disciplina urbanística polígono 09 parcela 197.</li> </ul>







## 9ª SEMANA

LUNES,

28 de Marzo 2011

- ✚ Inspección de obras junto al Arquitecto Técnico Municipal en la Av. Miguel Hernández 81 inicio del expediente de legalización. (obra que no se ajusta a la licencia)
- ✚ Continuar con la revisión de la documentación aportada para la concesión de licencia de obra mayor (expt.41/2011, Edificio de 15 viviendas y adecuación de sótano para garaje, fase II, Calle Picassent nº5 y 7)
- ✚ Inspección ocular y reportaje fotográfico para el expediente de disciplina urbanística polígono 07 parcela 73.

MARTES,

29 de Marzo 2011

- ✚ Elaborar el informe con reparos a subsanar de licencia de obra mayor (expt. 41/2011, Edificio de 15 viviendas y adecuación de sótano para garaje, fase II, Calle Picassent nº5 y 7)
- ✚ Colaboración en el proyecto de reparación parcial de la cubierta del Mercado Municipal (preparación de planos y memoria)
- ✚ Inspección ocular y reportaje fotográfico visto el informe de la TAG para la elaboración del informe del Arquitecto Técnico Municipal de la orden de ejecución de limpieza y desbroce del solar situado en la parcela 131 del polígono 1.
- ✚ Atención al público

MIÉRCOLES,

30 de Marzo 2011

- ✚ Continuar con la tarea de colaboración en el proyecto de reparación parcial de la cubierta del Mercado Municipal (preparación de planos y memoria)
- ✚ Visita a la obra y reportaje fotográfico junto al Arquitecto Técnico Municipal de la ronda del cementerio.
- ✚ Visita de obra y reportaje fotográfico junto al Arquitecto Técnico Municipal del By-pass camino cementerio.
- ✚ Visita junto al Arquitecto Técnico Municipal y el policía Rural al Polígono 7 Parcela 37 replanteo de lindes para una solicitud de vallado.

JUEVES,

31 de Marzo 2011

- ✚ Continuar con la tarea de colaboración en el proyecto de reparación parcial de la cubierta del Mercado Municipal (preparación de planos y memoria)
- ✚ Organizar y archivar de documentos, planos y expedientes de la oficina técnica.
- ✚ Inspección ocular y reportaje fotográfico junto al Arquitecto Técnico Municipal del hundimiento de las tapas de pozos de registro de red de evacuación de aguas, situadas en el encuentro de la Av. Miguel Hernández con la Calle Machi.
- ✚ Ubicar en un plano del municipio, las licencias de obra mayor concedidas en los últimos meses, anotando en la correspondiente parcela el número de expediente y mediante distintos colores quien la ha informado para las posibles futuras consultas.

VIERNES,

01 de Abril 2011

- ✚ Modificar instancias para la atención al público, formalizándolas en un mismo modelo tipo.
- ✚ Modificar contenidos de la web [www.benifaio.es](http://www.benifaio.es), sustituir instancias y subir nuevas como colaboración al plan de modernización de la administración.
- ✚ Colaboración con la Técnico de Medio Ambiente en el planteado de planos de saneamiento del municipio.
- ✚ Atención al público.





### 10ª SEMANA

LUNES,

04 de Abril 2011

- ✚ Modificar instancias para la atención al público, formalizándolas en un mismo modelo tipo.
- ✚ Modificar contenidos de la web [www.benifaio.es](http://www.benifaio.es), sustituir instancias y subir nuevas como colaboración al plan de modernización de la administración.
- ✚ Realizar un plano con los puestos de venta ambulante del mercado de los jueves, con las dimensiones y propietarios de cada uno.
- ✚ Atención al público.

MARTES,

05 de Abril 2011

- ✚ Continuar con la realización de un plano con los puestos de venta ambulante del mercado de los jueves, con las dimensiones y propietarios de cada uno.
- ✚ Inspección ocular y reportaje fotográfico de la cubierta del mercado municipal junto al Arquitecto Técnico Municipal, el Concejal de obras y la constructora contratada para localizar las posibles causas de las goteras.
- ✚ Realizar el informe técnico de solicitud licencia de segregación y agrupación de fincas urbanas Reg. Entrada 1815
- ✚ Visita al inmueble sito en la Calle Arquitecto Artal nº5 junto al Arquitecto Técnico Municipal para la concesión de la licencia de 1ª ocupación.

MIÉRCOLES,

06 de Abril 2011

- ✚ Inspección de obras junto al Arquitecto Técnico Municipal en la Calle Picassent inicio del expediente de legalización (obras sin licencia)
- ✚ Organizar y archivar de documentos, planos y expedientes de la oficina técnica.
- ✚ Revisión de la documentación aportada para la subsanación de reparos requeridos en el informe de la Arquitecta Municipal para la concesión de licencia de obra mayor (expt.09/2011, Legalización de elevación de forjado en planta baja almacén, Calle Juan Ramón Jiménez nº2)

JUEVES,

07 de Abril 2011

- ✚ Ploteado del plano con los puestos de venta ambulante del mercado de los jueves y entrega al ADL.
- ✚ Continuar con el informe técnico de solicitud de licencia de segregación reg. Entrada 1815
- ✚ Organizar y archivar documentos y expedientes de la Arquitecta Municipal.
- ✚ Tiempo dedicado a la recopilación de documentación e información para el Proyecto Fin de Grado.

VIERNES,

08 de Abril 2011

- ✚ Revisión de la documentación aportada para la subsanación de reparos requeridos en el informe de la Arquitecta Municipal para la concesión de licencia de obra mayor (expt.17/2011, construcción de 4 viviendas, 1 dúplex, 2 áticos, sótano garaje y trasteros, Calle Matías García esquina Calle Santa Cecilia)
- ✚ Colaboración con la TAG, realizar índice del acuerdo de la SAU-5, compulsado y numerado de las páginas.
- ✚ Atención al público.





### 11ª SEMANA

LUNES,

11 de Abril 2011

- ✚ Continuar con la revisión de la documentación aportada para la subsanación de reparos requeridos en el informe de la Arquitecta Municipal para la concesión de licencia de obra mayor (expt.17/2011, construcción de 4 viviendas, 1 dúplex, 2 áticos, sótano garaje y trasteros, Calle Matías García esquina Calle Santa Cecilia) y realizar el informe desfavorable.
- ✚ Formalización de instancias para la atención al público y modificación de contenidos de la web [www.benifaio.es](http://www.benifaio.es), sustituir instancias y subir nuevas como colaboración al plan de modernización de la administración.

MARTES,

12 de Abril 2011

- ✚ Revisión de la documentación aportada para la subsanación de reparos requeridos en el informe de la Arquitecta Municipal para la concesión de licencia de obra mayor (expt.236/2010, local sin uso, Calle Portelles nº83) y redactar el informe favorable.
- ✚ Colaboración con la TAG, realizar fotocopias del acuerdo SAU-5, compulsarlas y numerarlas.
- ✚ Atención al público.
- ✚ Visita al inmueble sito en la Calle Papa Juan XXIII, nº10 junto al Arquitecto Técnico Municipal para la concesión de la licencia de 1º ocupación.

MIÉRCOLES,

13 de Abril 2011

- ✚ Revisión de la documentación aportada por la asociación de feriantes para el montaje de la feria en las vacaciones de pascua.
- ✚ Colaboración con la TAG, localizar y hacer copias de planos de las NN.SS y de la memoria justificativa.
- ✚ Inspección junto al Arquitecto Técnico Municipal para la concesión de la licencia de primera ocupación de una vivienda unifamiliar aislada en el Pla de les Clotxes parcela nº74
- ✚ Realizar informe urbanístico (registro de entrada 02171)

JUEVES,

14 de Abril 2011

- ✚ Continuar con la revisión de la documentación aportada por la asociación de feriantes para el montaje de la feria en las vacaciones de pascua y colaboración en el informe técnico.
- ✚ Montaje y organización de cajas, etiquetado de las mismas para la guarda de proyectos municipales.
- ✚ Atención al público.
- ✚ Inspección de obra sin ajustarse a la licencia junto al Arquitecto Técnico Municipal, Calle Covetes nº2 del Polígono Industrial Font de Mussa.
- ✚ Inspección ocular y reportaje fotográfico para el expediente de disciplina urbanística polígono 04 parcela 116.

VIERNES,

15 de Abril 2011

- ✚ Revisión de los documentos y planos aportados para la subsanación de reparos requeridos en el informe de la Arquitecta municipal expt.41/2011 Edificio de 15 viviendas y adecuación de sótano para garaje, fase II, Calle Picassent nº5 y 7.
- ✚ Revisar la documentación aportada para la subsanación de reparos requeridos en el informe de la Arquitecta Municipal para la concesión de licencia de obra mayor (expt.17/2011 construcción de 4 viviendas, 1 dúplex, 2 áticos, sótano garaje y trasteros, Calle Matías García esquina Calle Santa Cecilia).





**12ª SEMANA**

**LUNES,**

**18 de Abril 2011**

- ✚ Preparar de la cartografía digital por polígonos, uno por hoja, y plotear para la consulta y atención al público.
- ✚ Revisar la documentación aportada para la subsanación de reparos requeridos en el informe de la Arquitecta Municipal para la concesión de licencia de obra mayor (expt.8/2011 Ampliación para vivienda unifamiliar entre medianeras, Calle Alginet nº53)

**MARTES,**

**19 de Abril 2011**

- ✚ Continuar con Preparar la cartografía digital por polígonos, uno por hoja, y plotear para la consulta y atención al público.
- ✚ Continuar Revisar la documentación aportada para la subsanación de reparos requeridos en el informe de la Arquitecta Municipal para la concesión de licencia de obra mayor (expt.8/2011 Ampliación para vivienda unifamiliar entre medianeras, Calle Alginet nº53) redactar informe desfavorable.
- ✚ Organizar y archivar documentación en expedientes de la oficina técnica.

**MIÉRCOLES,**

**20 de Abril 2011**

- ✚ Revisar la documentación aportada para la concesión de licencia de obra mayor (expt.59/2011 elevación de cambra, Calle Sant Antoni nº4), y redactar el informe desfavorable
- ✚ Realizar informe de compatibilidad urbanística previo a la comunicación ambiental para fabricación y comercio al por menor de pan y productos de panadería, confitería y pastelería (registro de entrada 2305)
- ✚ Visita al inmueble sito en la Calle Santa Bárbara, nº19 junto al Arquitecto Técnico Municipal para la concesión de la licencia de 1ª ocupación.
- ✚ Recopilación de información y documentación necesaria para mi Proyecto Fin de Grado.

**JUEVES,**

**21 de Abril 2011**

✚ FESTIVO

**VIERNES,**

**22 de Abril 2011**

✚ FESTIVO





### 13ª SEMANA

LUNES,  
25 de Abril 2011

- ✚ FESTIVO

MARTES,  
26 de Abril 2011

- ✚ Revisar la documentación aportada para la subsanación de reparos requeridos en el informe de la Arquitecta Municipal para la concesión de licencia de obra mayor (expt.42/2011 Ampliación de cambra, Calle La Creu nº15), redactar el informe desfavorable.
- ✚ Revisar la documentación aportada para la concesión de licencia de obra mayor (expt.33/2011 vivienda unifamiliar prefabricada, en la urbanización Pla de les Clotxes, parcela nº 76.
- ✚ Inspección de obra junto a la Arquitecta Municipal de obras ejecutadas sin licencia, en la Plaza el Progreso nº 1.
- ✚ Recopilación de información y documentación necesaria para mi Proyecto Fin de Grado.

MIÉRCOLES,  
27 de Abril 2011

- ✚ Preparar en PDF los planos de la cartografía digital 2011 por polígonos una vez revisados por la Técnico Agrícola.
- ✚ Revisar la documentación aportada para la concesión de licencia de obra mayor (expt.33/2011 vivienda unifamiliar prefabricada, en la urbanización Pla de les Clotxes, parcela nº 76.
- ✚ Realizar informe compatibilidad urbanística previo a la licencia ambiental para un parking de camiones (registro de entrada 2479)
- ✚ Inspección ocular y reportaje fotográfico para el expediente de disciplina urbanística polígono 09 parcela 94.
- ✚ Archivo y actualización de la normativa de la Arquitecta Municipal.
- ✚ Atención al público.

JUEVES,  
28 de Abril 2011

- ✚ Colaboración con la TAG, elaborar el índice del expediente administrativo expropiación forzosa del camino de la Marcelina, realizar copias por triplicado y gestionar encuadernación.
- ✚ Formalización de instancias para la atención al público y modificación de contenidos de la web [www.benifaio.es](http://www.benifaio.es), sustituir instancias y subir nuevas como colaboración al plan de modernización de la administración.
- ✚ Revisión de la documentación aportada para la subsanación de reparos requeridos en el informe de la Arquitecta Municipal para la concesión de licencia de obra mayor (expt.41/2011).

VIERNES,  
29 de Abril 2011

- ✚ Continuar con la revisión de la documentación aportada para la subsanación de reparos requeridos en el informe de la Arquitecta Municipal para la concesión de licencia de obra mayor (expt.41/2011).
- ✚ Actualizar el plano del cementerio realizado en el periodo de prácticas anterior, con la contabilización de nichos vacíos y ocupados.
- ✚ Inspección ocular y reportaje fotográfico para el expediente de disciplina urbanística polígono 10 parcela 287
- ✚ Inspección ocular y reportaje fotográfico para el expediente de disciplina urbanística polígono 14 parcela 110.
- ✚ Colaborar en la redacción de un informe urbanístico (SAU4) Registro de entrada 2679.
- ✚ Tiempo dedicado a la recopilación de documentación e información para el Proyecto Fin de Grado.





## 14ª SEMANA

LUNES,  
02 de Mayo 2011

✚ FESTIVO

MARTES,  
03 de Mayo 2011

- ✚ Continuar con la actualización del plano del cementerio realizado en el periodo de prácticas anterior, con la contabilización de nichos vacíos y ocupados, y planteado por duplicado.
- ✚ Elaborar planos de las zonas del municipio donde se va a colocar la campaña electoral, para el reparto entre los distintos partidos políticos.
- ✚ Revisión de planos aportados para la subsanación de reparos (expt.17/2011 construcción de 4 viviendas, 1 dúplex, 2 áticos, sótano garaje y trasteros, Calle Matías García esquina Calle Santa Cecilia).
- ✚ Informe de compatibilidad urbanística previo a la licencia ambiental para la exposición y venta de maquinaria destinada a la construcción e ingeniería civil (registro de entrada 2667)



# TRABAJO REALIZADO

---

- Obra pública
- Disciplina urbanística
  - Licencias urbanísticas
  - Legalidad urbanística
  - Ordenes de ejecución de obras
- Trabajos varios

# OBRA PÚBLICA

---



# EXPEDIENTE DEL CONTRATO DE OBRAS

---

## EL CONTRATO DE OBRAS

Es el contrato administrativo típico que ha presidido el desarrollo de la legislación de contratación del sector público en España.

Regulación:

- La Constitución Española de 1978 en el artículo 149.1.18 indica que es competencia exclusiva del Estado establecer la legislación básica sobre contratos y concesiones administrativas.
- Aprobación 12 de octubre del Reglamento General de Contratos mediante RD. 1098/2001 que desarrolla el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP). Este Reglamento no ha sido derogado por la LCSP. No obstante con la aprobación del RD. 817/2009 de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la LCSP, quedan derogadas las disposiciones de igual o de inferior rango que se opongan a lo dispuesto en el mismo.
- Ley 30/2007 del 30 de octubre de Contratos del Sector Público (LCSP).
- RD.817/2009 de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la LCSP.

## LAS PARTES DEL CONTRATO DE OBRA PÚBLICA.

En los contratos administrativos nos encontramos con dos partes:

1. EL ORGANO DE CONTRATACION.
2. EL CONTRATISTA.

## NORMAS ESPECÍFICAS DE CONTRATACIÓN EN LAS ENTIDADES LOCALES.

Según las competencias municipales quedan del siguiente modo:

### COMPETENCIAS DE LOS ORGANOS.

1. Municipios sujetos a régimen común.

a) EL ALCALDE O PRESIDENTE:

Contratos de obras, suministros, servicios, gestión de servicios públicos, contratos administrativos especiales, contratos privados, cuando se den las condiciones siguientes:

- Que su importe no supere el 10 % de los recursos ordinarios del presupuesto.
- Ni, en cualquier caso, la cuantía de los 6 millones de euros.
- Duración no superior a 4 años.
- Que en contratos plurianuales el importe acumulado de todas sus anualidades no supere ni el porcentaje, ni el importe indicados, referidos a los recursos ordinarios del presupuesto del primer ejercicio.

Concesiones sobre bienes de las entidades locales y adquisición de bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial, así como, la enajenación del patrimonio, cuando:

- Su valor no supere el 10% de los recursos ordinarios del presupuesto.
- No supere la cuantía de 3 millones de euros.

b) EL PLENO:

Contrataciones:

- Todos los contratos que no han sido atribuidos al Alcalde o presidente.

Concesiones sobre bienes de las entidades locales y adquisición de bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial, así como la enajenación del patrimonio, cuando:

- Todas las que no estén atribuidas al Alcalde o presidente.
- Los bienes declarados de valor histórico o artístico cualquiera que sea su valor.

### **CONCEPTO DEL CONTRATO DE OBRAS:**

La LCSP considera que el contrato de obras es el que tiene por objeto la realización de una obra o la ejecución de los trabajos a que hace referencia el Anexo I de la Ley, con la finalidad de producir un bien inmueble con arreglo al proyecto, aprobado por el órgano de contratación.

La LCSP clasifica las obras, en los siguientes grupos:

- Obras de primer establecimiento, reforma o gran reparación.
- Obras de reparación simple, restauración o rehabilitación.
- Obras de conservación y mantenimiento.
- Obras de demolición.

### **EL PROYECTO DE OBRA COMO PRESUPUESTO DEL CONTRATO DE OBRAS**

El proyecto de obras es "el documento" que describe el objeto del contrato y permite que sea ejecutado, pudiéndose ser redactado por la Administración contratante, o ser impuesta su redacción al contratista.

Los proyectos deben referirse a obras completas, entendiéndose por tales "las susceptibles de ser entregadas al uso general o al servicio correspondiente, sin perjuicio de las posteriores ampliaciones de que puedan ser objeto y comprenderán todos y cada uno de los elementos que sean preciso para la utilización de la obra".

### **DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PROYECTO DE OBRAS**

Deben comprender, al menos los siguientes documentos:

- Memoria
- Planos de conjunto y de detalle
- El Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.
- Presupuesto
- Programa de desarrollo de los trabajos o plan de obra
- Referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de obras.
- Estudio de Seguridad y Salud, o en su caso Estudio Básico.
- Estudio de Impacto Ambiental.
- Anexo de expropiaciones.

- Cuanta documentación venga prevista en normas de carácter legal o reglamentario.

La anterior documentación es exigible con carácter general. No obstante, para los proyectos de obras de primer establecimiento, reforma o gran reparación inferiores a 350.000€, se podrá simplificar, refundir o incluso suprimir, alguno o algunos de los documentos anteriores, siempre que la documentación resultante sea suficiente para definir, valorar y ejecutar la obra.

### **SUPERVISIÓN, APROBACIÓN TÉCNICA Y REPLANTEO DEL PROYECTO**

Para contratos de obras cuya cuantía sea igual o superior a 350.000€, el órgano de contratación deberá solicitar, previo a la aprobación del proyecto, un informe que deberá ser elaborado por las correspondientes oficinas o unidades de supervisión de los proyectos encargadas de "verificar que se han tenido en cuenta las disposiciones generales de carácter legal o reglamentario, así como la normativa técnica que resulte de aplicación".

Es igualmente preceptivo el indicado informe cuando se trate de obras que afecten a la estabilidad, seguridad o estanqueidad de la obra y en los supuestos en los que se admitan variantes por el posible adjudicatario, con independencia de su cuantía.

En los restantes proyectos de cuantía inferior, el informe no es obligatorio.

El RGLCAP prevee que una vez realizada, en su caso la correspondiente información pública, supervisado el proyecto, cumplidos los tramites establecido y solicitados los informes obligatorios, el órgano de contratación resolverá sobre la aprobación del proyecto.

Con la aprobación técnica del proyecto el objeto del contrato de obras queda perfectamente delimitado.

Los proyectos de obras elaborados para las administraciones públicas no es exigible el visado por el Colegio Profesional, siendo bastante, la intervención de la oficina de supervisión.

Aprobado el proyecto y previamente a la tramitación del expediente de contratación de la obra, debe procederse a efectuar el replanteo del mismo.

El replanteo del proyecto consiste en comprobar la realidad geométrica de la obra y la disponibilidad de los terrenos y de cuantos supuestos figuren en el proyecto elaborado y sean básicos para el contrato a celebrar. Efectuado el replanteo se incorpora el proyecto al expediente de contratación.

El replanteo del proyecto es un trámite esencial y su omisión puede dar lugar a la nulidad de todo lo posterior actuado.

## ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE OBRAS

La adjudicación del contrato de obras debe ir precedida de la tramitación del expediente de contratación y de la licitación del contrato con arreglo a un determinado procedimiento de adjudicación.

El objeto que persigue los procedimientos y sistemas de adjudicación es la selección del contratista que deberá realizar el objeto de contrato que la Administración necesita realizar para satisfacer sus necesidades.

Estos procedimientos deben llevarse a cabo con eficacia y eficiencia de forma que el contratista seleccionado nos ofrezca una mejor calidad, a un precio adecuado y en el mejor plazo posible.

Los procedimientos son la garantía de que se va a llevar a cabo la selección del contratista bajo el principio de legalidad.

Los procedimientos establecidos en la LCSP son:

- a) ORDINARIOS:
  - Procedimiento abierto
  - Procedimiento restringido
  - Subasta electrónica
- b) EXCEPCIONALES:
  - Procedimiento negociado
  - Diálogo competitivo
- c) ADJUDICACIÓN DE FORMA DIRECTA
  - Contrato menor

Los principios que rigen los procedimientos de contratación son:

- Igualdad
- No discriminación
- Transparencia
- Publicidad
- Confidencialidad respecto a la información facilitada por los licitadores.

PROCEDIMIENTO ABIERTO: Todo empresario interesado puede presentar una proposición.

PROCEDIMIENTO RESTRINGIDO: Sólo pueden presentar proposiciones aquellos empresarios seleccionados expresamente por la Administración previa solicitud de los mismos.

PROCEDIMIENTO NEGOCIADO: El contrato se adjudicará al empresario justificadamente elegido por la Administración, previa consulta y negociación de los términos del contrato con al menos tres empresarios (para contratos de licitación inferior a 200.000€ o para contratos menores cuyo importe no supere los 50.000€).

DIALOGO COMPETITIVO: El órgano de contratación dirige un diálogo con los candidatos seleccionados, previa solicitud de los mismos, para desarrollar una o varias soluciones que servirán de base para que los candidatos elegidos presenten la oferta. Utilizado para contratos complejos cuando la Administración no se encuentre capacitada para definir los medios técnicos para satisfacer sus objetivos, etc.

CONTRATO MENOR: Aquel que se define exclusivamente por su cuantía y podrá ser adjudicado directamente a cualquier empresario con la habilitación profesional requerida.

### **EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN**

La celebración de un contrato de obras por parte de la Administración Pública requiere "la previa tramitación del correspondiente expediente, que se iniciará por el órgano de contratación motivando la necesidad del contrato"

Al expediente se deben incorporar:

- El pliego de cláusulas administrativas particulares y el de prescripciones técnicas.
- El certificado de existencia de crédito o documento que legalmente le sustituya, y la fiscalización previa de la intervención.
- Una justificación adecuada del procedimiento elegido y de los criterios para adjudicar el contrato.
- Una justificación de la plena disponibilidad de todas las aportaciones con indicación del orden de su abono e inclusión de una garantía para su efectividad de distinta procedencia, aunque se trate de órganos de una misma Administración pública.
- El proyecto de obras.
- El informe de la oficina o unidad de supervisión de proyectos.
- La resolución de aprobación técnica de proyecto.
- El acta de replanteo del proyecto o acta ocupación.

Completado el expediente de contratación, el órgano de contratación debe dictar resolución motivada aprobando el mismo y disponiendo la apertura del procedimiento de adjudicación.

### **EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

Con posterioridad a la adjudicación del contrato de obras y una vez formalizado el mismo comienza su ejecución, que deberá ajustarse a la normativa aplicable y a los pliegos de cláusulas administrativas y de prescripciones técnicas tanto generales como particulares.

Para la ejecución del contrato los órganos de contratación pueden designar al "responsable del contrato" al que, corresponderá "supervisar su ejecución y adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización sin perjuicio de las que en el contrato de obras correspondan al director facultativo". "Las obras se ejecutarán con estricta sujeción a las estipulaciones contenidas en el pliego de cláusulas administrativas particulares y al proyecto que sirve de base al contrato y conforme a las instrucciones que en interpretación técnica de éste dieren al contratista el director facultativo de las obras, y en su caso, el responsable del contrato, en los ámbitos de su respectiva competencia".

El "Facultativo de la Administración Director de la obra" es la persona, con titulación adecuada y suficiente, directamente responsable de la comprobación y vigilancia de la correcta realización de la obra contratada. Podrá contar con colaboradores a sus órdenes y que integrarán la "Dirección de obra". El Director

designado debe ser comunicado al contratista por la Administración antes de la comprobación del replanteo.

También deberá el órgano de contratación designar al coordinador en materia de seguridad y salud.

Debe indicarse que los costes inherentes a la dirección facultativa de las obras o a la coordinación en materia de seguridad y salud de las mismas deben ser asumidos por la Administración contratante, siendo nulas las cláusulas de los pliegos que impongan a los contratistas la asunción de dichos costes.

## **COMPROBACIÓN DEL REPLANTEO**

La ejecución del contrato de obras comienza con el levantamiento del acta de comprobación del replanteo.

Dentro del plazo que el contrato prevea y, como máximo, dentro del mes siguiente a su formalización, el servicio de la Administración encargado de las obras procederá a "efectuar la comprobación del replanteo hecho previamente a la licitación, extendiéndose acta del resultado que será firmada por ambas partes interesadas, remitiéndose un ejemplar de la misma al órgano que celebró el contrato". Deben comparecer en el acto:

- Administración contratante
- Contratista
- Director facultativo de las obras.

Si el contratista no acudiere, se considerará como incumplimiento del contrato y puede dar lugar a la resolución del contrato.

La comprobación del replanteo tiene por objeto verificar la realidad geométrica de la obra o la disponibilidad material y formal de los terrenos.

Se trata de confrontar el proyecto con la realidad física, y de identificar, en su caso, la existencia de obstáculos que puedan impedir o dificultar la ejecución de las obras con arreglo a dicho proyecto.

El acto de comprobación de replanteo es imprescindible para que pueda iniciarse la ejecución de las obras. El mismo ha sido calificado de "obligación esencial" de la Administración, "de su cumplimiento depende que el contratista pueda o no iniciar la obra".

Desde el día siguiente al levantamiento del acta de comprobación del replanteo, y hasta que se cumpla el plazo de garantía y se liquide la obra, el contratista será el "responsable de los defectos que en la construcción puedan advertirse".

De no iniciar las obras el contratista una vez producido el replanteo de las obras y no existir causa que justifique dicha negativa, se entenderán por incumplidas sus obligaciones y la Administración podrá declarar resuelto el contrato con incautación de la garantía e indemnización de los daños y perjuicios a que pueda haber lugar.

Con anterioridad al levantamiento del acta de comprobación del replanteo, el contratista deberá elaborar un plan de seguridad y salud que desarrolle las previsiones contenidas en el estudio de seguridad y salud, a efectos de que el propio órgano de

contratación, con el informe de coordinador en materia de seguridad y salud oportunamente nombrado, proceda a su aprobación previamente al inicio de las obras.

También previamente al levantamiento del acta de comprobación del replanteo deberá cursarse la oportuna comunicación de apertura del centro de trabajo por el contratista.

### **PROGRAMA DE TRABAJO DE LA OBRA**

El contratista debe presentar al órgano de contratación un programa de trabajo de la obra en que se especifiquen la programación temporal prevista para la ejecución de la totalidad y de partes de la obra y su reflejo económico-financiero.

El programa de trabajo de la obra debe presentarse cuando lo exija el pliego de cláusulas administrativas particulares y siempre que la total ejecución de la obra esté prevista en más de una anualidad. El mismo debe contener la siguiente documentación:

- La ordenación en partes o clases de obra de las unidades que integran el proyecto, con expresión de sus mediciones.
- La determinación de los medios necesarios, tales como personal, instalaciones, equipo y materiales, con expresión de sus rendimientos medios.
- La estimación en días de los plazos de ejecución de las diversas obras u operaciones preparatorias, equipo e instalaciones y de los de ejecución de las diversas partes o unidades de obra.
- La valoración mensual y acumulada de la obra programada, sobre la base de las obras u operaciones preparatorias, equipo e instalaciones y partes o unidades de obra a precios unitarios.
- El diagrama de las diversas actividades o trabajos.

### **EJECUCIÓN DE LAS OBRAS. OBRAS DEFECTUOSAS.**

Deficiencias de las obras:

Es posible que durante la ejecución de las obras, una vez producida su recepción e, incluso, una vez expirado el período de garantía, aparezcan defectos en las mismas.

El artículo 213.3 LCSP establece que “durante el desarrollo de las obras y hasta que se cumpla el plazo de garantía el contratista es responsable de los defectos que en la construcción puedan advertirse”.

No obstante, el contratista quedará exento de responsabilidad cuando la obra defectuosa o mal ejecutada sea consecuencia inmediata y directa de una orden de la Administración o de vicios del proyecto elaborado por la Administración.

Pueden diferenciarse los siguientes escenarios:

- Defectos surgidos durante la ejecución de las obras. La responsabilidad de su corrección corresponderá normalmente al contratista y, excepcionalmente, a la Administración (en caso de que los mismo tengan su origen directo en una orden inmediata y directa de la Administración o

en un vicio del proyecto por la misma aprobado). Su corrección puede tener lugar en la recepción de la obra, toda vez que sólo si las mismas se encuentran "en buen estado y con arreglo a las prescripciones previstas" pueden darse por recibidas, levantándose la correspondiente acta, y comenzando entonces el plazo de garantía. De no haberse corregido los defectos, se hará constar en el acta, señalando el director facultativo los defectos observados y detallando las instrucciones precisas para remediarlos, fijando al efecto el oportuno plazo, de forma que transcurrido dicho plazo el contratista sin haberse solucionado las deficiencias advertidas, podrá concedérsele un nuevo plazo improrrogable o declararse resuelto el contrato.

- Defectos surgidos con posterioridad a la recepción de conformidad con las obras ejecutadas y previamente a la expiración del plazo de garantía de las obras. En este caso y dado que la obligación del contratista de responder de los defectos que en la construcción puedan advertirse permanece en vigor hasta que se cumpla el plazo de garantía, la responsabilidad de corregirlos le corresponderá normalmente al mismo, y excepcionalmente, a la Administración. La garantía definitiva constituida por el contratista responde del cumplimiento de la obligación de reparación de las deficiencias advertidas hasta la liquidación del contrato.
- Defectos surgidos con posterioridad a la expiración del período de garantía de las obras. "Si la obra se arruina con posterioridad a la expiración del plazo de garantía por vicios ocultos de la construcción, debido al incumplimiento del contrato por parte del contratista, responderá éste de los daños y perjuicios que se manifiesten durante un plazo de quince años a contar desde la recepción". Una vez transcurrido el anterior plazo sin manifestarse daño o perjuicio alguno, "quedará totalmente extinguida la responsabilidad del contratista".

### **MEDICIÓN DE LAS OBRAS EJECUTADAS Y PAGO DE LAS MISMAS**

El contratista de obras tiene derecho al abono de la prestación realizada en los términos establecidos en la LCSP, y en el contrato, con arreglo al precio convenido.

Aunque el sistema de fijación de precio ordinario se fundamenta en la existencia de unidades y precios unitarios, es posible que el sistema de retribución de la obra se, si la naturaleza de la obra lo permite, a tanto alzado y sin existencia de precios unitarios. Dicho sistema de retribución da tanto alzado puede, además, configurarse como de "precio cerrado", con el efecto de que "el precio ofertado por el adjudicatario se mantendrá invariable no siendo abonables las modificaciones del contrato que sean necesarias para corregir deficiencias u omisiones del proyecto sometido a licitación", aunque sin excluir el "derecho del contratista a ser indemnizado por las modificaciones del contrato que se acuerden".

La LCSP prevé, que el precio pueda pagarse "de manera total o parcial, mediante abonos a cuenta", abonos a cuenta que no sólo pueden percibirse por el importe de las obras ejecutadas en cada período, sino, además, por el importe de las operaciones preparatorias de la ejecución del contrato y que estén comprendidas en el objeto del mismo.



El pago que pueda hacer la Administración al contratista debe venir precedido por diversas actuaciones: la medición de las obras ejecutadas, la valoración de las mismas en la correspondiente relación valorada y la expedición de la oportuna certificación de obras.

#### MEDICIÓN DE LAS OBRAS EJECUTADAS

La dirección de la obra debe realizar mensualmente y en la forma y condiciones que establezca el pliego de prescripciones técnicas particulares, la medición de las unidades de obra ejecutadas durante el período de tiempo anterior.

#### VALORACIÓN. RELACIONES VALORADAS.

El director de la obra, tomando como base las mediciones de las unidades de obra ejecutadas y los precios unitarios contratados, debe redactar mensualmente la relación valorada al origen.

La relación valorada que redacte el director facultativo es el documento que sirve de soporte y fundamento a la certificación de obras.

Para obtener la relación valorada al origen es preciso incrementar la valoración que resulte de la medición de las obras ejecutadas hasta la fecha con los porcentajes que sirven para calcular el presupuesto base de licitación, es decir, los correspondientes a "gastos generales" y "beneficio industrial". La cantidad obtenida debe multiplicarse por el coeficiente de adjudicación del contrato (baja de licitación para ajustarlo a la oferta del contratista).

Simultáneamente a la tramitación de la relación valorada la dirección de la obra debe enviar un ejemplar al contratista a efectos de su conformidad o reparos, pudiendo este formular las alegaciones que estime oportunas en el plazo máximo de 10 días hábiles. Transcurrido dicho plazo sin formular alegaciones se considerará otorgada la conformidad a la relación valorada. En caso contrario y de aceptarse en todo o parte las alegaciones del contratista, éstas se tendrán en cuenta a la hora de redactar la próxima relación valorada o en la certificación final o liquidación del contrato.

#### EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIONES DE OBRA

A efectos del pago, la Administración, a través del director facultativo debe expedir mensualmente, en los primeros 10 días siguientes al mes que correspondan, certificaciones que comprendan la obra ejecutada durante dicho período de tiempo, cuyos abonos tienen el concepto de pagos a cuenta sujeto a las rectificaciones y variaciones sin suponer en forma alguna, aprobación y recepción de las obras.

#### PAGO

Cualquiera que sea la forma de pago del precio, la obligación de la Administración de abonarlo debe cumplirse según la Disposición Transitoria 8ª de la LCSP:

El pasado 5 de Julio de 2010 se aprobó la Ley 15/2010, de modificación de la Ley 3/2004 de medidas de lucha contra la morosidad en operaciones comerciales.

La Ley prevé que para el 1 de Enero de 2013 el pago de certificaciones o documentos sea de 30 días, para ello ha dispuesto de forma escalonada un calendario de pago al cual deberá ajustarse la Administración.

## **EL PLAZO DE GARANTÍA DE UNA OBRA PÚBLICA**

El plazo de garantía se establecerá en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, según la complejidad de la obra, y el mismo no podrá ser inferior a 1 año, salvo excepciones.

15 días antes al cumplimiento del plazo de garantía, el Director Facultativo de la Obra, de oficio o a instancia del contratista, redactará un informe sobre el estado de las obras.

- Informe favorable: el contratista quedará relevado de toda responsabilidad, procediendo a la devolución o cancelación de la garantía, a la liquidación del contrato, y, en su caso, al pago de las obligaciones pendientes.
- Informe desfavorable: Los defectos observados derivan de deficiencias en la ejecución de la obra y no del uso de lo construido, durante el plazo de garantía, deberá darse por el Director Facultativo las oportunas instrucciones al contratista para la reparación de lo construido.

## **EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE OBRAS**

La forma natural y normal de extinción o de terminación del contrato de obras es el cumplimiento del mismo, es decir, la realización íntegra de su objeto a satisfacción de la Administración.

No obstante, es posible que la extinción del contrato de obras obedezca a su resolución.

Así lo expresa el artículo 204 LCSP al señalar que “los contratos se extinguirán por cumplimiento o por resolución”.

### EXTINCIÓN POR CUMPLIMIENTO

El contrato se entiende cumplido por el contratista cuando éste haya realizado de acuerdo con los términos del mismo y a satisfacción de la Administración la totalidad de la prestación.

El cumplimiento del contrato exige acto formal y positivo de “recepción” o de “conformidad” por parte de la Administración dentro del mes siguiente a la entrega o realización del objeto.

A la recepción de las obras deben concurrir.

- El responsable del contrato, si se hubiese nombrado.
- O un facultativo designado por la Administración.
- El director facultativo.
- El contratista.

También procede comunicar la fecha y el lugar del acto de recepción a la Intervención de la Administración correspondiente, para su eventual asistencia con el fin de comprobación de la inversión.

En el acto de recepción puede ocurrir que:

- Las obras “se encuentran en buen estado y con arreglo a las prescripciones previstas”. En este caso el funcionario técnico designado por la

Administración contratante y representante de ésta las dará por recibidas, levantándose la correspondiente acta y comenzando el plazo de garantía.

- Las obras "no se hallen en estado de ser recibidas". En este supuesto se hará constar dicha circunstancia en el acta y el director facultativo señalará los defectos observados y detallará las instrucciones y plazo para remediar aquellos.

-

El contrato puede prever la posibilidad de "recepción parcial" de aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público.

Es posible que, por razones excepcionales de interés público y motivado en el expediente, se acuerde por parte del órgano de contratación "la ocupación efectiva de las obras o su puesta en servicio para el uso público, aun sin el cumplimiento del acto formal de recepción". En este caso desde que concurran las circunstancias se producirán los efectos y consecuencias propios del acto de recepción de las obras

La recepción de obras tiene importantes consecuencias:

- Transferencia de la propiedad y de los riesgos (pérdida, deterioro o destrucción) a la Administración.
- Inicio del periodo de garantía en obra, no inferior a un año salvo casos excepcionales. Transcurrido el periodo de garantía sin objeciones quedará extinguida la responsabilidad del contratista.
- Dentro del plazo de 3 meses contados a partir de la recepción el órgano de contratación debe aprobar la certificación final de las obras ejecutadas a cuenta de la liquidación.

#### EXTINCIÓN POR RESOLUCIÓN

Son causas de resolución de contrato:

- La muerte o incapacidad sobrevenida del contratista o la extinción de la personalidad jurídica.
- La declaración de concurso o declaración de insolvencia.
- El mutuo acuerdo.
- La no formalización del contrato en plazo.
- La demora en el cumplimiento de plazos por parte del contratista y el incumplimiento del plazo de inicio de ejecución.
- La demora en el pago por parte de la Administración por plazo superior a 8 meses.
- El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales.
- La demora en la comprobación del replanteo por parte de la Administración.
- La suspensión de la iniciación de las obras por parte de la Administración superior a 6 meses sin dictar acuerdo.
- El desistimiento o suspensión de las obras por plazo superior a 8 meses acordada por la Administración.

La resolución del contrato debe acordarse por el órgano de contratación, de oficio o a instancia del contratista.

## **FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS MUNICIPALES:**

Actualmente el municipio de Benifaió se encuentra en una mala situación económica. Esta situación está afectando entre otras, a la promoción y ejecución de obras municipales.

En los últimos años la mayor parte de las obras municipales han sido promovidas por ayudas tanto estatales como autonómicas, y una minoría (generalmente obras de poca envergadura) por fondos municipales.

### ➤ **FONDO ESTATAL DE INVERSIÓN LOCAL:**

Promovido por el Gobierno de España: La administración, gestión y dirección del Fondo, correspondió al Ministerio de Administraciones Públicas, a través de la Dirección General de Cooperación Local adscrita a dicho Ministerio. El Fondo se distribuyó atendiendo al criterio objetivo de la población registrada en los padrones municipales.

- **PLAN E:** el Fondo Estatal de Inversión Local tenía por objeto aumentar la inversión pública en el ámbito local mediante la financiación de obras de nueva planificación y ejecución inmediata a partir de comienzos del 2009 y que fueran competencia de las propias entidades locales.

En concreto, con esta medida el Gobierno trató de favorecer aquellas inversiones que contribuyeran a dinamizar a corto plazo la actividad económica, incidiendo directamente en la creación de empleo, al tiempo que reforzar la capitalización de los municipios. De este modo, la financiación prevista en este fondo extraordinario estuvo dirigida hacia proyectos que conllevaran mejoras en las dotaciones municipales de infraestructuras, tanto productivas como de utilidad social. La naturaleza de los proyectos fue objeto de empleo de trabajadores y movilización de recursos.

Por lo tanto, la finalidad del Plan E, fue la de impulsar la actividad económica del país, movilizandando grandes cantidades de dinero público, para hacer frente a la crisis económica y la crisis inmobiliaria del periodo 2008-2010.

### ➤ **FONDOS AUTONÓMICOS: Plan Especial de Apoyo Inversión Productiva en Municipios**

- **Plan Confianza Comunidad Valenciana:** La Generalitat invertirá más de 1.020 millones de euros entre 2009 y 2011 para incrementar las inversiones estratégicas en los municipios de la Comunitat Valenciana y, de ese modo, generar y mantener 30.000 puestos de trabajo. Este presupuesto servirá para financiar proyectos que podrán ser presentados y cofinanciados por los distintos municipios de la Comunitat Valenciana.

De igual modo, la puesta en marcha de este plan permitirá impulsar el crecimiento económico de las localidades, así como elevar los niveles de bienestar social y de oportunidades. Para ello se contempla la creación y mejora de infraestructuras de suelo industrial, de acceso a las redes de comunicación avanzadas o las destinadas al fomento de la investigación, el desarrollo, la innovación y la mejora de la cualificación de los trabajadores. También se invertirá en infraestructuras turísticas y socioculturales, así como en aquellas dirigidas a la conservación y mejora de los espacios rurales y medioambientales.

Tanto el Plan E como el Plan Confianza, han supuesto un conjunto de medidas extraordinarias para hacer frente a la situación económica actual y generar optimismo en las personas y en las empresas, así como el motor de las actuaciones ejecutadas en el departamento de la Oficina técnica del Ayuntamiento de Benifaió.

Por otra parte, la Diputación aprueba anualmente un plan provincial de cooperación a las obras y servicios de competencia municipal, en cuya elaboración deben participar los municipios de la provincia. El plan, deberá contener una memoria justificativa de sus objetivos y de los criterios de distribución de los fondos, criterios que en todo caso han de ser objetivos y equitativos, que podrá financiarse con medios propios de la Diputación, las aportaciones municipales y las subvenciones que acuerden la comunidad autónoma y el Estado con cargo a sus respectivos presupuestos.

El Estado y la comunidad autónoma, en su caso, pueden sujetar sus subvenciones a determinados criterios y condiciones en su utilización o empleo.

La Diputación, asegura el acceso de la población al conjunto de los servicios mínimos de competencia municipal y la mayor eficacia y economía en la prestación de éstos mediante cualesquiera fórmulas de asistencia y cooperación municipal. Con esta finalidad, las Diputaciones podrán otorgar subvenciones y ayudas con cargo a sus fondos propios, para la realización y el mantenimiento de obras y servicios municipales.

➤ **Al efecto, se tramita anualmente a través de la Diputación de Valencia:**

- **Plan Provincial de Obras y servicios (PPOS)** El Plan Provincial de Cooperación a las Obras y Servicios de Competencia Municipal y Red Viaria Local (en adelante P.P.O.S.), pretende distribuir las aportaciones técnicas, económicas y asistenciales de la Diputación a los Municipios de un modo operativo, objetivo y racional; de forma que, por una parte, se contribuya a reequilibrar los Municipios y desarrollar los de menor capacidad económica, y por otra, a obtener los mayores beneficios sociales y económicos derivados de las inversiones públicas.

Se trata por tanto de garantizar los principios de solidaridad y equilibrio intermunicipal, en el marco de la política económica y social, y en particular la construcción de las infraestructuras y la adquisición de bienes que permitan una prestación integral y adecuada de los servicios de competencia municipal, y además facilitar la coordinación de la Administración Local con la de la Comunidad Autónoma, la del Estado e incluso con la Unión Europea.

En lo que respecta a la financiación de las distintas obras y servicios, el P.P.O.S. pretende corregir el desequilibrio que produce la asignación de numerario por parte del Fondo Nacional de Cooperación Municipal, de tal forma que los Municipios con menor número de habitantes, y en concreto, los que se encuentren en niveles más bajos en cuanto a infraestructuras y equipamientos, dispondrán de mayores recursos extramunicipales per cápita, en detrimento de aquellos cuya población sea mayor o cuyos niveles dotacionales fuesen superiores.

- **Plan Provincial de Caminos Rurales (PCR)** Es objetivo del presente Programa la mejora de los caminos rurales de la red viaria local hoy existente.

## **PARTICIPACION DEL ARQUITECTO TECNICO EN LA OBRA MUNICIPAL**

### **Tres supuestos:**

1. Obra pública cuyo proyecto es redactado por los técnicos municipales (oficina técnica). Además, son nombrados parte de la Dirección Facultativa, así como Coordinadores de Seguridad y Salud.
2. Obras públicas cuyo proyecto es redactado por los técnicos municipales (oficina técnica), pero la Dirección Facultativa y la Coordinación de Seguridad y Salud es encargada a persona física o jurídica ajena al Ayuntamiento o de otra Administración, siendo la función del técnico municipal la supervisión de la ejecución o incluso podrá ser designado responsable del contrato, al que le corresponderá controlar su desarrollo, adoptar decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de la prestación pactada, sin perjuicio de las facultades que le corresponden al Director Facultativo.
3. Obras públicas cuyo proyecto y Dirección Facultativa es encargado por la Administración a persona física o jurídica ajena al Ayuntamiento, siendo la función del técnico municipal, la supervisión de la ejecución o incluso podrá ser designado responsable del contrato, al que le corresponderá controlar su desarrollo, adoptar decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de la prestación pactada, sin perjuicio de las facultades que le corresponden al Director Facultativo.

## SEGUIMIENTO DE OBRAS MUNICIPALES

---

PROYECTO: RENOVACIÓN DE CALLES VARIAS DE BENIFAIÓ  
PROMOTOR: **PLAN CONFIANZA COMUNITAT VALENCIANA**

El proyecto consiste en continuar con el Plan del Ayuntamiento de Benifaió de sustituir las aceras existentes de manera que se vaya uniformando todo el municipio a la vez que se adapten a la normativa de accesibilidad al medio físico, repavimentando además los tramos donde la capa de rodadura se encuentre en mal estado.

Se deberá extremar el cuidado en la fase de demolición para evitar las roturas o afecciones a las instalaciones existentes, sobre todo en las instalaciones de agua potable y gas. Con respecto a las canalizaciones de gas o arquetas de acometidas de gas existentes deberá ponerse en conocimiento de la empresa suministradora tal circunstancia con anterioridad a la ejecución de obras en sitios cercanos a las mismas. El Ayuntamiento deberá comunicar a la empresa suministradora de gas el comienzo de las obras para poder coordinar los trabajos con la suficiente seguridad y antelación. En aquellas viviendas que sea recomendable la sustitución de la conducción del agua potable y saneamiento, se aprovechará la situación para que la empresa gestora de este servicio EGEVASA realice estos trabajos. El Ayuntamiento deberá comunicar a la empresa suministradora de gas el comienzo de las obras para poder coordinar los trabajos con la suficiente seguridad y antelación.

El reasfaltado de las calles Vicente Medina, Germanías, Ausias March y la Font consistirá en un fresado del aglomerado asfáltico existente en las franjas laterales, cada una con un ancho aproximado de 1/3 de la calzada, un riego de adherencia, y pavimentación con una mezcla bituminosa en caliente tipo D-12 y árido grueso. Para proporcionar un adecuado desagüe de las aguas pluviales por las rigolas, se dotará de un bombeo aprovechando la pendiente de la actual calzada, y en los casos en los que esta pendiente no sea suficiente, se le proporcionará un bombeo del 2%. Finalmente se aplicará sobre el aglomerado asfáltico la pintura vial antideslizante en las zonas correspondientes.

La renovación de aceras incluirá los trabajos de: demolición de acera existente, levantado de arquetas existentes, excavación de zanjas, ejecución de solera, colocación de bordillos y pavimentación, colocando de las arquetas.

En cumplimiento con la normativa en materia de accesibilidad, en las calles Regino Mas, Valencia y Juan XXIII, todas las aceras renovadas dispondrán de un ancho mínimo de 1,20 m. Además, para permitir el acceso a las personas con movilidad reducida, se construirán vados peatonales en todos los chaflanes y pasos de peatones. La continuidad entre la acera y la calzada, a través del vado, se realizará rebajando todo el ancho de la acera. Los dos niveles a comunicar se enlazarán por planos inclinados con una pendiente del 8%. La textura del pavimento del vado debe contrastar táctil y visualmente con la del resto de la acera. Los vados se detectarán táctilmente mediante una franja de 1,20 m de ancho de pavimento señalizador

La repavimentación incluirá los trabajos de: fresado del aglomerado existente en un ancho de 1,75 m, levantado de tapas, colocación de rigolas e imbornales, riego de imprimación y riego de adherencia, ejecución de la capa de rodadura y pintura vial antideslizante.



Para proporcionar un adecuado desagüe de las aguas pluviales por las rigolas, se dotará de un bombeo aprovechando la pendiente de la actual calzada, y en los casos en los que esta pendiente no sea suficiente, se le proporcionará un bombeo del 2%.



## DESCRIPCIÓN DE LA OBRA

---

1. Se procederá al replanteo de la obra en el sitio, marcando los trazados y secciones indicadas en el proyecto, y comprobando su veracidad sobre el terreno.
2. Se procederá a la demolición del pavimento de acera, bordillos y de las zonas de calzada donde proceda la ampliación de la acera.
3. Se realizará el levantado y almacenado de marcos y tapas de las arquetas existentes, tanto de agua, saneamiento, gas y riego.
4. Se procederá a la excavación de las zanjas tanto para la zona de aceras que se amplían como para las acometidas de los imbornales. Se realizarán con medios mecánicos, perfilando a mano cuando sea necesario para la correcta ejecución de las obras.
5. Se ejecutará la solera de hormigón mediante HM 15/B/20/IIa en base de aceras (tramo ampliado) y en base de canalizaciones para acometidas de imbornales.
6. Se colocarán bordillos (rebajados para la entrada de garajes) y las rigolas. El bordillo será de hormigón bicapa de dimensiones 12,5x20x50 cm, y la rigola será también de hormigón de dimensiones 20x6x50 cm, ambos colocados sobre lecho de hormigón HM 15/B/20/IIa.
7. Se pavimentará la acera con baldosa de terrazo para uso exterior, en tonos alternados blanco y rojo, modelo municipal. En los vados peatonales se colocará pavimento señalizador a base de baldosas de cemento hidráulicas con resaltes troncocónicos tipo botón, modelo municipal, en color gris y rojo. A su vez, se colocarán nuevamente los marcos y las tapas de las arquetas.
8. Previamente al pavimentado de las calles se realizará un fresado del aglomerado asfáltico existente en las franjas laterales
9. Una vez fresado el plano resultante para recibir el pavimento asfáltico, y el barrido de la superficie de la actual calzada, se realizará un riego de adherencia a la superficie, y se pavimentará con una mezcla bituminosa en caliente tipo D-12 y árido grueso porfídico de 3 cm. de espesor una vez apisonada.
10. Para proporcionar un adecuado desagüe de las aguas pluviales por las rigolas, se dotará de un bombeo aprovechando la pendiente de la actual calzada, y en los casos en los que esta pendiente no sea suficiente, se le proporcionará un bombeo del 2%.
11. Finalmente se aplicará sobre el aglomerado asfáltico la pintura vial antideslizante en las zonas correspondientes.

PROYECTO:	RENOVACIÓN DE CALLES VARIAS DE BENIFAIÓ
PROMOTOR:	PLAN CONFIANZA COMUNITAT VALENCIANA
DIRECCIÓN FACULTATIVA	ARQUITECTO MUNICIPAL Y ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL

DÍA 08 de Febrero 2011

Calle Papa Juan XXIII



Inicio de las obras, previo vallado, señalización y replanteo de las mismas.

Demolición de aceras existentes



Arquitecta Municipal dando instrucciones para la ejecución de la obra.



Demolición acera existente, colocación de bordillos y rigolas.



Apertura de zanja para la renovación del saneamiento.



Tramo de calle con bordillos colocados.



Apertura de zanja, colocación de tubería.



Relleno de arena sobre la nueva instalación.



Capa de grava sobre la zanja



Vista general de la calle





Tramo de la Calle con la zanja ya cubierta, bordillos colocados y capa de arena en las aceras.







Colocación de las baldosas de la acera sobre solera de hormigón





Visita a la obra ya finalizada para ultimar detalles, inspección para detectar posibles errores.





Vista general de la calle



Antes de la recepción de las obras se retirarán las piezas en mal estado, y se colocarán nuevas



Vado peatonal mal resuelto, se quitarán las baldosas, y se sustituirá por pavimento botonado perpendicular a la fachada, hasta encontrarse con ésta



Actuaciones previas: Vallado de la obra y señalización de obra

Demolición de aceras existentes





Demolición de aceras existente, apertura de zanja para la colocación del bordillo.

Se prevé la colocación de plataformas de entrada a inmuebles.



Se toman precaución para no causar daños a las instalaciones existentes.

Está preparado el tajo para la colocación del bordillo.



Colocación de bordillos y capa de zahorra compactada al 100% Próctor Modificado



Ejecución de la solera de hormigón.



Demolición de la  
acera existente



Apertura de zanja





Colocación de pavimento de terrazo.





Remate de bordillos y rigola



Señalización de la obra y accesos peatonales.



Asfaltado Calle Valencia





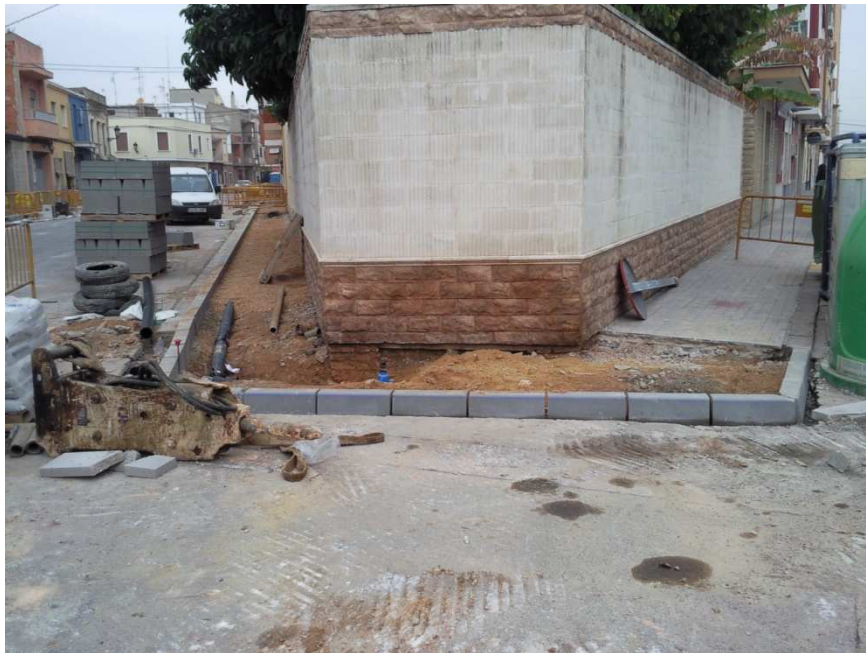
Vista general del estado actual del vial



Colocación de bordillo



Señalización de obra



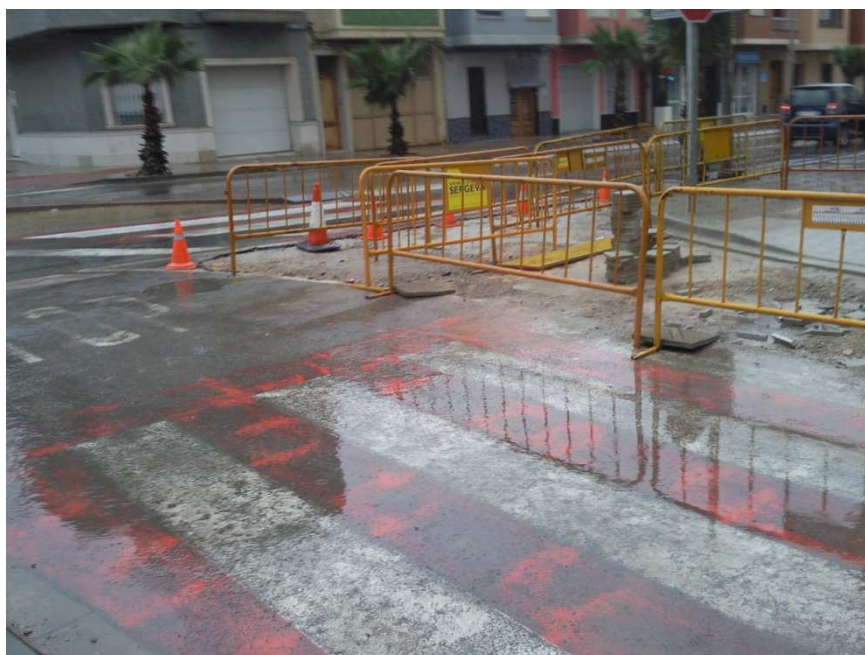
Colocación de bordillos y extendido de zahorras.



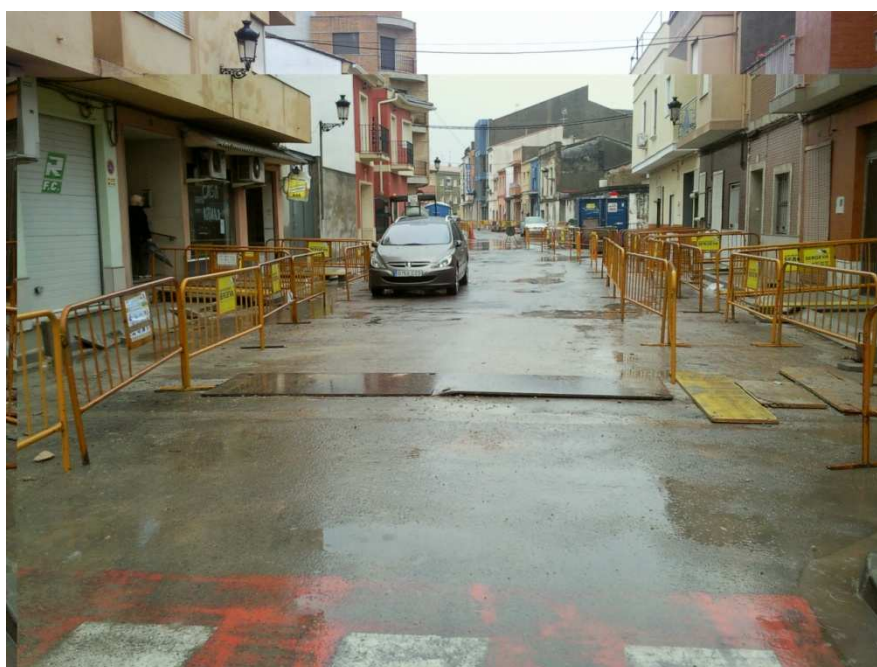
Ejecución de vado peatonal accesible a personas con la movilidad reducida



Vista general de calle



Cruce calle Regino Más con la Avenida Reyes Católicos.



Vista General de la calle



Asfaltado Calle Regino Más







Asfaltado Calle La Fuente



PROYECTO:	RENOVACIÓN DE ACERAS Y REPAVIMENTACIÓN DE LA CALLE LA FUENTE
PROMOTOR:	<b>PLAN CONFIANZA COMUNITAT VALENCIANA</b>
DIRECCIÓN FACULTATIVA	<b>CONSELLERÍA</b>

El proyecto consiste en continuar con el Plan del Ayuntamiento de Benifaió de sustituir las aceras existentes de manera que se vaya uniformando todo el municipio a la vez que se adapten a la normativa de accesibilidad al medio físico, repavimentando además los tramos donde la capa de rodadura se encuentre en mal estado con adoquín.

Se deberá extremar el cuidado en la fase de demolición para evitar las roturas o afecciones a las instalaciones existentes, sobre todo en las instalaciones de agua potable y gas.

Con respecto a las canalizaciones de gas o arquetas de acometidas de gas existentes deberá ponerse en conocimiento de la empresa suministradora tal circunstancia con anterioridad a la ejecución de obras en sitios cercanos a las mismas. El Ayuntamiento deberá comunicar a la empresa suministradora de gas el comienzo de las obras para poder coordinar los trabajos con la suficiente seguridad y antelación.

En aquellas viviendas que sea recomendable la sustitución de la conducción del agua potable y saneamiento, se aprovechará la situación para que la empresa gestora de este servicio EGEVASA realice estos trabajos. El Ayuntamiento deberá comunicar a la empresa suministradora de gas el comienzo de las obras para poder coordinar los trabajos con la suficiente seguridad y antelación.

La renovación de aceras incluirá los trabajos de: demolición de acera existente, levantado de arquetas existentes, excavación de zanjas, ejecución de solera, colocación de bordillos y pavimentación, colocando de las arquetas.

En cumplimiento con la normativa en materia de accesibilidad, todas las aceras renovadas dispondrán de un ancho mínimo de 1,20 m. Cuando el ancho de la calle lo permita, las aceras tendrán un ancho de 1,20 m más el ancho del bordillo. Además, para permitir el acceso a las personas con movilidad reducida, se construirán vados peatonales. La continuidad entre la acera y la calzada, a través del vado, se realizará rebajando todo el ancho de la acera. Los dos niveles a comunicar se enlazarán por planos inclinados con una pendiente del 8%. La textura del pavimento del vado debe contrastar táctil y visualmente con la del resto de la acera. Los vados se detectarán táctilmente mediante una franja de 1,20 m de ancho de pavimento señalizador.

La repavimentación incluirá los trabajos de: pavimentado realizado con adoquines envejecidos de hormigón de 10x20x8 cm., colocados sobre capa de arena de 5 cm. de espesor, relleno de juntas con arena y compactado con bandeja vibratoria, firme compuesto por base de 15 cm. de hormigón HM 15 con árido de tamaño máximo 40 mm., de consistencia plástica. Serán de color gris en calzada, de color rojo en delimitación de vado peatonal y blancos en vado peatonal.

Para proporcionar un adecuado desagüe de las aguas pluviales por la rigola central, se dotará de una pendiente hacia el eje de la calle, donde se situará la rigola de hormigón de la misma calidad del adoquín, con imbornales conectados a la red de alcantarillado.



## DESCRIPCIÓN DE LA OBRA

---

1. Se procederá al replanteo de la obra en el sitio, marcando los trazados y secciones indicadas en el proyecto, y comprobando su veracidad sobre el terreno.
2. Se procederá a la demolición del pavimento de asfalto y acera, bordillos y de las zonas de calzada donde proceda la ampliación de la acera.
3. Se realizará el levantado y almacenado de marcos y tapas de las arquetas existentes, tanto de agua, saneamiento, gas y riego.
4. Se procederá a la excavación de las zanjas tanto para la zona de aceras que se amplían como para las acometidas de los imbornales. Se realizarán con medios mecánicos, perfilando a mano cuando sea necesario para la correcta ejecución de las obras.
5. Se ejecutará la solera de hormigón mediante HM 15/B/20/IIa en base de aceras (tramo ampliado), base de adoquinado y en base de canalizaciones para acometidas de imbornales.
6. Se colocarán bordillos (rebajados para la entrada de garajes) y las rigolas. El bordillo será de hormigón bicapa de dimensiones 12,5x20x50 cm, y la rigola será también de hormigón de dimensiones 20x6x50 cm, ambos colocados sobre lecho de hormigón HM 15/B/20/IIa.
7. Se pavimentará la acera con baldosa de terrazo para uso exterior, en tonos grises, modelo municipal. En los vados peatonales se colocará pavimento señalizador a base de baldosas de cemento hidráulicas con resaltes troncocónicos tipo botón, modelo municipal, en color gris y rojo (en franjas de direccionamiento perpendiculares a los pasos de peatones). A su vez, se colocarán nuevamente los marcos y las tapas de las arquetas.
8. Para proporcionar un adecuado desagüe de las aguas pluviales por la rigola central, se dotará de una pendiente hacia el eje de la calle, donde se situará la rigola de hormigón.
9. Finalmente se ejecutará el pavimentado realizado con adoquines de hormigón envejecido de 10x20x8 cm., colocados sobre capa de arena de 5 cm. de espesor, relleno de juntas con arena y compactado con bandeja vibratoria, así como la ejecución de la rigola central de recogida de aguas. Serán de color gris en calzada, de color rojo en delimitación de vado peatonal y blancos en vado peatonal.



Ejecutada las demoliciones, se ha procedido a la colocación de bordillos, al montaje de la instalación de agua potable, la compactación de zahorras y al vertido de hormigón para la formalización de la solera.



Vista General de calle.



Colocación de baldosas en las aceras





Levantamiento del asfalto para su posterior adoquinado





Colocación de imbornales sifónicos



Colocación del adoquinado





Vertido de arena para el relleno de juntas



Regulación de los adoquines con medios manuales (maza) para nivelarlos

---

**DÍA:** 23 de Febrero de 2011

---



Encuentro calle plataforma única con vial existente.

---

**DÍA:** 02 de Marzo de 2011

---



Vista final del estado reformado

PROYECTO:	REURBANIZACIÓN DEL ENTORNO Y CONSTRUCCIÓN DE UN BLOQUE DE 78 NICHOS Y 45 COLUMBARIOS EN EL CEMENTERIO MUNICIPAL DE BENIFAÍÓ
PROMOTOR:	<b>PLAN PROVINCIAL DE OBRAS Y SERVICIOS (P.P.O.S.)</b>
DIRECCIÓN FACULTATIVA	<b>ARQUITECTO MUNICIPAL Y ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL</b>

La presente actuación consiste en la REURBANIZACIÓN DEL ENTORNO Y CONSTRUCCION DE UN BLOQUE DE 78 NICHOS FUNERARIOS Y 45 COLUMBARIOS EN EL CEMENTERIO MUNICIPAL DE BENIFAIO, entrando dentro del Plan Provincial de Obras y Servicios de la Diputación de Valencia para el año 2010.

El proyecto recoge la idea del proyecto inicial que se redactó por el Ayuntamiento en el año 1995 con el fin de configurar el espacio de entrada al cementerio, formando una gran plaza ovalada, la cual será, en su momento dotada de los correspondientes servicios de bancos y puntos de consumo de agua

Se construirá un módulo compuesto por bloques a dos caras con tres andanas, con un total de 78 nichos, y aprovechando uno de los laterales más pequeños para construir 45 columbarios para urnas con cenizas.

Descripción de las Obras que comprende el Proyecto:

- 1.- Replanteo y movimiento de tierras.
- 2.- Cimentación y Solera.
- 3.- Estructura.
- 4.- Cubierta.
- 5.- Albañilería y obra civil.
- 6.- Revestimientos y Acabados





Replanteo



Movimiento de Tierras: Excavación de la losa de cimentación

DÍA: 17 de Septiembre de 2010



Excavación losa de cimentación



Recepción de la ferralla armada, y armadura normalizada

---

**DÍA:** 04 de Octubre de 2010

---



Armado de la parrilla inferior

---

**DÍA:** 05 de Octubre de 2010

---



Armado de la parrilla inferior, colocación del zuncho perimetral y de separadores (pies de pato) para el apoyo de la parrilla superior

DÍA: 06 de Octubre de 2010



Vertido del hormigón



Extracción de probetas para realizar los ensayos del hormigón



**DÍA:** 07 de Octubre de 2010



Recepción de los bloques de hormigón



DÍA: 07 de Octubre de 2010



Recepción de imbornales



Recepción de los sacos de cemento

---

**DÍA:** 28 de Octubre de 2010

---



Construcción del cerramiento perimetral con bloques de hormigón

---

**DÍA:** 16 de Noviembre de 2010

---





Cámara de ventilación y extracción de lixiviados



Ejecución de columbarios

DÍA: 02 de Diciembre de 2010



Reurbanización del entorno



Colocación de nichos prefabricados



Colocación de nichos prefabricados



Grúa montaje de los nichos prefabricados

---

**DÍA:** 09 de Diciembre de 2010

---



Vista de nichos prefabricados

---

**DÍA:** 11 de Enero de 2011

---



Ejecución del caravista



Ejecución del caravista







Error en el replanteo del caravista provocando juntas excesivamente gruesas. Se ordena la demolición de la zona mal ejecutada y se vuelve a realizar.



Ejecución de los columbarios



**DÍA:** 02 de Febrero de 2011



Recepción de las tejas, y ejecución del otro lado de columbarios



**DÍA:** 07 de Febrero de 2011



Ejecución de la cubierta



Replanteo de las tejas de la cubierta inclinada

**DÍA:** 07 de Febrero de 2011



Ejecución de la cubierta



**DÍA:** 07 de Febrero de 2011



Ejecución de la cubierta





Recepción de material



Ejecución del resto de los faldones que conforman la cubierta



Ejecución de limatesas





Ejecución del último faldón de la cubierta





Ultimar detalles para la recepción de las obras



Vista General de los nichos terminados



---

**DÍA:** 25 de Febrero de 2011

---



Recepción de las obras



PROYECTO: **RENOVACIÓN DEL ALACANTARILLADO DE LA CALLE PAPA LEÓN XIII**  
PROMOTOR: **CONVENIO EGEVASA**

La Empresa General Valenciana del Agua S.A. (EGEVASA) fue fundada en 1988 por la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia para dar soluciones a los problemas relacionados con el Ciclo Hidráulico que sufrían algunos municipios de la provincia de Valencia.

Su actividad en el Municipio de Benifaió, es la Gestión de servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado y depuración.

El objeto social de EGEVASA es, en síntesis, el "agua", en su máxima extensión, es decir, captación, elevación, tratamiento y distribución de agua potable, tanto en alta como en baja, , alcantarillado, depuración de aguas residuales, desalación, tratamiento de lodos provenientes de la depuración, y la redacción de proyectos, dirección y ejecución de obras hidráulicas.

Los antecedentes de la actuación, surgen ante los problemas, que afectan tanto a su funcionamiento como al mantenimiento de los colectores de la red de saneamiento en la Calle Papa León XIII. La causa principal de estos problemas es la insuficiente capacidad hidráulica del colector, ya que se trata de un colector de hormigón de diámetros Ø250 mm, Ø200 mm y Ø300 mm según tramos. A pesar de tener buena pendiente se producen sedimentaciones y atascos continuos, y en caso de fuertes lluvias se colapsa el colector, entra en carga y anega los bajos de las viviendas existentes en la zona.

## DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS

---

Las obras que se proyectan contemplan:

1. Demolición y recomposición de 66,92 m2 de pavimento de aglomerado asfáltico y de base de hormigón en masa tipo HM-20.
2. Demolición y recomposición de 6,96 m2 de acera de baldosa y base de hormigón.
3. Excavación de 104,96 m3 con medios mecánicos de zanja en tierra, incluso ayuda manual en caso necesario.
4. Tapado y compactado de zanja con 18,61 m3 de zahorras artificiales.
5. Tapado de zanja con 27,93 m3 de gravilla.
6. Ejecución de 6 arquetas domiciliarias de 40x40 cm de fábrica de ladrillo.
7. Ejecución de 5 pozos de registro de fábrica de ladrillos y elementos prefabricados de hormigón.
8. Vertido de 28,85 m3 de hormigón en masa tipo HM-20/P/20/ I para recubrimiento de tuberías.
9. Instalación de 47 ml de tubería de PEAD corrugada de doble pared tipo Polieco o similar de DN 400 (interior 343 mm), SN 8 KN/m2, instalada tal y como se indica en el plano 5.1 "Zanjas tipo".
10. Instalación de 36,78 ml de tubería de PEAD corrugada de doble pared tipo Polieco o similar de DN 315 (interior 271 mm), SN 8 KN/m2, instalada tal y como se indica en el plano 5.1 "Zanjas tipo" para acometidas domiciliarias.
11. Reposición de los servicios afectados durante las obras.
12. Gestión de los residuos de demolición y construcción generados en la obra.



---

**DÍA:** 22 de Febrero de 2011

---



Demolición con medios mecánicos

---

**DÍA:** 23 de Febrero 2011

---



Apertura de la zanja

---

**DÍA:** 24 de Febrero de 2011

---



---

**DÍA:** 02 de Marzo 2011

---



Relleno de la zanja



Acabado superficial





# LICENCIAS URBANÍSTICAS

---

# LICENCIAS URBANÍSTICAS

---

## ACTOS SUJETOS A LICENCIA

### **Artículo 191 de la Ley Urbanística Valenciana. Actos sujetos a licencia.**

*"1. Están sujetos a licencia urbanística, en los términos de la presente Ley y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación urbanística y sectorial aplicable, todos los actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo, y en particular los siguientes:*

- a) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta.*
- b) Las obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes.*
- c) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior e interior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases, cualquiera que sea su uso.*
- d) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.*
- e) La demolición de las construcciones.*
- f) La primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción, así como la ocupación en caso de segundas o posteriores transmisiones de las mismas cuando sea exigible de acuerdo con la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.*
- g) Los actos de división de terrenos o de parcelación de fincas, salvo en los supuestos legales de innecesaridad de licencia.*
- h) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como el uso del vuelo sobre los mismos.*
- i) Los actos de intervención sobre edificios o elementos protegidos o catalogados, cualquiera que sea el alcance de la obra.*
- j) Los desmontes, las explanaciones, los abancalamientos y aquellos movimientos de tierra que excedan lo imprescindible para la práctica ordinaria de labores agrícolas.*
- k) La extracción de áridos y la explotación de canteras, en los términos dispuestos por el párrafo 4 siguiente.*
- l) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural, salvo el acopio de materiales necesarios para la realización de obras ya autorizadas por otra licencia.*
- m) El levantamiento de muros de fábrica y el vallado en los casos y bajo las condiciones estéticas que exijan las ordenanzas de los planes reguladoras de su armonía con el entorno.*
- n) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.*
- o) La ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.*



- p) La instalación de invernaderos.
- q) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- r) La ejecución de obras e instalaciones que afecten al subsuelo.
- s) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase.
- t) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- u) Las talas y abatimiento de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, a excepción de las autorizadas en suelo no urbanizable por los órganos competentes en materia agraria o forestal.
- v) La ejecución de obras de urbanización, salvo lo dispuesto en el número 3 del presente artículo.
- w) Todas las demás actuaciones en que lo exija el planeamiento o las ordenanzas municipales."

## **TIPOS DE LICENCIAS**

### **Artículo 465 del ROGTU. Diferentes clases de licencias urbanísticas en referencia al artículo 191 de la Ley Urbanística Valenciana.**

"1. A los efectos de este reglamento, tienen la consideración de licencias urbanísticas, todos los actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo y en concreto las siguientes:

- a) Parcelación
- b) De urbanización
- c) De edificación
- d) De ocupación
- e) De otras actuaciones urbanísticas estables.
- f) De usos y obras provisionales.
- g) De demolición
- h) Otras licencias municipales

2. El correspondiente instrumento de intervención ambiental se exigirá para el ejercicio de las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de conformidad con lo dispuesto en la normativa reguladora de tales actividades"

# LICENCIA DE EDIFICACIÓN

---

## ¿QUÉ ES?

**Artículo 486 del ROGTU. Licencia de edificación en referencia al artículo 191 de la Ley Urbanística Valenciana.**

*"1. La ejecución de obras de construcción, ampliación o modificación de edificios o instalaciones requerirá de previa licencia de edificación otorgada por el Municipio correspondiente.*

*2. La licencia municipal de edificación no comprende los procesos de gestión urbanística necesarios para dotar la parcela de la condición de solar.*

*3. La licencia de edificación tiene por finalidad comprobar que el proyecto técnico presentado es conforme a lo dispuesto en el planeamiento y la legislación urbanística vigente.*

*4. La licencia de edificación en suelo no urbanizable se otorgará siempre sometida a la condición de hacer constar en el Registro de la Propiedad la vinculación indivisible de la finca o parcela a la construcción autorizada, así como las demás condiciones impuestas en la licencia, y en su caso en la declaración de interés comunitario"*



# LICENCIA DE OBRA MAYOR

---

## ¿QUÉ ES?

Son obras mayores

- Las obras de primer establecimiento, gran reparación o reforma que implique la modificación de huecos de fachada o cubierta, a excepción de las sea solo cambio o reposición del material de cobertura.
- Las obras de demolición del inmueble, respecto a edificios no catalogados.
- Por cuantía superior a 24.000 €.

Según las Normas Subsidiarias de Benifaió, en su Capítulo III. Instrumentos de ejecución:

*“A estos efectos se define como obra mayor toda aquella que o bien supera los veinticuatro mil euros de presupuesto de ejecución material o bien precise de proyecto arquitectónico, siendo obra de menor la inferior a la cantidad citada y que a la vez no precise de proyecto arquitectónico.”*

## ¿QUIÉN LA SOLICITA?

- Persona interesada
- El promotor o constructor de las obras
- Persona que legalmente represente al interesado

## ¿CÓMO SE TRAMITA?

Cumplimentar la instancia normalizada para la solicitud de licencia de obra mayor y entregarla al ayuntamiento por registro de entrada general junto a los documentos necesarios para la concesión de la licencia:

- Fotocopia del DNI/CIF del solicitante. En caso de Personas Jurídicas: escritura de constitución de la sociedad, y acreditación documental de la representación, en su caso.
- Hoja de solicitud de licencia de obras firmada por el constructor.
- Impuesto de Actividad Económica (IAE) del constructor.
- Resguardo abono del ICIO.
- Hoja estadística cumplimentada y firmada por técnico y promotor.
- Aval por las posibles roturas que se vayan a producir en las aceras o elementos de urbanización existentes, de acuerdo con el siguiente detalle:

Art. 7b, (fianza por reposición de pavimentos):

\_\_\_\_\_m<sup>2</sup> x 18,030363€/m<sup>2</sup> = \_\_\_\_\_€

“La superficie se calculará multiplicando la longitud de fachada por la suma del ancho de acera más una franja de 1 m de vial”

- En el caso de 6 o más viviendas, Escritura pública registral de reserva de plaza de aparcamiento, 1 plaza por vivienda. (Capítulo III. Condiciones generales de uso, Art. 5 Condiciones de uso vivienda)
- En el caso de que la obra esté dentro del entorno de la Torre de la Plaza o de la Torre Muza, autorización de la Dirección General de la Consellería de Cultura

en conforme a lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 4/1998, 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano y la Ley 7/2004, de 19 de octubre de la Generalitat, de Modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (D.O.G.V. 4867/21-10-2004). Se solicitará la autorización a la Consellería de Cultura, Educación y Deporte, adjuntando:

- 2 Copias del Proyecto de obra visado y firmado por técnico competente.
- Fotocopia de la solicitud de la licencia de obras.
- Fotografía de la fachada del inmueble afectado en color.
- Estudio de Integración Paisajística (Art.48 Reglamento de Paisaje).
- En caso de que la ubicación sea junto a la línea del AVE, se ha de aportar autorización del órgano administrativo competente por la servidumbre sectorial, en cumplimiento con la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (BOE 31-07-1987) y el Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.
- En el caso de que la parcela se encuentre afectada por ubicarse junto a la línea de Ferrocarril de la Generalitat Valenciana (FGV), deberá de solicitarse informe para la previa autorización al órgano administrativo competente sobre el ferrocarril.
- En el caso de que la parcela se encuentre afectada por ubicarse junto a la línea de ferrocarril del ADIF, deberá de solicitarse informe por la citada servidumbre sectorial para la previa autorización al órgano administrativo competente sobre el ferrocarril.

#### **Documentación técnica:**

- Hoja de encargo del aparejador o arquitecto técnico.
- Hoja de aceptación expresa del director de obra (Art.2, Cap.IV apdo. 1 de las NN.SS.)
- Estudio Básico de Seguridad y Salud/ Estudio Seguridad y Salud en cumplimiento del Real Decreto 1627/1997 de 24 de octubre.
- Proyecto de Telecomunicaciones.
- Declaración sobre el cumplimiento del artículo 486.6. 2ª A) del Decreto 36/2007, de 13 de abril, que modifica el ROGTU (en vigor 17/04/2007).
- Documentación que justifique el cumplimiento de la Ordenanza municipal Reguladora de los vertidos de Aguas Residuales al alcantarillado del municipio de Benifaió (BOP nº262 de 03/11/2007).
- Proyecto de Urbanización, en el caso de que la parcela carezca de los siguientes servicios:
  1. Acceso rodado hasta la parcela por vía pavimentada, y estar abiertas al público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que de frente.
  2. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista.
  3. Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.

4. Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que de frente la parcela.
- En el caso de garaje para más de 5 plazas, Proyecto de actividad de garaje según el artículo 486.6.3º) del decreto 36/2007, de 13 de abril, que modifica el ROGTU y solicitud de licencia ambiental.
  - Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición en cumplimiento del Art.4.2 y del 4.1.b) del R.D. 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los Residuos de Construcción y Demolición (BOE 13/02/08).
  - Estudio Geotécnico (incluido en el anejo de información geotécnica de la memoria del proyecto).
  - En el caso de Expediente de Legalización habrá de aportar:
    - Fotografía del local o edificio a legalizar.
    - Certificado acreditativo de las condiciones de seguridad, habitabilidad y legalidad.
    - Ficha urbanística
    - Certificado final de obras.

### **ENTREGADA LA DOCUMENTACIÓN, ¿QUÉ SUCEDE?**

El expediente entra en la oficina técnica y es el Arquitecto Municipal, quien en un **plazo de 2 MESES\*** revisa la documentación aportada, verifica que el proyecto cumple con el planeamiento urbanístico y con la normativa que le sea de aplicación (Código Técnico de la edificación, DC-09 condiciones de diseño y calidad) y para ello redacta un informe.

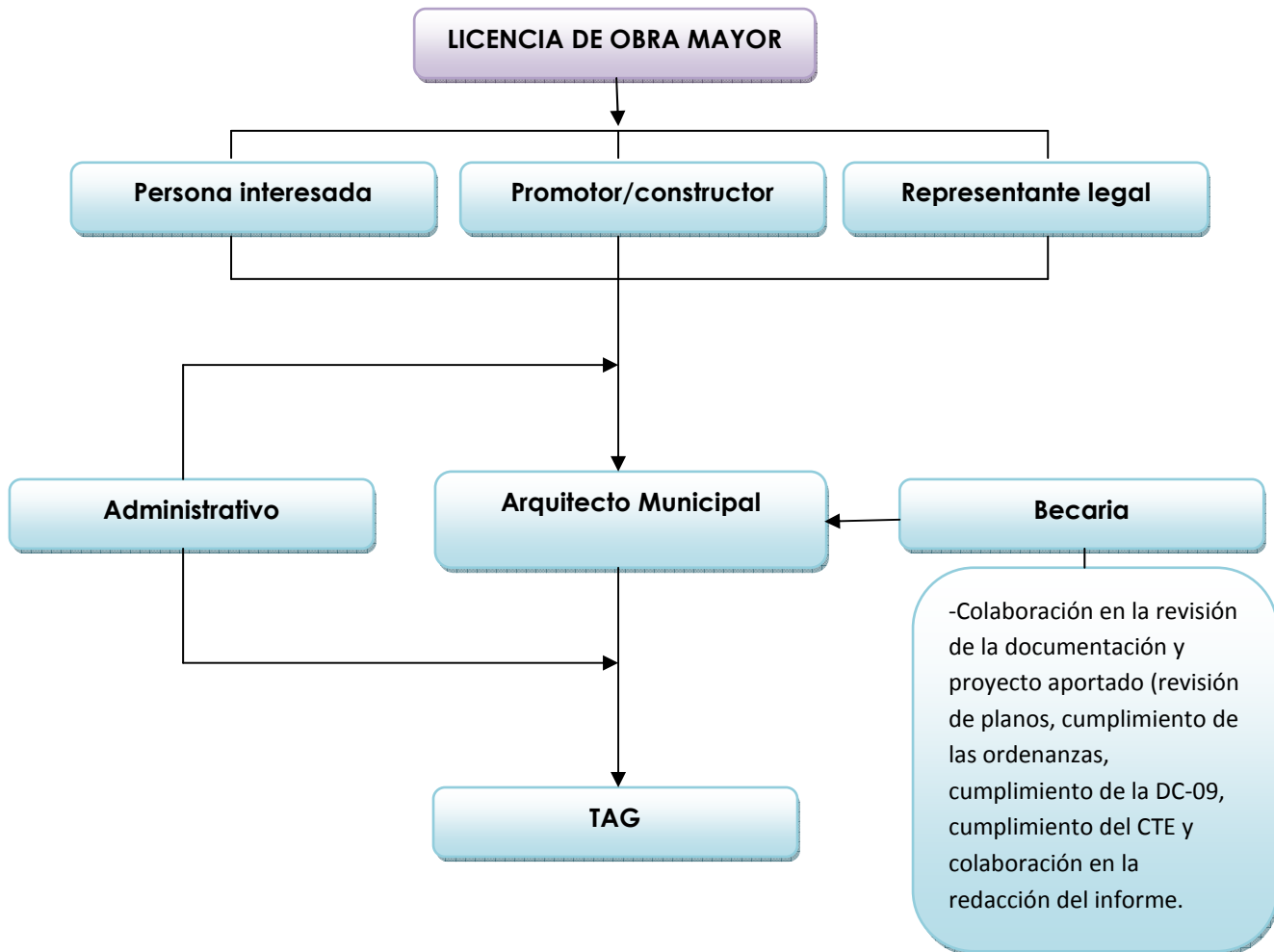
- Informe favorable
- Informe desfavorable, si se observa alguna disconformidad en el proyecto y/o falta parte de la documentación.

En este caso el plazo se interrumpe hasta que el interesado aporte planos modificados o documentación requerida para la subsanación de los reparos señalados en el informe.

A continuación el TAG visto el informe de la Arquitecta Municipal emite la propuesta de resolución, y mediante decreto de alcaldía se notifica al solicitante la resolución, bien sea los reparos a subsanar, o la concesión de la licencia.

#### **\*Artículo 195 de la LUV. Plazos para el otorgamiento de licencias.**

*"...Las licencias que comporten obras mayores de nueva construcción o reforma estructural de entidad equivalente a una nueva construcción o las de derribo, respecto a edificios no catalogados, habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de dos meses"*



## CONCLUSIONES

La concesión de licencia de obra mayor frecuentemente se retrasa por:

Falta de documentación.

Los proyectos no se adecuan a las normas subsidiarias y a otras leyes de aprobación reciente como las DC-09 condiciones de diseño y calidad.



# INFORMES

---

**INFORME TÉCNICO DE LICENCIA DE OBRA MAYOR**

EXPDTE. Nº 234/2010

Informe nº 02

**Solicitante:** XXXX XXXX XXXX  
**Obra:** Habilitación cambra para vivienda  
**Emplazamiento:** C/ Vicente Mari 7

XXXX XXXX XXXX, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, con relación a la licencia de obras arriba indicada y examinada la documentación que a continuación se relaciona:

Rg. Entrada General, nº 9248; fecha: 23/12/10

Proyecto de "Habilitación de cambra para vivienda" que SI incluye Estudio Básico de Seguridad y Salud, redactado por el arquitecto D. XXXX XXXX XXXX, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos en fecha 19/11/10

Rg. Entrada General, nº 0468; fecha: 27/01/11

Subsanación de parte de la documentación requerida en el informe nº 01 de fecha 05/01/11.

**INFORMA que deberá completar y/o subsanar:**

**DOCUMENTACIÓN**

o Se deberá cumplir la Ordenanza municipal Reguladora de los vertidos de Aguas Residuales al alcantarillado del municipio de Benifaió (BOP nº 262 de 03/11/2007 Art. 28) así como la solicitud de permiso de conexión (Art. 26). Justificar.

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE BENIFAIÓ**, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 28/2/1991 y publicadas en el B.O.P. el 14/6/1991 y Modificaciones posteriores.

o Art. 16. Red de saneamiento. "...La red horizontal de desagües se dispondrá con pendientes iguales o superiores al 1.50 por ciento...". Detallar en planos.

**CTE CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN**, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo (BOE nº 74; 28/03/06).

**Documento Básico DB SU Seguridad de Utilización y Accesibilidad**

o 3.2.1 Altura. Las barreras de protección tendrán, como mínimo, una altura de 0,90 m cuando la diferencia de cota que protegen no exceda de 6 m y de 1,10 m en el resto de los casos, excepto en el caso de huecos de escaleras de anchura menor que 40 cm, en los que la barrera tendrá una altura de 0,90 m, como mínimo. Justificar para barreras de protección en diferencia de cotas de más de 6 metros.

o Revisar el cumplimiento de SU 7. Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento establecido en la página 71 de la documentación escrita del proyecto.

**DC/09. CONDICIONES DE DISEÑO Y CALIDAD**

o Justificar su cumplimiento en el Proyecto.

**OTRAS VALORACIONES**

o Se deberá eliminar del proyecto la mención del cumplimiento de normativa derogada, a saber, la establecida en páginas 7 y 19 de la documentación escrita del proyecto.

o Respecto a los planos a aportar recogidos en el Anejo I de la Parte I del Código Técnico de la Edificación: sección transversal acotada de la escalera (plano alzados y secciones)



A los efectos del cumplimiento de los artículos 3. Condiciones de protección en el casco antiguo, 5. Construcciones por encima de la altura de cornisa, 6. Regulación de las plantas de la edificación y 9. Elementos salientes del Capítulo II. Condiciones generales de volumen, higiénicas y de calidad de las Normas Subsidiarias de Benifaió, cabe señalar que, obra en las dependencias municipales la concesión de licencia de obra mayor (expediente 27/2010) en fecha 5 de julio de 2010 de elevación de almacén para cambras.

De acuerdo con lo expuesto se queda **SIN INFORMAR** esta licencia, no obstante, la Corporación, con superior criterio, resolverá lo que estime más conveniente.

Y para que conste y a los efectos oportunos se expide el presente informe en Benifaió, a 8 de febrero de 2011.

La arquitecta municipal  
XXXX XXXX XXXX

**INFORME TÉCNICO DE LICENCIA DE OBRA MAYOR (LEGALIZACION)**

EXPDTE. Nº 9/2011

Informe nº 01

**Titular:** XXXX XXXX XXXX**Obra:** Legalización de elevación de forjado en planta baja almacén**Emplazamiento:** C/ Juan Ramón Jiménez, nº 2

XXXX XXXX XXXX, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, con relación a la licencia de obras arriba indicada y examinada la documentación que a continuación se relaciona:

Rg. Entrada General, nº 0405; fecha: 25/01/11

Expediente de Legalización de elevación de forjado en planta baja almacén redactado por el arquitecto D. José Calleja Ferrá y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos en fecha 20/01/11.

**INFORMA que deberá completar y/o subsanar respecto a:****DOCUMENTACIÓN:**

o Autoliquidación del impuesto sobre construcciones de acuerdo con las ordenanzas fiscales municipales (ICIO) publicadas en el BOP nº 246 de 16/10/07, correspondiente a:

- 3,0% del PEM + 3,14 € (placa) (PEM ≤100.000 €)
- 3,5% del PEM + 3,14 €(placa) (100.000 €<PEM ≤ 200.000€)
- 4,0% del PEM + 3,14 €(placa) (PEM superior a 200.000€)

presentando copia del abono para el expediente.

o Hoja de estadística cumplimentada y firmada por técnico y promotor ("*deberá cumplimentarse un cuestionario por cada obra mayor que vaya a efectuarse y se presentará en el Ayuntamiento de la solicitud de licencia*" y "*... su cumplimentación es obligatoria. (Ley 4/90)*"). Firma del promotor

o El proyecto deberá incluir la ficha urbanística de la edificación de acuerdo con el art. 47.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Falta firma del promotor.

o El plano de situación será el de planeamiento (Alineaciones) viniendo acotado en éste la parcela, ancho de vial al que da frente y ancho de acera, así como la ubicación del alcorque u otro mobiliario urbano si lo hubiera.

o Certificado final de obras acorde con la obra de legalización (entre otras matizaciones, no tiene licencia concedida)

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE BENIFAIÓ**, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 28/2/1991 y publicadas en el B.O.P. el 14/6/1991 y Modificaciones posteriores.

o Art. 7. Cuerpos volados sobre espacios públicos y Art. 9. Elementos salientes. Justificar su cumplimiento.

De acuerdo con lo expuesto se queda **SIN INFORMAR** esta licencia, no obstante, la Corporación, con superior criterio, resolverá lo que estime más conveniente.

Y para que conste y a los efectos oportunos se expide el presente informe en Benifaió, a 9 de febrero de 2011.

La arquitecta municipal  
XXXX XXXX XXXX

**INFORME TÉCNICO DE LICENCIA DE OBRA MAYOR**

EXPDTE. Nº 13/2011

Informe nº 01

**Titular:** XXXX XXXX XXXX**Obra:** Reparación de cubierta**Emplazamiento:** Camí del Moli Vell s/n (polígono 10, nº 16)

XXXX XXXX XXXX, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, con relación a la licencia de obras arriba indicada y examinada la documentación que a continuación se relaciona:

1. Rg. Entrada General, nº 0535; fecha: 31-01-11

Proyecto Básico y de Ejecución de "Reparación de Cubierta" visado por el Colegio Oficial de Arquitectos en fecha 26/01/11 que SI incluye Estudio Básico de Seguridad y Salud, redactado por el arquitecto D. José Enrique Esteve Torres, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos en fecha 26/01/11.

2. El Molí Vell, construcción objeto del presente informe, se encuentra recogido en el listado de bienes inmuebles de etnología obrantes en la Conselleria de Cultura y Deportes. Se adjunta ficha obrante en la página web de dicha Conselleria como **ANEXO**. La Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano establece

- en su artículo 1 apartado 2 que: "El patrimonio cultural valenciano está constituido por los bienes muebles e inmuebles de valor histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, etnológico, documental, bibliográfico, científico, técnico, o de cualquier otra naturaleza cultural, existentes en el territorio de la Comunitat Valenciana o que, hallándose fuera de él, sean especialmente representativos de la historia y la cultura valenciana..."

- en su artículo 2 apartado c) que: "Los bienes que, a los efectos de la presente Ley, integran el patrimonio cultural valenciano pueden ser: Bienes no inventariados del patrimonio cultural. Son todos los bienes que, conforme al artículo 1.2 de esta Ley, forman parte del patrimonio cultural valenciano y no están incluidos en ninguna de las dos categorías anteriores. Serán objeto de las medidas de protección que esta Ley prevé con carácter general para los bienes del patrimonio cultural, así como de cuantas otras puedan establecer las normas de carácter sectorial en razón de sus valores culturales.

Las operaciones de rehabilitación se encuentran recogidas con carácter general para los bienes del patrimonio cultural.

**INFORMA que deberá completar y/o subsanar:**

**DOCUMENTACIÓN**

- o Hoja de solicitud de licencia de obras firmada por el constructor.
- o IAE del constructor.
- o De conformidad con la modificación de la ordenanza fiscal reguladora de la tasa por la ocupación de suelo, vuelo y subsuelo del dominio público local, Art.4 apdo. 2 se tiene que abonar la tasa por ocupación de vial con materiales de construcción, escombros, vallas, puntales, asnillas, andamios, grúas y otras instalaciones similares(BOP nº284 de 29/11/07). De conformidad con los cálculos obrantes en el proyecto:  
 $21'95 \text{ m}^2 \times 15 \text{ días} \times 0,2040 \text{ €/m}^2 = 67'17 \text{ €}$

tarifa mínima:15,00 € (excepto liquidaciones complementarias)

- o Para ello el técnico adjuntará informe sobre m2 de ocupación de vial y duración estimada en días con la fecha estimada de inicio de dicha ocupación. Así como un croquis de la ubicación exacta del contenedor de escombros, vallas, puntales, asnillas, andamios, grúas con el espacio convenientemente acotado.
- o Se dejará copia de esta documentación tanto en el Retén de Policía como en la Oficina Técnica, así como copias del justificante de pago de la tasa de ocupación.



o En el caso de necesitarse un **andamio** para la realización de las obras el proyecto técnico comprenderá un Plano de planta viaria que se proyecta ocupar con la edificación, con acotamiento de acera y calzada (ancho y alto de andamio, distancia a fachada y al bordillo de la acera, etc.) con indicación del edificio sobre el que se sitúa. Un Plano de alzado y sección que defina claramente las afecciones a la vía pública, medidas de seguridad aplicadas, itinerario peatonal protegido, señalización en general y del obstáculo en calzada si lo hubiera, etc.

El proyecto incluirá una Memoria descriptiva o informe técnico de la instalación, donde se explica el Sistema de montaje y fijación, el tipo de anclajes, las posibles afecciones sobre el pavimento o construcciones bajo rasante si las hubiera, el mobiliario urbano, las paradas de transporte público y jardinería, elementos de cubrición en toda la superficie exterior vertical y plataforma rígidas y resistentes para contener la caída de útiles o materiales. Asimismo incluirá el compromiso del director técnico de la obra de asumir la supervisión de la instalación. El proyecto técnico incluirá también un Presupuesto de ejecución y Certificado de que se ajusta a los reglamentos de seguridad e higiene en el trabajo ordenanza de construcción y demás normas de obligado cumplimiento. Deberá aportarse una copia a la Oficina Técnica y otra al retén de la Policía, así como el justificante de pago de la tasa de ocupación.

De acuerdo con lo expuesto se queda **SIN INFORMAR** esta licencia, no obstante, la Corporación, con superior criterio, resolverá lo que estime más conveniente.

Y para que conste y a los efectos oportunos se expide el presente informe en Benifaió a 22 de febrero de 2011.

La arquitecta municipal  
XXXX XXXX XXXX

**INFORME TÉCNICO DE LICENCIA DE OBRA MAYOR**

EXPDTE. Nº 199/2010

Informe nº 03

**Títular:** XXXX XXXX XXXX**Obra:** Legalización de ampliación de locales y habilitación cambra piso 1º**Emplazamiento:** C/ Vicente Medina nº 23

XXXX XXXX XXXX, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, con relación a la licencia de obras arriba indicada y examinada la documentación que a continuación se relaciona:

Rg. Entrada General, nº 7692; fecha: 12/11/10

Proyecto de Legalización de ampliación de locales y habilitación cambra piso 1º que SI incluye Estudio Básico de Seguridad y Salud, redactado por los arquitectos D. XXXX XXXX XXXX , visado por el Colegio Oficial de Arquitectos en fecha 19/10/10.

Rg. Entrada General, nº 9066; fecha: 15/12/10

Documentación para la subsanación de los reparos requeridos en el informe nº 01 de fecha 02/12/10.

Rg. Entrada General, nº 0619; fecha: 03/02/11

Documentación para la subsanación de los reparos requeridos en el informe nº 02 de fecha 21/01/11.

**INFORMA que deberá completar y/o subsanar respecto a:****DOCUMENTACIÓN:**

- o Hoja de encargo del aparejador o arquitecto técnico. Las obras no se encuentran finalizadas en el caso de ampliación de locales. Sigue sin justificarse este extremo que de conformidad con el artículo 2 y concordantes de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación resulta de aplicación.
- o Expediente de legalización.
  - Certificado acreditativo de las condiciones de seguridad, habitabilidad y legalidad. El apartado c) del artículo tercero de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación establece los requisitos básicos a satisfacer por los edificios en cuanto a la habitabilidad.
  - Certificado final de obra. Deberá adjuntarse al finalizar la obra.

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE BENIFAIÓ**, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 28/2/1991 y publicadas en el B.O.P. el 14/6/1991 y Modificaciones posteriores.

- o Art 5. Construcciones por encima de la altura de cornisa. "La cubierta del edificio. Dicha cubierta en las zonas de casco antiguo...será inclinada, acabada con teja árabe o plana y englobando a cualquier elemento de inmueble, admitiéndose hasta un máximo del 30 por ciento de la superficie en planta de la cubierta con solución de terraza plana pisable, debiendo en este caso estar retranqueada un mínimo de tres metros de cualquiera de las fachadas o medianeras visibles. (se añade) Las cubiertas inclinadas, en cualquier ámbito de zonificación, no alcanzarán una altura máxima, cumbre, superior a 2 metros contabilizados a partir de la cara superior del último forjado." Falta dibujar en el plano M-7 aportado la parte trasera de la cubierta y modificar la memoria.
- o Art. 23. Antepechos y barandillas. "Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 1 metro de altura mínima, medida a partir de la solera. Por debajo de esta altura no habrá huecos mayores de 12 cm., ni ranuras a ras del suelo mayores de 5 cm...Las mismas disposiciones regirán para las barandillas de escalera." Detallar en planos y justificar, además, de conformidad con la normativa de aplicación estatal y autonómica concordante.

**CTE CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN**, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo (BOE nº 74; 28/03/06).

**Documento Básico DB SU Seguridad de Utilización y Accesibilidad**

- o 3.2.3 Características constructivas. "En cualquier zona de los edificios de uso Residencial Vivienda...las barreras de protección, incluidas las de las escaleras y rampas, estarán diseñadas de forma que: b) No tengan aberturas que puedan ser atravesadas por una esfera de 10 cm de diámetro, exceptuándose las aberturas triangulares que forman la



huella y la contrahuella de los peldaños con el límite inferior de la barandilla, siempre que la distancia entre este límite y la línea de inclinación de la escalera no exceda de 5 cm)". Justificar en plano y detallar el alzado de la fachada trasera.

#### **DC/09. CONDICIONES DE DISEÑO Y CALIDAD**

o Artículo 12. Iluminación natural. "Para cumplir esta exigencia, los recintos o zonas con excepción del acceso, baño o aseo y trastero, dispondrán de huecos acristalados al exterior para su iluminación, con las siguientes condiciones: d) La superficie de los huecos de iluminación, en la que se incluye la superficie ocupada por la carpintería, será fracción de la superficie de todo el recinto iluminado, teniendo en cuenta la situación de la ventana, ya sea al exterior o a patios interiores del edificio y la profundidad del recinto iluminado, según se establece en la tabla 12". En el caso del dormitorio de dimensiones 11'13 m2 el 15%. Justificar su cumplimiento.

#### **OTRAS VALORACIONES**

o De conformidad con lo regulado en el artículo 111. Fuera de ordenación de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana la fachada existente del edificio se encuentra fuera de ordenación al no cumplir con los artículos 7 y 21 de las Normas Subsidiarias de Benifaió. Ajustar los planos afectados (6. Distribución; planos 8 y 9 de instalaciones; 10. Detalle de carpintería y 11. Calidad del aire interior) a las modificaciones efectuadas en el proyecto. Ajustar la memoria en las partes afectadas.

De acuerdo con lo expuesto se queda **SIN INFORMAR** esta licencia, no obstante, la Corporación, con superior criterio, resolverá lo que estime más conveniente.

Y para que conste y a los efectos oportunos se expide el presente informe en Benifaió, a 22 de febrero de 2011.

La arquitecta municipal  
XXXX XXXX XXXX



**INFORME TÉCNICO DE LICENCIA DE OBRA MAYOR**

EXPDTE. Nº 196/2010

Informe nº 03

**Titular:** XXXX XXXX XXXX**Obra:** Habilitación de cambra para vivienda 1ª planta**Emplazamiento:** C/ Caballeros nº 111

XXXX XXXX XXXX, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, con relación a la licencia de obras arriba indicada y examinada la documentación que a continuación se relaciona:

Rg. Entrada General, nº 7609; fecha: 27/10/10

Proyecto de Habilitación de cambra para vivienda 1ª planta que SI incluye Estudio Básico de Seguridad y Salud, redactado por los arquitectos D. XXXX XXXX XXXX Año , visado por el Colegio Oficial de Arquitectos en fecha 25/10/10.

Rg. Entrada General: sin registro

Subsanación de la documentación requerida en el informe nº 01 de 15/11/10. Se aporta decreto de alcaldía en referencia al pago del ICIO.

Rg. Entrada General, nº 0215; fecha: 14/01/11

Subsanación de la documentación requerida en el informe nº 02 de 07/01/11. Se aporta justificación del cumplimiento de la escalera de conformidad con la 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.

**INFORMA que deberá completar y/o subsanar:**

- Planos a escala 1/50. Los planos aportados tienen una escala menor y no se puede medir a escala. Acotar huella de la escalera.

De acuerdo con lo expuesto se queda **SIN INFORMAR** esta licencia, no obstante, la Corporación, con superior criterio, resolverá lo que estime más conveniente.

Y para que conste y a los efectos oportunos se expide el presente informe en Benifaió, a 23 de febrero de 2011.

La arquitecta municipal  
XXXX XXXX XXXX

**INFORME TÉCNICO DE LICENCIA DE OBRA MAYOR**

EXPDTE. Nº 234/2010

Informe nº 03

**Solicitante:** XXXX XXXX XXXX**Obra:** Habilitación cambra para vivienda**Emplazamiento:** C/ Vicente Mari 7

XXXX XXXX XXXX, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, con relación a la licencia de obras arriba indicada y examinada la documentación que a continuación se relaciona:

Rg. Entrada General, nº 9248; fecha: 23/12/10

Proyecto de "Habilitación de cambra para vivienda" que SI incluye Estudio Básico de Seguridad y Salud, redactado por el arquitecto D. XXXX XXXX XXXX, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos en fecha 19/11/10

Rg. Entrada General, nº 0468; fecha: 27/01/11

Subsanación de parte de la documentación requerida en el informe nº 01 de fecha 05/01/11.

Rg. Entrada General, nº 1034; fecha: 18/02/11

Subsanación de la documentación requerida en el informe nº 02 de fecha 08/02/11.

**INFORMA:**

Que se ha presentado documentación subsanando el informe nº 02 interpuesto en fecha 8 de febrero de 2010.

Que el proyecto cumple con la normativa urbanística y técnica que le es de aplicación y por todo ello, salvo derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero (art. 12 LRBRL), este técnico informa **FAVORABLEMENTE** el otorgamiento de la licencia para la realización de las obras explícitamente mencionadas en la solicitud.

No obstante, la autoridad con superior criterio acordará lo que crea más conveniente.

Y para que conste y a los efectos oportunos se expide el presente informe en Benifaió, a 23 de febrero de 2011.

La arquitecta municipal  
XXXX XXXX XXXX

**INFORME TÉCNICO DE LICENCIA DE OBRA MAYOR**

EXPDTE. Nº 140/2010

Informe nº 03

**Titular:** XXXX XXXX XXXX**Obra:** Vivienda unifamiliar entre medianeras**Emplazamiento:** C/ Santa Cecilia nº 23

XXXX XXXX XXXX, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, con relación a la licencia de obras arriba indicada y examinada la documentación que a continuación se relaciona:

Rg. Entrada General, nº 5236; fecha: 20/07/10  
Proyecto Básico de "Vivienda Unifamiliar entre medianeras".

Rg. Entrada General, nº 0108; fecha: 07/01/11  
Proyecto de Ejecución de "Vivienda Unifamiliar entre medianeras" que SI incluye Estudio Básico de Seguridad y Salud, redactado por el arquitecto técnico D. XXXX XXXX XXXX, visado por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Valencia en fecha 21/12/10. Subsanación de parte de la documentación requerida en el informe nº 01 de fecha 29/07/10.

Rg. Entrada General, nº 1272; fecha: 01/03/11  
Subsanación de parte de la documentación requerida en el informe nº 02 de fecha 28/01/11.

**INFORMA que deberá completar y/o subsanar respecto a:**

**DOCUMENTACIÓN:**

- o Hoja de aceptación expresa del director de obra según Art.2, Cap.IV apdo. 1 de las NN.SS.: "*En las solicitudes que requieran ir acompañadas de un proyecto técnico, éste contendrá el nombre y dirección de los facultativos competentes, autores del proyecto y directores de la obra, figurará la aceptación expresa de la dirección de obra y la documentación deberá ir visada por el colegio oficial....*"
- o Deberá presentar aval por las posibles roturas que se vayan a producir en las aceras o elementos de urbanización existentes, de acuerdo con el siguiente detalle:

Art. 7b, (fianzas por reposición de pavimentos):

$$15 \text{ m}^2 \times 18,030363 \text{ €/m}^2 = 270,46 \text{ €}$$

La superficie se calculará multiplicando la longitud de fachada por la suma del ancho de acera más una franja de 1 m de vial.

De acuerdo con lo expuesto se queda **SIN INFORMAR** esta licencia, no obstante, la Corporación, con superior criterio, resolverá lo que estime más conveniente.

Y para que conste y a los efectos oportunos se expide el presente informe en Benifaió, a 04 de marzo de 2011.

La arquitecta municipal  
XXXX XXXX XXXX

**INFORME TÉCNICO DE LICENCIA DE OBRA MAYOR**

EXPDTE. Nº 13/2011

Informe nº 02

**Titular:** XXXX XXXX XXXX**Obra:** Reparación de cubierta**Emplazamiento:** Camí del Moli Vell s/n (polígono 10, nº 16)

XXXX XXXX XXXX, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, con relación a la licencia de obras arriba indicada y examinada la documentación que a continuación se relaciona:

1. Rg. Entrada General, nº 0535; fecha: 31-01-11

Proyecto Básico y de Ejecución de "Reparación de Cubierta" visado por el Colegio Oficial de Arquitectos en fecha 26/01/11 que SI incluye Estudio Básico de Seguridad y Salud, redactado por el arquitecto D. XXXX XXXX XXXX, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos en fecha 26/01/11.

2. Rg. Entrada General, nº 1207; fecha: 25-02-11

Documentación para la subsanación de los reparos requeridos en el informe nº 01 de fecha 22/02/11.

3. El Molí Vell, construcción objeto del presente informe, se encuentra recogido en el listado de bienes inmuebles de etnología obrantes en la Conselleria de Cultura y Deportes. Se adjunta ficha obrante en la página web de dicha Conselleria como **ANEXO**. La Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano establece

- en su artículo 1 apartado 2 que: "El patrimonio cultural valenciano está constituido por los bienes muebles e inmuebles de valor histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, etnológico, documental, bibliográfico, científico, técnico, o de cualquier otra naturaleza cultural, existentes en el territorio de la Comunitat Valenciana o que, hallándose fuera de él, sean especialmente representativos de la historia y la cultura valenciana..."

- en su artículo 2 apartado c) que: "Los bienes que, a los efectos de la presente Ley, integran el patrimonio cultural valenciano pueden ser: Bienes no inventariados del patrimonio cultural. Son todos los bienes que, conforme al artículo 1.2 de esta Ley, forman parte del patrimonio cultural valenciano y no están incluidos en ninguna de las dos categorías anteriores. Serán objeto de las medidas de protección que esta Ley prevé con carácter general para los bienes del patrimonio cultural, así como de cuantas otras puedan establecer las normas de carácter sectorial en razón de sus valores culturales.

Las operaciones de rehabilitación se encuentran recogidas con carácter general para los bienes del patrimonio cultural.

**INFORMA:**

Que se ha presentado documentación subsanando el informe nº 02 interpuesto en fecha 21 de enero de 2011.

Que el proyecto cumple con la normativa urbanística y técnica que le es de aplicación y por todo ello, salvo derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero (art. 12 LRBRL), este técnico informa **FAVORABLEMENTE** el otorgamiento de la licencia para la realización de las obras explícitamente mencionadas en la solicitud.

Y para que conste y a los efectos oportunos se expide el presente informe en Benifaió, a 8 de marzo de 2011.

La arquitecta municipal  
XXXX XXXX XXXX

**INFORME TÉCNICO DE LICENCIA DE OBRA MAYOR**

EXPDTE. Nº 17/2011

Informe nº 01

**Titular:** XXXX XXXX XXXX**Obra:** Construcción edificio de 4 viviendas, 1 duplex, 2 áticos, sótano garaje y trasteros**Emplazamiento:** C/ Matías García esquina C/ Santa Cecilia

XXXX XXXX XXXX, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, con relación a la licencia de obras arriba indicada y examinada la documentación que a continuación se relaciona:

Rg. Entrada General, nº 0861; fecha: 10/02/11

Proyecto básico de 4 viviendas, 1 duplex, 2 áticos, sótano garaje y trasteros, redactado por el arquitecto D XXXX XXXX XXXX, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos en fecha 29/12/10.

**INFORMA que deberá completar y/o subsanar respecto a:****DOCUMENTACIÓN:**

- o IAE del constructor.
- o Autoliquidación del impuesto sobre construcciones de acuerdo con las ordenanzas fiscales municipales (ICIO) publicadas en el BOP nº 246 de 16/10/07, correspondiente a:
  - 3,0% del PEM + 3,14 €(placa) (PEM ≤ 100.000€)
  - 3,5% del PEM + 3,14€(placa) (100.000€ < PEM ≤ 200.000€)
  - 4,0% del PEM + 3,14 € (placa) (PEM superior a 200.000€)Presentado copia del abono para el expediente.
- o Hoja de estadística cumplimentada y firmada por técnico y promotor (“Deberá cumplimentarse un cuestionario por cada obra mayor que vaya a efectuarse y se presentará en el Ayuntamiento de la solicitud de licencia” y “... su cumplimentación es obligatoria. (Ley 4/90)”. Falta la firma del promotor.
- o Escritura de constitución de la sociedad
- o Hoja de encargo del aparejador o arquitecto técnico.
- o Hoja de aceptación expresa del director de obra (Art.2, Cap.IV apdo. 1 de las NN.SS.) “En las solicitudes que requieran ir acompañadas de un proyecto técnico, éste contendrá el nombre y dirección de los facultativos competentes, autores del proyecto y directores de la obra, figurará la aceptación expresa de la dirección de obra y la documentación deberá ir visada por el colegio oficial...”
- o El proyecto deberá incluir la ficha urbanística de la edificación de acuerdo con el art. 47.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Falta la firma del promotor.
- o Estudio Básico de Seguridad y Salud/ Estudio Seguridad y Salud en cumplimiento del Real Decreto 1627/1997 de 24 de octubre.
- o Proyecto de Telecomunicaciones.
- o El plano de situación será de planeamiento (Alineaciones) viniendo acotado en éste la parcela, ancho de vial al que da frente y ancho de acera, así como la ubicación del alcorque u otro mobiliario urbano si lo hubiera.
- o Certificado de eficiencia energética, de acuerdo con el RD 314/2006, de 17 de marzo, CTE y RD 47/2007, de 19 de enero, de Certificación Energética a Edificios de Nueva Construcción (obligatoria aplicación a partir de 31 de octubre de 2007)
- o Deberá presentar aval por las posibles roturas que se vayan a producir en las aceras o elementos de urbanización existentes, de acuerdo con el siguiente detalle:

Art. 7b, (fianzas por reposición de pavimentos):

\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> x 18,030363 €/m<sup>2</sup> = \_\_\_\_\_ €

La superficie se calculará multiplicando la longitud de fachada por la suma del ancho de acera más una franja de 1m de vial.



o De conformidad con la modificación de la ordenanza fiscal reguladora de la tasa por la ocupación de suelo, vuelo y subsuelo del dominio público local, Art.4 apdo. 2 se tiene que abonar la tasa por ocupación de vial con materiales de construcción, escombros, vallas, puntales, asnillas, andamios, grúas y otras instalaciones similares (BOP nº 284 de 29/11/07).

\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> x 0,2040 €/m<sup>2</sup> /día = \_\_\_\_\_ €

Tarifa mínima: 15,00 € (excepto liquidaciones complementarias)

-Para ello el técnico adjuntará informe sobre m<sup>2</sup> de ocupación de vial y duración estimada en días con la fecha estimada de inicio de dicha ocupación. Así como un croquis de la ubicación exacta del contenedor de escombros, vallas, puntales, asnillas, andamios, grúas con el espacio convenientemente acotado.  
-Se dejará copia de esta documentación tanto en el Retén de la policía como en la Oficina Técnica, así como copias del justificante de pago de la tasa de ocupación.

o Escritura pública registral de reserva de plaza de aparcamiento, de conformidad con la instancia de la solicitud de licencia de obra mayor (Capítulo III. Condiciones generales de uso, Art. 5 Condiciones de uso vivienda de las NNSS).

o Proyecto de instalación de **grúa** según el cumplimiento del artículo 486.2ª B) del Decreto 36/2007, de 13 de abril, que modifica el ROGTU y al Edicto del Ayuntamiento de Benifaió sobre aprobación definitiva de la ordenanza municipal reguladora de la ocupación de la vía pública (BOP-187 del 8/8/2006), sección 2ª: Grúas y materiales de construcción y artículo 56. Grúas, o en su caso justificación de innecesariedad de instalación de grúa por parte del redactor del proyecto. Asimismo deberá aportarse a la Oficina Técnica y al retén de la Policía:

- 1.- Dimensiones totales del camión- grúa trabajando, es decir con los estabilizadores extendidos (largo, ancho y alto) y peso de la misma.
- 2.- Tiempo previsto de la ocupación de la vía pública.
- 3.- Día y hora en la que se pretende realizar el servicio.
- 4.- Plano a escala de la ubicación de la grúa en el que se indique:
  - Número y tipo de carriles (circulación, estacionamiento en cordón o batería), con indicación de obstáculos en tandas de estacionamiento.
  - Señalización y medidas de protección que se van a adoptar expresando los metros libres de calzada.
  - Área de barrido de la pluma.

Así como el justificante de pago de la tasa de ocupación.

Además podrá requerirse cualquier otro documento cuando se juzgue necesario por los servicios técnicos en atención a circunstancias especiales o por así determinarse en disposiciones legales de aplicación.

o En su caso, copia de la póliza del seguro de responsabilidad civil de la grúa con una garantía mínima de 600.000 € y certificado acreditativo de la correcta instalación de la grúa, debido estado de conservación y funcionamiento. (Art. 486.6. ROGTU)

o En el caso de necesitarse un **andamio** para la realización de las obras según el cumplimiento del Edicto del Ayuntamiento de Benifaió sobre aprobación definitiva de la ordenanza municipal reguladora de la ocupación de la vía pública (BOP-187 del 8/8/2006, Sección 4ª. Andamios, el proyecto técnico comprenderá un Plano de planta viaria que se proyecta ocupar con la edificación, con acotamiento de acera y calzada (ancho y alto de andamio, distancia a fachada y al bordillo de la acera, etc.) con indicación del edificio sobre el que se sitúa. Un plano de alzado y sección que defina claramente las afecciones a la vía pública, medidas de seguridad aplicadas, itinerario peatonal protegido, señalización en general y del obstáculo en calzada y si lo hubiera, etc. El proyecto incluirá una Memoria que complete la documentación técnica y que describa el sistema de montaje y fijación, el tipo de anclajes, las posibles afecciones sobre el pavimento o construcciones bajo rasante si las hubiera, alumbrado, las paradas de transporte público y jardinería, señalización viaria u otros elementos existentes en la vía pública, así como descriptiva de la señalización, pasos cubiertos, redes de protección y otros sistemas a instalar, que, tanto horizontal como verticalmente, garanticen que ningún otro objeto, herramienta, material o elementos del propio andamio puedan caer o proyectarse a la vía pública. Asimismo incluirá el compromiso del director técnico de la obra de asumir la supervisión de la instalación. El proyecto técnico incluirá también un Presupuesto de ejecución y Certificado de que la totalidad de lo proyectado se ajusta a la normativa sectorial aplicable en cuanto a disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial y demás normas de obligado cumplimiento. Deberá aportarse una copia a la Oficina Técnica y otra al retén de la Policía, así como el justificante de pago de la tasa de ocupación.

o Proyecto de actividad de garaje según el artículo 486.6. 3º) del decreto 36/2007, de 13 de abril, que modifica el ROGTU y solicitud de licencia ambiental, de conformidad con la instancia de la solicitud de licencia de obra mayor.

o Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición en cumplimiento del Art.4.2 y del 4.1.b) del R.D. 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los Residuos de Construcción y Demolición (BOE 13/02/08).



**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE BENIFAÍÓ**, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 28/2/1991 y publicadas en el B.O.P. el 14/6/1991 y Modificaciones posteriores.

- o Art. 6. Regulación de las plantas de la edificación. "Sótano... si existen rampas de acceso éstas no tendrán más del 16 por ciento en tramos rectos y no más del 12 por ciento en tramos curvos con un ancho mínimo de 3 metros, debiendo tener una meseta horizontal, libre de todo obstáculo, en su acceso a vía pública, con unas dimensiones mínimas de 5 metros de profundidad por 3 metros de anchura. Justificar en planos.
- o Art. 12. Condiciones de iluminación y ventilación. "Todas las cocinas poseerán un conducto de ventilación forzada estática o dinámica, que acometerá al exterior por encima de la cumbre del edificio, conducto al que no podrá acometer el de eliminación de humos de combustión." Justificar en planos.
- o Art. 13. Evacuación de humos. "...Toda salida de humos se efectuará por encima de la cumbre del edificio y por conductos únicamente verticales dedicados exclusivamente a este fin... Las cocinas tendrán conductos de eliminación de humos de combustión directamente al exterior con acometida al exterior por encima de la cumbre del edificio." Justificar en planos.
- o Art. 17. Red eléctrica. "...Todas las edificaciones contarán con una hornacina con tapa metálica situada en fachada de planta baja y accesible desde la vía pública, en la que se ubicará un interruptor general de corte intercalado entre la acometida general al edificio y la red de transporte..." Justificar en planos.
- o Art. 21. Accesibilidad a las edificaciones. "...El portal de entrada a un edificio tendrá un ancho mínimo desde la calle, hasta el acceso a la escalera principal y los ascensores de 2.50 metros, la altura libre no será inferior a 2.50 metros y el hueco practicable de entrada al portal no tendrá un ancho inferior a 1.30 metros..." Justificar en planos.
- o Art. 23. Antepechos y barandillas. "Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 1 metro de altura mínima, medida a partir de la solera. Por debajo de esta altura no habrá huecos mayores de 12 cm., ni ranuras a ras del suelo mayores de 5 cm...Las mismas disposiciones regirán para las barandillas de escalera." Detallar en planos y justificar, además, de conformidad con la normativa de aplicación estatal y autonómica concordante si es más restrictiva.
- o Art. 27. Condiciones de distribución y acceso. "En toda vivienda o local cuyo uso haga presumir la posibilidad de lavado de ropa, existirá la posibilidad de tendido al exterior mediante dependencia independiente, si esta se dispusiera en fachadas o recayente a espacio publico se deberá dar de las protecciones, tanto físicas como de corte de visuales, necesarias al objeto de no provocar molestias a los viandantes, ni vistas." Justificar en planos.

**ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LOS VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES AL ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE BENIFAÍÓ (B.O.P. 03/11/2007)**

- o Art. 28. Planos de planta y secciones representativas a escalas E 1:100 o E 1:50 de la acometida, arqueta de registro y conexión con el pozo de la red municipal de saneamiento, detallando expresamente los sifones y la ventilación aérea.

**CONDICIONES DE DISEÑO Y CALIDAD DC-09**

- o Art. 1. Superficies útiles mínimas. "...El lavadero, podrá ubicarse en la cocina, en el *baño*, en el *aseo* o en un recinto específico para esa función, reservando siempre la superficie necesaria para la colocación y uso de los aparatos previstos". Justificar en planos.
- o Art.2. Relación entre los distintos espacios o recintos: "...Cuando la vivienda tenga más de un dormitorio, se podrá acceder a un espacio para la higiene personal desde los espacios de circulación de la vivienda...". Justificar en vivienda número 7.
- o Art.3. Dimensiones lineales: "Tabla 3.1. Figuras mínimas inscribibles para el mobiliario
  - Lavadero 1'10 x 1'20". Justificar en los planos.
  - Al menos en un dormitorio doble podrá inscribirse la figura 2'60 x 2'60". Justificar viviendas 4 y 7.
  - Dormitorio sencillo 2'00 x 1'80". Justificar en viviendas 4 y 6.
- o Art.3. Dimensiones lineales: "Tabla 3.1. Figuras mínimas inscribibles libre de obstáculos
  - Baño 1'20". Justificar en los planos.
- o Art. 5. Equipamiento: "El equipamiento de la vivienda deberá cumplir las siguientes condiciones: b) Secado de la ropa. - Sistema de secado natural en un espacio exterior de la vivienda. -Sistema de secado natural en fachada exterior o interior del edificio con protección de vistas desde la vía pública. - En determinados casos se podrá optar por una solución en el edificio conforme a los expresado en el artículo 11 de ésta disposición". Justificar.



- o Art. 5. Equipamiento: "c) Aparatos. Zona de lavadero. Deberá existir un espacio para la lavadora con tomas de agua fría y caliente, desagüe y conexión eléctrica". Justificar.
- o Art. 6. Circulaciones horizontales y verticales: "En todos los edificios de más de una vivienda, los espacios comunitarios de circulación contarán con las siguientes dimensiones: d) Escaleras. En el caso de mesetas o rellanos que sirvan de acceso a viviendas o locales, el ancho mínimo de éstos será de 1'20 m y la distancia mínima entre la arista del último peldaño y el hueco de las puertas a las que sirva será de 0'40 m." Justificar planta sótano.
- o Art. 6. Circulaciones horizontales y verticales: "En todos los edificios de más de una vivienda que deban disponer de un itinerario practicable o adaptado, los espacios comunitarios de circulación contarán con... Acceso: para acceder sin rampa desde el espacio exterior, se dispondrá de un plano inclinado con un desnivel máximo de 0.12m, una pendiente máxima del 25% y una anchura mínima de 0.90m". Justificar.
- o Art. 6. Circulaciones horizontales y verticales: "4. El ascensor: d) Al menos un ascensor deberá estar conectado con el itinerario practicable y contará con las siguientes características: - La cabina del ascensor tendrá en la dirección de cualquier acceso o salida una profundidad mínima de 1'25 m. - El ancho mínimo de la cabina en la dirección perpendicular a cualquier acceso o salida será de 1'00 m. - Las puertas en la cabina y en los accesos a cada planta, serán automáticas. El hueco de acceso tendrá un ancho libre mínimo de 0'80 m." Justificar.
- o Artículo 10. Aparcamientos. Justificar rampa y distribución interior (...sólo se tendrá que hacer maniobra para estacionar el vehículo, dejando para ello un espacio libre en el frente de la plaza de al menos 2'30 m x 4'80 m).
- o Art. 11. Locales del edificio: "c) Trasteros independientes de las viviendas en edificios de mas de una vivienda. Los trasteros anejos a las viviendas serán locales destinados a éste fin exclusivo, sin incorporación posible a ninguna de las viviendas. Deberán tener acceso desde zonas comunes de circulación del edificio o desde una plaza de garaje a la que estarán incorporados y vinculados registralmente". No contemplan el uso de trastero en la vivienda 3.
- o Art. 12. Iluminación natural. Justificar de conformidad con la Tabla 12. Superficie de los huecos de iluminación en relación a la superficie útil de todo el recinto iluminado en tanto por cien. Se ha detectado que algunas viviendas no cumplen con la tabla y que la vivienda 3 no se encuentra correctamente acotada en fachada.

### **CTE CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo (BOE nº 74; 28/03/06) y modificaciones.**

#### **Documento Básico DB SI Seguridad en caso de incendio**

- o De conformidad con el Anejo I del Código Técnico de la Edificación (Parte I), justificar en los planos de plantas generales. A efectos de diseño, señalar que la distancia mínima entre los contornos de las superficies barridas por las puertas del vestíbulo de independencia del garaje debe ser al menos 0'50 m y la dotación de alumbrado de emergencia.

#### **Documento Básico DB SU Seguridad de Utilización**

- o 3.2.1 Altura. Las barreras de protección tendrán, como mínimo, una altura de 0'90 m cuando la diferencia de cota que protegen no exceda de 6 m y de 1'10 m en el resto de los casos, excepto en el caso de huecos de escaleras de anchura menor que 40 cm., en los que la barrera tendrá una altura de 0'90 m, como mínimo. Justificar en planos de planta y sección. Disponer de barandillas en los lados abiertos.

#### **Documento Básico DB HS Salubridad**

- o Recogida y evacuación de residuos: "Los edificios dispondrán de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida de tal forma que se facilite la adecuada separación en origen de dichos residuos, la recogida selectiva de los mismos y su posterior gestión". Justificar en planos.

### **OTRAS VALORACIONES**

- o De conformidad con el Anejo I. Contenido del Proyecto de la Parte I del Código Técnico de la Edificación.
  - Plano de urbanización
  - Plano Alzado Posterior. Dibujar ventana del baño de la vivienda 3.
  - La rampa de acceso al garaje no se ajusta a la realidad de la sección, justificar en planta y sección acotando el radio de giro.
- o Se deberá modificar la memoria en los apartados que resulten necesarios tras la revisión del proyecto de conformidad con este informe.





- o Revisar el Presupuesto de Ejecución Material. El valor del Presupuesto de Gestión de Residuos no está incluido.
- o A los efectos del cumplimiento de la 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 se deberían dibujar en los planos: las figura mínimas inscribibles y dimensiones mínimas de aparatos sanitarios y de las zonas de uso de conformidad con el artículo 3.
- o Previamente al inicio de las obras deberá aportarse el Proyecto de Ejecución firmado por técnico competente y visado por su correspondiente colegio profesional.

De acuerdo con lo expuesto se queda **SIN INFORMAR** esta licencia, no obstante, la Corporación, con superior criterio, resolverá lo que estime más conveniente.

Y para que conste y a los efectos oportunos se expide el presente informe en Benifaió, a 8 de marzo de 2011.

La arquitecta municipal  
XXXX XXXX XXXX

**INFORME TÉCNICO DE LICENCIA DE OBRA MAYOR**

EXPDTE. Nº 215/2010

Informe nº 03

**Solicitante:** XXXX XXXX XXXX**Obra:** Secadero de almidón**Emplazamiento:** C/ Pere el Gran S/N (Polígono industrial Jaume I)

XXXX XXXX XXXX, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, con relación a la licencia de obras arriba indicada y examinada la documentación que a continuación se relaciona:

Rg. Entrada General, nº 8398; fecha: 23/11/10

Proyecto Básico para secadero de almidón. Se adjunta copia de la Resolución de la Dirección General para el cambio climático por la que se modifica de oficio la autorización ambiental integrada otorgada a la empresa XXXX XXXX XXXX para la industria de fabricación de almidones y productos amiláceos de fecha 28 de julio de 2009.

Rg. Entrada General, nº 0314; fecha: 20/01/11

Documentación para la subsanación de los reparos requeridos en el informe nº 01 de fecha 22/12/10. Entre otra documentación, se adjunta:

- proyecto de ejecución que SI incluye Estudio de Seguridad y Salud, redactado por la ingeniera industrial Dña XXXX XXXX XXXX, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales en fecha 18/01/2011.
- hoja visada por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales en fecha 18/01/2011 y firmada por Dña XXXX XXXX XXXX en donde se asume la dirección de la obra y la dirección de la ejecución de la obra
- indicación de que dada las características de la parcela en principio no habrá ocupación de suelo, por tanto no deposita tasa por ocupación de vial con materiales de construcción, escombros, vallas, puntales, aspillas, andamios, grúas y otras instalaciones similares (BOP nº 284 de 29/11/07).
- indicación de que la utilización o no de grúa o andamios fijos dependerá del constructor seleccionado, por tanto no aporta:
  - Proyecto de instalación de grúa. Copia de la póliza del seguro de responsabilidad civil.
  - Cumplimiento de la sección 4ª "Andamios" del Capítulo IX "Ocupación de la vía pública con elementos de obras y construcciones" de la Ordenanza Municipal reguladora de la ocupación de la vía pública (BOP nº 187 de 08/08/2006)

Rg. Entrada General, nº 0314; fecha: 02/03/11

Notificación en la que se indica que el constructor que realizará las obras no utilizará grúa torre fija.

Rg. Entrada General, nº 1380; fecha: 07/03/11

Comunicación en la que se indica que el cerramiento de fachada previsto para el edificio se trata de placas de hormigón prefabricado, no teniendo la necesidad de utilización de andamios.

**INFORMA:**

Que en fecha 24 de febrero de 2011 se recibe comunicación de la Dirección General del Cambio Climático en contestación a la solicitud de revisión del proyecto de ejecución para secadero de almidón en Benifaió a los efectos de establecer que el proyecto y sus modificaciones resultan acordes con la autorización ambiental integrada otorgada. En dicha comunicación se indica que "...no hay variación respecto a la instalación autorizada como no sustancial..." y "...está condicionada a que previamente a su puesta en marcha se acredite que las instalaciones se ajustan al proyecto presentado y autorizado y que cumplen con el contenido de la autorización..."

Que en fecha 10 de marzo de 2011 la técnica de medio ambiente emite informe favorable respecto a la solicitud de la licencia.

Que esta nueva instalación está incluida en la Resolución de la Dirección General para el cambio climático por la que se modifica de oficio la autorización ambiental integrada otorgada a la empresa XXXX XXXXX XXXXX, para la industria de fabricación de almidones y productos amiláceos de fecha 28 de julio de 2009.

Que se ha presentado documentación subsanando el informe nº 01 interpuesto en fecha 22 de diciembre de 2010.



Que el proyecto cumple con la normativa urbanística que le es de aplicación y por todo ello, salvo derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero (art. 12 LRBRL), este técnico informa **FAVORABLEMENTE** el otorgamiento de la licencia para la realización de las obras explícitamente mencionadas en la solicitud.

No obstante lo anterior, de conformidad con el proyecto, en la parcela se ubicará un Centro de Transformación de Abonado de 2000 KVA. Dicho Centro de Transformación se encuentra recogido en la Resolución de la Dirección General para el cambio climático por la que se modifica de oficio la autorización ambiental integrada otorgada a la empresa XXXX XXXX XXXX para la industria de fabricación de almidones y productos amiláceos de fecha 28 de julio de 2009, por lo que se considera necesario la emisión de informe al respecto por técnico municipal competente, así como de todas aquellas instalaciones contenidas en el proyecto que pudieran resultar de su competencia.

Y para que conste y a los efectos oportunos se expide el presente informe en Benifaió, a 10 de marzo de 2011.

La arquitecta municipal  
XXXX XXXX XXXX



## INFORME TÉCNICO DE LICENCIA DE OBRA MAYOR

EXPDTE. Nº 227/2010

Informe nº 02

**Titular:** XXXX XXXX XXXX**Obra:** Sustitución parcial de cubierta**Emplazamiento:** C/ Atarazanas nº 35

XXXX XXXX XXXX, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, con relación a la licencia de obras arriba indicada y examinada la documentación que a continuación se relaciona:

Rg. Entrada General, nº 8814; fecha: 03-12-10

Proyecto "Sustitución Parcial de Cubierta" que SI incluye Estudio Básico de Seguridad y Salud, redactado por el arquitecto D. XXXX XXXX XXXX, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos en fecha 30-11-10.

Rg. Entrada General, nº 1139; fecha: 04-03-11

Documentación para la subsanación de los reparos requeridos en el informe nº 01 de fecha 03/01/11.

**INFORMA que deberá completar y/o subsanar:**

### DOCUMENTACIÓN

o Deberá presentar aval por las posibles roturas que se vayan a producir en las aceras o elementos de urbanización existentes, de acuerdo con el siguiente detalle:

Art. 7b, (fianzas por reposición de pavimentos):

$$11'85 \text{ m}^2 \times 18,030363 \text{ €/m}^2 = 213'66 \text{ €}$$

La superficie se calculará multiplicando la longitud de fachada por la suma del ancho de acera más una franja de 1 m de vial.

o De conformidad con la modificación de la ordenanza fiscal reguladora de la tasa por la ocupación de suelo, vuelo y subsuelo del dominio público local, Art.4 apdo. 2 se tiene que abonar la tasa por ocupación de vial con materiales de construcción, escombros, vallas, puntales, asnillas, andamios, grúas y otras instalaciones similares (BOP nº 284 de 29/11/07).

$$11'85 \text{ m}^2 \times 15 \text{ días} \times 0,2040 \text{ €/m}^2 / \text{día} = 36'26 \text{ €}$$

tarifa mínima: 15,00 € (excepto liquidaciones complementarias)

- o Para ello el técnico adjuntará informe sobre m2 de ocupación de vial y duración estimada en días con la fecha estimada de inicio de dicha ocupación. Así como un croquis de la ubicación exacta del contenedor de escombros, vallas, puntales, asnillas, andamios, grúas con el espacio convenientemente acotado.
- o Se dejará copia de esta documentación tanto en el Retén de Policía como en la Oficina Técnica, así como copias del justificante de pago de la tasa de ocupación.

o En el caso de necesitarse un **andamio** para la realización de las obras el proyecto técnico comprenderá un Plano de planta viaria que se proyecta ocupar con la edificación, con acotamiento de acera y calzada (ancho y alto de andamio, distancia a fachada y al bordillo de la acera, etc.) con indicación del edificio sobre el que se sitúa. Un Plano de alzado y sección que defina claramente las afecciones a la vía pública, medidas de seguridad aplicadas, itinerario peatonal protegido, señalización en general y del obstáculo en calzada si lo hubiera, etc.

El proyecto incluirá una Memoria descriptiva o informe técnico de la instalación, donde se explica el Sistema de montaje y fijación, el tipo de anclajes, las posibles afecciones sobre el pavimento o construcciones bajo rasante si las hubiera, el mobiliario urbano, las paradas de transporte público y jardinería, elementos de cubrición en toda la superficie exterior vertical y plataforma rígidas y resistentes para contener la caída de útiles o materiales. Asimismo incluirá el compromiso del director técnico de la



obra de asumir la supervisión de la instalación. El proyecto técnico incluirá también un Presupuesto de ejecución y Certificado de que se ajusta a los reglamentos de seguridad e higiene en el trabajo ordenanza de construcción y demás normas de obligado cumplimiento. Deberá aportarse una copia a la Oficina Técnica y otra al retén de la Policía, así como el justificante de pago de la tasa de ocupación.

Siendo requisito previo para la tramitación de la licencia la aportación de la citada documentación, no se entra en consideración de los demás parámetros técnicos del proyecto en tanto no la presente el interesado.

De acuerdo con lo expuesto se queda **SIN INFORMAR** esta licencia, no obstante, la Corporación, con superior criterio, resolverá lo que estime más conveniente.

Y para que conste y a los efectos oportunos se expide el presente informe en Benifaió a 11 de marzo de 2011.

La arquitecta municipal  
XXXX XXXX XXXX

**INFORME TÉCNICO SOBRE DOCUMENTACIÓN APORTADA PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRA MAYOR (LEGALIZACIÓN)**

EXPDTE. Nº 233/2010

Informe nº 02

**Solicitante:** XXXX XXXX XXXXX**Obra:** Legalización de un local sin uso y de una habilitación de cambra para vivienda**Emplazamiento:** C/ Ramón y Cajal, 25

XXXX XXXX XXXX, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, con relación a la licencia de obras arriba indicada y examinada la documentación que a continuación se relaciona:

Rg. Entrada General, nº 9248; fecha: 23/12/10

Proyecto de "Expediente de legalización de un local sin uso y de una habilitación de cambra para vivienda" visado por el Colegio Oficial de Arquitectos en fecha 22/12/10.

Rg. Entrada General, nº 1086; fecha: 22/02/11

Documentación para la subsanación de los reparos requeridos en el informe nº 02 de fecha 21/01/11.

**INFORMA:**

Que se ha presentado documentación subsanando el informe nº 01 interpuesto en fecha 21 de enero de 2011.

Que el proyecto cumple con la normativa urbanística y técnica que le es de aplicación y por todo ello, salvo derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero (art. 12 LRBRL), este técnico informa **FAVORABLEMENTE** el otorgamiento de la licencia.

Y para que conste y a los efectos oportunos se expide el presente informe en Benifaió, a 11 de marzo de 2011.

La arquitecta municipal  
XXXX XXXX XXXX

**INFORME TÉCNICO DE LICENCIA DE OBRA MAYOR**

EXPDTE. Nº 140/2010

Informe nº 04

**Titular:** XXXX XXXX XXXX**Obra:** Vivienda unifamiliar entre medianeras**Emplazamiento:** C/ Santa Cecilia nº 23

XXXX XXXX XXXX arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, con relación a la licencia de obras arriba indicada y examinada la documentación que a continuación se relaciona:

Rg. Entrada General, nº 5236; fecha: 20/07/10  
Proyecto Básico de "Vivienda Unifamiliar entre medianeras".

Rg. Entrada General, nº 0108; fecha: 07/01/11  
Proyecto de Ejecución de "Vivienda Unifamiliar entre medianeras" que SI incluye Estudio Básico de Seguridad y Salud, redactado por el arquitecto técnico D. XXXX XXXX XXXX, visado por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Valencia en fecha 21/12/10. Subsanación de parte de la documentación requerida en el informe nº 01 de fecha 29/07/10.

Rg. Entrada General, nº 1272; fecha: 01/03/11  
Subsanación de parte de la documentación requerida en el informe nº 02 de fecha 28/01/11.

Rg. Entrada General: sin registro  
Documentación para la subsanación de los reparos requeridos en el informe nº 03 de fecha 04/03/11.

Por todo lo anterior se **INFORMA:**

Que se ha presentado documentación subsanando el informe nº 03 interpuesto en fecha 4 de marzo de 2011.

Que el proyecto cumple con la normativa urbanística y técnica que le es de aplicación y por todo ello, salvo derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero (art. 12 LRBRL), este técnico informa **FAVORABLEMENTE** el otorgamiento de la licencia para la realización de las obras explícitamente mencionadas en la solicitud.

Se les advierte que la disposición y dimensiones de los accesos no entorpecerá el tráfico exterior respetando el arbolado y los elementos de urbanización existentes, quedando condicionada la concesión de la Licencia de Ocupación al cumplimiento de estos extremos.

No obstante la Corporación con superior criterio decidirá lo que estime procedente.

Y para que conste y a los efectos oportunos se expide el presente informe en Benifaió, a 11 de marzo de 2011.

La arquitecta municipal  
XXXX XXXX XXXX

**INFORME TÉCNICO DE LICENCIA DE OBRA MAYOR**

EXPDTE. Nº 199/2010

Informe nº 04

**Titular:** XXXX XXXX XXXX**Obra:** Legalización de ampliación de locales y habilitación cambra piso 1º**Emplazamiento:** C/ Vicente Medina nº 23

XXXX XXXX XXXX, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, con relación a la licencia de obras arriba indicada y examinada la documentación que a continuación se relaciona:

Rg. Entrada General, nº 7692; fecha: 12/11/10

Proyecto de Legalización de ampliación de locales y habilitación cambra piso 1º que SI incluye Estudio Básico de Seguridad y Salud, redactado por los arquitectos D. XXXX XXXX XXXX , visado por el Colegio Oficial de Arquitectos en fecha 19/10/10.

Rg. Entrada General, nº 9066; fecha: 15/12/10

Documentación para la subsanación de los reparos requeridos en el informe nº 01 de fecha 02/12/10.

Rg. Entrada General, nº 0619; fecha: 03/02/11

Documentación para la subsanación de los reparos requeridos en el informe nº 02 de fecha 21/01/11.

Rg. Entrada General, nº 1297; fecha: 02/03/11

Documentación para la subsanación de los reparos requeridos en el informe nº 03 de fecha 22/02/11.

Rg. Entrada General, nº 1521; fecha: 14/03/11

Documentación para la subsanación de los reparos requeridos en el informe nº 03 de fecha 22/02/11.

**INFORMA:**

Que se ha presentado documentación subsanando el informe nº 03 interpuesto en fecha 22 de febrero de 2011.

Que el proyecto cumple con la normativa urbanística y técnica que le es de aplicación y por todo ello, salvo derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero (art. 12 LRBRL), este técnico informa **FAVORABLEMENTE** el otorgamiento de la licencia para la realización de las obras explícitamente mencionadas en la solicitud.

El certificado final de obra se aportará al finalizar la obra.

Y para que conste y a los efectos oportunos se expide el presente informe en Benifaió, a 16 de marzo de 2011.

La arquitecta municipal  
XXXX XXXX XXXX



**INFORME TÉCNICO DE LICENCIA DE OBRA MAYOR**

EXPDTE. Nº 175/2010

Informe nº 03

**Titular:** XXXX XXXX XXXX**Obra:** Cerramiento fachada (modificación)**Emplazamiento:** C/ Buenavista, nº 8

XXXX XXXX XXXX, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, con relación a la licencia de obras arriba indicada y examinada la documentación que a continuación se relaciona:

Rg. Entrada General, nº 6538; fecha: 27/09/10

Proyecto de Cerramiento de Fachada recayente a la Calle Buenavista nº 8 que SI incluye Estudio Básico de Seguridad y Salud, redactado por el arquitecto D. XXXX XXXX XXXX, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos en fecha OCTUBRE 2007.

Rg. Entrada General, nº 8692; fecha: 01/12/10

Documentación para subsanación de reparos de informe nº 01 emitido el 22/10/10.

Rg. Entrada General, nº 1342; fecha: 04/03/11

Proyecto Básico y de Ejecución de modificación de Cerramiento de Fachada recayente a la Calle Buenavista nº 8. Acompañando a la modificación del proyecto, entre otros documentos, se aporta:

- Hoja de estadística
- Ficha urbanística
- Declaración sobre el cumplimiento del artículo 486.6.2 del ROGTU
- IAE constructor
- Hoja de aceptación expresa del director de obra.
- Copia de (ya aportado en Rg. Entrada General, nº 8692; fecha: 01/12/10):
  - tasa por ocupación de dominio público local
  - aval por posibles roturas en aceras o elementos de urbanización existentes

**INFORMA:**

Que el proyecto de modificación de Cerramiento de Fachada cumple con la normativa urbanística que le es de aplicación y por todo ello, salvo derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero (art. 12 LRBRL), este técnico informa **FAVORABLEMENTE** el otorgamiento de la licencia para la realización de las obras explícitamente mencionadas en la solicitud.

No obstante la Corporación con superior criterio decidirá lo que estime procedente.

Y para que conste y a los efectos oportunos se expide el presente informe en Benifaió, a 17 de marzo de 2011.

La arquitecta municipal  
XXXX XXXX XXXX



## INFORME TÉCNICO DE LICENCIA DE OBRA MAYOR

EXPDTE. Nº 236/2010

Informe nº 02

**Solicitante:** XXXX XXXX XXXX  
**Obra:** Local sin uso  
**Emplazamiento:** C/ Portelles, nº 83

XXXX XXXX XXXX, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, con relación a la licencia de obras arriba indicada y examinada la documentación que a continuación se relaciona:

Rg. Entrada General, nº 9248; fecha: 23/12/10

Proyecto de "Local sin uso" que SI incluye Estudio Básico de Seguridad y Salud, redactado por el arquitecto D. XXXX XXXX XXXX, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos en fecha 17/12/10

Rg. Entrada General, nº 1167; fecha: 24/02/11

Subsanación de parte de la documentación requerida en el informe nº 02 de fecha 10/01/11.

**INFORMA que deberá completar y/o subsanar:****DOCUMENTACIÓN**

- o Hoja de solicitud de licencia de obras firmada por el constructor. Cabe señalar que se debe hacer constar en la solicitud que se trata de un proyecto de demolición y obra nueva para un local sin uso.
- o De conformidad con la ordenanza fiscal reguladora de las tasas por actuaciones urbanísticas, aprobada mediante acuerdo plenario en fecha de 10/06/02 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia en fecha de 7/09/02, el interesado/a deberá abonar con carácter previo a la instrucción del expediente de demolición el importe calculado de conformidad con :

HECHO IMPONIBLE	EUROS
Art. 5.2: Licencias de demolición: 0,25% sobre el presupuesto de ejecución material (PEM). (MINIMO 90 euros)	
PEM = 1.436´10 €	90 €

- o Deberá presentar aval por las posibles roturas que se vayan a producir en las aceras o elementos de urbanización existentes, de acuerdo con el siguiente detalle:

Art. 7b, (fianzas por reposición de pavimentos):

$$9'04 (5,65 \times 1'60) \text{ m}^2 \times 18,030363 \text{ €/m}^2 = 163 \text{ €}$$

La superficie se calculará multiplicando la longitud de fachada por la suma del ancho de acera más una franja de 1 m de vial.

- o De conformidad con la modificación de la ordenanza fiscal reguladora de la tasa por la ocupación de suelo, vuelo y subsuelo del dominio público local, Art.4 apdo. 2 se tiene que abonar la tasa por ocupación de vial con materiales de construcción, escombros, vallas, puntales, asnillas, andamios, grúas y otras instalaciones similares (BOP nº284 de 29/11/07).

$$9'04 \text{ m}^2 \times 0,2040 \text{ €/m}^2/\text{día} = 110'65 \text{ €}$$

tarifa mínima:15,00 € (excepto liquidaciones complementarias)

- o Para ello el técnico adjuntará informe sobre m2 de ocupación de vial y duración estimada en días con la fecha estimada de inicio de dicha ocupación. Así como un croquis de la ubicación exacta del contenedor de escombros, vallas, puntales, asnillas, andamios, grúas con el espacio convenientemente acotado.
- o Se dejará copia de esta documentación tanto en el Retén de Policía como en la Oficina Técnica, así como copias del justificante de pago de la tasa de ocupación.



o De acuerdo con el art. 4 de las ordenanzas fiscales el presupuesto de ejecución material a efectos de la autoliquidación provisional del impuesto sobre construcciones deberá establecerse como mínimo sobre la base del módulo orientativo del Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia o bien justificando los precios sobre la base de precios IVE. Incluir partida para el Control de Calidad.

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE BENIFAIÓ**, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 28/2/1991 y publicadas en el B.O.P. el 14/6/1991 y Modificaciones posteriores.

o Art 5. Construcciones por encima de la altura de cornisa. "La cubierta del edificio. Dicha cubierta en las zonas de casco antiguo... será inclinada, acabada con teja árabe o plana y englobando a cualquier elemento de inmueble..." Justificar el cumplimiento de la teja.

o Art 6. Regulación de las plantas de la edificación. "...Planta baja. Es aquella en la que el suelo, de más de un 50 por ciento de su superficie construida, se encuentra a 17 cm. por encima de la rasante de vía pública y no superando la altura de 5.50 metros medidos desde la rasante de vía pública hasta la cara inferior del forjado techo, siendo obligatorio que el suelo esté como mínimo elevado 17 cm. sobre la rasante de vía pública..." Justificar

**CTE CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN**, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo (BOE nº 74; 28/03/06).

o Documento Básico DB-HR. Protección contra el ruido. Justificar de conformidad al proyecto, no se trata de una ampliación.

o Documento Básico DB-HE. Ahorro de energía. Justificar de conformidad al proyecto, no se trata de una ampliación.

Que en el momento en que se conozca el uso al que se va a destinar la edificación se obtenga la licencia de obras para la habilitación de la vivienda o la previa licencia de actividad si se trata de otro uso pues en aplicación del art. 22 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, no se concederá permiso de obra para realizar una actividad concreta sin el otorgamiento previo de la licencia de apertura.

De acuerdo con lo expuesto se queda **SIN INFORMAR** esta licencia, no obstante, la Corporación, con superior criterio, resolverá lo que estime más conveniente.

Y para que conste y a los efectos oportunos se expide el presente informe en Benifaió a 22 de marzo de 2011.

La arquitecta municipal  
XXXX XXXX XXXX

**INFORME TÉCNICO DE LICENCIA DE OBRA MAYOR**

EXPDTE. Nº 227/2010

Informe nº 03

**Titular:** XXXX XXXX XXXX**Obra:** Sustitución parcial de cubierta**Emplazamiento:** C/ Atarazanas nº 35

XXXX XXXX XXXX, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, con relación a la licencia de obras arriba indicada y examinada la documentación que a continuación se relaciona:

Rg. Entrada General, nº 8814; fecha: 03-12-10

Proyecto "Sustitución Parcial de Cubierta" que SI incluye Estudio Básico de Seguridad y Salud, redactado por el arquitecto D. XXXX XXXX XXXX, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos en fecha 30-11-10.

Rg. Entrada General, nº 2011001339; fecha 04-02-11

Documentación y planos modificados para la subsanación de los reparos requeridos en el informe nº 01 de fecha 03/01/2011.

Rg. Entrada General, nº 2011001793; fecha 25/03/2011

Tasa de ocupación de dominio público local, requerida en el informe nº 2 de fecha 11/03/2011.

Rg. Entrada General, nº 2011001794; fecha 25/03/2011

Carta de pago correspondiente a la fianza de ejecución de obras, requerida en el informe nº 2 de fecha 11/03/2011.

Rg. Entrada General, nº 2011002149; fecha 05/04/2011

Documentación para la justificación de la no utilización de andamios, requerida en el informe nº 2 de fecha 11/03/2011.

**INFORMA:**

Que el proyecto cumple con la normativa urbanística y técnica que le es de aplicación y por todo ello, salvo derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero (art. 12 LRBRL), este técnico informa FAVORABLEMENTE el otorgamiento de la licencia para la realización de las obras explícitamente mencionadas en la solicitud.

Hacer constar que en el caso de que la sustitución de la cubierta fuese total, a criterio del técnico director, durante la ejecución de las obras, y puesto que la cubierta existente no cumple el *Art. 5 Construcciones por encima de la altura de cornisa* del Cap.II Condiciones Generales de volumen, higiénicas y de calidad, esta deberá adecuarse a dicho artículo con una altura máxima de cumbrera de 2 metros, presentando para ello un nuevo proyecto de obra.

No obstante la autoridad, con superior criterio, decidirá lo que estima procedente.

Y para que conste y a los efectos oportunos se expide el presente informe en Benifaió, a 06 de Abril del 2011

La arquitecta municipal  
XXXX XXXX XXXX



## INFORME TÉCNICO DE LICENCIA DE OBRA MAYOR

EXPDTE. Nº 41/2011

Informe nº 01

**Titular:** XXXX XXXX XXXX**Obra:** Edificio de 15 viviendas y adecuación de sótano para garaje (fase II)**Emplazamiento:** Calle Picassent nº 5 y 7

XXXX XXXX XXXX, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, con relación a la licencia de obras arriba indicada y examinada la documentación que a continuación se relaciona:

Rg. Entrada General, nº 2011001757; fecha: 24/03/11

Proyecto Básico y de ejecución expediente 52/2007, redactado por la arquitecta Doña XXXX XXXX XXXX, visado por el colegio Oficial de Arquitectos en fecha 22/02/07, Estudio de Seguridad y Salud, del expediente 52/2007 redactado por el arquitecto técnico D. XXXX XXXX XXXX, visado por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Valencia en fecha 05/01/2007, anexo y plano para la adecuación al CTE firmado por la arquitecta XXXX XXXX XXXX, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos en fecha 14/03/11.

**INFORMA que deberá completar y/o subsanar:**

### DOCUMENTACIÓN

o Hoja de estadística cumplimentada y firmada por técnico y promotor ("*deberá cumplimentarse un cuestionario por cada obra mayor que vaya a efectuarse y se presentará en el Ayuntamiento de la solicitud de licencia*" y "*... su cumplimentación es obligatoria. (Ley 4/90)*").

Firma del promotor

Firma del técnico.

o Certificado de eficiencia energética, de acuerdo con el RD 314/2006, de 17 de marzo, CTE y RD 47/2007, de 19 de enero, de Certificación Energética a Edificios de Nueva Construcción (obligatoria aplicación a partir de 31 de octubre de 2007).

o Deberá actualizar el ICIO a las nuevas tasas en vigor del 4% (BOP de 16/10/2007).

o Deberá presentar aval por las posibles roturas que se vayan a producir en las aceras o elementos de urbanización existentes, de acuerdo con el siguiente detalle:

Art. 7b, (fianzas por reposición de pavimentos):

$$\underline{\hspace{2cm}} \text{ m}^2 \times 18,030363 \text{ €/m}^2 = \underline{\hspace{2cm}} \text{ €}$$

La superficie se calculará multiplicando la longitud de fachada por la suma del ancho de acera más una franja de 1 m de vial.

o De conformidad con la modificación de la ordenanza fiscal reguladora de la tasa por la ocupación de suelo, vuelo y subsuelo del dominio público local, Art.4 apdo. 2 se tiene que abonar la tasa por ocupación de vial con materiales de construcción, escombros, vallas, puntales, asnillas, andamios, grúas y otras instalaciones similares (BOP nº284 de 29/11/07).

$$\underline{\hspace{2cm}} \text{ m}^2 \times 0,2040 \text{ €/m}^2 / \text{día} = \underline{\hspace{2cm}} \text{ €}$$

Tarifa mínima: 15,00 € (excepto liquidaciones complementarias)

- o Para ello el técnico adjuntará informe sobre m2 de ocupación de vial y duración estimada en días con la fecha estimada de inicio de dicha ocupación. Así como un croquis de la ubicación exacta del contenedor de escombros, vallas, puntales, asnillas, andamios, grúas con el espacio convenientemente acotado.



- Se dejará copia de esta documentación tanto en el Retén de Policía como en la Oficina Técnica, así como copias del justificante de pago de la tasa de ocupación.

○ Proyecto de instalación de **grúa** cumpliendo el artículo 486.2ª B) del Decreto 36/2007, de 13 de abril, que modifica el ROGTU, así como el Art. 5 del Real Decreto 836/2003, de 27 de junio por el que se aprueba una nueva Instrucción técnica complementaria "MIE-AEM-2" del Reglamento de aparatos de elevación y manutención, referente a grúas torre para obras u otras aplicaciones. O en su caso justificación de innecesariedad de instalación de grúa por parte del redactor del proyecto.

Asimismo deberá aportarse a la Oficina Técnica y al retén de la Policía:

- 1.-Dimensiones totales del camión – grúa trabajando, es decir con los estabilizadores extendidos (largo, ancho y alto) y peso de la misma.
- 2.-Tiempo previsto de ocupación de la vía pública.
- 3.-Día y hora en la que se pretende realizar el servicio.
- 4.-Plano a escala de la ubicación de la grúa en la vía pública a ocupar y área de barrido de la pluma.

Así como el justificante de pago de la tasa de ocupación.

○ Copia de la póliza del seguro de responsabilidad civil de la grúa con una cobertura mínima de 300.000 € y certificado acreditativo de la correcta instalación de la grúa, debido estado de conservación y funcionamiento. (Art. 486.6. ROGTU).

○ En el caso de necesitarse un **andamio** para la realización de las obras el proyecto técnico comprenderá un Plano de planta viaria que se proyecta ocupar con la edificación, con acotamiento de acera y calzada (ancho y alto de andamio, distancia a fachada y al bordillo de la acera, etc.) con indicación del edificio sobre el que se sitúa. Un Plano de alzado y sección que defina claramente las afecciones a la vía pública, medidas de seguridad aplicadas, itinerario peatonal protegido, señalización en general y del obstáculo en calzada si lo hubiera, etc.

El proyecto incluirá una Memoria descriptiva o informe técnico de la instalación, donde se explica el Sistema de montaje y fijación, el tipo de anclajes, las posibles afecciones sobre el pavimento o construcciones bajo rasante si las hubiera, el mobiliario urbano, las paradas de transporte público y jardinería, elementos de cubrición en toda la superficie exterior vertical y plataforma rígidas y resistentes para contener la caída de útiles o materiales. Asimismo incluirá el compromiso del director técnico de la obra de asumir la supervisión de la instalación. El proyecto técnico incluirá también un Presupuesto de ejecución y Certificado de que se ajusta a los reglamentos de seguridad e higiene en el trabajo ordenanza de construcción y demás normas de obligado cumplimiento. Deberá aportarse una copia a la Oficina Técnica y otra al retén de la Policía, así como el justificante de pago de la tasa de ocupación.

○ Proyecto de actividad de garaje según el artículo 486.6.3º) del decreto 36/2007, de 13 de abril, que modifica el ROGTU y solicitud de licencia ambiental en el caso de que la superficie sea mayor de 120 m<sup>2</sup> o se pueda aparcar 6 o más vehículos.

○ Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición en cumplimiento del Art.4.2 y del 4.1.b) del R.D. 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los Residuos de Construcción y Demolición (BOE 13/02/08).

○ La parcela se encuentra afectada por la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y la orden FOM 2230/2005 de 6 de julio, del BOE Nº 165 de 12 de Julio de 2005. Al ubicarse junto a la línea de ferrocarril del ADIF, está pendiente de solicitar informe por la citada servidumbre sectorial para la previa autorización al órgano administrativo competente sobre el ferrocarril:

ADIF Patrimonio y Urbanismo  
c/ Játiva nº 24  
46007 Valencia

○ Se deberá eliminar de la memoria, fichas justificativas, planos, pliegos y presupuesto la mención a normativa derogada, sustituyéndola por la actualmente en vigor.

○ En aplicación del art. 22 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, no se concederá permiso de obra para realizar una actividad concreta sin el otorgamiento previo de la licencia de apertura, por tanto, deberá obtener esta previamente a la concesión de la licencia de obra.



En el caso del cambio de uso del almacén en planta sótano a garaje, cualquier actuación constructiva en esta planta para adecuarla al nuevo uso deberá ser precedida por la Licencia de Actividad. Por lo que en el caso de concederse esta licencia de obras no implicará la del sótano si no se ha concedido la de Actividad.

**RESPECTO A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE BENIFAIÓ**, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 28/2/1991 y publicadas en el B.O.P. el 14/6/1991 y Modificaciones posteriores.

Los parámetros urbanísticos no se han modificado respecto al proyecto presentado en 2007.

o Artículo 27 "Condiciones de distribución y acceso", del capítulo II sobre Condiciones generales de volumen, higiénicas y de calidad del apartado 3 sobre Normas generales de edificación y usos:

*"En toda vivienda o local cuyo uso haga presumir la posibilidad de lavado de ropa, existirá la posibilidad de tendido al exterior mediante dependencia independiente, si ésta se dispusiera en fachadas o recayente al espacio público se deberá dar de las protecciones, tanto físicas como de corte de visuales, necesarias al objeto de no provocar molestias a los viandantes ni vistas".*

### **CONDICIONES DE DISEÑO Y CALIDAD DC/09**

#### **CAPÍTULO I. EDIFICIOS DE VIVIENDA.**

##### **SUBSECCIÓN PRIMERA. LA VIVIENDA.**

o Artículo 3. "Dimensiones lineales". Deberá justificarse gráficamente el cumplimiento de las figuras inscribibles.

o Artículo 3. "Dimensiones lineales". Deberá justificarse gráficamente el cumplimiento de las figuras para mobiliario.

o Artículo 5. "Equipamiento". En el apartado a) Almacenamiento. *"Toda vivienda dispondrá de espacio para el almacenamiento de la ropa y enseres que no será inferior a 0.80 m<sup>3</sup> por usuario con una profundidad mínima de 0.55m, que se podrá materializar mediante armarios empotrados, mediante reserva de superficie para la disposición de mobiliario, o ambas".*

Justificar el cumplimiento de volumen suficiente por usuario.

o Artículo 5. "Equipamiento". En el apartado b) Secado de la ropa. *"Para el secado de la ropa se podrá optar por una de las siguientes soluciones: Sistema de secado natural en un espacio exterior de la vivienda. Sistema de secado natural en fachada exterior o interior del edificio con protección de vistas desde la vía pública...En determinados casos se podrá optar por una solución en el edificio conforme a lo expresado en el art. 11(se podrá optar por un sistema de secado natural en zonas o recintos comunes del edificio, protegidos de vistas desde la vía pública)".*

Justificar solución adoptada.

o Artículo 5. "Equipamiento". En el apartado c) Aparatos. *"Zona de lavadero. Deberá existir un espacio para la lavadora con tomas de agua fría y caliente, desagüe y conexión eléctrica".*

Existe zona de lavadero en todas las viviendas pero algunas no están delimitadas, sino que se encuentran en el mismo recinto que la cocina, por lo que deberá ajustarse a este artículo.

##### **SUBSECCIÓN SEGUNDA. EL EDIFICIO.**

o Artículo 6. "Circulaciones horizontales y verticales", en el apartado 2, *" en los edificios de más de una vivienda que deban disponer de un itinerario practicable o adaptado, los espacios comunitarios de circulación contarán con las siguientes dimensiones...b) Zaguán y pasillos, en el inicio y en los extremos de cada tramo recto o cada 10 m o fracción se proveerá de un espacio de maniobra donde se pueda inscribir una circunferencia con un diámetro de 1.50m".*

Justificar gráficamente, ya que las circunferencias de maniobra acotadas tienen un diámetro de 1.10 m o 1.20 m.

o Artículo 7. "Patios del edificio", Tipo 1: *"Estos patios podrán servir simultáneamente a cualquier tipo de recinto o espacio común, incluido el estar, y podrán ser utilizables como espacio comunitario..."*, según la tabla 7. Dimensiones de los patios, el diámetro mínimo de la circunferencia inscribible en metros para el tipo 1 será de 0.4 H (siendo H la altura del patio) o de 6 a 4 m.

En el proyecto el diámetro acotado es de 3m, justificar gráficamente.



o Artículo 10. "Aparcamientos" en el apartado e) "*Distribución interior...Plaza para automóvil. La dimensión mínima por plaza será de 2.30 m de anchura y de 4.50 m de longitud*".

Deberá justificarse el cumplimiento de los apartados a) y el e) teniendo en cuenta que las plazas grafiadas no cumplen la dimensión mínima de de 2,3 x 4,5 m.

SECCIÓN SEGUNDA.

CONDICIONES DE HABITABILIDAD.

SUBSECCIÓN PRIMERA. LA VIVIENDA.

o Artículo 12." Iluminación natural" según la *tabla 12. Superficie de los huecos de iluminación en relación a la superficie útil de todo el recinto iluminado por tanto por cien*, en función de la profundidad del recinto iluminado y la situación de la ventana deberá cumplir los porcentajes señalados en la misma.

En el proyecto se deberá revisar y justificar estas superficies para los huecos de iluminación en: Vivienda tipo 1, dormitorio principal y cocina; Vivienda tipo 2, el dormitorio de superficie 12.70 m<sup>2</sup>; Vivienda tipo 4: Cocina, (desplazar la ventana del dormitorio principal para que la iluminación sea lo más directa posible); Vivienda tipo 5: Dormitorio principal.

SUBSECCIÓN SEGUNDA. EL EDIFICIO.

o Artículo 14." Iluminación natural" "*Las escaleras del edificio en el caso de que se disponga de iluminación natural, cumplirán las siguientes condiciones: a) Iluminación por huecos: la superficie del hueco será como mínimo de 1m<sup>2</sup>, en cada una de las plantas en las que haya viviendas. Esta no se producirá a través de balcones o terrazas de uso privado en evitación de su posible obstrucción*". Justificar gráficamente el cumplimiento de la superficie mínima de estos huecos.

**CTE CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN**, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo (BOE nº 74; 28/03/06).

**Documento Básico DB SI Seguridad en caso de Incendio**

En su día se informó sobre el cumplimiento del DB SI del garaje proyectado. Cualquier modificación para adecuación de éste al DC/09 deberá incorporar un nuevo plano de justificación del cumplimiento de dicho documento básico así como anejo en la memoria.

De acuerdo con lo expuesto se queda **SIN INFORMAR** esta licencia, no obstante, la Corporación, con superior criterio, resolverá lo que estime más conveniente.

Y para que conste y a los efectos oportunos se expide el presente informe en Benifaió a 15 de abril de 2011.

La arquitecta municipal  
XXXX XXXX XXXX



**INFORME TÉCNICO DE LICENCIA DE OBRA MAYOR**

EXPDTE. Nº 17/2011

Informe nº 02

**Titular:** XXXX XXXX XXXX**Obra:** Construcción edificio de 4 viviendas, 1 duplex, 2 áticos, sótano garaje y trasteros**Emplazamiento:** C/ Matías García esquina C/ Santa Cecilia

XXXX XXXX XXXX, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, con relación a la licencia de obras arriba indicada y examinada la documentación que a continuación se relaciona:

Rg. Entrada General, nº 0861; fecha: 10/02/11

Proyecto básico de 4 viviendas, 1 duplex, 2 áticos, sótano, garaje y trasteros, redactado por el arquitecto D. XXXX XXXX XXXX, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos en fecha 29/12/10.

Rg. Entrada General, nº 2011002188; fecha: 06/04/11

Documentación y planos modificados para la subsanación de los reparos requeridos en el informe nº 1 de fecha 08/03/11.

**INFORMA que deberá completar y/o subsanar respecto a:**

**DOCUMENTACIÓN:**

o Autoliquidación del impuesto sobre construcciones de acuerdo con las ordenanzas fiscales municipales (ICIO) publicadas en el BOP nº 246 de 16/10/07, correspondiente a:

- 3,0% del PEM + 3,14 €(placa) (PEM ≤ 100.000€)
- 3,5% del PEM + 3,14€(placa) (100.000€ < PEM ≤ 200.000€)
- 4,0% del PEM + 3,14 € (placa) (PEM superior a 200.000€)

Presentado copia del abono para el expediente.

o Hoja de aceptación expresa del director de obra (Art.2, Cap.IV apdo. 1 de las NN.SS.) "En las solicitudes que requieran ir acompañadas de un proyecto técnico, éste contendrá el nombre y dirección de los facultativos competentes, autores del proyecto y directores de la obra, figurará la aceptación expresa de la dirección de obra y la documentación deberá ir visada por el colegio oficial..."

o El proyecto deberá incluir la ficha urbanística de la edificación de acuerdo con el art. 47.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Falta la firma del promotor.

o Deberá presentar aval por las posibles roturas que se vayan a producir en las aceras o elementos de urbanización existentes, de acuerdo con el siguiente detalle:

Art. 7b, (fianzas por reposición de pavimentos):

\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> x 18,030363 €/m<sup>2</sup> = \_\_\_\_\_ €

La superficie se calculará multiplicando la longitud de fachada por la suma del ancho de acera más una franja de 1m de vial.

o De conformidad con la modificación de la ordenanza fiscal reguladora de la tasa por la ocupación de suelo, vuelo y subsuelo del dominio público local, Art.4 apdo. 2 se tiene que abonar la tasa por ocupación de vial con materiales de construcción, escombros, vallas, puntales, asnillas, andamios, grúas y otras instalaciones similares (BOP nº 284 de 29/11/07).

\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> x 0,2040 €/m<sup>2</sup> /día = \_\_\_\_\_ €

Tarifa mínima: 15,00 € (excepto liquidaciones complementarias)

-Para ello el técnico adjuntará informe sobre m2 de ocupación de vial y duración estimada en días con la fecha estimada de inicio de dicha ocupación. Así como un croquis de la ubicación exacta del contenedor de escombros, vallas, puntales, asnillas, andamios, grúas con el espacio convenientemente acotado.



-Se dejará copia de esta documentación tanto en el Retén de la policía como en la Oficina Técnica, así como copias del justificante de pago de la tasa de ocupación.

- o Escritura pública registral de reserva de plaza de aparcamiento, de conformidad con la instancia de la solicitud de licencia de obra mayor (Capítulo III. Condiciones generales de uso, Art. 5 Condiciones de uso vivienda de las NNSS).
- o Proyecto de instalación de **grúa** según el cumplimiento del artículo 486.2ª B) del Decreto 36/2007, de 13 de abril, que modifica el ROGTU y al Edicto del Ayuntamiento de Benifaió sobre aprobación definitiva de la ordenanza municipal reguladora de la ocupación de la vía pública (BOP-187 del 8/8/2006), sección 2ª: Grúas y materiales de construcción y artículo 56. Grúas, o en su caso justificación de innecesiedad de instalación de grúa por parte del redactor del proyecto. Asimismo deberá aportarse a la Oficina Técnica y al retén de la Policía:
  - 1.- Dimensiones totales del camión- grúa trabajando, es decir con los estabilizadores extendidos (largo, ancho y alto) y peso de la misma.
  - 2.- Tiempo previsto de la ocupación de la vía pública.
  - 3.- Día y hora en la que se pretende realizar el servicio.
  - 4.- Plano a escala de la ubicación de la grúa en el que se indique:
    - Número y tipo de carriles (circulación, estacionamiento en cordón o batería), con indicación de obstáculos en tandas de estacionamiento.
    - Señalización y medidas de protección que se van a adoptar expresando los metros libres de calzada.
    - Área de barrido de la pluma.

Así como el justificante de pago de la tasa de ocupación.

Además podrá requerirse cualquier otro documento cuando se juzgue necesario por los servicios técnicos en atención a circunstancias especiales o por así determinarse en disposiciones legales de aplicación.

- o En su caso, copia de la póliza del seguro de responsabilidad civil de la grúa con una garantía mínima de 600.000 € y certificado acreditativo de la correcta instalación de la grúa, debido estado de conservación y funcionamiento. (Art. 486.6. ROGTU)

- o En el caso de necesitarse un **andamio** para la realización de las obras según el cumplimiento del Edicto del Ayuntamiento de Benifaió sobre aprobación definitiva de la ordenanza municipal reguladora de la ocupación de la vía pública (BOP-187 del 8/8/2006, Sección 4ª. Andamios, el proyecto técnico comprenderá un Plano de planta viaria que se proyecta ocupar con la edificación, con acotamiento de acera y calzada (ancho y alto de andamio, distancia a fachada y al bordillo de la acera, etc.) con indicación del edificio sobre el que se sitúa. Un plano de alzado y sección que defina claramente las afecciones a la vía pública, medidas de seguridad aplicadas, itinerario peatonal protegido, señalización en general y del obstáculo en calzada y si lo hubiera, etc. El proyecto incluirá una Memoria que complete la documentación técnica y que describa el sistema de montaje y fijación, el tipo de anclajes, las posibles afecciones sobre el pavimento o construcciones bajo rasante si las hubiera, alumbrado, las paradas de transporte público y jardinería, señalización viaria u otros elementos existentes en la vía pública, así como descriptiva de la señalización, pasos cubiertos, redes de protección y otros sistemas a instalar, que, tanto horizontal como verticalmente, garanticen que ningún otro objeto, herramienta, material o elementos del propio andamio puedan caer o proyectarse a la vía pública. Asimismo incluirá el compromiso del director técnico de la obra de asumir la supervisión de la instalación. El proyecto técnico incluirá también un Presupuesto de ejecución y Certificado de que la totalidad de lo proyectado se ajusta a la normativa sectorial aplicable en cuanto a disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial y demás normas de obligado cumplimiento. Deberá aportarse una copia a la Oficina Técnica y otra al retén de la Policía, así como el justificante de pago de la tasa de ocupación.

- o Justificación de que se incorporará al Proyecto de Ejecución las siguientes partes:

Estudio Básico de Seguridad y Salud

Proyecto de Telecomunicaciones

Proyecto de actividad de garaje según el artículo 486.6. 3º) del decreto 36/2007, de 13 de abril, que modifica el ROGTU y solicitud de licencia ambiental, de conformidad con la instancia de la solicitud de licencia de obra mayor.

Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición en cumplimiento del Art.4.2 y del 4.1.b) del R.D. 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los Residuos de Construcción y Demolición (BOE 13/02/08) y modificación del Presupuesto con capítulo para la Gestión de Residuos e incorporación de dicha partida en el presupuesto.

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE BENIFAIÓ**, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 28/2/1991 y publicadas en el B.O.P. el 14/6/1991 y Modificaciones posteriores.

- o Art. 6. Regulación de las plantas de la edificación. "Sótano... si existen rampas de acceso éstas no tendrán más del 16 por ciento en tramos rectos y no más del 12 por ciento en tramos curvos con un ancho mínimo de 3 metros, debiendo



tener una meseta horizontal, libre de todo obstáculo, en su acceso a vía pública, con unas dimensiones mínimas de 5 metros de profundidad por 3 metros de anchura.

La meseta horizontal en sección mide 4,50 m y en planta 5 m. Justificar gráficamente la solución adoptada de 5 m, junto con la pendiente que resultaría y el radio de giro.

o Art. 12. Condiciones de iluminación y ventilación. "Todas las cocinas poseerán un conducto de ventilación forzada estática o dinámica, que acometerá al exterior por encima de la cumbre del edificio, conducto al que no podrá acometer el de eliminación de humos de combustión."

Justificar en planos.

o Art. 13. Evacuación de humos. "...Toda salida de humos se efectuará por encima de la cumbre del edificio y por conductos únicamente verticales dedicados exclusivamente a este fin... Las cocinas tendrán conductos de eliminación de humos de combustión directamente al exterior con acometida al exterior por encima de la cumbre del edificio."

Justificar en planos.

o Art. 17. Red eléctrica. "...Todas las edificaciones contarán con una hornacina con tapa metálica situada en fachada de planta baja y accesible desde la vía pública, en la que se ubicará un interruptor general de corte intercalado entre la acometida general al edificio y la red de transporte..."

Justificar en planos o bien justificar que se incorporará al Proyecto de Ejecución

o Art. 21. Accesibilidad a las edificaciones. "...El portal de entrada a un edificio tendrá un ancho mínimo desde la calle, hasta el acceso a la escalera principal y los ascensores de 2.50 metros, la altura libre no será inferior a 2.50 metros y el hueco practicable de entrada al portal no tendrá un ancho inferior a 1.30 metros..."

La puerta de entrada mide 1.05 y el zaguán tiene tramos donde el ancho es menor a 2,50 m.

o Art. 23. Antepechos y barandillas. "Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 1 metro de altura mínima, medida a partir de la solera. Por debajo de esta altura no habrá huecos mayores de 12 cm., ni ranuras a ras del suelo mayores de 5 cm...Las mismas disposiciones regirán para las barandillas de escalera."

Los antepechos de las terrazas miden 0,95 m. Justificar gráficamente.

o Art. 27. Condiciones de distribución y acceso. "En toda vivienda o local cuyo uso haga presumir la posibilidad de lavado de ropa, existirá la posibilidad de tendido al exterior mediante dependencia independiente, si esta se dispusiera en fachadas o recayente a espacio publico se deberá dar de las protecciones, tanto físicas como de corte de visuales, necesarias al objeto de no provocar molestias a los viandantes, ni vistas."

Deberá justificarse gráficamente

### **ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LOS VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES AL ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE BENIFAIÓ (B.O.P. 03/11/2007)**

o Art. 28. Planos de planta y secciones representativas a escalas E 1:100 o E 1:50 de la acometida, arqueta de registro y conexión con el pozo de la red municipal de saneamiento, detallando expresamente los sifones y la ventilación aérea.

### **CONDICIONES DE DISEÑO Y CALIDAD DC-09**

o Art. 1. Superficies útiles mínimas. "...El lavadero, podrá ubicarse en la cocina, en el *baño*, en el *aseo* o en un recinto específico para esa función, reservando siempre la superficie necesaria para la colocación y uso de los aparatos previstos".

No hay lavadero en ninguna vivienda. Justificar en planos.

o Art.3. Dimensiones lineales: "Tabla 3.1. Figuras mínimas inscribibles para el mobiliario  
- Lavadero 1'10 x 1'20". Justificar en los planos.

o Art. 5. Equipamiento: "El equipamiento de la vivienda deberá cumplir las siguientes condiciones: b) Secado de la ropa. - Sistema de secado natural en un espacio exterior de la vivienda. -Sistema de secado natural en fachada exterior o interior del edificio con protección de vistas desde la vía pública. - En determinados casos se podrá optar por una solución en el edificio conforme a los expresado en el artículo 11 de ésta disposición".



Las viviendas de la primera planta no tienen posibilidad de secado de ropa al exterior. Justificar la solución adoptada, pudiendo destinarse a este uso la terraza comunitaria.

- o Art. 5. Equipamiento: "c) Aparatos. Zona de lavadero. Deberá existir un espacio para la lavadora con tomas de agua fría y caliente, desagüe y conexión eléctrica". Justificar.
- o Art. 6. Circulaciones horizontales y verticales: "En todos los edificios de más de una vivienda que deban disponer de un itinerario practicable o adaptado, los espacios comunitarios de circulación contarán con...Acceso: para acceder sin rampa desde el espacio exterior, se dispondrá de un plano inclinado con un desnivel máximo de 0.12m, una pendiente máxima del 25% y una anchura mínima de 0.90m".

La rampa de acceso debe salvar la diferencia de cota que hay desde la acera hasta la puerta de entrada, en el plano modificado sigue existiendo un escalón. Justificar gráficamente.

- o Art. 12. Iluminación natural. Justificar de conformidad con la Tabla 12. Superficie de los huecos de iluminación en relación a la superficie útil de todo el recinto iluminado en tanto por cien.

En el proyecto se deberá revisar y justificar estas superficies para los huecos de iluminación en: Vivienda 3, el dormitorio de superficie 12,46 m<sup>2</sup>; Vivienda 4, el salón-comedor y cocina.

### **CTE CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo (BOE nº 74; 28/03/06) y modificaciones.**

#### **Documento Básico DB SI Seguridad en caso de incendio**

- o De conformidad con el Anejo I del Código Técnico de la Edificación (Parte I), justificar en los planos de plantas generales. A efectos de diseño, señalar que la distancia mínima entre los contornos de las superficies barridas por las puertas del vestíbulo de independencia del garaje debe ser al menos 0'50 m y la dotación de alumbrado de emergencia.

Falta alumbrado de emergencia en el vestíbulo del sótano.

#### **Documento Básico DB HS Salubridad**

- o Recogida y evacuación de residuos: "Los *edificios* dispondrán de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida de tal forma que se facilite la adecuada separación en origen de dichos residuos, la recogida selectiva de los mismos y su posterior gestión".

Justificar en planos.

### **OTRAS VALORACIONES**

- o Se deberá modificar la memoria en los apartados que resulten necesarios tras la revisión del proyecto de conformidad con este informe.
- o Previamente al inicio de las obras deberá aportarse el Proyecto de Ejecución firmado por técnico competente y visado por su correspondiente colegio profesional.

De acuerdo con lo expuesto se queda **SIN INFORMAR** esta licencia, no obstante, la Corporación, con superior criterio, resolverá lo que estime más conveniente.

Y para que conste y a los efectos oportunos se expide el presente informe en Benifaió, a 19 de abril de 2011.

La arquitecta municipal  
XXXX XXXX XXXX

**INFORME TÉCNICO DE LICENCIA DE OBRA MAYOR**

EXPDTE. Nº 17/2011

Informe nº 03

**Títular:** XXXX XXXX XXXX**Obra:** Construcción edificio de 4 viviendas, 1 duplex, 2 áticos, sótano garaje y trasteros**Emplazamiento:** C/ Matías García esquina C/ Santa Cecilia

XXXX XXXX XXXX, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, con relación a la licencia de obras arriba indicada y examinada la documentación que a continuación se relaciona:

Rg. Entrada General, nº 0861; fecha: 10/02/11

Proyecto básico de 4 viviendas, 1 duplex, 2 áticos, sótano, garaje y trasteros, redactado por el arquitecto D. XXXX XXXX XXXX, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos en fecha 29/12/10.

Rg. Entrada General, nº 2011002188; fecha: 06/04/11

Documentación y planos modificados para la subsanación de los reparos requeridos en el informe nº 1 de fecha 08/03/11.

Rg. Entrada General, nº 2011002699; fecha: 28/04/11

Documentación y planos modificados para la subsanación de los reparos requeridos en el informe nº 2 de fecha 19/04/11.

**INFORMA que deberá completar y/o subsanar respecto a:****DOCUMENTACIÓN:**

o Autoliquidación del impuesto sobre construcciones de acuerdo con las ordenanzas fiscales municipales (ICIO) publicadas en el BOP nº 246 de 16/10/07, correspondiente a:

- 3,0% del PEM + 3,14 €(placa) (PEM ≤ 100.000€)
- 3,5% del PEM + 3,14€(placa) (100.000€ < PEM ≤ 200.000€)
- 4,0% del PEM + 3,14 € (placa) (PEM superior a 200.000€)

Presentado copia del abono para el expediente.

o Hoja de aceptación expresa del director de obra (Art.2, Cap.IV apdo. 1 de las NN.SS.) "En las solicitudes que requieran ir acompañadas de un proyecto técnico, éste contendrá el nombre y dirección de los facultativos competentes, autores del proyecto y directores de la obra, figurará la aceptación expresa de la dirección de obra y la documentación deberá ir visada por el colegio oficial..."

o Deberá presentar aval por las posibles roturas que se vayan a producir en las aceras o elementos de urbanización existentes, de acuerdo con el siguiente detalle:

Art. 7b, (fianzas por reposición de pavimentos):

\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> x 18,030363 €/m<sup>2</sup> = \_\_\_\_\_ €

La superficie se calculará multiplicando la longitud de fachada por la suma del ancho de acera más una franja de 1m de vial.

o De conformidad con la modificación de la ordenanza fiscal reguladora de la tasa por la ocupación de suelo, vuelo y subsuelo del dominio público local, Art.4 apdo. 2 se tiene que abonar la tasa por ocupación de vial con materiales de construcción, escombros, vallas, puntales, asnillas, andamios, grúas y otras instalaciones similares (BOP nº 284 de 29/11/07).

\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> x 0,2040 €/m<sup>2</sup> /día = \_\_\_\_\_ €

Tarifa mínima: 15,00 € (excepto liquidaciones complementarias)

-Para ello el técnico adjuntará informe sobre m2 de ocupación de vial y duración estimada en días con la fecha estimada de inicio de dicha ocupación. Así como un croquis de la ubicación exacta del contenedor de escombros, vallas, puntales, asnillas, andamios, grúas con el espacio convenientemente acotado.

-Se dejará copia de esta documentación tanto en el Retén de la policía como en la Oficina Técnica, así como copias del justificante de pago de la tasa de ocupación.



- o Escritura pública registral de reserva de plaza de aparcamiento, de conformidad con la instancia de la solicitud de licencia de obra mayor (Capítulo III. Condiciones generales de uso, Art. 5 Condiciones de uso vivienda de las NNSS).
- o Proyecto de instalación de **grúa** según el cumplimiento del artículo 486.2ª B) del Decreto 36/2007, de 13 de abril, que modifica el ROGTU y al Edicto del Ayuntamiento de Benifaió sobre aprobación definitiva de la ordenanza municipal reguladora de la ocupación de la vía pública (BOP-187 del 8/8/2006), sección 2ª: Grúas y materiales de construcción y artículo 56. Grúas, o en su caso justificación de innecesiedad de instalación de grúa por parte del redactor del proyecto. Asimismo deberá aportarse a la Oficina Técnica y al retén de la Policía:

- 1.- Dimensiones totales del camión- grúa trabajando, es decir con los estabilizadores extendidos (largo, ancho y alto) y peso de la misma.
- 2.- Tiempo previsto de la ocupación de la vía pública.
- 3.- Día y hora en la que se pretende realizar el servicio.
- 4.- Plano a escala de la ubicación de la grúa en el que se indique:
  - Número y tipo de carriles (circulación, estacionamiento en cordón o batería), con indicación de obstáculos en tandas de estacionamiento.
  - Señalización y medidas de protección que se van a adoptar expresando los metros libres de calzada.
  - Área de barrido de la pluma.

Así como el justificante de pago de la tasa de ocupación.

Además podrá requerirse cualquier otro documento cuando se juzgue necesario por los servicios técnicos en atención a circunstancias especiales o por así determinarse en disposiciones legales de aplicación.

- o En su caso, copia de la póliza del seguro de responsabilidad civil de la grúa con una garantía mínima de 600.000 € y certificado acreditativo de la correcta instalación de la grúa, debido estado de conservación y funcionamiento. (Art. 486.6. ROGTU)

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE BENIFAIÓ**, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 28/2/1991 y publicadas en el B.O.P. el 14/6/1991 y Modificaciones posteriores.

- o Art. 6. Regulación de las plantas de la edificación. "Sótano... si existen rampas de acceso éstas no tendrán más del 16 por ciento en tramos rectos y no más del 12 por ciento en tramos curvos con un ancho mínimo de 3 metros, debiendo tener una meseta horizontal, libre de todo obstáculo, en su acceso a vía pública, con unas dimensiones mínimas de 5 metros de profundidad por 3 metros de anchura.

La meseta horizontal en sección mide 4,50 m y en planta 5 m. Justificar gráficamente la solución adoptada de 5 m, junto con la pendiente que resultaría y el radio de giro.

- o Art. 12. Condiciones de iluminación y ventilación. "Todas las cocinas poseerán un conducto de ventilación forzada estática o dinámica, que acometerá al exterior por encima de la cumbre del edificio, conducto al que no podrá acometer el de eliminación de humos de combustión."

Justificar en planos de alzado.

- o Art. 13. Evacuación de humos. "...Toda salida de humos se efectuará por encima de la cumbre del edificio y por conductos únicamente verticales dedicados exclusivamente a este fin... Las cocinas tendrán conductos de eliminación de humos de combustión directamente al exterior con acometida al exterior por encima de la cumbre del edificio."

Justificar en planos de alzado.

- o Art. 17. Red eléctrica. "...Todas las edificaciones contarán con una hornacina con tapa metálica situada en fachada de planta baja y accesible desde la vía pública, en la que se ubicará un interruptor general de corte intercalado entre la acometida general al edificio y la red de transporte..."

Justificar en planos o bien justificar que se incorporará al Proyecto de Ejecución

- o Art .21. Accesibilidad a las edificaciones. "...El portal de entrada a un edificio tendrá un ancho mínimo desde la calle, hasta el acceso a la escalera principal y los ascensores de 2.50 metros, la altura libre no será inferior a 2.50 metros y el hueco practicable de entrada al portal no tendrá un ancho inferior a 1.30 metros..."

La puerta de entrada mide 1.05 y el zaguán tiene tramos donde el ancho es menor a 2,50 m.

**CONDICIONES DE DISEÑO Y CALIDAD DC-09**

o Art. 6. Circulaciones horizontales y verticales: "En todos los edificios de más de una vivienda que deban disponer de un itinerario practicable o adaptado, los espacios comunitarios de circulación contarán con... Acceso: para acceder sin rampa desde el espacio exterior, se dispondrá de un plano inclinado con un desnivel máximo de 0.12m, una pendiente máxima del 25% y una anchura mínima de 0.90m".

La rampa de acceso debe salvar la diferencia de cota que hay desde la acera hasta la puerta de entrada, en el plano modificado sigue existiendo un escalón. Justificar gráficamente la altura de éste.

**CTE CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo (BOE nº 74; 28/03/06) y modificaciones.****Documento Básico DB SI Seguridad en caso de incendio**

o De conformidad con el Anejo I del Código Técnico de la Edificación (Parte I), justificar en los planos de plantas generales. A efectos de diseño, señalar que la distancia mínima entre los contornos de las superficies barridas por las puertas del vestíbulo de independencia del garaje debe ser al menos 0'50 m y la dotación de alumbrado de emergencia.

Falta alumbrado de emergencia en el vestíbulo del sótano.

**OTRAS VALORACIONES**

o Se deberá modificar la memoria en los apartados que resulten necesarios tras la revisión del proyecto de conformidad con este informe, ésta deberá estar visada al igual que los planos modificados.

o Previamente al inicio de las obras deberá aportarse el Proyecto de Ejecución firmado por técnico competente y visado por su correspondiente colegio profesional con la documentación solicitada y justificada así como la Escritura pública registral de reserva de plaza de aparcamiento, de conformidad con la instancia de la solicitud de licencia de obra mayor (Capítulo III. Condiciones generales de uso, Art. 5 Condiciones de uso vivienda de las NNSS).

De acuerdo con lo expuesto se queda **SIN INFORMAR** esta licencia, no obstante, la Corporación, con superior criterio, resolverá lo que estime más conveniente.

Y para que conste y a los efectos oportunos se expide el presente informe en Benifaió, a 3 de mayo de 2011.

La arquitecta municipal  
XXXX XXXX XXXX

**INFORME TÉCNICO DE LICENCIA DE OBRA MAYOR**

EXPDTE. Nº 42/2011

Informe nº 01

**Títular:** XXXX XXXX XXXXX  
**Obra:** Ampliación cambra  
**Emplazamiento:** C/ La Creu nº15

XXXX XXXX XXXX, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, con relación a la licencia de obras arriba indicada y examinada la documentación que a continuación se relaciona:

Rg. Entrada General, nº 2011001820; fecha: 25/03/11

Proyecto básico y de ejecución de ampliación de cambra, redactado por el arquitecto XXXX XXXX XXXX, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana en fecha 09/03/11.

Rg. Entrada General, nº 2011002148; fecha: 05/04/11

Informe del arquitecto justificando diferentes aspectos de la obra, sustituye al informe presentado con fecha anterior.

**INFORMA que deberá completar y/o subsanar respecto a:**

**DOCUMENTACIÓN:**

- Hoja de solicitud de licencia firmada por el constructor. Falta la firma del constructor.
- IAE del constructor.
- Autoliquidación del impuesto sobre construcciones de acuerdo con las ordenanzas fiscales municipales (ICIO) publicadas en el BOP nº 246 de 16/10/07, correspondiente a:

- 3,0% del PEM + 3,14 €(placa) (PEM ≤ 100.000€)
- 3,5% del PEM + 3,14€(placa) (100.000€ < PEM ≤ 200.000€)
- 4,0% del PEM + 3,14 € (placa) (PEM superior a 200.000€)

Presentado copia del abono para el expediente.

- Hoja de encargo del aparejador o arquitecto técnico.
- Deberá presentar aval por las posibles roturas que se vayan a producir en las aceras o elementos de urbanización existentes, de acuerdo con el siguiente detalle:  
Art. 7b, (fianzas por reposición de pavimentos):  
 $12,12 \text{ m}^2 \times 18,030363 \text{ €/m}^2 = 218,53 \text{ €}$   
La superficie se calculará multiplicando la longitud de fachada por la suma del ancho de acera más una franja de 1m de vial.

- De conformidad con la modificación de la ordenanza fiscal reguladora de la tasa por la ocupación de suelo, vuelo y subsuelo del dominio público local, Art.4 apdo. 2 se tiene que abonar la tasa por ocupación de vial con materiales de construcción, escombros, vallas, puntales, asnillas, andamios, grúas y otras instalaciones similares(BOP nº284 de 29/11/07).

$12,12 \text{ m}^2 \times 30 \text{ días} \times 0,2040 \text{ €/m}^2 / \text{día} = 74,17 \text{ €}$

Tarifa mínima: 15,00 € (excepto liquidaciones complementarias)

-Para ello el técnico adjuntará informe sobre m2 de ocupación de vial y duración estimada en días con la fecha estimada de inicio de dicha ocupación. Así como un croquis de la ubicación exacta del contenedor de escombros, vallas, puntales, asnillas, andamios, grúas con el espacio convenientemente acotado.

-Se dejará copia de esta documentación tanto en el Retén de la policía como en la Oficina Técnica, así como copias del justificante de pago de la tasa de ocupación.



**CONDICIONES DE DISEÑO Y CALIDAD DC-09**

SECCIÓN SEGUNDA.

CONDICIONES DE HABITABILIDAD.

SUBSECCIÓN PRIMERA. LA VIVIENDA.

o Artículo 12." Iluminación natural" según la *tabla 12. Superficie de los huecos de iluminación en relación a la superficie útil de todo el recinto iluminado por tanto por cien*, en función de la profundidad del recinto iluminado y la situación de la ventana deberá cumplir los porcentajes señalados en la misma. En el proyecto se deberá revisar y justificar esta superficie para el hueco de iluminación en la cambra ampliada.

**Otras observaciones**

o Falta incluir el Control de Calidad en el Presupuesto.

De acuerdo con lo expuesto se queda **SIN INFORMAR** esta licencia, no obstante, la Corporación, con superior criterio, resolverá lo que estime más conveniente.

Y para que conste y a los efectos oportunos se expide el presente informe en Benifaió, a 26 de abril de 2011.

La arquitecta municipal  
XXXX XXXX XXXX

**INFORME TÉCNICO DE LICENCIA DE OBRA MAYOR**

EXPDTE. Nº 236/2010

Informe nº 03

**Solicitante:** XXXX XXXX XXXX  
**Obra:** Local sin uso  
**Emplazamiento:** C/ Portelles, nº 83

XXXX XXXX XXXX, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, con relación a la licencia de obras arriba indicada y examinada la documentación que a continuación se relaciona:

Rg. Entrada General, nº 9248; fecha: 23/12/10

Proyecto de "Local sin uso" que SI incluye Estudio Básico de Seguridad y Salud, redactado por el arquitecto D. XXXX XXXX XXXX, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos en fecha 17/12/10

Rg. Entrada General, nº 1167; fecha: 24/02/11

Subsanación de parte de la documentación requerida en el informe nº 01 de fecha 10/01/11.

Rg. Entrada General, nº 2011001952; fecha 30/03/11

Solicitud de licencia de ocupación de la vía pública.

Rg. Entrada General, nº 2011001953; fecha: 30/03/11

Subsanación de parte de documentación requerida en el informe nº 02 de fecha 22/03/11.

Rg. Entrada General, nº 2011002358; fecha: 12/04/11

Documentación y planos modificados para la subsanación de los reparos requeridos en el informe nº 02 de fecha 22/03/11.

**INFORMA:**

Que el proyecto cumple con la normativa urbanística y técnica que le es de aplicación y por todo ello, salvo derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero (art. 12 LRBRL), este técnico informa **FAVORABLEMENTE** el otorgamiento de la licencia para la realización de las obras explícitamente mencionadas en la solicitud **CONDICIONADA** a:

Que en el momento en que se conozca el uso al que se va a destinar la edificación se obtenga la licencia de obras para la habilitación de la vivienda o la previa licencia de actividad si se trata de otro uso pues en aplicación del art. 22 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, no se concederá permiso de obra para realizar una actividad concreta sin el otorgamiento previo de la licencia de apertura.

Deberá entregarse copia incluirse en el PEM el capítulo correspondiente a Control de Calidad.

No obstante la autoridad, con superior criterio, decidirá lo que estima procedente.

Y para que conste y a los efectos oportunos se expide el presente informe en Benifaió, a 20 de Abril del 2011.

La arquitecta municipal  
XXXX XXXX XXXX

**INFORME TÉCNICO DE LICENCIA DE OBRA MAYOR**

EXPDTE. Nº 33/2011

Informe nº 01

**Titular:** XXXX XXXX XXXX**Obra:** Vivienda unifamiliar prefabricada**Emplazamiento:** Urbanización Pla de les Clotxes parcela nº 76

XXXX XXXX XXXX, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, con relación a la licencia de obras arriba indicada y examinada la documentación que a continuación se relaciona:

Rg. Entrada General, nº 2011001368; fecha: 07/03/11

Proyecto básico y de ejecución de vivienda unifamiliar prefabricada, redactado por el arquitecto XXXX XXXX XXXX, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos en fecha 28/02/11

**INFORMA que deberá completar y/o subsanar respecto a:**

**DOCUMENTACIÓN:**

o Hoja de estadística cumplimentada y firmada por técnico y promotor (“Deberá cumplimentarse un cuestionario por cada obra mayor que vaya a efectuarse y se presentará en el Ayuntamiento de la solicitud de licencia” y “... su cumplimentación es obligatoria. (Ley 4/90)”

Falta la firma del promotor.

o Hoja de aceptación expresa del director de obra (Art.2, Cap.IV apdo. 1 de las NN.SS.) “En las solicitudes que requieran ir acompañadas de un proyecto técnico, éste contendrá el nombre y dirección de los facultativos competentes, autores del proyecto y directores de la obra, figurará la aceptación expresa de la dirección de obra y la documentación deberá ir visada por el colegio oficial...”

o El proyecto deberá incluir la ficha urbanística de la edificación de acuerdo con el art. 47.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Deberá firmarse por el técnico redactor y el promotor

o Declaración sobre el cumplimiento del artículo 486.6. 2ª A) del Decreto 36/2007, de 13 de abril, que modifica el ROGTU (en vigor 17/04/2007).

o El plano de situación será de planeamiento (Alineaciones) viniendo acotado en éste la parcela, ancho de vial al que da frente y ancho de acera, así como la ubicación del alcorque u otro mobiliario urbano si lo hubiera.

Falta acotar la acera

o Deberá presentar aval por las posibles roturas que se vayan a producir en las aceras o elementos de urbanización existentes, de acuerdo con el siguiente detalle:

Art. 7b, (fianzas por reposición de pavimentos):

\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> x 18,030363 €/m<sup>2</sup> = \_\_\_\_\_ €

La superficie se calculará multiplicando la longitud de fachada por la suma del ancho de acera más una franja de 1m de vial.

o De conformidad con la modificación de la ordenanza fiscal reguladora de la tasa por la ocupación de suelo, vuelo y subsuelo del dominio público local, Art.4 apdo. 2 se tiene que abonar la tasa por ocupación de vial con materiales de construcción, escombros, vallas, puntales, asnillas, andamios, grúas y otras instalaciones similares(BOP nº284 de 29/11/07).

\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> x 0,2040 €/m<sup>2</sup> /día = \_\_\_\_\_ €

Tarifa mínima: 15,00 € (excepto liquidaciones complementarias)

-Para ello el técnico adjuntará informe sobre m2 de ocupación de vial y duración estimada en días con la fecha estimada de inicio de dicha ocupación. Así como un croquis de la ubicación exacta del contenedor de escombros, vallas, puntales, asnillas, andamios, grúas con el espacio convenientemente acotado.

-Se dejará copia de esta documentación tanto en el Retén de la policía como en la Oficina Técnica, así como copias del justificante de pago de la tasa de ocupación.



o Proyecto de instalación de **grúa** según el cumplimiento del artículo 486.2ª B) del Decreto 36/2007, de 13 de abril, que modifica el ROGTU y al Edicto del Ayuntamiento de Benifaió sobre aprobación definitiva de la ordenanza municipal reguladora de la ocupación de la vía pública (BOP-187 del 8/8/2006), sección 2ª: Grúas y materiales de construcción y artículo 56. Grúas, o en su caso justificación de innecesariedad de instalación de grúa por parte del redactor del proyecto.

Asimismo deberá aportarse a la Oficina Técnica y al retén de la Policía:

- 1.- Dimensiones totales del camión- grúa trabajando, es decir con los estabilizadores extendidos (largo, ancho y alto) y peso de la misma.
- 2.- Tiempo previsto de la ocupación de la vía pública.
- 3.- Día y hora en la que se pretende realizar el servicio.
- 4.- Plano a escala de la ubicación de la grúa en el que se indique:
  - Número y tipo de carriles (circulación, estacionamiento en cordón o batería), con indicación de obstáculos en tandas de estacionamiento.
  - Señalización y medidas de protección que se van a adoptar expresando los metros libres de calzada.
  - Área de barrido de la pluma.

Así como el justificante de pago de la tasa de ocupación.

Además podrá requerirse cualquier otro documento cuando se juzgue necesario por los servicios técnicos en atención a circunstancias especiales o por así determinarse en disposiciones legales de aplicación.

o Copia de la póliza del seguro de responsabilidad civil de la grúa con una garantía mínima de 600.000 € y certificado acreditativo de la correcta instalación de la grúa, debido estado de conservación y funcionamiento. (Art. 486.6. ROGTU)

o En el caso de necesitarse un **andamio** para la realización de las obras según el cumplimiento del Edicto del Ayuntamiento de Benifaió sobre aprobación definitiva de la ordenanza municipal reguladora de la ocupación de la vía pública (BOP-187 del 8/8/2006, Sección 4ª. Andamios, el proyecto técnico comprenderá un Plano de planta viaria que se proyecta ocupar con la edificación, con acotamiento de acera y calzada (ancho y alto de andamio, distancia a fachada y al bordillo de la acera, etc.) con indicación del edificio sobre el que se sitúa. Un plano de alzado y sección que defina claramente las afecciones a la vía pública, medidas de seguridad aplicadas, itinerario peatonal protegido, señalización en general y del obstáculo en calzada y si lo hubiera, etc. El proyecto incluirá una Memoria que complete la documentación técnica y que describa el sistema de montaje y fijación, el tipo de anclajes, las posibles afecciones sobre el pavimento o construcciones bajo rasante si las hubiera, alumbrado, las paradas de transporte público y jardinería, señalización viaria u otros elementos existentes en la vía pública, así como descriptiva de la señalización, pasos cubiertos, redes de protección y otros sistemas a instalar, que, tanto horizontal como verticalmente, garanticen que ningún otro objeto, herramienta, material o elementos del propio andamio puedan caer o proyectarse a la vía pública. Asimismo incluirá el compromiso del director técnico de la obra de asumir la supervisión de la instalación. El proyecto técnico incluirá también un Presupuesto de ejecución y Certificado de que la totalidad de lo proyectado se ajusta a la normativa sectorial aplicable en cuanto a disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial y demás normas de obligado cumplimiento. Deberá aportarse una copia a la Oficina Técnica y otra al retén de la Policía, así como el justificante de pago de la tasa de ocupación.

o Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición en cumplimiento del Art.4.2 y del 4.1.b) del R.D. 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los Residuos de Construcción y Demolición (BOE 13/02/08).

Deberá firmarse por el técnico y visarse en colegio profesional

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE BENIFAIÓ**, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 28/2/1991 y publicadas en el B.O.P. el 14/6/1991 y Modificaciones posteriores.

o Art. 2. Medición de altura. *“Al objeto de la medición se considerarán todas las plantas, excepto la baja, con una altura de piso mínima de 2.80 metros”.*

Justificar en planta altillo.

o Art. 12. Condiciones de iluminación y ventilación. *“Todas las dependencias habitables poseerán huecos de ventilación e iluminación directa al exterior no menores de la décima parte de la superficie útil del local. Se excluyen los aseos y cuartos de baño.”*

Justificar en salón.

o Art. 17. Red eléctrica. *“...Todas las edificaciones contarán con una hornacina con tapa metálica situada en fachada de planta baja y accesible desde la vía pública, en la que se ubicará un interruptor general de corte intercalado entre la acometida general al edificio y la red de transporte...”*

Justificar en plano.



o Art. 22. Elementos de comunicación vertical. "...La huella será no menor de 25 cm., la tabica no mayor de 18 cm. Las zancas no tendrán un ancho inferior a 1 metro, su altura libre no será inferior a 2.25 metros, y cada tramo entre rellanos no tendrá más de 16 tabicas".

Justificar en planos.

o Art. 23. Antepechos y barandillas. "Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 1 metro de altura mínima, medida a partir de la solera. Por debajo de esta altura no habrá huecos mayores de 12 cm., ni ranuras a ras del suelo mayores de 5 cm...Las mismas disposiciones regirán para las barandillas de escalera."

Detallar en planos y justificar, además, de conformidad con la normativa de aplicación estatal y autonómica concordante.

### **ORDENANZAS PLAN PARCIAL PLÀ DE LES CLOTXES**

o Art. 4. De las parcelas. "La fachada mínima, prevista para las parcelas, es de 15 metros, según establece el Plan General de Benifaió".

La fachada tiene una longitud de 14.52 metros.

o Art. 9. Condiciones estéticas de la edificación. "La composición arquitectónica de las edificaciones deberá ser de estilo mediterráneo, tratando de evitar estridencias de forma y colorido"

Aunque se permitan elementos prefabricados éstos deben tener ser los más acordes con el entorno y la tradición. El acabado del cerramiento exterior a base de madera maciza en listones horizontales no son tradicionales mediterráneos por lo que deberá presentarse una propuesta de acabado más acorde.

o Art. 14. "Las chimeneas de hogar y cocinas, llevarán sus conductos de humo, por lo menos hasta 0.40 metros por encima del caballete de la cubierta."

Detallar en planos, alzados y plantas.

### **ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LOS VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES AL ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE BENIFAIÓ (B.O.P. 03/11/2007)**

o Art. 28. Planos de planta y secciones representativas a escalas E 1:100 o E 1:50 de la acometida, arqueta de registro y conexión con el pozo de la red municipal de saneamiento, detallando expresamente los sifones y la ventilación aérea.

### **CONDICIONES DE DISEÑO Y CALIDAD DC-09. Decreto 15/2009, de 2 de octubre del Consell (DOGV nº 6118; 07/10/09).**

Capítulo 1.

o Art. 1. Superficies útiles mínimas; "El lavadero, podrá ubicarse en la cocina, en el baño, en el aseo o en un recinto específico para esa función, reservando siempre la superficie necesaria para la colocación y uso de los aparatos previstos. Podrá ubicarse esta función en un espacio común del edificio según se regula en el artículo 11...".

Justificar.

o Art.3. Dimensiones lineales; "Las figuras libres de obstáculos, que permitan la circulación por la vivienda. Estas figuras se pueden superponer entre sí, si las funciones se agrupan en el mismo recinto, estando fuera del abatimiento de las puertas".

Justificar baño 1.

o Art. 4. Circulaciones horizontales y verticales. "La altura libre mínima será de 2,20 m medida desde la arista exterior del escalón hasta la cara inferior del tramo inmediatamente superior, admitiéndose descuelgues hasta 2,00 m cuya ocupación en planta no sea superior al 25% de la superficie de la escalera".

Justificar escalera, en la planta altillo donde desembarca la escalera la altura es mucho menor.

o Art. 5. Equipamiento. "Toda vivienda dispondrá de un espacio para almacenamiento de la ropa y enseres que no será inferior a 0,80 m³ por usuario con una profundidad mínima de 0,55 m, que se podrá materializar mediante armarios empotrados, mediante reserva de superficie para la disposición de mobiliario, o ambas".

Justificar

o Art. 5. Equipamiento. "Acabados superficiales... Los recintos húmedos (cocina, lavadero, baño y aseo) irán revestidos con material lavable e impermeable hasta una altura mínima de 2,00 m. El revestimiento en el área de cocción será además incombustible"

En los planos hay doble línea dibujada que da a entender que es el alicatado, sin embargo no se menciona ni en la memoria ni en el presupuesto.



- o Art. 12. Iluminación natural. "Tabla 12. Superficie de los huecos de iluminación en relación a la superficie útil de todo el recinto iluminado en tanto por cien".

Justificar en recinto salón

### **CTE CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo (BOE nº 74; 28/03/06).**

#### **Documento Básico DB SUA Seguridad en la utilización y accesibilidad**

- o Desniveles. "No puedan ser fácilmente escaladas por los niños, para lo cual: - En la altura comprendida entre 30 cm y 50 cm sobre el nivel del suelo o sobre la línea de inclinación de una escalera no existirán puntos de apoyo, incluidos salientes sensiblemente horizontales con más de 5 cm de saliente. En la altura comprendida entre 50 cm y 80 cm sobre el nivel del suelo no existirán salientes que tengan una superficie sensiblemente horizontal con más de 15 cm de fondo. b) No tengan aberturas que puedan ser atravesadas por una esfera de 10 cm de diámetro, exceptuándose las aberturas triangulares que forman la huella y la contrahuella de los peldaños con el límite inferior de la barandilla, siempre que la distancia entre este límite y la línea de inclinación de la escalera no exceda de 5 cm"  
"No tengan aberturas que puedan ser atravesadas por una esfera de 10 cm de diámetro, exceptuándose las aberturas triangulares que forman la huella y la contrahuella de los peldaños con el límite inferior de la barandilla, siempre que la distancia entre este límite y la línea de inclinación de la escalera no exceda de 5 cm".

Deberá justificar el cumplimiento.

#### **Documento Básico DB SI Seguridad en caso de incendio**

- o De conformidad con el Código Técnico de la edificación, anejo I, contenido del proyecto, se considera necesario para el Proyecto Básico la justificación de las prestaciones del edificio por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE en seguridad en caso de incendio.

Justificar en planos.

#### **Otras observaciones**

- o Se menciona en la memoria la previsión de construir una escalera exterior y una piscina, estas no aparecen detalladas en el plano, ni contempladas en presupuesto del proyecto.

De acuerdo con lo expuesto se queda **SIN INFORMAR** esta licencia, no obstante, la Corporación, con superior criterio, resolverá lo que estime más conveniente.

Y para que conste y a los efectos oportunos se expide el presente informe en Benifaió, a 25 de abril de 2011.

La arquitecta municipal  
XXXX XXXX XXXX

**INFORME TÉCNICO DE LICENCIA DE OBRA MAYOR (LEGALIZACION)**

EXPDTE. Nº 9/2011

Informe nº 02

**Titular:** XXXX XXXX XXXX**Obra:** Legalización de elevación de forjado en planta baja almacén**Emplazamiento:** C/ Juan Ramón Jiménez, nº 2

XXXX XXXX XXXX, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, con relación a la licencia de obras arriba indicada y examinada la documentación que a continuación se relaciona:

Rg. Entrada General, nº 0405; fecha: 25/01/11

Expediente de Legalización de elevación de forjado en planta baja almacén redactado por el arquitecto D. José Calleja Ferrá y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos en fecha 20/01/11.

Rg. Entrada General, nº 1530; fecha: 14/03/11

Solicitud de pago del ICIO teniendo en cuenta que hay obras incluidas en el expediente de obra menor 13/2010. Presupuesto del expediente 13/2010: 7.685'12 € y presupuesto del expediente 9/2011: 8.161'00 €. La diferencia resulta de 475'88 €.

Rg. Entrada General, nº 1531; fecha: 14/03/11

Documentación para la subsanación de los reparos requeridos en el informe nº 01 de fecha 09/02/11.

**INFORMA que deberá completar y/o subsanar respecto a:**

**DOCUMENTACIÓN:**

o Autoliquidación del impuesto sobre construcciones de acuerdo con las ordenanzas fiscales municipales (ICIO) publicadas en el BOP nº 246 de 16/10/07, correspondiente a:

- 3,0% del PEM + 3,14 € (placa) (PEM ≤100.000 €)
- 3,5% del PEM + 3,14 €(placa) (100.000 €<PEM ≤ 200.000€)
- 4,0% del PEM + 3,14 €(placa) (PEM superior a 200.000€)

presentando copia del abono para el expediente.

Conforme a la documentación aportada se debería realizar una complementaria respecto a la autoliquidación inicial de:

Presupuesto expediente 13/2010:

7.685'12 €

Presupuesto expediente 09/2011:

8.161'00 €

**Diferencia Presupuesto:**

**475'88 €**

o Certificado final de obras acorde con la obra de legalización (entre otras matizaciones, no tiene licencia concedida)

De acuerdo con lo expuesto se queda **SIN INFORMAR** esta licencia, no obstante, la Corporación, con superior criterio, resolverá lo que estime más conveniente.

Y para que conste y a los efectos oportunos se expide el presente informe en Benifaió, a 3 de mayo de 2011.

La arquitecta municipal  
XXXX XXXX XXXX

**INFORME TÉCNICO DE LICENCIA DE OBRA MAYOR**

EXPDTE. Nº 33/2011

Informe nº 02

**Titular:** XXXX XXXX XXXX**Obra:** Vivienda unifamiliar prefabricada**Emplazamiento:** Urbanización Pla de les Clotxes parcela nº 76

XXXX XXXX XXXX, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, con relación a la licencia de obras arriba indicada y examinada la documentación que a continuación se relaciona:

Rg. Entrada General, nº 2011001368; fecha: 07/03/11

Proyecto básico y de ejecución de vivienda unifamiliar prefabricada, redactado por el arquitecto XXXX XXXX XXXX, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos en fecha 28/02/11.

Rg. Entrada General, nº 2011003494; fecha: 31/05/11

Subsanación de reparos del informe nº01, redactado por el arquitecto XXXX XXXX XXXX, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos en fecha 27/05/11.

**INFORMA que deberá completar y/o subsanar respecto a:****DOCUMENTACIÓN:**

o Hoja de estadística cumplimentada y firmada por técnico y promotor (“Deberá cumplimentarse un cuestionario por cada obra mayor que vaya a efectuarse y se presentará en el Ayuntamiento de la solicitud de licencia” y “... su cumplimentación es obligatoria. (Ley 4/90)”)

Falta la firma del promotor.

o Hoja de aceptación expresa del director de obra (Art.2, Cap.IV apdo. 1 de las NN.SS.) “En las solicitudes que requieran ir acompañadas de un proyecto técnico, éste contendrá el nombre y dirección de los facultativos competentes, autores del proyecto y directores de la obra, figurará la aceptación expresa de la dirección de obra y la documentación deberá ir visada por el colegio oficial...”

o El proyecto deberá incluir la ficha urbanística de la edificación de acuerdo con el art. 47.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Deberá firmarse por el técnico redactor y el promotor

o Declaración sobre el cumplimiento del artículo 486.6. 2ª A) del Decreto 36/2007, de 13 de abril, que modifica el ROGTU (en vigor 17/04/2007).

o El plano de situación será de planeamiento (Alineaciones) viniendo acotado en éste la parcela, ancho de vial al que da frente y ancho de acera, así como la ubicación del alcorque u otro mobiliario urbano si lo hubiera.

Falta acotar la acera

o Deberá presentar aval por las posibles roturas que se vayan a producir en las aceras o elementos de urbanización existentes, de acuerdo con el siguiente detalle:

Art. 7b, (fianzas por reposición de pavimentos):

\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> x 18,030363 €/m<sup>2</sup> = \_\_\_\_\_ €

La superficie se calculará multiplicando la longitud de fachada por la suma del ancho de acera más una franja de 1m de vial.

o De conformidad con la modificación de la ordenanza fiscal reguladora de la tasa por la ocupación de suelo, vuelo y subsuelo del dominio público local, Art.4 apdo. 2 se tiene que abonar la tasa por ocupación de vial con materiales de construcción, escombros, vallas, puntales, asnillas, andamios, grúas y otras instalaciones similares(BOP nº284 de 29/11/07).

\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> x 0,2040 €/m<sup>2</sup> /día = \_\_\_\_\_ €

Tarifa mínima: 15,00 € (excepto liquidaciones complementarias)





- Para ello el técnico adjuntará informe sobre m<sup>2</sup> de ocupación de vial y duración estimada en días con la fecha estimada de inicio de dicha ocupación. Así como un croquis de la ubicación exacta del contenedor de escombros, vallas, puntales, aspillas, andamios, grúas con el espacio convenientemente acotado.
- Se dejará copia de esta documentación tanto en el Retén de la policía como en la Oficina Técnica, así como copias del justificante de pago de la tasa de ocupación.

o Proyecto de instalación de **grúa** según el cumplimiento del artículo 486.2ª B) del Decreto 36/2007, de 13 de abril, que modifica el ROGTU y al Edicto del Ayuntamiento de Benifaió sobre aprobación definitiva de la ordenanza municipal reguladora de la ocupación de la vía pública (BOP-187 del 8/8/2006), sección 2ª: Grúas y materiales de construcción y artículo 56. Grúas, o en su caso justificación de innecesariedad de instalación de grúa por parte del redactor del proyecto.

Asimismo deberá aportarse a la Oficina Técnica y al retén de la Policía:

- 1.- Dimensiones totales del camión- grúa trabajando, es decir con los estabilizadores extendidos (largo, ancho y alto) y peso de la misma.
- 2.- Tiempo previsto de la ocupación de la vía pública.
- 3.- Día y hora en la que se pretende realizar el servicio.
- 4.- Plano a escala de la ubicación de la grúa en el que se indique:
  - Número y tipo de carriles (circulación, estacionamiento en cordón o batería), con indicación de obstáculos en tandas de estacionamiento.
  - Señalización y medidas de protección que se van a adoptar expresando los metros libres de calzada.
  - Área de barrido de la pluma.

Así como el justificante de pago de la tasa de ocupación.

Además podrá requerirse cualquier otro documento cuando se juzgue necesario por los servicios técnicos en atención a circunstancias especiales o por así determinarse en disposiciones legales de aplicación.

o Copia de la póliza del seguro de responsabilidad civil de la grúa con una garantía mínima de 600.000 € y certificado acreditativo de la correcta instalación de la grúa, debido estado de conservación y funcionamiento. (Art. 486.6. ROGTU)

o En el caso de necesitarse un **andamio** para la realización de las obras según el cumplimiento del Edicto del Ayuntamiento de Benifaió sobre aprobación definitiva de la ordenanza municipal reguladora de la ocupación de la vía pública (BOP-187 del 8/8/2006, Sección 4ª. Andamios, el proyecto técnico comprenderá un Plano de planta viaria que se proyecta ocupar con la edificación, con acotamiento de acera y calzada (ancho y alto de andamio, distancia a fachada y al bordillo de la acera, etc.) con indicación del edificio sobre el que se sitúa. Un plano de alzado y sección que defina claramente las afecciones a la vía pública, medidas de seguridad aplicadas, itinerario peatonal protegido, señalización en general y del obstáculo en calzada y si lo hubiera, etc. El proyecto incluirá una Memoria que complete la documentación técnica y que describa el sistema de montaje y fijación, el tipo de anclajes, las posibles afecciones sobre el pavimento o construcciones bajo rasante si las hubiera, alumbrado, las paradas de transporte público y jardinería, señalización viaria u otros elementos existentes en la vía pública, así como descriptiva de la señalización, pasos cubiertos, redes de protección y otros sistemas a instalar, que, tanto horizontal como verticalmente, garanticen que ningún otro objeto, herramienta, material o elementos del propio andamio puedan caer o proyectarse a la vía pública. Asimismo incluirá el compromiso del director técnico de la obra de asumir la supervisión de la instalación. El proyecto técnico incluirá también un Presupuesto de ejecución y Certificado de que la totalidad de lo proyectado se ajusta a la normativa sectorial aplicable en cuanto a disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial y demás normas de obligado cumplimiento. Deberá aportarse una copia a la Oficina Técnica y otra al retén de la Policía, así como el justificante de pago de la tasa de ocupación.

o Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición en cumplimiento del Art.4.2 y del 4.1.b) del R.D. 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los Residuos de Construcción y Demolición (BOE 13/02/08).

Deberá firmarse por el técnico y visarse en colegio profesional

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE BENIFAIÓ**, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 28/2/1991 y publicadas en el B.O.P. el 14/6/1991 y Modificaciones posteriores.

o Art. 2. Medición de altura. *“Al objeto de la medición se considerarán todas las plantas, excepto la baja, con una altura de piso mínima de 2.80 metros”.*

Justificar en planta altillo.

o Art. 12. Condiciones de iluminación y ventilación. *“Todas las dependencias habitables poseerán huecos de ventilación e iluminación directa al exterior no menores de la décima parte de la superficie útil del local. Se excluyen los aseos y cuartos de baño.”*

Justificar en salón.



o Art. 17. Red eléctrica. *“...Todas las edificaciones contarán con una hornacina con tapa metálica situada en fachada de planta baja y accesible desde la vía pública, en la que se ubicará un interruptor general de corte intercalado entre la acometida general al edificio y la red de transporte...”*  
Justificar en plano.

o Art. 22. Elementos de comunicación vertical. *“...La huella será no menor de 25 cm., la tabica no mayor de 18 cm. Las zancas no tendrán un ancho inferior a 1 metro, su altura libre no será inferior a 2.25 metros, y cada tramo entre rellanos no tendrá más de 16 tabicas”.*

Justificar en planos.

o Art. 23. Antepechos y barandillas. *“Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 1 metro de altura mínima, medida a partir de la solera. Por debajo de esta altura no habrá huecos mayores de 12 cm., ni ranuras a ras del suelo mayores de 5 cm...Las mismas disposiciones regirán para las barandillas de escalera.”*

Detallar en planos y justificar, además, de conformidad con la normativa de aplicación estatal y autonómica concordante.

### **ORDENANZAS PLAN PARCIAL PLÀ DE LES CLOTXES**

o Art. 4. De las parcelas. *“La fachada mínima, prevista para las parcelas, es de 15 metros, según establece el Plan General de Benifaió”.*

La fachada tiene una longitud de 14.52 metros.

o Art. 9. Condiciones estéticas de la edificación. *“La composición arquitectónica de las edificaciones deberá ser de estilo mediterráneo, tratando de evitar estridencias de forma y colorido”*  
Aunque se permitan elementos prefabricados éstos deben tener ser los más acordes con el entorno y la tradición. El acabado del cerramiento exterior a base de madera maciza en listones horizontales no son tradicionales mediterráneos por lo que deberá presentarse una propuesta de acabado más acorde.

o Art. 14. *“Las chimeneas de hogar y cocinas, llevarán sus conductos de humo, por lo menos hasta 0.40 metros por encima del caballete de la cubierta.”*

Detallar en planos, alzados y plantas.

### **ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LOS VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES AL ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE BENIFAIÓ (B.O.P. 03/11/2007)**

o Art. 28. Planos de planta y secciones representativas a escalas E 1:100 o E 1:50 de la acometida, arqueta de registro y conexión con el pozo de la red municipal de saneamiento, detallando expresamente los sifones y la ventilación aérea.

### **CONDICIONES DE DISEÑO Y CALIDAD DC-09. Decreto 15/2009, de 2 de octubre del Consell (DOGV nº 6118; 07/10/09).**

Capítulo 1.

o Art. 1. Superficies útiles mínimas; *“El lavadero, podrá ubicarse en la cocina, en el baño, en el aseo o en un recinto específico para esa función, reservando siempre la superficie necesaria para la colocación y uso de los aparatos previstos. Podrá ubicarse esta función en un espacio común del edificio según se regula en el artículo 11...”*.

Justificar.

o Art.3. Dimensiones lineales; *“Las figuras libres de obstáculos, que permitan la circulación por la vivienda. Estas figuras se pueden superponer entre sí, si las funciones se agrupan en el mismo recinto, estando fuera del abatimiento de las puertas”.*

Justificar baño 1.

o Art. 4. Circulaciones horizontales y verticales. *“La altura libre mínima será de 2,20 m medida desde la arista exterior del escalón hasta la cara inferior del tramo inmediatamente superior, admitiéndose descuelgues hasta 2,00 m cuya ocupación en planta no sea superior al 25% de la superficie de la escalera”.*

Justificar escalera, en la planta altillo donde desembarca la escalera la altura es mucho menor.

o Art. 5. Equipamiento. *“Toda vivienda dispondrá de un espacio para almacenamiento de la ropa y enseres que no será inferior a 0,80 m³ por usuario con una profundidad mínima de 0,55 m, que se podrá materializar mediante armarios empotrados, mediante reserva de superficie para la disposición de mobiliario, o ambas”.*

Justificar



o Art. 5. Equipamiento. *“Acabados superficiales... Los recintos húmedos (cocina, lavadero, baño y aseo) irán revestidos con material lavable e impermeable hasta una altura mínima de 2,00 m. El revestimiento en el área de cocción será además incombustible”*

En los planos hay doble línea dibujada que da a entender que es el alicatado, sin embargo no se menciona ni en la memoria ni en el presupuesto.

o Art. 12. Iluminación natural. *“Tabla 12. Superficie de los huecos de iluminación en relación a la superficie útil de todo el recinto iluminado en tanto por cien”.*

Justificar en recinto salón

### **CTE CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo (BOE nº 74; 28/03/06).**

#### **Documento Básico DB SUA Seguridad en la utilización y accesibilidad**

o Desniveles. *“No puedan ser fácilmente escaladas por los niños, para lo cual: - En la altura comprendida entre 30 cm y 50 cm sobre el nivel del suelo o sobre la línea de inclinación de una escalera no existirán puntos de apoyo, incluidos salientes sensiblemente horizontales con más de 5 cm de saliente. En la altura comprendida entre 50 cm y 80 cm sobre el nivel del suelo no existirán salientes que tengan una superficie sensiblemente horizontal con más de 15 cm de fondo. b) No tengan aberturas que puedan ser atravesadas por una esfera de 10 cm de diámetro, exceptuándose las aberturas triangulares que forman la huella y la contrahuella de los peldaños con el límite inferior de la barandilla, siempre que la distancia entre este límite y la línea de inclinación de la escalera no exceda de 5 cm”*

*“No tengan aberturas que puedan ser atravesadas por una esfera de 10 cm de diámetro, exceptuándose las aberturas triangulares que forman la huella y la contrahuella de los peldaños con el límite inferior de la barandilla, siempre que la distancia entre este límite y la línea de inclinación de la escalera no exceda de 5 cm”.*

Deberá justificar el cumplimiento.

#### **Documento Básico DB SI Seguridad en caso de incendio**

o De conformidad con el Código Técnico de la edificación, anejo I, contenido del proyecto, se considera necesario para el Proyecto Básico la justificación de las prestaciones del edificio por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE en seguridad en caso de incendio.

Justificar en planos.

#### **Otras observaciones**

o Se menciona en la memoria la previsión de construir una escalera exterior y una piscina, estas no aparecen detalladas en el plano, ni contempladas en presupuesto del proyecto.

De acuerdo con lo expuesto se queda **SIN INFORMAR** esta licencia, no obstante, la Corporación, con superior criterio, resolverá lo que estime más conveniente.

Y para que conste y a los efectos oportunos se expide el presente informe en Benifaió, a 6 de mayo de 2011.

La arquitecta municipal  
XXXX XXXX XXXX

**INFORME TÉCNICO SOBRE DOCUMENTACIÓN APORTADA PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRA MAYOR**

EXPDTE. Nº 8/2011

Informe nº 03

**Titular:** XXXX XXXX XXXX**Obra:** Ampliación para vivienda unifamiliar entre medianeras**Emplazamiento:** C/ Alginet nº 53

XXXXX XXXX XXXX, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, con relación a la licencia de obras arriba indicada y examinada la documentación que a continuación se relaciona:

Rg. Entrada General, nº 0302; fecha: 09/01/11

Proyecto Básico de "Ampliación para vivienda unifamiliar entre medianeras" visado por el Colegio Oficial de Arquitectos en fecha 05/01/11.

Rg. Entrada General, nº 2011001607; fecha 17/03/11

Documentos para la subsanación de los reparos requeridos en el informe nº 01 de fecha 01/02/11.

Proyecto de Ejecución de "Ampliación en altura para vivienda unifamiliar entre medianeras", redactado por Sudsudest Estudio de Arquitectura y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos en fecha 04/03/11.

Rg. Entrada General, nº 2011002752; fecha 29/04/11

Documentos para la subsanación de los reparos requeridos en el informe nº 02 de fecha 26/04/11.

Proyecto de Ejecución de "Ampliación en altura para vivienda unifamiliar entre medianeras", redactado por Sudsudest Estudio de Arquitectura y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos en fecha 04/03/11.

**INFORMA que deberá completar y/o subsanar:****DOCUMENTACIÓN**

- o Deberá presentar aval por las posibles roturas que se vayan a producir en las aceras o elementos de urbanización existentes, de acuerdo con el siguiente detalle:

Art. 7b, (fianzas por reposición de pavimentos):

$$(6,06 \times 2,2) = 13,33 \text{ m}^2 \times 18,030363 \text{ €/m}^2 = 240,38 \text{ €}$$

La superficie se calculará multiplicando la longitud de fachada por la suma del ancho de acera más una franja de 1 m de vial.

- o De conformidad con la modificación de la ordenanza fiscal reguladora de la tasa por la ocupación de suelo, vuelo y subsuelo del dominio público local, Art.4 apdo. 2 se tiene que abonar la tasa por ocupación de vial con materiales de construcción, escombros, vallas, puntales, asnillas, andamios, grúas y otras instalaciones similares(BOP nº284 de 29/11/07).

$$\text{_____ m}^2 \times 0,2040 \text{ €/m}^2/\text{día} = \text{_____ €}$$

Tarifa mínima: 15,00 € (excepto liquidaciones complementarias)

- o Para ello el técnico adjuntará informe sobre m2 de ocupación de vial y duración estimada en días con la fecha estimada de inicio de dicha ocupación. Así como un croquis de la ubicación exacta del contenedor de escombros, vallas, puntales, asnillas, andamios, grúas con el espacio convenientemente acotado.
- o Se dejará copia de esta documentación tanto en el Retén de Policía como en la Oficina Técnica, así como copias del justificante de pago de la tasa de ocupación.



o Se deberá cumplir la Ordenanza municipal Reguladora de los vertidos de Aguas Residuales al alcantarillado del municipio de Benifaió (BOP nº262 de 03/11/2007 Art. 28) así como la solicitud de permiso de conexión (Art. 26).

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE BENIFAIÓ**, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 28/2/1991 y publicadas en el B.O.P. el 14/6/1991 y Modificaciones posteriores.

o Art. 7. Cuerpos volados sobre espacios públicos.

Cuadro de vuelos:

Categoría de calle	Vuelo máximo (metros)
Sexta	0.35
<b>Quinta</b>	<b>0.50</b>
Cuarta	0.65
Tercera	0.80
Segunda	0.90
Primera	1.20

Según proyecto vuela 0,60 m no siendo conforme con lo dispuesto en las NNSS. Justificar.

o Art. 16. Red de saneamiento; La red horizontal de desagües se dispondrá con pendientes iguales o superiores al 1.50 por ciento. "...Entre la red horizontal de desagüe propia del edificio y de la red municipal de alcantarillado se intercalará una arqueta con tapa metálica con llave, según modelo municipal, registrable desde espacio público. (se añade) Se exime de esta obligación a las edificaciones con uso residencial...Se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta general, citada en el apartado anterior, cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje-aparcamiento, u otras instalaciones que contengan grasas o fangos...La red vertical de desagües de pluviales se admite que discorra por fachada hasta su encuentro con el forjado techo de la planta baja, a partir del cual se deberá empotrar, no sobrepasando la cota de alineación de fachada..."

Justificar en planos.

#### **ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LOS VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES AL ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE BENIFAIÓ (B.O.P. 03/11/2007)**

o Art. 28. Planos de planta y secciones representativas a escalas E 1:100 o E 1:50 de la acometida, arqueta de registro y conexión con el pozo de la red municipal de saneamiento, detallando expresamente los sifones y la ventilación aérea.

#### **CONDICIONES DE DISEÑO Y CALIDAD DC-09**

o Art. 1. Superficies útiles mínimas; "...El lavadero, podrá ubicarse en la cocina, en el baño, en el aseo o en un recinto específico para esa función, reservando siempre la superficie necesaria para la colocación y uso de los aparatos previstos..."

Justificar en planos.

#### **CTE CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo (BOE nº 74; 28/03/06).**

DB-SUA Seguridad de Utilización y Accesibilidad.

o Art. 3.2.3. Características constructivas. "No tengan aberturas que puedan ser atravesadas por una esfera de 100 mm de diámetro, exceptuándose las aberturas triangulares que forman la huella y la contrahuella de los peldaños con el límite inferior de la barandilla, siempre que la distancia entre este límite y la línea de inclinación de la escalera no exceda de 50 mm"

Sí le es de aplicación, revisar la memoria del proyecto y justificar su cumplimiento.

o Art 4.1. Escaleras de uso restringido. "1. La anchura de cada tramo será de 800 mm, como mínimo. 2. La contrahuella será de 200 mm, como máximo, y la huella de 220 mm, como mínimo. La dimensión de toda huella se medirá, en cada peldaño, según la dirección de la marcha. En escaleras de trazado curvo, la huella se medirá en el eje de la escalera, cuando la anchura de esta sea menor que 1000 mm y a 500 mm del lado más estrecho cuando sea mayor. Además la huella medirá 50 mm, como mínimo, en el lado más estrecho y 440 mm, como máximo, en el lado más ancho. 3 Podrán disponerse mesetas partidas



*con peldaños a 45 ° y escalones sin tabica. En este último caso la proyección de las huellas se superpondrá al menos 25 mm (véase figura 4.1). La medida de la huella no incluirá la proyección vertical de la huella del peldaño superior. 4 Dispondrán de barandilla en sus lados abiertos."*  
Sí le es de aplicación, revisar la memoria del proyecto y justificar su cumplimiento.

DB-SI Seguridad contra Incendios

SI 1 Tabla 2.2

Sí le es de aplicación, revisar la memoria del proyecto y justificar su cumplimiento.

Siendo requisito previo para la tramitación de la licencia la aportación de la citada documentación, no se entra en consideración de los demás parámetros técnicos y urbanísticos del proyecto en tanto no la presente el interesado.

De acuerdo con lo expuesto se queda **SIN INFORMAR** esta licencia, no obstante, la Corporación, con superior criterio, resolverá lo que estime más conveniente.

Y para que conste y a los efectos oportunos se expide el presente informe en Benifaió a 10 de Mayo de 2011.

La arquitecta municipal  
XXXX XXXX XXXX



## INFORME TÉCNICO DE LICENCIA DE OBRA MAYOR

EXPDTE. Nº 41/2011

Informe nº 03

**Titular:** XXXX XXXX XXXX XXXX.**Obra:** Edificio de 15 viviendas y adecuación de sótano para garaje (fase II)**Emplazamiento:** Calle Picassent nº 5 y 7

XXXX XXXX XXXX , arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, con relación a la licencia de obras arriba indicada y examinada la documentación que a continuación se relaciona:

Rg. Entrada General, nº 2011001757; fecha: 24/03/11

Proyecto Básico y de ejecución expediente 52/2007, redactado por la arquitecta Doña XXXX XXXX XXXX, visado por el colegio Oficial de Arquitectos en fecha 22/02/07, Estudio de Seguridad y Salud, del expediente 52/2007 redactado por el arquitecto técnico D. XXXX XXXX XXXX , visado por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Valencia en fecha 05/01/2007, anexo y plano para la adecuación al CTE firmado por la arquitecta XXXX XXXX XXXX , visado por el Colegio Oficial de Arquitectos en fecha 14/03/11.

Rg. Entrada General, nº 2011002609; fecha: 26/04/11

Documentación y planos modificados para la subsanación de los reparos requeridos en el informe 01 de fecha 15 de abril de 2011.

**INFORMA que deberá completar y/o subsanar:**

### DOCUMENTACIÓN

o Autoliquidación del impuesto sobre construcciones de acuerdo con las ordenanzas fiscales municipales (ICIO) publicadas en el BOP nº 246 de 16/10/07, correspondiente a:

- 3,0% del PEM + 3,14 € (placa) (PEM ≤100.000 €)
- 3,5% del PEM + 3,14 €(placa) (100.000 € < PEM ≤ 200.000€ )
- 4,0% del PEM + 3,14 €(placa) (PEM superior a 200.000€)

Presentando copia del abono para el expediente.

Conforme a la documentación aportada se deberá realizar una complementaria respecto a la autoliquidación del expediente 52/07:

Presupuesto expediente 52/07→	1.263.531,66 €	ICIO a ingresar:	34.118,49€
Presupuesto expediente 41/11→	992.782,73€	ICIO a ingresar:	39.714,15€
Diferencia			<b>5.595,66€</b>

o Deberá presentar aval por las posibles roturas que se vayan a producir en las aceras o elementos de urbanización existentes, de acuerdo con el siguiente detalle:

Art. 7b, (fianzas por reposición de pavimentos):  
 $30,35 \text{ m} \times (1+1,38) = 72,233 \text{ m}^2 \times 18,030363 \text{ €/m}^2 = 1302,39 \text{ €}$

La superficie se calculará multiplicando la longitud de fachada por la suma del ancho de acera más una franja de 1 m de vial.

o De conformidad con la modificación de la ordenanza fiscal reguladora de la tasa por la ocupación de suelo, vuelo y subsuelo del dominio público local, Art.4 apdo. 2 se tiene que abonar la tasa por ocupación de vial con materiales de construcción, escombros, vallas, puntales, asnillas, andamios, grúas y otras instalaciones similares(BOP nº284 de 29/11/07).

\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> x 0,2040 €/m<sup>2</sup> /día = \_\_\_\_\_ €

Tarifa mínima: 15,00 € (excepto liquidaciones complementarias)



- Para ello el técnico adjuntará informe sobre m<sup>2</sup> de ocupación de vial y duración estimada en días con la fecha estimada de inicio de dicha ocupación. Así como un croquis de la ubicación exacta del contenedor de escombros, vallas, puntales, asnillas, andamios, grúas con el espacio convenientemente acotado.
- Se dejará copia de esta documentación tanto en el Retén de Policía como en la Oficina Técnica, así como copias del justificante de pago de la tasa de ocupación.

○ Proyecto de actividad de garaje según el artículo 486.6.3º) del decreto 36/2007, de 13 de abril, que modifica el ROGTU y solicitud de licencia ambiental en el caso de que la superficie sea mayor de 120 m<sup>2</sup> o se pueda aparcar 6 o más vehículos.

○ Se deberá eliminar de la memoria, fichas justificativas, planos, pliegos y presupuesto la mención a normativa derogada, sustituyéndola por la actualmente en vigor.

○ Se le recuerda que en aplicación del art. 22 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, no se concederá permiso de obra para realizar una actividad concreta sin el otorgamiento previo de la licencia de apertura, por tanto, deberá obtener esta previamente a la concesión de la licencia de obra.

## **CONDICIONES DE DISEÑO Y CALIDAD DC/09**

### **CAPÍTULO I. EDIFICIOS DE VIVIENDA.**

#### **SUBSECCIÓN PRIMERA. LA VIVIENDA.**

○ Artículo 3. "Dimensiones lineales". Deberá justificarse gráficamente el cumplimiento de las figuras inscribibles.

Justificar baños y cocinas vivienda Tipo 1 y Tipo 4. Y en vivienda tipo 3 el baño.

○ Artículo 5. "Equipamiento". En el apartado c) Aparatos. "*Zona de lavadero. Deberá existir un espacio para la lavadora con tomas de agua fría y caliente, desagüe y conexión eléctrica*".

En las viviendas Tipo 1 y Tipo 5 sigue sin existir la zona de lavadero.

#### **SECCIÓN SEGUNDA.**

### **CONDICIONES DE HABITABILIDAD.**

#### **SUBSECCIÓN PRIMERA. LA VIVIENDA.**

○ Artículo 12. "Iluminación natural" según la *tabla 12. Superficie de los huecos de iluminación en relación a la superficie útil de todo el recinto iluminado por tanto por cien*, en función de la profundidad del recinto iluminado y la situación de la ventana deberá cumplir los porcentajes señalados en la misma.

En el proyecto se deberá revisar y justificar estas superficies para los huecos de iluminación en: Vivienda tipo 1, dormitorio principal y cocina; Vivienda tipo 2, el dormitorio de superficie 12.70 m<sup>2</sup>; Vivienda tipo 4: Cocina, (desplazar la ventana del dormitorio principal para que la iluminación sea lo más directa posible); Vivienda tipo 5: Dormitorio principal.

De acuerdo con lo expuesto se queda **SIN INFORMAR** esta licencia, no obstante, la Corporación, con superior criterio, resolverá lo que estime más conveniente.

Y para que conste y a los efectos oportunos se expide el presente informe en Benifaió a 9 de mayo de 2011.

La arquitecta municipal  
XXXX XXXX XXXX



**INFORME TÉCNICO DE LICENCIA DE OBRA MAYOR**

EXPDTE. Nº 59/2011

Informe nº 01

**Títular:** XXXX XXXX XXXX  
**Obra:** Elevación de cambra  
**Emplazamiento:** C/ Sant Antoni, nº 4

XXXX XXXX XXXX, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, con relación a la licencia de obras arriba indicada y examinada la documentación que a continuación se relaciona:

Rg. Entrada General, nº 2011002467; fecha: 15/04/11

Proyecto básico y de ejecución de elevación de cambra, redactado por el arquitecto XXXX XXXX XXXX, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana en fecha 30/03/11.

**INFORMA que deberá completar y/o subsanar respecto a:****DOCUMENTACIÓN:**

- o Hoja de solicitud de licencia firmada por el constructor. Falta la firma del constructor.
- o IAE del constructor.
- o Hoja de aceptación expresa del director de obra (Art.2, Cap.IV apdo. 1 de las NN.SS.) "En las solicitudes que requieran ir acompañadas de un proyecto técnico, éste contendrá el nombre y dirección de los facultativos competentes, autores del proyecto y directores de la obra, figurará la aceptación expresa de la dirección de obra y la documentación deberá ir visada por el colegio oficial..."
- o Deberá presentar aval por las posibles roturas que se vayan a producir en las aceras o elementos de urbanización existentes, de acuerdo con el siguiente detalle:
  - Art. 7b, (fianzas por reposición de pavimentos):  
 $14,20 \text{ m}^2 \times 18,030363 \text{ €/m}^2 = 256,03 \text{ €}$
- o De conformidad con la modificación de la ordenanza fiscal reguladora de la tasa por la ocupación de suelo, vuelo y subsuelo del dominio público local, Art.4 apdo. 2 se tiene que abonar la tasa por ocupación de vial con materiales de construcción, escombros, vallas, puntales, asnillas, andamios, grúas y otras instalaciones similares(BOP nº284 de 29/11/07).  
 $14,20 \text{ m}^2 \times 60\text{días} \times 0,2040 \text{ €/m}^2 / \text{día} = 173,81 \text{ €}$

Tarifa mínima: 15,00 € (excepto liquidaciones complementarias)

-Para ello el técnico adjuntará informe sobre m2 de ocupación de vial y duración estimada en días con la fecha estimada de inicio de dicha ocupación. Así como un croquis de la ubicación exacta del contenedor de escombros, vallas, puntales, asnillas, andamios, grúas con el espacio convenientemente acotado.

-Se dejará copia de esta documentación tanto en el Retén de la policía como en la Oficina Técnica, así como copias del justificante de pago de la tasa de ocupación.

De acuerdo con lo expuesto se queda **SIN INFORMAR** esta licencia, no obstante, la Corporación, con superior criterio, resolverá lo que estime más conveniente.

Y para que conste y a los efectos oportunos se expide el presente informe en Benifaió, a 26 de abril de 2011.

La arquitecta municipal  
XXXX XXXX XXXX

# LICENCIA DE OBRA MENOR

---

## ¿QUÉ ES?

Son obras que se caracterizan por ser de sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo normalmente en pequeñas obras de reforma que no requieren de proyecto firmado ni de presupuestos altos.

Las obras menores son aquellas de mera reforma, reparación simple, conservación y mantenimiento, que no supongan alteración estructural del edificio, ni afecten a elementos catalogados o en trámite de catalogación.

Según las Normas Subsidiarias de Benifaió, en su Capítulo III. Instrumentos de ejecución:

*“A estos efectos se define como obra mayor toda aquella que o bien supera los veinticuatro mil euros de presupuesto de ejecución material o bien precise de proyecto arquitectónico, siendo obra de menor la inferior a la cantidad citada y que a la vez no precise de proyecto arquitectónico.”*

Son obras menores, por ejemplo: las reformas en viviendas (sustitución de alicatados, carpinterías, tabiquerías...), cerramiento de parcelas, ejecución de zanjas, muros...etc.

## ¿QUIÉN LA SOLICITA?

- Persona interesada
- El promotor o constructor de las obras
- Persona que legalmente represente al interesado

## ¿CÓMO SE TRAMITA?

Cumplimentar la instancia normalizada para la solicitud de licencia de obra menor y entregarla al ayuntamiento por registro de entrada general junto a los documentos necesarios para la concesión de la licencia:

- Presupuesto de obra firmada por el constructor.
- Fotocopia del impuesto de actividades económicas del constructor (IAE).
- Justificante del ingreso de los tributos aplicables, según las ordenanzas fiscales.
- Caso de que la obra se encuentre dentro del entorno de protección de la Torre de la Plaza o de la Torre Muza se aportará:
  - Fotografía de la fachada del inmueble afectado en color.
  - Plano de emplazamiento según el Plan General.
  - Presupuesto del constructor definiendo la obra a ejecutar.

El expediente entra en la oficina técnica y, el Arquitecto Técnico municipal, tiene un **plazo de 1MES\*** para revisar la documentación aportada y redactar un informe.

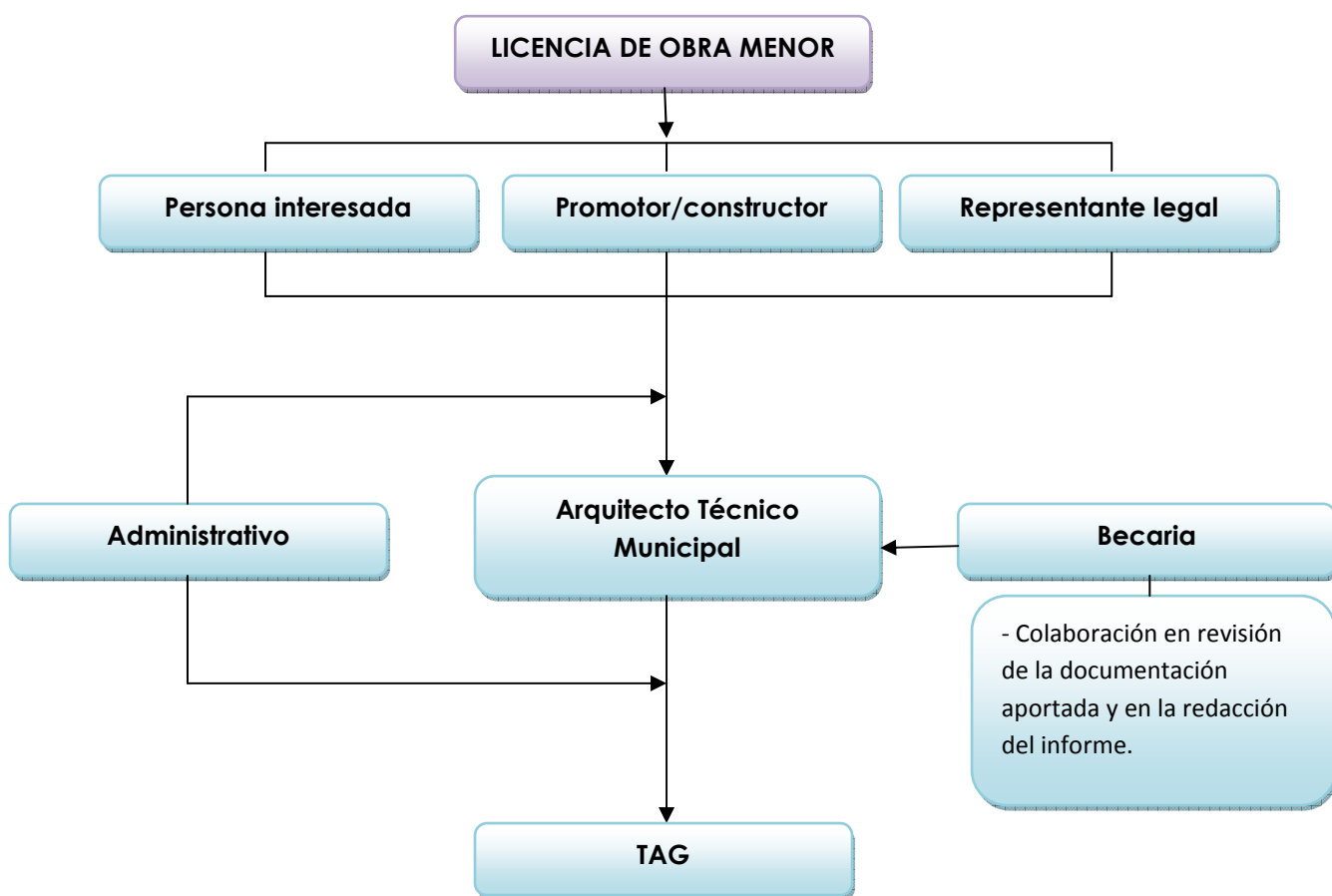
- Informe favorable en el caso de que esté todo correcto y no falte ningún documento.

- Informe desfavorable con reparos a subsanar, si se observa alguna disconformidad o falta parte de la documentación.

A continuación el TAG visto en informe del Arquitecto Técnico emite propuesta de resolución, y mediante decreto de alcaldía se notifica al solicitante la resolución acordada, bien sean reparos a subsanar, o la concesión de la licencia.

**\*Artículo 195 de la LUV. Plazos para el otorgamiento de licencias.**

*"...Las de mera reforma que no suponga alteración estructural del edificio, ni afecten a elementos catalogados o en trámite de catalogación así como las de primera ocupación o, en su caso, habitabilidad de las construcciones en el plazo de un mes"*



**CONCLUSIONES**

Los interesados suelen minorar los presupuestos para no solicitar una obra mayor, o no indicar la totalidad de las obras a realizar.

# INFORMES

---



<b>ASUNTO</b>	<b>LICENCIA DE OBRA MENOR EN CALLE ANGEL Nº 53 EXPTE Nº 7/2011</b>
<b>SOLICITANTE</b>	<b>XXXX XXXX XXXX</b>

XXXX XXXX XXXX, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Benifaió (Valencia)

- Según solicitud de licencia de obra menor (R.E. nº 2011000214 de fecha 14/01/2011), Expte. Nº 7/2011.
- Visto justificante de pago de la solicitud de la licencia de la ocupación de la vía pública, con N.R.E. de fecha de 04/02/2011.

### INFORMA

Se trata, según presupuesto del constructor incluido en solicitud de licencia de obra menor, de "sustitución de canales de aguas pluviales y dos bajantes de aluminio en color blanco u otro, sustitución de dos ventanales de madera por ventanales de aluminio lacado blanco con cristales climalit cámara, sustitución de dos rejas, sustituir dos vierteaguas de ventanas, sustituir piedra entrada vivienda, y colocación de zócalo en pared exterior con piedra granito con mortero cola especial granito" en edificio sito en calle Ángel nº 53 de Benifaió, ubicado en zona de Casco Antiguo de la población, según las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

El artículo 492.c del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial Urbanística, define la obra menor como las de sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, así como las de modificación de la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso, y las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones, siempre y cuando no afecten a la estructura.

Por otra parte, el artículo 484.3 del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial Urbanística, establece que no se exigirá proyecto técnico de obras ni visado colegial cuando se traten de obras menores, siempre y cuando concurren todas las circunstancias siguientes:

- a) Que las obras únicamente modifiquen la disposición interior de los edificios.
- b) Que las obras no afecten a la fachada, a la cubierta o a la estructura de los edificios.
- c) Que la ejecución de las obras no produzca ampliación de la superficie construida.

Como consecuencia de la entidad de la obra, definida anteriormente, sin modificación de huecos ni elementos sustanciales en fachada ni estructura, según consta en solicitud de licencia, se considera obra menor de mera conservación.

Por lo tanto, y conforme a la solicitud de licencia de obras, el que suscribe, informa **FAVORABLEMENTE** la petición de licencia que se contrae este expediente, siempre que se ajuste a lo especificado en la solicitud de licencia y concurren todas las circunstancias especificadas en los artículos 484.3 y 492 anteriormente mencionados.

Todo lo cual se informa a los efectos oportunos, sin perjuicio de las propuestas de otros departamentos municipales, y dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros, según establece el artículo 193 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

Benifaió a 07 de febrero de 2011.

XXXX XXXX XXXX  
ARQUITECTO TÉCNICO



<b>ASUNTO</b>	<b>LICENCIA DE OBRA MENOR EN CALLE NUEVA Nº 13 EXpte Nº 15/2011</b>
<b>SOLICITANTE</b>	<b>XXXX XXXX XXXX</b>

XXXX XXXX XXXX, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Benifaió (Valencia)

- Según solicitud de licencia de obra menor (R.E. nº 2011000666 de fecha 04/02/2011), Expte. Nº 15/2011.

### INFORMA

Se trata, según presupuesto del constructor incluido en solicitud de licencia de obra menor, de "parches barrecha en fachada (picar y reparar)" en edificio sito en calle Nueva nº 13 de Benifaió, ubicado en zona de Casco Antiguo de la población, según las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

El artículo 492.c del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial Urbanística, define la obra menor como las de sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, así como las de modificación de la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso, y las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones, siempre y cuando no afecten a la estructura.

Por otra parte, el artículo 484.3 del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial Urbanística, establece que no se exigirá proyecto técnico de obras ni visado colegial cuando se traten de obras menores, siempre y cuando concurren todas las circunstancias siguientes:

- a) Que las obras únicamente modifiquen la disposición interior de los edificios.
- b) Que las obras no afecten a la fachada, a la cubierta o a la estructura de los edificios.
- c) Que la ejecución de las obras no produzca ampliación de la superficie construida.

Como consecuencia de la entidad de la obra, definida anteriormente, sin modificación de huecos ni elementos sustanciales en fachada ni estructura, según consta en solicitud de licencia, se considera obra menor de mera conservación.

Con todo esto, y para la tramitación de la licencia, deberá aportarse la siguiente documentación:

- De conformidad con la modificación de la ordenanza fiscal reguladora de la tasa por la ocupación de suelo, vuelo y subsuelo del dominio público local, Art.4 apdo. 2 se tiene que abonar la tasa por ocupación de vial con materiales de construcción, escombros, vallas, puntales, asnillas, andamios, grúas y otras instalaciones similares (BOP nº284 de 29/11/07). (Mínimo 15 €)

$$\text{_____ m}^2 \times 0,2040 \text{ €/m}^2/\text{día} \times \text{_____ días} = \text{_____ €}$$

Por lo tanto, y de acuerdo con lo expuesto anteriormente, se deberá completar la documentación requerida, previo a la emisión del preceptivo informe técnico.

Todo lo cual se informa a los efectos oportunos, sin perjuicio de las propuestas de otros departamentos municipales.

Benifaió a 15 de febrero de 2011.

XXXX XXXX XXXX  
ARQUITECTO TÉCNICO



<b>ASUNTO</b>	<b>LICENCIA DE OBRA MENOR EN CALLE FONT DE L'ALMAGUER Nº 25 EXPTE Nº 18/2011</b>
<b>SOLICITANTE</b>	<b>XXXX XXXX XXX</b>

XXXX XXXX XXXX, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Benifaió (Valencia),

- Según solicitud de licencia de obra menor (R.E. nº 2011000904 de fecha 15/02/2011), Expte. Nº 18/2011.
- Visto Decreto de Alcaldía nº 1194/10 de fecha de 27/05/2010 sobre concesión de licencia ambiental a XXXX XXXX XXXX. para exposición y venta de maquinaria de obra civil en la calle Pedrenyals nº 3 de Benifaió.

### INFORMA

Se trata, según solicitud de licencia, de obras de "pavimentación y vallado de la parcela" de un solar situado en la calle Font de l'Almaguer nº 25 de Benifaió, ubicada en la zona industrial Fuente de Muza, según establecen las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y el Plan Parcial de ordenación del suelo industrial, sector 5 de Benifaió.

Examinado el presupuesto adjunto del constructor, las obras comprenden actuaciones previas, firmes y pavimentos, vallado e instalación de saneamiento.

Estudiado el expediente nº 14/08 de licencia municipal de actividades cualificadas, el Decreto de Alcaldía nº 1194/10 de fecha de 27/05/2010 concede de licencia ambiental a XXXX XXXX XXXX. para exposición y venta de maquinaria de obra civil en la calle Pedrenyals nº 3 de Benifaió.

Según consta en los datos catastrales, la licencia ambiental mencionada corresponde a las parcelas con número catastral 9819203YJ1591N0001IG y 9819209YJ1591N0001HG, situadas respectivamente en c/ Escopalls nº 2 y c/ Els Pedrenyals nº 5. La parcela afectada por la licencia de obra objeto de este informe corresponde a la parcela con número catastral 9819201YJ1591N0001DG, situada en c/ Font de l'Almaguer nº 25.

De acuerdo con el artículo 195.2 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, *"las licencias para cualquier tipo de obras que, por disposición legal o reglamentaria, hayan de otorgarse junto a la correspondiente licencia de actividad, se someterán, con preferencia respecto a las reglas anteriores, al régimen procedimental específico de la licencia de actividad (licencia o comunicación ambiental)"*.

Por lo tanto, al tratarse de una parcela no incluida en la licencia ambiental concedida, procede, por parte del interesado, solicitar la correspondiente ampliación de licencia ambiental, siendo esta licencia previa a la de obra.

Además, se considera necesario advertir que, según indica el Plan Parcial de ordenación del suelo industrial sector 5 de Benifaió, publicado en BOP nº 296 de fecha de 13/12/1990, en su artículo 29 sobre vallados y rasantes en parcelas de titularidad privada, modificado puntualmente según BOP 50 y 48 de fechas 28/11/2001 y 26/02/2003 respectivamente, los cerramientos de parcela en cualquiera de sus lindes (frontal, posterior y laterales) no sobrepasarán la altura de dos metros; se formarán con elementos opacos hasta una altura de cincuenta centímetros, siendo el resto transparente del tipo malla metálica calda, herrería, etc., admitiéndose los cerramientos transparentes en toda su altura; y adoptará, caso de ser variable la rasante, sucesivos escalonamientos al objeto de no sobrepasar en punto alguno la altura máxima de dos metros.

Por tanto, y debido a la falta de datos para estudiar la entidad de la licencia de obra menor solicitada, procede requerirle al interesado planos de alzado acotados del cerramiento a ejecutar, así como planta de la instalación de saneamiento.



En resumen, y para la tramitación de la licencia, deberá aportarse la siguiente documentación:

- Solicitud de la ampliación de la licencia o comunicación ambiental.
- Plano de alzado acotados de los vallados que conforman el cerramiento de la parcela.
- Plano de planta de las instalaciones de saneamiento a ejecutar.

Por lo tanto, y de acuerdo con lo expuesto anteriormente, se deberá completar la documentación requerida, previo a la emisión del preceptivo informe técnico.

Todo lo cual se informa a los efectos oportunos, sin perjuicio de las propuestas de otros departamentos municipales.

Benifaió a 28 de febrero de 2011.

XXXX XXXX XXXX  
ARQUITECTO TÉCNICO





<b>ASUNTO</b>	<b>LICENCIA DE OBRA MENOR EN AVENIDA GERMANÍAS Nº 21-6º-22ª EXPTE Nº 19/2011</b>
<b>SOLICITANTE</b>	<b>XXXX XXXX XXXX</b>

XXXX XXXX XXXX, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Benifaió (Valencia)

- Según solicitud de licencia de obra menor (R.E. nº 2011000983 de fecha 17/02/2011), Expte. Nº 19/2011.

### INFORMA

Se trata, según solicitud de licencia, de la reforma de una vivienda en la avenida Germanías nº 21, planta 6ª, puerta nº 22, de Benifaió, ubicado en zona de Ensanche de la población, según las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

Según consta en presupuesto del constructor, adjunto a solicitud, no se incluyen en dicho presupuesto los materiales de construcción (corren a cuenta de la propiedad), instalación eléctrica y fontanería, la pintura y la escayola.

El artículo 100.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, establece que *“El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras es un tributo indirecto cuyo hecho imponible está constituido por la realización, dentro del término municipal, de **cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística**, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda al ayuntamiento de la imposición”*.

Como consecuencia de todo lo anterior, y considerando que son también objeto de licencia los trabajos excluidos en la memoria del constructor, procede, para su tramitación, la aportación de la siguiente documentación:

- Presentación de un nuevo presupuesto con memoria, incluyendo todos los trabajos a realizar objeto de la licencia.
- Modificación del presupuesto de la hoja de solicitud de licencia de obra menor.
- Justificación del pago del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras correspondiente al presupuesto relacionado con la totalidad de la obra objeto de la licencia.

Por lo tanto, y de acuerdo con lo expuesto anteriormente, se deberá completar la documentación requerida, previo a la emisión del preceptivo informe técnico.

Todo lo cual se informa a los efectos oportunos, sin perjuicio de las propuestas de otros departamentos municipales.

Benifaió a 28 de febrero de 2011.

XXXX XXXX XXXX  
ARQUITECTO TÉCNICO



<b>ASUNTO</b>	<b>LICENCIA DE OBRA MENOR EN AVENIDA GERMANÍAS Nº 21EXPTE Nº 21/2011</b>
<b>SOLICITANTE</b>	<b>XXXX XXXX XXXX</b>

XXXX XXXX XXXX, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Benifaió (Valencia)

- Según solicitud de licencia de obra menor (R.E. nº 2011001017 de fecha 18/02/2011), Expte. Nº 21/2011.

### INFORMA

Se trata, según solicitud de licencia, de la reparación y pintado de desperfectos y grietas en el cerramiento medianero del edificio sito en Avenida Germanías nº 21 de Benifaio, ubicado en zona de Ensanche de la población, según las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

Con todo esto, deberá aportarse la siguiente documentación:

- Escrito firmado por el/los propietario/s de la/s parcela/s medianera/s afectada/s, otorgando el consecuente permiso para usar dicho espacio para el montaje del andamio.

Por lo tanto, y de acuerdo con lo expuesto anteriormente, se deberá completar la documentación requerida, previo a la emisión del preceptivo informe técnico.

Todo lo cual se informa a los efectos oportunos, sin perjuicio de las propuestas de otros departamentos municipales.

Benifaió a 01 de marzo de 2011.

XXXX XXXX XXXX  
ARQUITECTO TÉCNICO



<b>ASUNTO</b>	<b>LICENCIA DE OBRA MENOR DE VALLADO DE LA PARCELA 134 DEL POLÍGONO 12 DE BENIFAIÓ</b>
<b>SOLICITANTE</b>	<b>XXXX XXXX XXXX</b>

XXXX XXXX XXXX, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Benifaió.

- Según solicitud de licencia de obra menor (R.E. nº 2011001184 de fecha 24/02/2011), Expte. Nº 25/2011 para obras vallado de la parcela 134 del polígono 12 de Benifaió.

### INFORMA

Se trata, según solicitud de licencia de obra menor, del vallado de la parcela 134 del polígono 12 de Benifaió, ubicada en Suelo No Urbanizable Común, como muestran los planos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

Se observa que dicha parcela se encuentra lindando, en una de sus caras, con la Acequia Real del Júcar, debiéndose requerir informe previo de dicha entidad.

Es necesario añadir que, según la ordenanza reguladora sobre cerramientos contenida en dichas normas, artículo 29 de Cerramientos, el vallado debe ser totalmente calado, no opaco, a base de malla metálica, con una altura máxima de 2 metros, y con un máximo de base maciza de 20 cm de altura, y dicho vallado debe situarse como mínimo a tres metros del eje de los caminos públicos y, en todo caso, a cincuenta centímetros de la arista exterior de la cuneta, sin perjuicio de posibles afecciones sectoriales.

Con todo esto, y para la tramitación de la licencia, deberá aportarse la siguiente documentación:

- Informe/autorización previa de la Acequia Real del Júcar, sita en la plaza Correo Viejo nº 6, C.P. 46001 de Valencia.

Por lo tanto, y de acuerdo con lo expuesto anteriormente, se deberá completar la documentación requerida, previo a la emisión del preceptivo informe técnico.

Todo lo cual se informa a los efectos oportunos, sin perjuicio de las propuestas de otros departamentos municipales.

Por todo lo cual informo en Benifaió a 21 de marzo de 2011.

XXXX XXXX XXXX  
ARQUITECTO TÉCNICO



<b>ASUNTO</b>	<b>LICENCIA DE OBRA MAYOR DE REHABILITACIÓN DE FACHADA DE PLANTA BAJA EN CASA FALCÓ(PLAZA MAYOR Nº18), EXPTE Nº 38/2011</b>
<b>SOLICITANTE</b>	<b>XXXX XXXX XXXX</b>

XXXX XXXX XXXX, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Benifaió (Valencia)

- Según solicitud de licencia de obra mayor (R.E. nº 2011001587 de fecha 16/03/2011), Expte. Nº 38/2011 sobre rehabilitación de la fachada de la planta baja en la Casa Falcó de Benifaió.
- Visto proyecto técnico firmado por los Arquitectos D. XXXX XXXX XXXX y XXXX XXXX XXXX sin visar, y con fecha de enero de 2011, autorizado por la Conselleria de Cultura y Deportes con fecha de 01/03/2011.
- Vista autorización de la Conselleria de Cultura y Deportes, expediente nº 0080p.11, con N.R.E. 2011001587/2 de fecha de 16/03/2011.
- Vista documentación presentada con N.R.E. 2011001729 de fecha de 23/03/2011.

### INFORMA

Según especifica el citado Proyecto Técnico se trata de la rehabilitación de la fachada de planta baja en la Casa Falcó, sita en la Plaza Mayor nº18, de Benifaió, ubicada dentro del entorno de protección de la Torre de la Plaza de Benifaió (Valencia), según establece la Orden de 21 de marzo de 2007, de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte de la Generalitat, estando además regulada dicha edificación en el artículo séptimo de dicha orden, como antigua casa palacio de los Falcó, Barones de Benifaió.

Como detalla la autorización de la Conselleria de Cultura y Deportes, expediente nº 0080p.11, con N.R.E. 2011001587/2 de fecha de 16/03/2011, se deben cumplir las siguientes condiciones:

1. Las carpinterías se realizarán con el mismo tipo de madera y acabado que las colocadas en la parte superior del edificio y las existentes en local con uso actual bar-cafetería, se pintarán del mismo color, sustituyéndose por las mismas carpinterías cuando finalice su vida útil.
2. El revestimiento del arco del antiguo hueco recayente a la Plaza del Progreso se realizará con ligero rehundido respecto al plano exterior del paramento, siguiendo su geometría y dimensiones actuales.
3. Respecto a la colocación de rótulos en los locales comerciales, su emplazamiento preferente será en la parte fija superior interior de los marcos de las carpinterías. Tratándose de posibles elementos de aire acondicionado o ventilación que puedan ser necesarios en dichos locales, se podrá utilizar el mismo hueco o realizar huecos laterales de la menor dimensión posible y acabado en correspondencia con el resto del revestimiento de la fachada. En cualquier caso se precisarán en los proyectos de acondicionamiento o reforma de los locales.

Por lo tanto, y conforme a la solicitud de licencia de obras y al Proyecto Técnico, el que suscribe, informa **FAVORABLEMENTE** la petición de licencia que se contrae este expediente, siempre que se ajuste a lo especificado en la solicitud de licencia, al Proyecto Técnico y a las indicaciones que detalla la autorización de la Conselleria de Cultura y Deportes anteriormente mencionado.

Todo lo cual se informa a los efectos oportunos, sin perjuicio de las propuestas de otros departamentos municipales, y dejando a salvo el derecho de la propiedad y sin perjuicio del de terceros, según establece el artículo 193 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

Benifaió a 24 de marzo de 2011.

XXXX XXXX XXXX  
ARQUITECTO TÉCNICO



<b>ASUNTO</b>	<b>LICENCIA DE OBRA MAYOR DE REHABILITACIÓN DE FACHADA DE PLANTA BAJA EN CASA FALCÓ (PLAZA MAYOR Nº 18), EXPTE Nº 38/2011</b>
<b>SOLICITANTE</b>	<b>XXXX XXXX XXXX</b>

XXXX XXXX XXXX, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Benifaió (Valencia)

- Según solicitud de licencia de obra mayor (R.E. nº 2011001587 de fecha 16/03/2011), Expte. Nº 38/2011 sobre rehabilitación de la fachada de la planta baja en la Casa Falcó de Benifaió.
- Visto proyecto técnico firmado por los Arquitectos D. XXXX XXXX XXXX y XXXX XXXX XXXX, sin visar, y con fecha de enero de 2011, autorizado por la Conselleria de Cultura y Deportes con fecha de 01/03/2011.
- Vista autorización de la Conselleria de Cultura y Deportes, expediente nº 0080p.11, con N.R.E. 2011001587/2 de fecha de 16/03/2011.

### INFORMA

Según especifica el citado Proyecto Técnico, se trata de la rehabilitación de la fachada de planta baja en la Casa Falcó, sita en la Plaza Mayor nº 18, de Benifaió, ubicada dentro del entorno de protección de la Torre de la Plaza de Benifaió (Valencia), según establece la Orden de 21 de marzo de 2007, de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte de la Generalitat, estando además regulada dicha edificación en el artículo séptimo de dicha orden, como antigua casa palacio de los Falcó, Barones de Benifaió.

Como detalla la autorización de la Conselleria de Cultura y Deportes, expediente nº 0080p.11, con N.R.E. 2011001587/2 de fecha de 16/03/2011, se deben cumplir las siguientes condiciones:

1.- *Las carpinterías se realizarán con el mismo tipo de madera y acabado que las colocadas en la parte superior del edificio y las existentes en local con uso actual de bar-cafetería, se pintarán del mismo color, sustituyéndose por las mismas carpinterías cuando finalice su vida útil.*

2.- *El revestimiento del arco del antiguo hueco recayente a la Plaza del Progreso se realizará con ligero hundido respecto al plano exterior del paramento, siguiendo su geometría y dimensiones actuales.*

3.- *Respecto a la colocación de rótulos en los locales comerciales, su emplazamiento preferente será en la parte fija superior interior de los marcos de las carpinterías. Tratándose de posibles elementos de aire acondicionado o ventilación que puedan ser necesarios en dichos locales, se podrá utilizar el mismo hueco o realizar huecos laterales de la menor dimensión posible y acabado en correspondencia con el resto del revestimiento de la fachada. En cualquier caso se precisarán en los proyectos de acondicionamiento o reforma de los locales.*

Con todo esto, en base a la tramitación del expediente, deberá aportarse la siguiente documentación:

- Falta Hoja de Estadística cumplimentada y firmada por el técnico y promotor.
- Se deberá justificar el abono del aval por las posibles roturas que se vayan a producir en las aceras o elementos de urbanización existentes, de acuerdo con el siguiente detalle:

Art. 7b, (fianzas por reposición de pavimentos):

$$\underline{16,50 \text{ m} \times 1,00 \text{ m} = 16,50 \text{ m}^2 \times 18,030363 \text{ €/m}^2 = \underline{297,50 \text{ €}}}$$



- Se deberá justificar la superficie afectada, así como el plazo estimado en referencia a la modificación de la ordenanza fiscal reguladora de la tasa por la ocupación de suelo, vuelo y subsuelo del dominio público local, Art.4 apdo. 2 se tiene que abonar la tasa por ocupación de vial con materiales de construcción, escombros, vallas, puntales, aspillas, andamios, grúas y otras instalaciones similares(BOP nº284 de 29/11/07).(Mínimo 15 €)

$$\text{_____ m}^2 \times 0,2040 \text{ €/m}^2/\text{día} \times \text{___ días} = \text{_____ €}$$

Por lo tanto, y de acuerdo con lo expuesto anteriormente, se deberá completar la documentación requerida, previo a la emisión del preceptivo informe técnico.

Todo lo cual se informa a los efectos oportunos, sin perjuicio de las propuestas de otros departamentos municipales.

Benifaió a 22 de marzo de 2011.

XXXX XXXX XXXX  
ARQUITECTO TÉCNICO



<b>ASUNTO</b>	<b>LICENCIA DE OBRA MENOR DE VALLADO DE LA PARCELA 37 DEL POLÍGONO 7 DE BENIFAIÓ</b>
<b>SOLICITANTE</b>	<b>XXXX XXXX XXXX</b>

XXXX XXXX XXXX, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Benifaió.

- Según solicitud de licencia de obra menor (R.E. nº 2011001860 de fecha 28/03/2011), Expte. Nº 43/2011 para obras vallado de la parcela 37 del polígono 7 de Benifaió.

### INFORMA

Se trata, según solicitud de licencia de obra menor, del vallado de la parcela 37 del polígono 7 de Benifaió, ubicada en Suelo No Urbanizable Común, como muestran los planos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

Se observa que dicha parcela se encuentra lindando, en una de sus caras, con la carretera CV-42, de titularidad de la Diputación de Valencia.

Con todo esto, y para la tramitación de la licencia, deberá aportarse la siguiente documentación:

- Presupuesto de obra firmado por el constructor.
- Fotocopia del impuesto de actividades económicas del constructor (IAE)
- Justificante del ingreso de los tributos aplicables, según ordenanzas fiscales.
- Informe/autorización previa de la Diputación de Valencia – Area de Carreteras, sita en la calle Hugo de Moncada nº 9, C.P. 46010 de Valencia.

Por lo tanto, y de acuerdo con lo expuesto anteriormente, se deberá completar la documentación requerida, previo a la emisión del preceptivo informe técnico.

Todo lo cual se informa a los efectos oportunos, sin perjuicio de las propuestas de otros departamentos municipales.

Por todo lo cual informo en Benifaió a 30 de marzo de 2011.

XXXX XXXX XXXX  
ARQUITECTO TÉCNICO

# LICENCIA DE EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

---

## ¿QUÉ ES?

Solicitud de licencia para la realización de construcciones e instalaciones para uso agrícola, cinegético, ganadero o forestal, para uso vivienda o para actividades productivas, industriales, terciarias o servicios que requieran implantarse en suelo no urbanizable.

## ¿QUÉ USOS ESTÁN PERMITIDOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE?

Según el artículo 13 y siguientes, de la ley 10/2004, de 9 de diciembre, del suelo no urbanizable, los planes urbanísticos o territoriales con capacidad para ordenar usos en suelo no urbanizable común, establecerán los distintos usos y aprovechamiento en el permitido, así como las incompatibilidades. Cuando el planeamiento no prevea el uso, no podrá tener cabida.

Usos y aprovechamientos regulados en la ley 10/2004, de 9 de diciembre, del suelo no urbanizable:

- **Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales\***
- Vivienda aislada y familiar
- Vivienda rural vinculada a explotación agrícola.
- Asentamientos rurales-históricos.
- Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos, mineros o hidrológicos, y generación de energía renovable.
- Actividades industriales, productivas y terciarias o de servicios.(Declaración de interés comunitario. DIC)

## ¿QUIÉN LA SOLICITA LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, CINEGÉTICAS O FORESTALES?

- Persona interesada
- Persona que legalmente represente al interesado

## ¿Y CÓMO SE TRAMITAN?

En primer lugar cumplimentar la solicitud de informe técnico municipal sobre compatibilidad de actuaciones en suelo no urbanizable, previo al informe de Conselleria de agricultura y a la licencia de obras, y entregarla al ayuntamiento por registro de entrada general junto a la documentación necesaria:

- Memoria con los datos agronómicos y características constructivas (superficie Total de la parcela, superficie construida y superficie ocupada, volumen, altura y separación a lindes).
- Acreditación de la necesidad de construcción mediante tarjeta de circulación de tractor, maquinaria agrícola, etc.



- Cuando se trate de un expediente de legalización deberá presentarse una propuesta de adecuación a la normativa aplicable que contemple:
  - Plano a escala mínima 1:50 de la situación actual donde conste la superficie total de la parcela y edificación existente, superficie ocupada, volumen, altura y separación a lindes.
  - Plano a escala mínima 1:50 donde se haga constar la propuesta de adecuación a la normativa aplicable.

El expediente entra en la oficina técnica y, el Arquitecto municipal, tiene un plazo de 10 días para revisar la documentación aportada y redactar un informe.

- Informe favorable en el caso de que esté todo correcto y no falte ningún documento.
- Informe desfavorable, si se observa alguna disconformidad o falta parte de la documentación.

Si es favorable se da traslado a la Conselleria de agricultura para que expida su informe.

Cuando el interesado obtiene el informe favorable de Conselleria, entrega al Ayuntamiento por Registro de Entrada General la solicitud de licencia de edificación en suelo no urbanizable, con su correspondiente proyecto técnico.

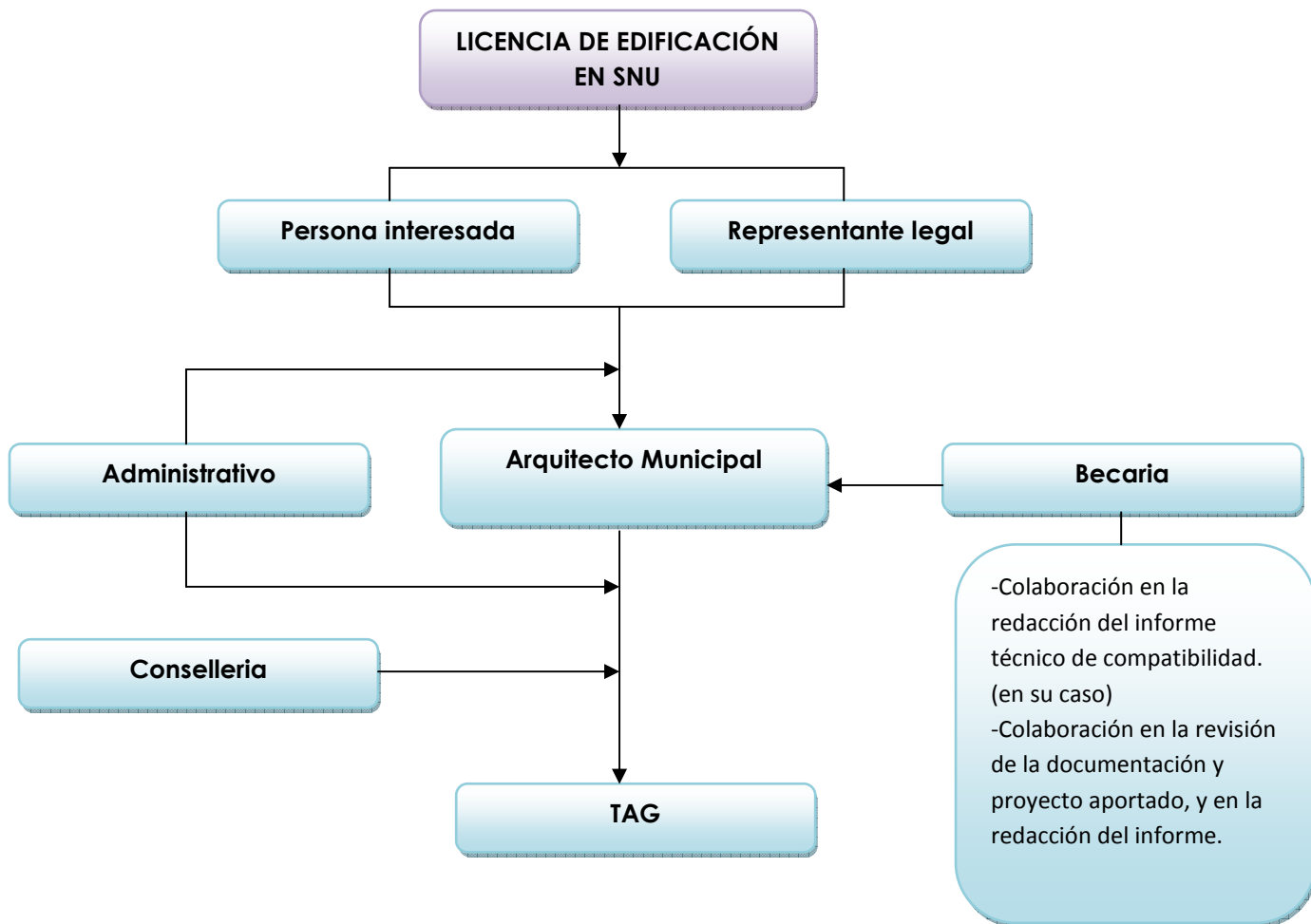
El expediente entra en la oficina técnica y, el Arquitecto municipal, tiene un plazo de 2 MESES para revisar la documentación aportada y redactar un informe.

- Informe favorable
- Informe desfavorable, si se observa alguna disconformidad en el proyecto y/o falta parte de la documentación.

En este caso el plazo se interrumpe hasta que el interesado aporte planos modificados o documentación requerida para la subsanación de los reparos señalados en el informe.

A continuación el TAG visto el informe del Arquitecto municipal emite la propuesta de resolución, y mediante decreto de alcaldía se notifica al solicitante la resolución, bien sea los reparos a subsanar, o la concesión de la licencia.





### CONCLUSIONES

Los propietarios comúnmente no solicitan licencia para este tipo de construcciones, viéndose obligados a hacerlo cuando se inicia el expediente de restauración de la legalidad urbanística, y en muchos casos la construcción no es legalizable.



# LICENCIA DE SEGREGACIÓN DE FINCA URBANA

---

## ¿QUÉ ES?

La segregación/parcelación de una finca urbana es la división de un lote de terreno tomando como módulo la parcela mínima.

## ¿QUIÉN LA SOLICITA?

- Persona interesada
- Persona que legalmente represente al interesado

## ¿CÓMO SE TRAMITA?

Cumplimentar la instancia normalizada para la solicitud de licencia de segregación de finca urbana y entregarla al ayuntamiento por registro de entrada general junto a los documentos necesarios para la concesión de la licencia:

Proyecto técnico suscrito por facultativo competente:

### En la memoria:

- Descripción literaria de la Finca Original con límites.
- Datos de inscripción registral de la finca matriz (Tomo, Libro, Folio, Finca,...)
- Escritura de propiedad y/o nota simple registral original para fotocopiar y validar por fedatario público.
- Descripción de las fincas resultantes de la segregación, con sus límites (longitud de los mismos), superficie aprovechamiento urbanístico si fuera el caso, etc... y límites.
- Finalidad de la segregación solicitada, especificando si desea:  
Realizar una segregación que se va a destinar a la construcción de alguna edificación de tipo permanente, sea cual sea la finalidad de la edificación.
- Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística vigente en cuanto a las condiciones de parcela mínima para la situación concreta en la que se encuentra la parcela y para todas las parcelas confrontadas a la finca matriz original objeto de la segregación.
- En el caso que así corresponda, indicación de los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos confrontados con el fin de agruparlos y formar una nueva finca registral que cumpla las condiciones de parcela mínima según la legislación vigente.

En los planos:

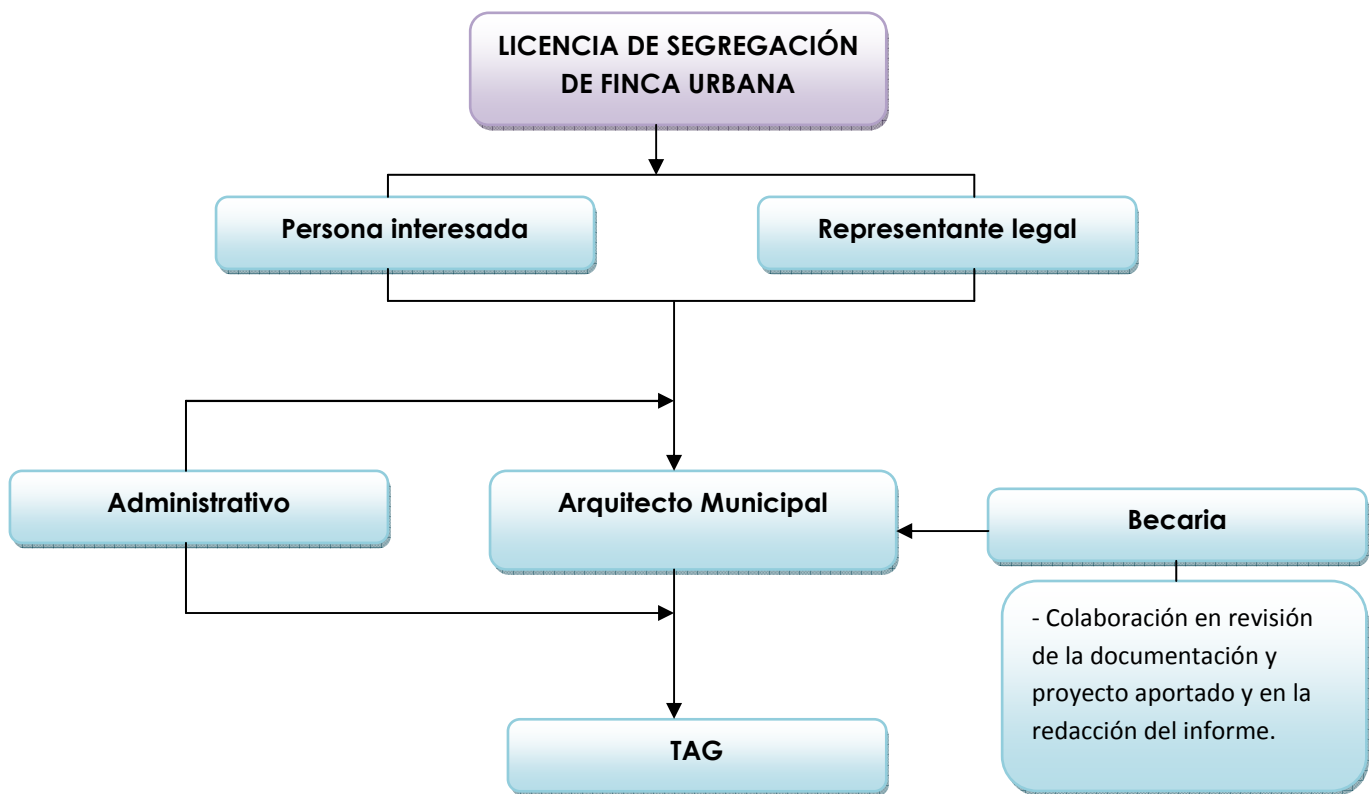
- Plano de situación con la clasificación del suelo, a escala 1/5000, según las NNSS vigentes.
- Plano de la "Finca Matriz Original", referida y grafiada sobre el parcelario catastral vigente, a escala como mínimo 1/1000.
- Plano de las "Parcelas Resultantes", grafiadas así mismo sobre la cartografía catastral, a escala como mínimo 1/1000, cerrado con expresión de la forma de las parcelas, extensión superficial, longitud de límites y propietarios confrontados. En este plano, se justificará gráficamente el cumplimiento de los parámetros urbanísticos como: parcela mínima, fachada mínima de parcela, círculo inscrito mínimo, etc...que exige las ordenanzas municipales vigentes.
- Si la finca original está afectada por terrenos, el destino del cual sea el de vial público, de acuerdo con el planeamiento vigente, deberá de aportar y/o solicitar "Señalización de Alineaciones y Rasantes Oficiales".

El expediente entra en la oficina técnica y, el Arquitecto municipal, tiene un plazo de 1 MES para revisar la documentación y el proyecto aportado y redactar un informe.

- Informe favorable.
- Informe desfavorable con reparos a subsanar, si se observa alguna disconformidad o falta parte de la documentación.

A continuación el TAG visto en informe del Arquitecto emite propuesta de resolución, y mediante decreto de alcaldía se notifica al solicitante la resolución acordada, bien sean reparos a subsanar, o la concesión de la licencia.





# INFORMES

---



## INFORME TÉCNICO

Reg. nº: 1317

Fecha: 03/03/2011

**Solicitante:** XXXX XXXX XXXX

**Dirección:** C/ Pelayo, 2 Bajo (Alginet)

**Asunto:** Licencia de Segregación-Parcelación de las parcelas ubicadas en C/ Portelles nº 52 y C/ Ángel nº 45 y 47

XXXX XXXX XXXX, Arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, con relación a la solicitud arriba indicada y examinada la documentación que consta en el Ayuntamiento

### INFORMA:

Se solicita la segregación de las parcelas situadas en la Calle Ángel nº 45 y 47 y Calle Portelles nº 52, propiedad de Doña XXXX XXXX XXXX, Doña XXXX XXXX XXXX, y Doña XXXX XXXX XXXX con la finalidad repartir la superficie total de las parcelas en tres partes exactamente de la misma superficie.

### Parcelas originales, de conformidad con la documentación aportada

**Parcela original A:** C/ Ángel nº 47 (según registro de la propiedad nº 43)

Referencia Catastral: 2217222YJ2521N0001EX

Superficie: 123'13 m2 (Suelo urbano – Casco Antiguo)

Lindes: al frente (SO) la Calle Ángel; a la derecha entrando (SE) la parcela correspondiente al nº 49 de la Calle Ángel propiedad de Dña. XXXX XXXX XXXX; a la izquierda entrando (NO) la parcela correspondiente al nº 45 de la Calle Ángel; por el fondo (NE) la parcela correspondiente al nº 45 de la Calle Ángel.

Propiedad: Don XXXX XXXX XXXX

**Parcela original B:** C/ Ángel nº 45

Referencia Catastral: 2217223YJ2521N0001SX

Superficie: 196 m2 (Suelo urbano – Casco Antiguo)

Lindes: al frente (SO) la Calle Ángel; a la derecha entrando (SE) la parcela correspondiente al nº 47 de la Calle Ángel; a la izquierda entrando (NO) la parcela correspondiente al nº 43 de la Calle Ángel, propiedad de D. XXXX XXXX XXXX, y parcela correspondiente al nº 50 de la Calle Portelles, propiedad de D. XXXX XXXX XXXX; por el fondo (NE) la parcela correspondiente al nº 52 de la Calle Portelles.

Propiedad: Don XXXX XXXX XXXX y Doña XXXX XXXX, Doña XXXX XXXX y Doña XXXX XXXX XXXX

**Parcela original C:** C/ Portelles nº 52

Referencia Catastral: 2217231YJ2521N0001AX

Superficie: 303'76 m2 (Suelo urbano – Casco Antiguo)

Lindes: al frente (NO) la Calle Portelles; a la derecha entrando (SO) la parcela correspondiente al nº 50 de la Calle Portelles, propiedad de D. XXXX XXXX, y parcela correspondiente al nº 45 de la Calle Ángel; a la izquierda entrando (NE) parcela correspondiente al nº 54 de la Calle Portelles, propiedad de D. XXXX XXXX XXXX, parcela correspondiente al nº 56 de la Calle Portelles, propiedad de Dña. XXXX XXXX XXXX, parcela correspondiente al nº 6 de la Calle Espartero, propiedad de D. XXXX XXXX XXXX y D. XXXX XXXX XXXX, y parcela correspondiente al nº 7 de la Calle Vela, propiedad de D. XXXX XXXX XXXX; por el fondo (SE) la parcela correspondiente al nº 49 de la Calle Ángel, propiedad de Doña XXXX XXXX XXXX.



Propiedad: Don XXXX XXXX XXXX

Que según se expresa en el Proyecto de Segregación/Parcelación presentado se va a agrupar las tres fincas descritas para que formen una sola con la siguiente descripción:

**Finca resultado de la agrupación**

Superficie: 622'89 m2

**Fincas resultado de la segregación:**

**Parcela D** (C/ Ángel nº 47)

Superficie: 207'63 m2 (Suelo urbano – Casco Antiguo)

Lindes: al frente (SO) Calle Ángel; a la derecha entrando (SE) la parcela correspondiente al nº 49 de la Calle Ángel, propiedad de Dña. XXXX XXXX XXXX; a la izquierda entrando (NO) parcela E resultante de la presente segregación, correspondiente al nº 45 de la Calle Ángel; por el fondo (NE) parcela correspondiente a la Calle Vela, propiedad de D. XXXX XXXX XXXX, y parcela correspondiente al nº 6 de la calle Espartero, propiedad de D. XXXX XXXX XXXX y D. XXXX XXXX XXXX.

Fachada (SO): 5'64m

Propiedad: Doña XXXX XXXX XXXX.

**Parcela E** (C/ Ángel nº 45)

Superficie: 207'63 m2 (Suelo urbano – Casco Antiguo)

Lindes: al frente (SO) Calle Ángel; a la derecha entrando (SE) la parcela D correspondiente al nº 47 de la Calle Ángel, que se asignará a Dña. XXXX XXXX XXXX; a la izquierda entrando (NO-SO) la parcela correspondiente al nº 43 de la Calle Ángel, propiedad de D. XXXX XXXX XXXX, parcela correspondiente al nº 50 de la Calle Portelles propiedad de D. XXXX XXXX XXXX, y parcela F resultante de la presente segregación, correspondiente al nº 52 de la Calle Portelles que se asignará a Dña. XXXX XXXX XXXX; por el fondo (NE) la parcela correspondiente al nº 6 de la Calle Espartero, propiedad de D. XXXX XXXX XXXX y D. XXXX XXXX XXXX.

Fachada: 5'65m

Propiedad: Doña XXXX XXXX XXXX

**Parcela F** (Calle Portelles nº 52)

Superficie: 207'63 m2 (Suelo urbano – Casco Antiguo)

Lindes: al frente (NO) Calle Portelles; a la derecha entrando (SO) la parcela correspondiente al nº 50 de la Calle Portelles, propiedad de D. XXXX XXXX XXXX; a la izquierda entrando (NE) la parcela correspondiente al nº 54 de la Calle Portelles, propiedad de D. XXXX XXXX XXXX, parcela correspondiente al nº 56 de la Calle Portelles, propiedad de Dña. XXXX XXXX XXXX, parcela correspondiente al nº 6 de la C/ Espartero, propiedad de D. XXXX XXXX XXXX y D. XXXX XXXX XXXX; por el fondo (SE) la parcela E resultante de la segregación correspondiente al nº 45 de la Calle Ángel, que se asignará a Dña. XXXX XXXX XXXX.

Fachada: 7'00m

Propiedad: Doña XXXX XXXX XXXX.

Cabe señalar que en los "Datos de inscripción registral de las fincas matrices originales" señalados en la Memoria se han detectado algunos errores en las descripciones de las parcelas al comparar dichos datos con las copias de las escrituras.





▫ Respecto al cumplimiento de la normativa vigente:

	Superficie según catastro	Superficie según escritura	Superficie y fachada según proyecto	Superficie y fachada mínima a cumplir según N.N.S.S. Benifaió
PARCELA ORIGINAL A	123m <sup>2</sup>	122m <sup>2</sup>	123'13m <sup>2</sup> 5'64m	> 40 m <sup>2</sup> s > 4 m
PARCELA ORIGINAL B	197m <sup>2</sup>	195'13m <sup>2</sup>	196m <sup>2</sup> 5'65m	> 40 m <sup>2</sup> s > 4 m
PARCELA ORIGINAL C	308m <sup>2</sup>	315'00m <sup>2</sup>	303'76m <sup>2</sup> 7'00m	> 40 m <sup>2</sup> s > 4 m
PARCELA SEGREGADA D			207'63m <sup>2</sup> 5'64m	> 40 m <sup>2</sup> s > 4 m
PARCELA SEGREGADA E			207'63m <sup>2</sup> 5'65m	> 40 m <sup>2</sup> s > 4 m
PARCELA SEGREGADA F			207'63m <sup>2</sup> 7'00m	> 40 m <sup>2</sup> s > 4 m

Las 3 parcelas en las que se pretende dividir la inicial, cumplen con la normativa urbanística aplicable en cuanto a las condiciones de parcela mínima, dimensiones,... exigidas en el Casco Antiguo según plano aportado en la solicitud

Por lo tanto, la parcelación cumple con el Art.202 de la LUV y el Art. 466 del ROGTU, así como con las Ordenanzas Municipales, por todo ello se informa **FAVORABLEMENTE** la concesión de la Licencia de Parcelación.

No obstante la Corporación, con superior criterio, resolverá lo que estime procedente.

Y para que conste, y a los efectos oportunos, se expide el presente informe en Benifaió, a 22 de Marzo 2011.

La Arquitecta Municipal

XXXX XXXX XXXX



## INFORME TÉCNICO

Reg. nº: 2011001815

Fecha:

28/03/2011

<b>Solicitante:</b>	XXXX XXXX XXXX
<b>Dirección:</b>	Av. Reyes Católicos, 12 , 1 (Benifaió)
<b>Asunto:</b>	Licencia de Segregación y agrupación de fincas urbanas ubicadas en Av/Reyes Católicos 12 y 14, y C/ Del Furs 30D

XXXX XXXX XXXX, Arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, con relación a la solicitud arriba indicada y examinada la documentación que consta en el Ayuntamiento

### INFORMA:

Se solicita la segregación de las parcelas situadas en la Av. Reyes Católicos nº 12 y nº 14, Calle Del Furs nº 30D, propiedad de XXXX XXXX XXXX con la finalidad repartir la superficie total de las parcelas en dos partes de similar tamaño y condiciones (segregación + agrupación).

### Parcelas originales, de conformidad con la documentación aportada

**Parcela original A (Planta Baja):** parcela de suelo urbano, ensanche, sita en la Av. Reyes Católicos 12.

Referencia Catastral: 2421104YJ2522S0004ZR

Superficie: 720,76 m<sup>2</sup>

Lindes: al frente la calle de su situación; por el fondo con la parcela propiedad de XXXX XXXX XXXX y otros; a la izquierda entrando con la parcela propiedad de XXXX XXXX XXXX; y a la derecha entrando con la parcela propiedad de XXXX XXXX XXXX.

Propiedad: Don XXXX XXXX XXXX, Don XXXX XXXX XXXX y Don XXXX XXXX XXXX.

**Parcela original B (solar rústico):** Campo de tierra huerta en término de Benifaió, partida de la Sisena.

Referencia Catastral: 2421112YJ2522S0001JQ

Superficie: 170,00 m<sup>2</sup>.

Lindes: al frente la calle de su situación; por el fondo parcela de propiedad de XXXX XXXX XXXX; a la izquierda entrando, parcela propiedad de XXXX XXXX XXXX ; a la derecha entrando, parcela propiedad de XXXX XXXX XXXX.

Propiedad: Don XXXX XXXX XXXX, Don XXXX XXXX XXXX y Don XXXX XXXX XXXX.

Que según se expresa en el Proyecto de Segregación/Parcelación presentado se va a segregar dos inmuebles, obteniendo dos de cada uno de ellos, con la finalidad de agrupar uno de cada segregación para formar dos únicas fincas registrales.

### Finca resultado de la segregación

#### Parcela A1:

- Linda al frente con la Avenida Reyes Católicos, a la izquierda entrando con la parcela propiedad de Carlos Fernando, a la derecha entrando parcela B1 de propiedad XXXX XXXX XXXX, y al fondo la parcela propiedad de XXXX XXXX XXXX y otros.
- Superficie: 339,14 m<sup>2</sup>

#### Parcela B1:

- Linda al frente con la Avenida Reyes Católicos, a la izquierda entrando la parcela A1 propiedad de XXXX XXXX XXXX, a la derecha entrando la parcela propiedad de XXXX XXXX XXXX, y al fondo la parcela propiedad de XXXX XXXX XXXX y otros.
- Superficie: 381,62 m<sup>2</sup>



Parcela A2:

- Linda al frente con la Calle del Furs, a la izquierda entrando la parcela B2 propiedad de XXXX XXXX XXXX, a la derecha entrando la parcela propiedad de XXXX XXXX XXXX, al fondo la parcela A1 propiedad de XXXX XXXX XXXX.
- Superficie: 97,76 m<sup>2</sup>

Parcela B2:

- Linda al frente con la Calle del Furs, a la izquierda entrando la parcela propiedad de XXXX XXXX XXXX, a la derecha entrando la parcela A2 propiedad de XXXX XXXX XXXX, al fondo la parcela propiedad A1 propiedad de XXXX XXXX XXXX.
- Superficie: 72,24 m<sup>2</sup>

**Fincas resultantes agrupadas:**

Parcela A:

- Linda al frente con la Avenida Reyes Católicos, a la izquierda entrando la parcela propiedad de XXXX XXXX XXXX, a la derecha entrando la parcela B1 propiedad de XXXX XXXX XXXX, al fondo la Calle del Furs.
- Superficie: 436,90 m<sup>2</sup>

Parcela B:

- Linda al frente con la Avenida Reyes Católicos, a la izquierda entrando la parcela A1 propiedad de XXXX XXXX XXXX, a la derecha entrando la parcela propiedad de XXXX XXXX XXXX, al fondo la Calle del Furs.
  - Superficie: 453,86 m<sup>2</sup>
- Respecto al cumplimiento de la normativa vigente:

	Superficie según catastro	Superficie según escritura	Superficie y fachada según proyecto	Superficie y fachada mínima > 120 m2s > 6 m	Círculo Diámetro mínimo 6 m.	Linderos laterales ortogonales a fachada
PARCELA MATRIZ A	733m2	689,9m2	720,76m2 19,26m	> 120 m2s > 6 m	SI	SI
PARCELA MATRIZ B	170 m2	170,84m2	170m2 10,38m	> 120 m2s > 6 m	SI	SI
PARCELA SEGREGADA A1			339,14m2 9,63m	> 120 m2s > 6 m	SI	SI
PARCELA SEGREGADA A2			97,76m2 5,88m	< 120 m2s < 6 m	NO	SI
PARCELA SEGREGADA B1			381,62m2 9,63m	> 120 m2s > 6 m	SI	SI
PARCELA SEGREGADA B2			72,24m2 4,50m	< 120 m2s < 6 m	NO	SI
PARCELA AGREGADA A1+A2			436,90m2 9,63m y 5,88m	> 120 m2s > 6 m	SI	SI
PARCELA AGREGADA B1+B2			453,86m2 9,63m y 4,50m	> 120 m2s > 6 m	SI	SI

Las parcelas A2 y B2 en las que se pretende dividir la inicial, NO cumplen con la normativa urbanística aplicable en cuanto a las condiciones de parcela mínima, dimensiones,... exigidas en el Ensanche según



plano aportado en la solicitud. No obstante, al realizarse la agregación de parcelas las parcelas resultantes A1+A2 y B1+B2 cumplirían los parámetros urbanísticos.

Por lo tanto, la parcelación y posterior agrupación cumple con el Art.202 de la LUV y el Art. 466 del ROGTU, así como con las Ordenanzas Municipales, por todo ello se informa **FAVORABLEMENTE** la concesión de la Licencia de Parcelación y Agrupación.

No obstante la Corporación, con superior criterio, resolverá lo que estime procedente.

Y para que conste, y a los efectos oportunos, se expide el presente informe en Benifaió, a 18 de abril 2011.

La Arquitecta Municipal

XXXX XXXX XXXX

# LICENCIA DE OCUPACIÓN

---

## ¿QUÉ ES?

### **Artículo 32 de la Ley de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE)**

La licencia municipal de ocupación es el acto que reconoce y ampara la aptitud para el uso de las edificaciones, ya sea en su totalidad o en alguna de sus partes susceptibles de uso individualizado. Tiene por objeto comprobar la adecuación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue concedida la licencia municipal de edificación.

Para todas las edificaciones existentes, ya sea en su totalidad o en las partes susceptibles de uso individualizado, la licencia municipal de ocupación tiene por objeto comprobar la adecuación de las mismas a la normativa de aplicación, en función del uso y características de los edificios.

Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas o telecomunicaciones y otros servicios, deberán exigir para la contratación con los usuarios finales de los respectivos servicios, la licencia de ocupación.

### **Artículo 469 del ROGTU. Licencia de ocupación en referencia al artículo 191 de la Ley Urbanística Valenciana.**

*"1. La licencia de ocupación es una modalidad de las licencias urbanísticas, que se exigirá por los Ayuntamiento para la primera utilización de los edificios u la modificación de uso, tanto cuando se destinen a vivienda, como cuando no sea necesario el correspondiente instrumento de intervención ambiental, ni la correspondiente autorización de inicio o licencia de apertura, en su caso.*

*También se exigirá para la ocupación en caso de segundas o posteriores transmisiones, cuando así lo exija la legislación de ordenación de la calidad de la edificación*

*2. En atención al destino de los inmuebles, tiene por objeto comprobar la aptitud de la obra para el uso al que se destina. En las construcciones de nueva planta sirve también para comprobar la adecuación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue otorgada la licencia de edificación."*

## ¿QUIÉN LA SOLICITA?

- Persona interesada
- Persona que legalmente represente al interesado

## ¿CUÁNDO SERÁ EXIGIBLE LA LICENCIA MUNICIPAL DE OCUPACIÓN?

### **Artículo 33 de la LOFCE.**

1. Será exigible la obtención de la licencia municipal de ocupación una vez concluidas las obras

2. Transcurridos 10 años desde la obtención de la 1ª licencia de ocupación, será necesaria la renovación de la misma en los siguientes supuestos:
  - a) Cuando se produzca la 2ª ocupación o posteriores transmisiones de la propiedad
  - b) Cuando sea necesario formalizar un nuevo contrato de suministro de agua, gas o electricidad.
3. En los casos de edificaciones existentes, ya sean en su totalidad o en alguna de sus partes susceptibles de uso individualizado, que no dispusieran con anterioridad de la licencia municipal de ocupación, siempre será necesaria la obtención de la misma en los supuestos señalados en los apartados a) y b) del apartado anterior (licencia de 2ª ocupación)
4. Siempre que se ejecuten obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, que alteren su configuración arquitectónica o se produzca una alteración del uso de la edificación, será preceptiva la obtención de la licencia de ocupación, con independencia del tiempo transcurrido desde la obtención de la anterior en su caso.
5. En el caso de viviendas protegidas de nueva construcción, la cédula de calificación definitiva sustituirá a la licencia de ocupación cuando se trate de la 1ª transmisión de la vivienda.  
En 2ª o posteriores transmisiones de viviendas con protección pública, se solicitará, Licencia de 2ª o posterior ocupación.

### ¿CÓMO SE TRAMITA LA LICENCIA DE OCUPACIÓN?

Cumplimentar la instancia normalizada para la solicitud de licencia de primera ocupación, o licencia de segunda o posterior ocupación y entregarla al ayuntamiento por registro de entrada general aportando junto a ella la documentación necesaria:

#### Documentación a aportar para la solicitud de **licencia de primera ocupación**:

- Fotocopia del DNI del solicitante o del representante legal en su caso, y/o CIF si es persona jurídica.
- Justificante del ingreso de los tributos aplicables, según las ordenanzas fiscales
- Certificación final de obra de edificación
- Si se han introducido modificaciones respecto del proyecto que sirvió de baza a la licencia de obras, deberá legalizar previamente éstas por medio de presentación de un ejemplar de los planos finales de obra.
- Copia de la licencia municipal de edificación concedida o acreditación de la licencia presunta.
- Acta de recepción de la obra.
- Copia de la declaración de la alta catastral ( Para aportarlo, se debe tramitar previamente el modelo 902)
- Certificaciones o informes favorables de las compañías y entidades suministradoras acreditativas que los servicios están en disposición de ser contratados. Eléctrica (Iberdrola) y agua potable y alcantarillado EGEVASA.

- Certificación de la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones que acredite el cumplimiento de las obligaciones en materia de infraestructuras comunes de telecomunicaciones. (Se requiere en el caso de dos o más viviendas)
- Certificado acreditativo del aislamiento acústico de los elementos que constituyen los cerramientos verticales de fachada y medianeras, el cerramiento horizontal y los elementos de separación con salas que contengan fuentes de ruido.
- Certificación de instalación eléctrica del edificio, diligenciado por el Servicio Territorial de Industria y Energía, según el Reglamento Electrotécnico de baja tensión.
- Certificado emitido por facultativo competente en el que se acredite que el edificio se ajusta a las condiciones exigibles para el uso al que se destina.

Documentación a aportar para la solicitud de **licencia de segunda o posterior ocupación**:

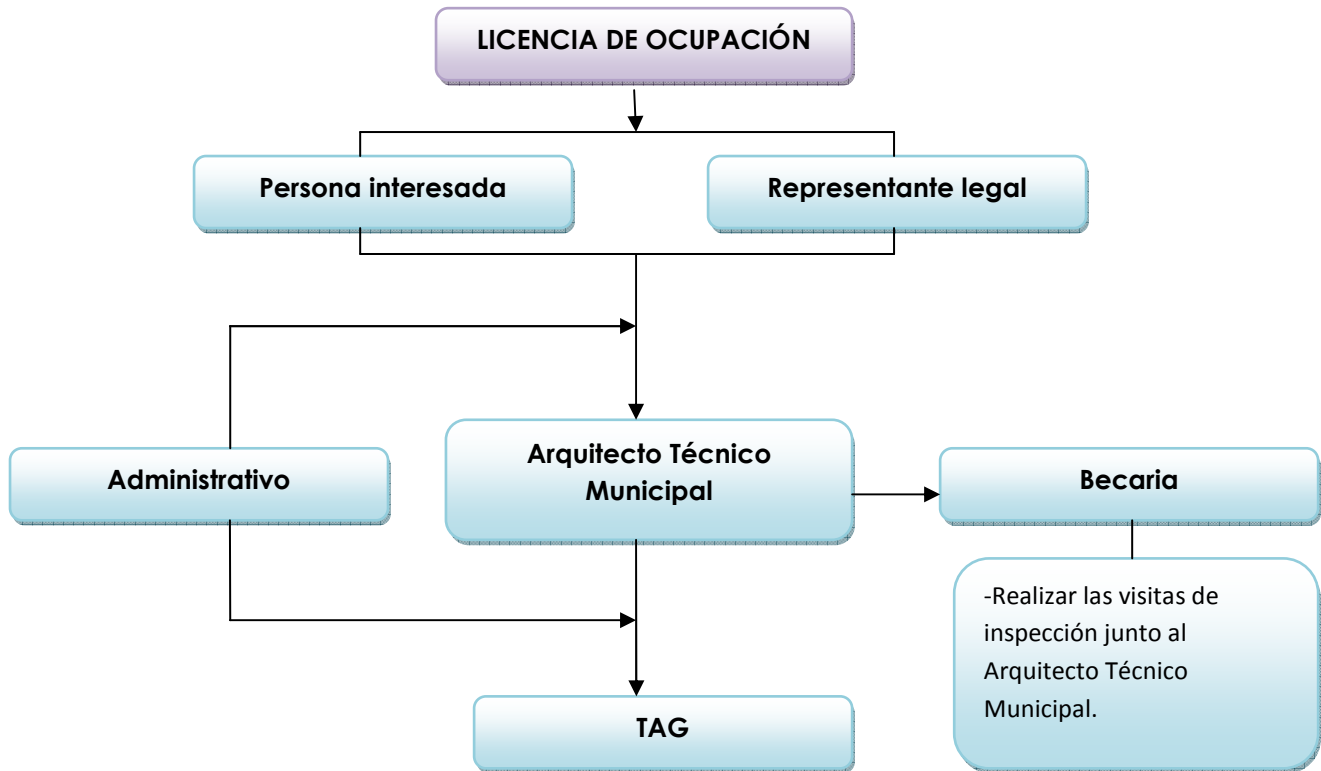
- Fotocopia del DNI del solicitante o del representante legal en su caso, y/o CIF si es persona jurídica.
- Justificante del ingreso de los tributos aplicables, según las ordenanzas fiscales.
- Certificado del facultativo competente de que el edificio o, en su caso, la parte del mismo susceptible de un uso individualizado se ajusta a las condiciones que supusieron el otorgamiento de la primera o anterior licencia de ocupación a la que se solicita, o se ajusta a las condiciones exigibles para el uso al que se destina.
- Copia de Libro del Edificio.
- Copia del último recibo pagado del IBI de naturaleza urbana.
- Copia de los recibos abonados de los suministros de agua, gas o electricidad del período anterior o, en su defecto, certificación de las compañías y entidades suministradoras sobre la contratación anterior de los servicios.
- Copia de transmisión de la propiedad o contrato de arrendamiento.

El expediente entra en la oficina técnica y, el Arquitecto Técnico municipal, tiene un plazo de 1MES para revisar la documentación aportada y realizar una visita de inspección al inmueble para el que se solicita la licencia de primera ocupación. Mediante la visita se comprueba que la construcción se ajusta a los planos del proyecto, verificando retranqueos, lindes, seguridad frente a incendios, etc. Cuando se trata de una licencia de segunda o posterior ocupación se comprueba que el inmueble se encuentra en casco urbano, que cumple con la normativa aplicable y está en condiciones para darle el uso al que está destinado.

Realizada la inspección, el Arquitecto Técnico municipal redacta un informe.

- Informe favorable.
- Informe desfavorable con reparos a subsanar, si se observa alguna disconformidad o falta parte de la documentación.

A continuació el TAG vist en informe del Arquitecte Tècnic emite proposta de resolució, i mitjançant decret de alcaldia se notifica al sol·licitant la resolució acordada, bé se'n reparos a subsanar, o la concessió de la llicència.





# INFORMES

---



<b>ASUNTO</b>	<b>LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN EN PARCELA N 74 DEL PLA DE LES CLOTXES. EXPTE. Nº 10/2011</b>
<b>SOLICITANTE</b>	<b>XXXX XXXX XXXX</b>

XXXX XXXX XXXX, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Benifaió (Valencia)

- En relación a la solicitud de licencia de 1ª Ocupación (R.E. nº 2011001529 de fecha 14/03/2011), Expte. Nº 10/2011.
- Vista documentación aportada en Expte. Nº 10/2011.
- Visto Proyecto Básico y de Ejecución de Vivienda Unifamiliar Aislada, redactado por los Arquitectos XXXX XXX XXXX, y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana con fecha de 11/06/2007.
- Visto Proyecto Básico y de Ejecución de Piscina de Recreo Privada, redactado por los Arquitectos XXXX XXXX XXXX y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana con fecha de 06/10/2008.
- Realizada visita de inspección el día 13/04/2011.

#### INFORMA

Se trata, según solicitud de licencia municipal de 1ª ocupación de una vivienda unifamiliar situada en la parcela nº 74 de la urbanización Pla de les Clotxes de Benifaió, según especifica el Plan Parcial de dicha urbanización.

Según se observa en visita de inspección, deberán subsanarse las siguientes deficiencias encontradas:

- Falta el extintor situado en el garaje de planta baja, según muestra el plano nº 10 de instalación de electricidad y cumplimiento del CTE-SI del Proyecto Básico y de Ejecución de Vivienda Unifamiliar Aislada, redactado por los Arquitectos XXXX XXXX XXXX, y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana con fecha de 11/06/2007.
- Falta la luz de emergencia situada en el garaje de planta baja, según muestra el plano nº 10 de instalación de electricidad y cumplimiento del CTE-SI del Proyecto Básico y de Ejecución de Vivienda Unifamiliar Aislada, redactado por los Arquitectos XXXX XXXX XXXX, y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana con fecha de 11/06/2007.
- Como consecuencia de las modificaciones realizadas en obra con respecto al Proyecto Básico y de Ejecución de Vivienda Unifamiliar Aislada, redactado por los Arquitectos XXXX XXXX XXXX, y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana con fecha de 11/06/2007, se requiere al solicitante la presentación de los planos final de obra realmente ejecutada, indicando las superficies útiles y construidas.
- Falta la abertura de extracción de la instalación de ventilación en el baño situado en planta baja.

Por lo tanto, y de acuerdo con lo expuesto anteriormente, se deberá completar la documentación requerida, previo a la emisión del preceptivo informe técnico.

Todo lo cual se informa a los efectos oportunos, sin perjuicio de las propuestas de otros departamentos municipales.

Benifaió a 13 de abril de 2011.

XXXX XXXX XXXX  
ARQUITECTO TÉCNICO



**LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN**

Expediente nº 14/2010

**SOLICITANTE:**

<b>Nombre y Apellidos:</b> XXXXXXX	
<b>Domicilio:</b> c/ Levante 27	
<b>DNI:</b> XXXXXXX	<b>Teléfono:</b> XXXXXXX

**EDIFICIO:**

**Descripción:**  
Edificio de 5 viviendas y bajo y entreplanta sin uso específico.

**Emplazamiento:**  
c/ Arquitecto Artal nº 5

**LICENCIA DE OBRAS:**

<b>Titular:</b> XXXXXXX	
<b>Domicilio del titular:</b> c/ Levante 27	
<b>Fecha de expedición licencia:</b> 04/08/2006	<b>Fecha terminación obra:</b> 13/07/2010

**INFORME TÉCNICO:**

Efectuada la inspección del edificio de referencia, se ha comprobado el cumplimiento de las condiciones pertinentes para el otorgamiento de la licencia de ocupación, según consta en certificado expedido por el facultativo competente.

Superficie útil bajo sin uso específico: 161,63 m2  
Superficie útil entreplanta vinculada a bajo sin uso específico: 81,19 m2.  
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL BAJO Y ENTREPLANTA SIN USO ESPECÍFICO: 242,82 m2.

Superficie útil vivienda planta A1: 101,80 m2.

Superficie útil vivienda planta A2: 101,80 m2.

Superficie útil vivienda planta A3: 101,80 m2.

Superficie útil vivienda planta B: 89,32 m2.

Superficie útil vivienda planta C: 67,86 m2.

**Fecha:**  
18 de abril de 2011

**El Técnico Municipal,**



**LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN**

Expediente nº 12/2011

**SOLICITANTE:**

<b>Nombre y Apellidos:</b> XXXX XXXX XXXX	
<b>Domicilio:</b> c/ Papa Juan XXIII nº 10-1º	
<b>DNI:</b> XXXXXXXX	<b>Teléfono:</b> XXXXXXXX

**EDIFICIO:**

<b>Descripción:</b> Vivienda
<b>Emplazamiento:</b> c/ Papa Juan XXIII nº 10-1º

**LICENCIA DE OBRAS:**

<b>Titular:</b> XXXX XXXX XXXX	
<b>Domicilio del titular:</b> c/ Papa Juan XXIII nº 10-1º	
<b>Fecha de expedición licencia:</b> 18/05/1999	<b>Fecha terminación obra:</b> 13/10/2009

**INFORME TÉCNICO:**

<p>Efectuada la inspección del edificio de referencia, se ha comprobado la adecuación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue concedida la licencia municipal de edificación, según consta en certificado expedido por el facultativo competente.</p> <p>Superficie útil vivienda: 91,75 m2.</p>	
<b>Fecha:</b> 19 de abril de 2011	<b>El Técnico Municipal,</b>

**SRA. ALCALDESA-PRESIDENTA DEL AYUNTAMIENTO DE BENIFAIÓ**



**LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN**

Expediente nº 15/2011

**SOLICITANTE:**

<b>Nombre y Apellidos:</b> XXXX XXXX XXXX	
<b>Domicilio:</b> c/ Santa Bárbara nº 19, planta 3, puerta 3	
<b>DNI:</b> XXXXXXXX	<b>Teléfono:</b> XXXXXXXX

**EDIFICIO:**

<b>Descripción:</b> Vivienda
<b>Emplazamiento:</b> c/ Santa Bárbara nº 19, planta 3, puerta 3

**LICENCIA DE OBRAS:**

<b>Titular:</b> XXXX XXXX XXXX	
<b>Domicilio del titular:</b> c/ Nueva nº 16-2º-2ª	
<b>Fecha de expedición licencia:</b> 24/04/2009	<b>Fecha terminación obra:</b> 04/10/2010

**INFORME TÉCNICO:**

<p>Efectuada la inspección del edificio de referencia, se ha comprobado la adecuación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue concedida la licencia municipal de edificación, según consta en certificado expedido por el facultativo competente.</p> <p>Superficie útil vivienda: 78,57 m2.</p>	
<b>Fecha:</b> 29 de abril de 2011	<b>El Técnico Municipal,</b>

**SRA. ALCALDESA-PRESIDENTA DEL AYUNTAMIENTO DE BENIFAIÓ**



**LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN**

Expediente nº 14/2011

**SOLICITANTE:**

<b>Nombre y Apellidos:</b> XXXX XXXX XXXX	
<b>Domicilio:</b> c/ Santa Bárbara nº 19, planta 2, puerta 2	
<b>DNI:</b> XXXXXXXX	<b>Teléfono:</b> XXXXXXXX

**EDIFICIO:**

<b>Descripción:</b> Vivienda
<b>Emplazamiento:</b> c/ Santa Bárbara nº 19, planta 2, puerta 2

**LICENCIA DE OBRAS:**

<b>Titular:</b> XXXX XXXX XXXX	
<b>Domicilio del titular:</b> c/ Nueva nº 16-2º-2ª	
<b>Fecha de expedición licencia:</b> 24/04/2009	<b>Fecha terminación obra:</b> 04/10/2010

**INFORME TÉCNICO:**

<p>Efectuada la inspección del edificio de referencia, se ha comprobado la adecuación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue concedida la licencia municipal de edificación, según consta en certificado expedido por el facultativo competente.</p> <p>Superficie útil vivienda: 159,76 m2.</p>	
<b>Fecha:</b> 29 de abril de 2011	<b>El Técnico Municipal,</b>

**SRA. ALCALDESA-PRESIDENTA DEL AYUNTAMIENTO DE BENIFAIÓ**

## COMUNICACIÓN AMBIENTAL

---

### ¿QUÉ ES?

Son necesarias para el ejercicio de actividades no calificadas, es decir, las actividades inocuas.

Entendemos por actividades inocuas las actividades de carácter comercial, industrial o de servicios que, por su naturaleza o condiciones de funcionamiento no puedan previsiblemente producir molestias, afectar a las normales condiciones de salubridad e higiene, o implicar daños o riesgos graves a personas o bienes.

**LEY 2/2006, de 5 de mayo, de prevención de la contaminación y calidad ambiental. Régimen de la Comunicación ambiental. Artículo 65.**

*“El ejercicio de las restantes actividades no sometidas a autorización ambiental integrada ni a licencia ambiental precisará la obtención de un certificado de compatibilidad urbanística por parte del ayuntamiento donde se vaya a ubicar la instalación, y una comunicación de inicio de la actividad con una antelación mínima de un mes a la fecha de su comienzo prevista.*

*Dicho certificado deberá emitirse en el plazo máximo de 15 días, a contar desde la fecha de la solicitud, acompañado de los documentos que reglamentariamente se establezcan. En caso de no expedirse, el titular de la actividad deberá indicar la fecha en que solicitó el certificado de compatibilidad urbanística en la comunicación ambiental.”*

## LICENCIA AMBIENTAL

---

### ¿QUÉ ES?

**LEY 2/2006, de 5 de mayo, de prevención de la contaminación y calidad ambiental. Artículo 43. Actividades sometidas a licencia ambiental.**

*“...Quedan sometidas al régimen de la licencia ambiental la construcción, montaje, explotación, traslado o modificación sustancial de instalaciones en que se desarrollen actividades, de titularidad pública o privada, no sometidas a autorización ambiental integrada y que figuren en la relación de actividades que se aprobará reglamentariamente. Será igualmente necesaria nueva licencia para modificar la clase de actividad”*

## AUTORIZACIÓN AMBIENTAL INTEGRADA

---

### ¿QUÉ ES?

**LEY 2/2006, de 5 de mayo, de prevención de la contaminación y calidad ambiental. Artículo 20. Instalaciones sometidas a autorización ambiental integrada**

*“Se someten al régimen de autorización ambiental integrada la construcción, montaje, explotación o traslado de las instalaciones en que se desarrolle alguna de las actividades que se relacionan en el anexo I, de titularidad pública o privada, así como cualquier modificación sustancial que se pretenda introducir en las mismas una vez autorizadas, con excepción de las instalaciones o partes de las mismas utilizadas para la investigación, desarrollo y experimentación de nuevos productos y procesos.*

*En los mismos supuestos, se someten al régimen de autorización ambiental integrada, en cuanto pueden ocasionar impactos considerables sobre el medio en que se desarrollan, las instalaciones en que se desarrolle alguna de las actividades que se relacionan en el anexo II, de titularidad pública o privada, con las particularidades contempladas en la presente ley.*

*Será igualmente necesaria nueva autorización ambiental integrada para modificar la clase de actividad, siempre que ésta se encuentre entre las comprendidas en los anexos I y II de esta ley"*

## **CERTIFICADO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA**

---

### **¿QUÉ ES?**

**LEY 2/2006, de 5 de mayo, de prevención de la contaminación y calidad ambiental. Artículo 47. Certificado de compatibilidad urbanística.**

“Con carácter previo a la solicitud de licencia ambiental, deberá solicitarse, del ayuntamiento en cuyo territorio se pretenda ubicar la actividad, la expedición de un certificado de compatibilidad del proyecto con el planeamiento urbanístico y con las ordenanzas municipales relativas al mismo.

El certificado deberá emitirse en el plazo máximo de treinta días, a contar desde la fecha de su solicitud, acompañando los documentos que reglamentariamente se establezcan. En el supuesto que no se expida en el plazo indicado, el titular podrá presentar la solicitud de licencia ambiental, con indicación de la fecha en que solicitó el certificado de compatibilidad urbanística.”





# INFORMES

---



## INFORME PARA LA CONCESIÓN DEL CERTIFICADO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

Nº Expediente: /11

Informe nº: 01

Solicitante: XXXX XXXX XXXX

Reg. Entrada: 495

Licencia de actividad: Instalaciones eléctricas. Comercio al por menor y almacén

Ubicación: Calle Santa Bárbara, nº 51 bajo

XXXX XXXX XXXX, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, vista la solicitud de Certificado de Compatibilidad Urbanística, en base a la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental y al Decreto 127/2006, de 15 de septiembre, del Consell de la Generalitat, por el que se desarrolla la Ley 2/2006, el técnico que suscribe emite el siguiente

### INFORME:

La ubicación de la actividad de referencia es en C/ Santa Bárbara nº 51 bajo, y tiene las siguientes características, acorde al Art.24 del mencionado decreto 127/2006:

#### 1.- Clasificación y calificación del suelo.

Suelo Urbano (SU), Ensanche.

#### 2.- Planeamiento al que está sujeto.

Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benifaió.

#### 3.-Grado de urbanización.

Se trata de suelo urbano, reúne las características que le confieren la consideración de solar.

#### 4.- Usos urbanísticos admitidos y, en su caso, existencia de limitaciones de carácter estrictamente urbanístico.

14. Usos. (Modificación nº 1 BOP-25 del 31/I/94 y nº 2.16 BOP-247 del 18/X/94) (Modificación Puntual nº 14 DOGV, con conformidad art. 38, 55 LRAU y art. 158, 175 del RPCV).

##### Vivienda

-Uso característico.

-Unifamiliar y colectiva. (se añade) Permitido respetando la tipología de la zona. "Quedan exentas de la reserva de plazas de aparcamiento las viviendas unifamiliares para uso propio".

##### Residencia comunitaria y hotelera

-Uso compatible.

-Se admite en todos los niveles.

##### Industria compatible

-Uso tolerado.

-Se admite en planta baja, sótano y/o semisótano la que sea compatible con vivienda, en todos los niveles.

-Se admiten las incluidas en el grupo IX-123, de la clasificación nacional de actividades económicas que sean necesarias para la zona.

##### Talleres y artesanía

-Uso tolerado.

-Se admiten todos los niveles.

##### Almacenes

-Uso tolerado.

-Se admiten.

##### Terciario

-Uso complementario.

-Tipo A) se admiten todos los niveles.

-Tipo B) se admiten todos los niveles.

**Comercial**

- Tipo A) uso complementario, se admiten, todos los niveles.
- Tipo B) uso tolerado, se admite.

**Escolar**

- Uso compatible.
- Se admiten todos los niveles, con acceso independiente al de las viviendas.

**Sanitario**

- Uso tolerado.
- Se admiten todos los niveles, con acceso independiente al de las viviendas.

**Deportivo**

- Uso tolerado.
- Se admiten todos los niveles.

**Asistencial**

- Uso tolerado.
- Se admiten todos los niveles.

**Cultural**

- Uso tolerado.

**Espectáculos**

- Uso tolerado.

**Salas de reunión**

- Uso tolerado.
- Se prohíben las discotecas.

**Garaje y servicios**

- Uso tolerado.
- Se admiten en planta baja, semisótano y sótano.

**Centros de venta de combustible**

- Uso prohibido.

Como excepción y dado su actual existencia, se zonifica como uso tolerado en manzana exenta y con uso exclusivo de centro de venta de combustible, la manzana grafiada en el plano a escala uno mil, recayente a la carretera de Almussafes. Adscribiéndoles una altura máxima de cornisa de siete metros y dos plantas.

**5.- Las modificaciones del planeamiento que, en su caso, se están elaborando y que pudieran afectar a la ubicación de la instalación.**

En la actualidad no existe ninguna modificación de las NN.SS. en proceso de elaboración que le afecte.

**6.- Las circunstancias previstas, en su caso, en los instrumentos de planificación urbanístico para las instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de los mismos.**

No se mencionan expresamente en las NN.SS.

**7.- Se incluye plano georeferenciado donde figura la totalidad de la parcela ocupada por la instalación sobre un plano del PGOU vigente.**

Se adjunta copia del catastro.

El uso o actividad a que se destinan las obras e instalaciones solicitadas se considera COMPLEMENTARIO por las Normas Urbanísticas de Planeamiento al ser **INSTALACIONES ELÉCTRICAS: COMERCIO AL POR MENOR Y ALMACÉN**, el cual se admite en todos los niveles por las Normas Subsidiarias de planeamiento vigentes en la zona de Ensanche.

Por lo que el uso o actividad a que se destinan las obras e instalaciones solicitadas SI se considera **COMPATIBLE** por las Normas Urbanísticas de Planeamiento.



En la memoria descriptiva aportada se hace referencia a Otros Residuos: "Los residuos cárnicos serán gestionados por empresa gestora autorizada por la Consellería de Medio Ambiente, para lo cual se aportará contrato suscrito por las partes, antes de la puesta en marcha de la actividad". Cabe señalar que por el tipo de actividad solicitada **INSTALACIONES ELÉCTRICAS: COMERCIO AL POR MENOR Y ALMACÉN** no parece lógico la producción de este tipo de residuos, no obstante lo anterior deberá justificarse, en su caso, este tipo de residuos en la correspondiente Memoria Técnica.

Por lo que se propone:

**ADMITIR** a trámite el expediente.

El presente informe urbanístico es independiente de la licencia de obras o de cualquier otra licencia o autorización exigible en virtud de lo establecido en la normativa urbanística o de ordenación de la edificación y, en consecuencia, no prejuzga la actuación del órgano municipal competente con motivo de estas últimas autorizaciones o licencias (Art.24 Decreto 127/2006).

No obstante, la corporación, son superior criterio estimará lo más conveniente.

En Benifaió, a 3 de Febrero 2011.

La arquitecta Municipal  
XXXX XXXX XXXX

**INFORME DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA PREVIO A LA SOLICITUD DE LICENCIA AMBIENTAL.**

Licencia nº: /11

Informe nº: 01

**Solicitante:** XXXX XXXX XXXX**Reg. General Entrada:** 0653 (04/02/11)**Comunicación ambiental para:** Peluquería**Situación:** C/ José Morote 16 bajo

XXXX XXXX XXXX, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, vista la solicitud de Certificado de Compatibilidad Urbanística, en base a la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental y al Decreto 127/2006, de 15 de septiembre, del Consell de la Generalitat, por el que se desarrolla la Ley 2/2006, el técnico que suscribe emite el siguiente

**INFORME:**

La ubicación de la Actividad de referencia es en la C/ José Morote 16 bajo, y tiene las siguientes características, acorde al Art.24 del mencionado decreto 127/2006:

**1.- Clasificación y calificación del suelo.**

Suelo Urbano (SU), Casco Antiguo.

**2.- Planeamiento al que está sujeto.**

Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benifaió.

**3.-Grado de urbanización.**

Se trata de suelo urbano, reúne las características que le confieren la consideración de solar.

**4.- Usos urbanísticos admitidos y, en su caso, existencia de limitaciones de carácter estrictamente urbanístico.**

14. Usos. (Modificación nº 1 BOP-25 del 31/I/94 y nº 2.15 BOP-247 del 18/X/94)

En las rondas que delimitan esta zona con la de ensanche la normativa de usos se atenderá a la de ensanche.

**Vivienda**

- Uso característico.
- Unifamiliar y colectiva.
- Permitido respetando la tipología de la zona. (se añade) Quedan exentas de la reserva de plazas de aparcamiento las viviendas unifamiliares de uso propio.

**Residencia comunitaria y hotelera**

- Uso compatible
- Nivel 1 y 2.

**Industria compatible**

- Uso tolerado.
- Se permite en planta baja y/o semisótano la que sea compatible con vivienda en nivel 1 y 2.
- Se prohíbe en edificio exclusivo o superando el 50 por ciento de su superficie total construida.
- Se admiten las incluidas en el grupo IX-123 de la clasificación nacional de actividades económicas que sean necesarias para la zona.

**Talleres y artesanía**

- Uso tolerado.
- Se permiten los niveles 1 y 2.

**Almacenes**

- Uso prohibido.

**Terciario**

- Uso compatible.
- Tipo A) se admiten los niveles 1, 2 y 3.
- Tipo B) se admiten los niveles 1 y 2.

**Comercial**

- Uso complementario.
- Tipo A) se admiten los niveles 1, 2 y 3.
- Tipo B) uso prohibido.

**Escolar**

- Uso compatible.
- Se admiten los niveles 1 y 2, con acceso independiente al de las viviendas.
- (Se añade) Se admiten los niveles 3 y 4 para el supuesto de proyectos de obras públicas educativas que hayan sido promovidos y aprobados por la Administración competente, conforme a la normativa vigente que regule la redacción de proyectos de centros escolares.

**Sanitario**

- Uso tolerado.
- Se admiten los niveles 4 y 5, con acceso independiente al de las viviendas.

**Deportivo**

- Uso tolerado.
- Se admite el nivel 1.

**Asistencial**

- Uso tolerado.
- Se admiten todos los niveles.

**Cultural**

- Uso compatible.

**Espectáculos**

- Uso tolerado.
- Se admite el nivel 3.

**Salas de reunión**

- Uso tolerado.
- Se admiten los niveles 1, 2 y 3.
- Se prohíben las discotecas y los pubs con ambiente musical, admitiéndose estos últimos sólo en edificio de uso exclusivo.

**Garaje y servicios**

- Uso tolerado.
- Se admiten los niveles 1 y 2.
- Se admiten en planta baja, semisótano y sótano.
- (Se añade:)-Se admite el nivel 3 en uso de aparcamientos.

**Centros de venta de combustible**

- Uso prohibido.

**5.- Las modificaciones del planeamiento que, en su caso, se están elaborando y que pudieran afectar a la ubicación de la instalación.**

En la actualidad no existe ninguna modificación de las NN.SS. en proceso de elaboración que le afecte.

**6.- Las circunstancias previstas, en su caso, en los instrumentos de planificación urbanística para las instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de los mismos.**

No se mencionan expresamente en las NN.SS.

**7.- Se incluye plano georeferenciado donde figura la totalidad de la parcela ocupada por la instalación sobre un plano del PGOU vigente.**

Se adjunta situación en plano catastral de conformidad con la referencia señalada en la solicitud.



El uso o actividad a que se destinan las obras e instalaciones solicitadas se considera **COMPLEMENTARIO** por las Normas Subsidiarias de planeamiento vigentes al ser PELUQUERIA el cual se admite en el Tipo A) los niveles 1, 2 y 3 por las Normas Subsidiarias de planeamiento vigentes en la zona de Casco Antiguo.

Por lo que el uso o actividad a que se destinan las obras e instalaciones solicitadas SI se considera **COMPATIBLE** por las Normas Urbanísticas de Planeamiento

Por lo que se propone:

**ADMITIR** a trámite el expediente.

El presente informe urbanístico es independiente de la licencia de obras o de cualquier otra licencia o autorización exigible en virtud de lo establecido en la normativa urbanística o de ordenación de la edificación y, en consecuencia, no prejuzga la actuación del órgano municipal competente con motivo de estas últimas autorizaciones o licencias (Art.24 Decreto 127/2006).

No obstante, la corporación, son superior criterio estimará lo más conveniente.

En Benifaió, a 10 de febrero de 2011.

La arquitecta municipal  
XXXX XXXX XXXX

**INFORME PARA LA CONCESIÓN DEL CERTIFICADO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA**

Nº Expediente: /11

Informe nº: 01

**Solicitante:** Comunidad islámica de Benifaió  
**Reg. Entrada:** 0660 (04/02/2011)  
**Licencia de actividad:** Centro islámico (centro de rezo)  
**Ubicación:** Av. Caja de Ahorros nº 19 bajo - derecha

XXXX XXXX XXXX, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, vista la solicitud de Certificado de Compatibilidad Urbanística, en base a la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental y al Decreto 127/2006, de 15 de septiembre, del Consell de la Generalitat, por el que se desarrolla la Ley 2/2006, el técnico que suscribe emite el siguiente

**INFORME:**

La ubicación de la actividad de referencia es la Av. Caja de Ahorros nº 19 bajo - derecha, y tiene las siguientes características, acorde al Art.24 del mencionado decreto 127/2006:

**1.- Clasificación y calificación del suelo.**

Suelo Urbano (SU), Ensanche.

**2.- Planeamiento al que está sujeto.**

Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benifaió.

**3.-Grado de urbanización.**

Se trata de suelo urbano, reúne las características que le confieren la consideración de solar.

**4.- Usos urbanísticos admitidos y, en su caso, existencia de limitaciones de carácter estrictamente urbanístico.**

14. Usos. (Modificación nº 1 BOP-25 del 31/I/94 y nº 2.16 BOP-247 del 18/X/94) (Modificación Puntual nº 14 DOGV, con conformidad art. 38, 55 LRAU y art. 158, 175 del RPCV).

**Vivienda**

-Uso característico.  
-Unifamiliar y colectiva. (se añade) Permitido respetando la tipología de la zona. "Quedan exentas de la reserva de plazas de aparcamiento las viviendas unifamiliares para uso propio".

**Residencia comunitaria y hotelera**

-Uso compatible.  
-Se admite en todos los niveles.

**Industria compatible**

-Uso tolerado.  
-Se admite en planta baja, sótano y/o semisótano la que sea compatible con vivienda, en todos los niveles.  
-Se admiten las incluidas en el grupo IX-123, de la clasificación nacional de actividades económicas que sean necesarias para la zona.

**Talleres y artesanía**

-Uso tolerado.  
-Se admiten todos los niveles.

**Almacenes**

-Uso tolerado.  
-Se admiten.

**Terciario**

-Uso complementario.  
-Tipo A) se admiten todos los niveles.  
-Tipo B) se admiten todos los niveles.

**Comercial**

-Tipo A) uso complementario, se admiten, todos los niveles.





-Tipo B) uso tolerado, se admite.

**Escolar**

- Uso compatible.
- Se admiten todos los niveles, con acceso independiente al de las viviendas.

**Sanitario**

- Uso tolerado.
- Se admiten todos los niveles, con acceso independiente al de las viviendas.

**Deportivo**

- Uso tolerado.
- Se admiten todos los niveles.

**Asistencial**

- Uso tolerado.
- Se admiten todos los niveles.

**Cultural**

- Uso tolerado.

**Espectáculos**

- Uso tolerado.

**Salas de reunión**

- Uso tolerado.
- Se prohíben las discotecas.

**Garaje y servicios**

- Uso tolerado.
- Se admiten en planta baja, semisótano y sótano.

**Centros de venta de combustible**

- Uso prohibido.

Como excepción y dado su actual existencia, se zonifica como uso tolerado en manzana exenta y con uso exclusivo de centro de venta de combustible, la manzana grafiada en el plano a escala uno mil, recayente a la carretera de Almussafes. Adscribiéndoles una altura máxima de cornisa de siete metros y dos plantas.

**5.- Las modificaciones del planeamiento que, en su caso, se están elaborando y que pudieran afectar a la ubicación de la instalación.**

En la actualidad no existe ninguna modificación de las NN.SS. en proceso de elaboración que le afecte.

**6.- Las circunstancias previstas, en su caso, en los instrumentos de planificación urbanístico para las instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de los mismos.**

No se mencionan expresamente en las NN.SS.

**7.- Se incluye plano georeferenciado donde figura la totalidad de la parcela ocupada por la instalación sobre un plano del PGOU vigente.**

Se adjunta copia del plano aportado por el Técnico redactor.

La actividad de Centro islámico (centro de rezo) no se encuentra específicamente recogida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benifaió, no obstante lo anterior, se considera su calificación como "espectáculos" por sus características de conformidad con la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos que es su Anexo regula en el apartado 2.1.3. "Salas polivalentes. Locales sin asientos fijos donde se pueden realizar actividades de características distintas pero con un fundamento común, como son las reuniones sociales, culturales o festivas."



El uso o actividad a que se destinan las obras e instalaciones solicitadas se considera **TOLERADO** por las Normas Urbanísticas de Planeamiento al ser **CENTRO ISLÁMICO (CENTRO DE REZO)**.

Por lo que el uso o actividad a que se destinan las obras e instalaciones solicitadas SI se considera **COMPATIBLE** por las Normas Urbanísticas de Planeamiento.

No obstante lo anterior cabe señalar:

1. En la memoria aportada se hace referencia en Recogida de Basuras: "Se encargará el servicio municipal de recogida. Puesto que el comercio no producen más residuos que resto de cartonajes de los artículos de venta" y en Maquinaria a un extractor en tienda. Cabe señalar que por el tipo de actividad solicitada **CENTRO ISLÁMICO (CENTRO DE REZO)** no parece lógica la actividad de comercio. Deberá modificarse la memoria para el caso de que se trate de una actividad comercial o ajustarse a la actividad solicitada.

2. En la memoria aportada se hace referencia a Potencia Instalada Aproximada: 2'50 kW y 3'00 kW = 9'50 kW. La Orden de la Conselleria de Gobernación, de 10 de enero de 1983, de aprobación de la Instrucción 1/83, por la que se dictan Normas para la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas establece en su artículo tercero los casos en los que una actividad puede resultar calificada (actualmente actividad sometida a instrumento de intervención administrativa ambiental licencia ambiental). En el caso de la actividad solicitada **CENTRO ISLÁMICO (CENTRO DE REZO)** se establece una potencia superior a 9 C.V (a saber, 9'50 kW). Se deberá justificar que la actividad a realizar cumple con los condicionantes establecidos en el artículo tercero de dicha Orden a los efectos de su posible consideración como licencia ambiental.

3. Además en las Normas Subsidiarias el Capítulo III. Condiciones Generales de Uso señala en su Art. 4, respecto al uso tolerado, que es el que puede admitirse:

- a) *Siempre que no supere una intensidad por acumulación a otros existentes que amenazasen con desvirtuar el uso característico de la zona.*
- b) *Siempre que se garantice que su funcionamiento no genere condiciones de tráfico o aparcamiento negativas para la zona o el uso característico.*

*A tal efecto para la concesión de la licencia de obra y de uso será preceptivo la presentación de un estudio de adecuación de medidas de tráfico y aparcamiento generadas por el uso.*

Por lo que se propone:

**NO ADMITIR** a trámite el expediente hasta que se justifique lo señalado en los párrafos 1, 2 y 3.

El presente informe urbanístico es independiente de la licencia de obras o de cualquier otra licencia o autorización exigible en virtud de lo establecido en la normativa urbanística o de ordenación de la edificación y, en consecuencia, no prejuzga la actuación del órgano municipal competente con motivo de estas últimas autorizaciones o licencias (Art.24 Decreto 127/2006).

No obstante, la corporación, son superior criterio estimará lo más conveniente.

En Benifaió, a 15 de Febrero 2011.

La Arquitecta Municipal  
XXXX XXXX XXXX

**INFORME DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA PREVIO A LA SOLICITUD DE COMUNICACIÓN AMBIENTAL.**

Licencia nº: /11

Informe nº: 01

**Solicitante:** XXXX XXXX XXXX**Reg. General Entrada:** 0861 (11/02/11)**Comunicación ambiental para:** Comercio menor de productos de peluquería**Situación:** Calle Ermita nº 72 bajo 3

XXXX XXXX XXXX, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, vista la solicitud de Certificado de Compatibilidad Urbanística, en base a la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental y al Decreto 127/2006, de 15 de septiembre, del Consell de la Generalitat, por el que se desarrolla la Ley 2/2006, el técnico que suscribe emite el siguiente

**INFORME:**

La ubicación de la Actividad de referencia es en la C/ Ermita nº 72 bajo 3 y tiene las siguientes características, acorde al Art.24 del mencionado decreto 127/2006:

**1.- Clasificación y calificación del suelo.**

Suelo Urbano (SU), Casco Antiguo.

**2.- Planeamiento al que está sujeto.**

Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benifaió.

**3.-Grado de urbanización.**

Se trata de suelo urbano, reúne las características que le confieren la consideración de solar.

**4.- Usos urbanísticos admitidos y, en su caso, existencia de limitaciones de carácter estrictamente urbanístico.**

14. Usos. (Modificación nº 1 BOP-25 del 31/I/94 y nº 2.15 BOP-247 del 18/X/94 y nº 20 BOP-96 24/04/2009)

En las rondas que delimitan esta zona con la de ensanche la normativa de usos se atenderá a la de ensanche.

**Vivienda**

- Uso característico.
- Unifamiliar y colectiva.
- Permitido respetando la tipología de la zona. (se añade) Quedan exentas de la reserva de plazas de aparcamiento las viviendas unifamiliares de uso propio.

**Residencia comunitaria y hotelera**

- Uso compatible
- Nivel 1 y 2.

**Industria compatible**

- Uso tolerado.
- Se permite en planta baja y/o semisótano la que sea compatible con vivienda en nivel 1 y 2.
- Se prohíbe en edificio exclusivo o superando el 50 por ciento de su superficie total construida.
- Se admiten las incluidas en el grupo IX-123 de la clasificación nacional de actividades económicas que sean necesarias para la zona.

**Talleres y artesanía**

- Uso tolerado.
- Se permiten los niveles 1 y 2.

**Almacenes**

- Uso prohibido.



**Terciario**

- Uso compatible.
- Tipo A) se admiten los niveles 1, 2 y 3.
- Tipo B) se admiten los niveles 1 y 2.

**Comercial**

- Uso complementario.
- Tipo A) se admiten los niveles 1, 2 y 3.
- Tipo B) uso prohibido.

**Escolar**

- Uso compatible.
- Se admiten los niveles 1 y 2, con acceso independiente al de las viviendas.
- (Se añade) Se admiten los niveles 3 y 4 para el supuesto de proyectos de obras públicas educativas que hayan sido promovidos y aprobados por la Administración competente, conforme a la normativa vigente que regule la redacción de proyectos de centros escolares.

**Sanitario**

- Uso tolerado.
- Se admiten los niveles 4 y 5, con acceso independiente al de las viviendas.

**Deportivo**

- Uso tolerado.
- Se admite el nivel 1.

**Asistencial**

- Uso tolerado.
- Se admiten todos los niveles.

**Cultural**

- Uso compatible.

**Espectáculos**

- Uso tolerado.
- Se admite el nivel 3.

**Salas de reunión**

- Uso tolerado.
- Se admiten los niveles 1, 2 y 3.
- Se prohíben las discotecas y los pubs con ambiente musical, admitiéndose estos últimos sólo en edificio de uso exclusivo.

**Garaje y servicios**

- Uso tolerado.
- Se admiten los niveles 1 y 2.
- Se admiten en planta baja, semisótano y sótano.
- (Se añade:)-Se admite el nivel 3 en uso de aparcamientos.

**Centros de venta de combustible**

- Uso prohibido.

**5.- Las modificaciones del planeamiento que, en su caso, se están elaborando y que pudieran afectar a la ubicación de la instalación.**

En la actualidad no existe ninguna modificación de las NN.SS. en proceso de elaboración que le afecte.

**6.- Las circunstancias previstas, en su caso, en los instrumentos de planificación urbanístico para las instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de los mismos.**

No se mencionan expresamente en las NN.SS.

**7.- Se incluye plano georeferenciado donde figura la totalidad de la parcela ocupada por la instalación sobre un plano del PGOU vigente.**

Se adjunta situación en plano catastral de conformidad con la referencia señalada en la solicitud.



El uso o actividad a que se destinan las obras e instalaciones solicitadas se considera **COMPLEMENTARIO** por las Normas Subsidiarias de planeamiento vigentes al ser COMERCIO MENOR DE PRODUCTOS DE PELUQUERÍA el cual se admite en el Tipo A) los niveles 1, 2 y 3 por las Normas Subsidiarias de planeamiento vigentes en la zona de Casco Antiguo..

Por lo que el uso o actividad a que se destinan las obras e instalaciones solicitadas SI se considera **COMPATIBLE** por las Normas Urbanísticas de Planeamiento

Por lo que se propone:

**ADMITIR** a trámite el expediente.

El presente informe urbanístico es independiente de la licencia de obras o de cualquier otra licencia o autorización exigible en virtud de lo establecido en la normativa urbanística o de ordenación de la edificación y, en consecuencia, no prejuzga la actuación del órgano municipal competente con motivo de estas últimas autorizaciones o licencias (Art.24 Decreto 127/2006).

No obstante, la corporación, son superior criterio estimará lo más conveniente.

En Benifaió, a 15 de Febrero de 2011.

La arquitecta municipal  
XXXX XXXX XXXX

**INFORME PARA LA CONCESIÓN DEL CERTIFICADO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA**

Nº Expediente: /11

Informe nº: 01

**Solicitante:** XXXX XXXX XXXX**Reg. Entrada:** 1110 (22/02/11)**Licencia de actividad:** Almacenaje aceite vegetal usado**Ubicación:** C/ Les Covetes nº 4C. Polígono industrial Fuente Muza

XXXX XXXX XXXX, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, vista la solicitud de Certificado de Compatibilidad Urbanística, en base a la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental y al Decreto 127/2006, de 15 de septiembre, del Consell de la Generalitat, por el que se desarrolla la Ley 2/2006, el técnico que suscribe emite el siguiente

**INFORME:**

La ubicación de la Actividad de referencia tiene las siguientes características, acorde al Art.24 del mencionado decreto 127/2006:

**1.- Clasificación y calificación del suelo.**

Suelo Urbano (SU), Industrial.

**2.- Planeamiento al que está sujeto.**

Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benifaió y sus sucesivas modificaciones puntuales, Plan Parcial de ordenación de Suelo Industrial Sector 5.

**3.-Grado de urbanización.**

Se trata de suelo urbano, reúne las características que le confieren la consideración de solar.

**4.- Usos urbanísticos admitidos y, en su caso, existencia de limitaciones de carácter estrictamente urbanístico.**

Plan Parcial de ordenación de Suelo Industrial Sector 5. Capítulo tercero: Condiciones de uso. Artículo 27. Definición de usos y su calificación.

**Vivienda:**

Uso prohibido.- Se admite únicamente anexa a la edificación industrial y exclusivamente para el personal de custodia. Colectivo.

**Residencia comunitaria y hotelera:**

Uso prohibido.

**Industria:**

Uso característico.

**Talleres y artesanía:**

Uso compatible.- Se admiten en todos los niveles.

**Almacenes:**

Uso compatible.

**Terciario:**

Uso compatible.- Anexo siempre al uso industrial. Prohibido en edificio de uso exclusivo.

**Comercial:**

Uso tolerado.- Se admite en edificio de uso exclusivo.

**Escolar:**

Uso prohibido.

**Sanitario:**

Uso prohibido.

**Deportivo:**

Uso tolerado, se admite en edificio de uso exclusivo y en parque deportivo.



**Asistencial:**

Uso prohibido.

**Cultural:**

Uso tolerado. Se admite en edificio de uso exclusivo.

**Espectáculos:**

Uso tolerado. Se admite en edificio de uso exclusivo.

**Salas de reunión:**

Uso tolerado.- Se admiten en edificio de uso exclusivo.

**Garaje y servicios:**

Uso compatible.

**Centros de venta de combustible:**

Uso prohibido.- Uso tolerado en manzana de uso exclusivo.

**5.- Las modificaciones del planeamiento que, en su caso, se están elaborando y que pudieran afectar a la ubicación de la instalación.**

En la actualidad no existe ninguna modificación de las NN.SS. en proceso de elaboración que le afecte.

**6.- Las circunstancias previstas, en su caso, en los instrumentos de planificación urbanística para las instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de los mismos.**

No se mencionan expresamente en las NN.SS.

**7.- Se incluye plano georeferenciado donde figura la totalidad de la parcela ocupada por la instalación sobre un plano del PGOU vigente.**

Se adjunta copia del plano aportado por el Técnico redactor.

El uso o actividad a que se destinan las obras e instalaciones solicitadas se considera **COMPATIBLE** por las Normas Urbanísticas de Planeamiento al ser "ALMACENAJE DE ACEITE VEGETAL USADO"

Por lo que el uso o actividad a que se destinan las obras e instalaciones solicitadas SI se considera **COMPATIBLE** por las Normas Urbanísticas de Planeamiento

Por lo que se propone:

**ADMITIR** a trámite el expediente.

El presente informe urbanístico es independiente de la licencia de obras o de cualquier otra licencia o autorización exigible en virtud de lo establecido en la normativa urbanística o de ordenación de la edificación y, en consecuencia, no prejuzga la actuación del órgano municipal competente con motivo de estas últimas autorizaciones o licencias (Art.24 Decreto 127/2006).

No obstante, la corporación, son superior criterio estimará lo más conveniente.

En Benifaió, a 7 de marzo de 2011.

La Arquitecta Municipal

XXXX XXXX XXXX



## INFORME PARA LA CONCESIÓN DEL CERTIFICADO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

Nº Expediente: /11

Informe nº: 02

**Solicitante:** Comunidad islámica de Benifaió  
**Reg. Entrada:** 0660 (04/02/2011); 1039 (21/02/11)  
**Licencia de actividad:** Centro islámico (centro de rezo)  
**Ubicación:** Av. Caja de Ahorros nº 19 bajo - derecha

XXXX XXXX XXXX, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, vista la solicitud de Certificado de Compatibilidad Urbanística, en base a la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental y al Decreto 127/2006, de 15 de septiembre, del Consell de la Generalitat, por el que se desarrolla la Ley 2/2006, el técnico que suscribe emite el siguiente

### INFORME:

La ubicación de la actividad de referencia es la Av. Caja de Ahorros nº 19 bajo - derecha, y tiene las siguientes características, acorde al Art.24 del mencionado decreto 127/2006:

#### 1.- Clasificación y calificación del suelo.

Suelo Urbano (SU), Ensanche.

#### 2.- Planeamiento al que está sujeto.

Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benifaió.

#### 3.-Grado de urbanización.

Se trata de suelo urbano, reúne las características que le confieren la consideración de solar.

#### 4.- Usos urbanísticos admitidos y, en su caso, existencia de limitaciones de carácter estrictamente urbanístico.

14. Usos. (Modificación nº 1 BOP-25 del 31/I/94 y nº 2.16 BOP-247 del 18/X/94) (Modificación Puntual nº 14 DOGV, con conformidad art. 38, 55 LRAU y art. 158, 175 del RPCV).

##### Vivienda

-Uso característico.  
-Unifamiliar y colectiva. (se añade) Permitido respetando la tipología de la zona. "Quedan exentas de la reserva de plazas de aparcamiento las viviendas unifamiliares para uso propio".

##### Residencia comunitaria y hotelera

-Uso compatible.  
-Se admite en todos los niveles.

##### Industria compatible

-Uso tolerado.  
-Se admite en planta baja, sótano y/o semisótano la que sea compatible con vivienda, en todos los niveles.  
-Se admiten las incluidas en el grupo IX-123, de la clasificación nacional de actividades económicas que sean necesarias para la zona.

##### Talleres y artesanía

-Uso tolerado.  
-Se admiten todos los niveles.

##### Almacenes

-Uso tolerado.  
-Se admiten.

##### Terciario

-Uso complementario.  
-Tipo A) se admiten todos los niveles.  
-Tipo B) se admiten todos los niveles.

##### Comercial

-Tipo A) uso complementario, se admiten, todos los niveles.





-Tipo B) uso tolerado, se admite.

**Escolar**

- Uso compatible.
- Se admiten todos los niveles, con acceso independiente al de las viviendas.

**Sanitario**

- Uso tolerado.
- Se admiten todos los niveles, con acceso independiente al de las viviendas.

**Deportivo**

- Uso tolerado.
- Se admiten todos los niveles.

**Asistencial**

- Uso tolerado.
- Se admiten todos los niveles.

**Cultural**

- Uso tolerado.

**Espectáculos**

- Uso tolerado.

**Salas de reunión**

- Uso tolerado.
- Se prohíben las discotecas.

**Garaje y servicios**

- Uso tolerado.
- Se admiten en planta baja, semisótano y sótano.

**Centros de venta de combustible**

- Uso prohibido.

Como excepción y dado su actual existencia, se zonifica como uso tolerado en manzana exenta y con uso exclusivo de centro de venta de combustible, la manzana grafiada en el plano a escala uno mil, recayente a la carretera de Almussafes. Adscribiéndoles una altura máxima de cornisa de siete metros y dos plantas.

**5.- Las modificaciones del planeamiento que, en su caso, se están elaborando y que pudieran afectar a la ubicación de la instalación.**

En la actualidad no existe ninguna modificación de las NN.SS. en proceso de elaboración que le afecte.

**6.- Las circunstancias previstas, en su caso, en los instrumentos de planificación urbanístico para las instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de los mismos.**

No se mencionan expresamente en las NN.SS.

**7.- Se incluye plano georeferenciado donde figura la totalidad de la parcela ocupada por la instalación sobre un plano del PGOU vigente.**

Se adjunta copia del plano aportado por el Técnico redactor.

La actividad de Centro islámico (centro de rezo) no se encuentra específicamente recogida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benifaió, no obstante lo anterior, se considera su calificación como "espectáculos" por sus características de conformidad con la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos que es su Anexo regula en el apartado 2.1.3. "Salas polivalentes. Locales sin asientos fijos donde se pueden realizar actividades de características distintas pero con un fundamento común, como son las reuniones sociales, culturales o festivas."



El uso o actividad a que se destinan las obras e instalaciones solicitadas se considera **TOLERADO** por las Normas Urbanísticas de Planeamiento al ser **CENTRO ISLÁMICO (CENTRO DE REZO)**.

Por lo que el uso o actividad a que se destinan las obras e instalaciones solicitadas SI se considera **COMPATIBLE** por las Normas Urbanísticas de Planeamiento.

No obstante lo anterior cabe señalar:

1. Se deberá justificar que la actividad a realizar cumple con los condicionantes establecidos en el artículo tercero de la Orden de la Conselleria de Gobernación, de 10 de enero de 1983, de aprobación de la Instrucción 1/83, por la que se dictan Normas para la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas a los efectos de su posible consideración como licencia ambiental.

2. Además en las Normas Subsidiarias el Capítulo III. Condiciones Generales de Uso señala en su Art. 4, respecto al uso tolerado, que es el que puede admitirse:

- a) *Siempre que no supere una intensidad por acumulación a otros existentes que amenazasen con desvirtuar el uso característico de la zona.*
- b) *Siempre que se garantice que su funcionamiento no genere condiciones de tráfico o aparcamiento negativas para la zona o el uso característico.*

*A tal efecto para la concesión de la licencia de obra y de uso será preceptivo la presentación de un estudio de adecuación de medidas de tráfico y aparcamiento generadas por el uso.*

Por lo que se propone:

**NO ADMITIR** a trámite el expediente hasta que se justifique y presente lo señalado en los párrafos 1 y 2:

- se deberá justificar que la actividad a realizar cumple con los condicionantes establecidos en el artículo tercero de la Orden de la Conselleria de Gobernación, de 10 de enero de 1983, de aprobación de la Instrucción 1/83.
- estudio de adecuación de medidas de tráfico y aparcamiento generadas por el uso.

El presente informe urbanístico es independiente de la licencia de obras o de cualquier otra licencia o autorización exigible en virtud de lo establecido en la normativa urbanística o de ordenación de la edificación y, en consecuencia, no prejuzga la actuación del órgano municipal competente con motivo de estas últimas autorizaciones o licencias (Art.24 Decreto 127/2006).

No obstante, la corporación, son superior criterio estimará lo más conveniente.

En Benifaió, a 9 de marzo 2011.

La Arquitecta Municipal  
XXXX XXXX XXXX

**INFORME DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA PREVIO A LA SOLICITUD DE COMUNICACIÓN AMBIENTAL.**

Licencia nº: /11

Informe nº: 01

**Solicitante:** XXXX XXXX XXXX**Reg. General Entrada:** 1248 (28/02/2011)**Comunicación ambiental para:** Frutería**Situación:** Plaza Mayor nº 8

XXXX XXXX XXXX arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, vista la solicitud de Certificado de Compatibilidad Urbanística, en base a la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental y al Decreto 127/2006, de 15 de septiembre, del Consell de la Generalitat, por el que se desarrolla la Ley 2/2006, el técnico que suscribe emite el siguiente

**INFORME:**

La ubicación de la Actividad de referencia es en la Plaza Mayor nº 8 y, tiene las siguientes características acorde al Art.24 del mencionado decreto 127/2006:

**1.- Clasificación y calificación del suelo.**

Suelo Urbano (SU), Casco Antiguo.

**2.- Planeamiento al que está sujeto.**

- Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benifaió.
- Orden de 21 de marzo de 2007, de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte de la Generalitat, por la que se delimita el entorno de protección de la Torre de la Plaza de Benifaió (BOE nº125 de 25/05/07).
- Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

**3.-Grado de urbanización.**

Se trata de suelo urbano, reúne las características que le confieren la consideración de solar.

**4.- Usos urbanísticos admitidos y, en su caso, existencia de limitaciones de carácter estrictamente urbanístico.****14. Usos. (Modificación nº 1 BOP-25 del 31/I/94 y nº 2.15 BOP-247 del 18/X/94 y nº 20 BOP-96 24/04/2009)**

En las rondas que delimitan esta zona con la de ensanche la normativa de usos o se atendrá a la de ensanche.

**Vivienda**

- Uso característico.
- Unifamiliar y colectiva.
- Permitido respetando la tipología de la zona. (se añade) Quedan exentas de la reserva de plazas de aparcamiento las viviendas unifamiliares de uso propio.

**Residencia comunitaria y hotelera**

- Uso compatible
- Nivel 1 y 2.

**Industria compatible**

- Uso tolerado.
- Se permite en planta baja y/o semisótano la que sea compatible con vivienda en nivel 1 y 2.
- Se prohíbe en edificio exclusivo o superando el 50 por ciento de su superficie total construida.
- Se admiten las incluidas en el grupo IX-123 de la clasificación nacional de actividades económicas que sean necesarias para la zona.

**Talleres y artesanía**

- Uso tolerado.
- Se permiten los niveles 1 y 2.

**Almacenes**

- Uso prohibido.

**Terciario**

- Uso compatible.



- Tipo A) se admiten los niveles 1, 2 y 3.
- Tipo B) se admiten los niveles 1 y 2.

#### **Comercial**

- Uso complementario.
- Tipo A) se admiten los niveles 1, 2 y 3.
- Tipo B) uso prohibido.

#### **Escolar**

- Uso compatible.
- Se admiten los niveles 1 y 2, con acceso independiente al de las viviendas.
- (Se añade) Se admiten los niveles 3 y 4 para el supuesto de proyectos de obras públicas educativas que hayan sido promovidos y aprobados por la Administración competente, conforme a la normativa vigente que regule la redacción de proyectos de centros escolares.

#### **Sanitario**

- Uso tolerado.
- Se admiten los niveles 4 y 5, con acceso independiente al de las viviendas.

#### **Deportivo**

- Uso tolerado.
- Se admite el nivel 1.

#### **Asistencial**

- Uso tolerado.
- Se admiten todos los niveles.

#### **Cultural**

- Uso compatible.

#### **Espectáculos**

- Uso tolerado.
- Se admite el nivel 3.

#### **Salas de reunión**

- Uso tolerado.
- Se admiten los niveles 1, 2 y 3.
- Se prohíben las discotecas y los pubs con ambiente musical, admitiéndose estos últimos sólo en edificio de uso exclusivo.

#### **Garaje y servicios**

- Uso tolerado.
- Se admiten los niveles 1 y 2.
- Se admiten en planta baja, semisótano y sótano.
- (Se añade:)-Se admite el nivel 3 en uso de aparcamientos.

#### **Centros de venta de combustible**

- Uso prohibido.

### **5.- Las modificaciones del planeamiento que, en su caso, se están elaborando y que pudieran afectar a la ubicación de la instalación.**

En la actualidad no existe ninguna modificación de las NN.SS. en proceso de elaboración que le afecte.

### **6.- Las circunstancias previstas, en su caso, en los instrumentos de planificación urbanística para las instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de los mismos.**

No se mencionan expresamente en las NN.SS.

### **7.- Se incluye plano georeferenciado donde figura la totalidad de la parcela ocupada por la instalación sobre un plano del PGOU vigente.**

Se adjunta copia del catastro.



El uso o actividad a que se destinan las obras e instalaciones solicitadas se considera **COMPLEMENTARIO** por las Normas Subsidiarias de planeamiento vigentes al ser FRUTERÍA el cual se admite en el Tipo A) los niveles 1, 2 y 3 por las Normas Subsidiarias de planeamiento vigentes en la Zona de Casco Antiguo. No obstante, cabe señalar que en la solicitud no se indica su situación en el edificio.

La Orden de 21 de Marzo de 2007, de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte de la Generalitat, por la que se delimita el entorno de protección de la Torre de la Plaza de Benifaió (Valencia) establece la normativa protectora del mismo (BOE-125 del 25 de Mayo del 2007) y señala en su:

- artículo primero: Se atenderá a lo dispuesto en la sección segunda, Régimen de los bienes inmuebles de interés cultural, del capítulo III del título II de la Ley 4/1998 de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano aplicable a la categoría de monumento.
- artículo octavo: Todas las actuaciones que puedan tener incidencia sobre la correcta percepción y la dignidad en el aprecio de la escena o paisaje urbano del monumento y su entorno, como sería el caso de la afección de los espacios libres por actuaciones de reurbanización, ajardinamiento o arbolado, provisión de mobiliario urbano, asignación de uso y ocupaciones de la vía pública, etc., o como podría serlo también la afección de la imagen arquitectónica de las edificaciones por tratamiento de color, implantación de rótulos, marquesinas, toldos, instalaciones vistas, antenas, etc., o cualesquiera otros de similar corte y consecuencias, deberán someterse a autorización de la Conselleria competente en materia de Cultura, que resolverá con arreglo a las determinaciones de la ley y los criterios de percepción y dignidad antes aludidos. Queda proscrita la introducción de anuncios o publicidad exterior a los planos de fachada de los edificios que, en cualquiera de sus acepciones, irrumpa en dicha escena urbana, salvo la de actividades culturales o eventos festivos que, de manera ocasional, reversible y por tiempo limitado solicite y obtenga autorización expresa.

Se adjunta como **ANEXO** el entorno de protección de la Torre de la Plaza de conformidad con la Orden de 21 de Marzo de 2007, de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte de la Generalitat.

La Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano señala en su:

- artículo 35.1: "Hasta tanto no se apruebe definitivamente el correspondiente plan especial de protección, o se convalide, en su caso, el instrumento preexistente, toda intervención que afecte a un bien inmueble declarado de interés cultural o incluido en el entorno de protección de un monumento, de un jardín histórico y, en su caso, de un espacio etnológico, deberá ser autorizada por la conselleria competente en materia de cultura, previamente a la concesión de la licencia municipal, cuando fuere preceptiva, o al dictado del acto administrativo correspondiente para su puesta en práctica. La autorización se entenderá denegada una vez transcurridos tres meses desde que se solicitó sin que hubiera recaído resolución expresa."
- Artículo 36.1: "Los Ayuntamientos no podrán otorgar licencias ni dictar actos equivalentes, que habiliten actuaciones de edificación y uso del suelo relativas a inmuebles declarados de interés cultural, o a sus entornos, sin haberse acreditado por el interesado la obtención de la autorización de la Conselleria competente en materia de cultura, cuando sea preceptiva conforme a lo dispuesto en el artículo 35."

Por lo que se propone:

**NO ADMITIR** a trámite el expediente hasta que:

- el interesado acredite la obtención de la autorización de la Conselleria competente en materia de cultura.
- se indique su situación en el edificio (planta baja, primera ...)

El presente informe urbanístico es independiente de la licencia de obras o de cualquier otra licencia o autorización exigible en virtud de lo establecido en la normativa urbanística o de ordenación de la edificación y, en consecuencia, no prejuzga la actuación del órgano municipal competente con motivo de estas últimas autorizaciones o licencias (Art.24 Decreto 127/2006).

No obstante, la corporación, con superior criterio estimará lo más conveniente.

En Benifaió, a 9 de marzo de 2010.

La arquitecta municipal  
XXXX XXXX XXXX

**INFORME DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA PREVIO A LA SOLICITUD DE COMUNICACIÓN AMBIENTAL.**

Licencia nº: /10

Informe nº: 02

**Solicitante:** XXXX XXXX XXXX**Reg. General Entrada:** 7458 (21/10/2010); 1512 (14/03/2011)**Comunicación ambiental para:** Venta al por menor de ropa**Situación:** Plaza del Progreso nº 1, bajo

XXXX XXXX XXXX, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, vista la solicitud de Certificado de Compatibilidad Urbanística, en base a la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental y al Decreto 127/2006, de 15 de septiembre, del Consell de la Generalitat, por el que se desarrolla la Ley 2/2006, el técnico que suscribe emite el siguiente

**INFORME:**

La ubicación de la Actividad de referencia en la Plaza del Progreso nº 1, bajo, tiene las siguientes características, acorde al Art.24 del mencionado decreto 127/2006:

**1.- Clasificación y calificación del suelo.**

Suelo Urbano (SU), Casco Antiguo.

**2.- Planeamiento al que está sujeto.**

- Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benifaió.
- Orden de 21 de marzo de 2007, de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte de la Generalitat, por la que se delimita el entorno de protección de la Torre de la Plaza de Benifaió (BOE nº125 de 25/05/07).
- Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

**3.-Grado de urbanización.**

Se trata de suelo urbano, reúne las características que le confieren la consideración de solar.

**4.- Usos urbanísticos admitidos y, en su caso, existencia de limitaciones de carácter estrictamente urbanístico.**

14. Usos. (Modificación nº 1 BOP-25 del 31/I/94, nº 2.15 BOP-247 del 18/X/94 y nº 20 BOP-96 24/04/2009)

En las rondas que delimitan esta zona con la de ensanche la normativa de usos se atenderá a la de ensanche.

**Vivienda**

- Uso característico.
- Unifamiliar y colectiva.
- Permitido respetando la tipología de la zona. (se añade) Quedan exentas de la reserva de plazas de aparcamiento las viviendas unifamiliares de uso propio.

**Residencia comunitaria y hotelera**

- Uso compatible
- Nivel 1 y 2.

**Industria compatible**

- Uso tolerado.
- Se permite en planta baja y/o semisótano la que sea compatible con vivienda en nivel 1 y 2.
- Se prohíbe en edificio exclusivo o superando el 50 por ciento de su superficie total construida.
- Se admiten las incluidas en el grupo IX-123 de la clasificación nacional de actividades económicas que sean necesarias para la zona.

**Talleres y artesanía**

- Uso tolerado.
- Se permiten los niveles 1 y 2.

**Almacenes**

- Uso prohibido.



#### **Terciario**

- Uso compatible.
- Tipo A) se admiten los niveles 1, 2 y 3.
- Tipo B) se admiten los niveles 1 y 2.

#### **Comercial**

- Uso complementario.
- Tipo A) se admiten los niveles 1, 2 y 3.
- Tipo B) uso prohibido.

#### **Escolar**

- Uso compatible.
- Se admiten los niveles 1 y 2, con acceso independiente al de las viviendas.

#### **Sanitario**

- Uso tolerado.
- Se admiten los niveles 4 y 5, con acceso independiente al de las viviendas.

#### **Deportivo**

- Uso tolerado.
- Se admite el nivel 1.

#### **Asistencial**

- Uso tolerado.
- Se admiten todos los niveles.

#### **Cultural**

- Uso compatible.

#### **Espectáculos**

- Uso tolerado.
- Se admite el nivel 3.

#### **Salas de reunión**

- Uso tolerado.
- Se admiten los niveles 1, 2 y 3.
- Se prohíben las discotecas y los pubs con ambiente musical, admitiéndose estos últimos sólo en edificio de uso exclusivo.

#### **Garaje y servicios**

- Uso tolerado.
- Se admiten los niveles 1 y 2.
- Se admiten en planta baja, semisótano y sótano.
- (Se añade:)-Se admite el nivel 3 en uso de aparcamientos.

#### **Centros de venta de combustible**

- Uso prohibido.

#### **5.- Las modificaciones del planeamiento que, en su caso, se están elaborando y que pudieran afectar a la ubicación de la instalación.**

En la actualidad no existe ninguna modificación de las NN.SS. en proceso de elaboración que le afecte.

#### **6.- Las circunstancias previstas, en su caso, en los instrumentos de planificación urbanística para las instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de los mismos.**

No se mencionan expresamente en las NN.SS.

#### **7.- Se incluye plano georeferenciado donde figura la totalidad de la parcela ocupada por la instalación sobre un plano del PGOU vigente.**

Se adjunta copia del plano aportado por el técnico redactor.



El uso solicitado es en la casa palacio de los Falcó. En fecha 3 de marzo de 2011 se emite informe por la Unidad de Inspección de Patrimonio Histórico Artístico en donde se autorizan las obras de reforma en planta baja para local comercial según la memoria y planos de los arquitectos Duart-Vila arquitectes de fecha enero de 2010, con las siguientes condiciones: "...las obras y actividad propuestas obtendrán Licencia de Obras y Autorización Municipal de actividad, sometiéndose a la normativa vigente que le corresponda"

El uso o actividad a que se destinan las obras e instalaciones solicitadas se considera **COMPLEMENTARIO** por las Normas Subsidiarias de planeamiento vigentes al ser VENTA AL POR MENOR DE ROPA el cual se admite en el Tipo A) los niveles 1, 2 y 3 por las Normas Subsidiarias de planeamiento vigentes en la Zona de Casco Antiguo. El local se encontraría dentro del nivel 2 por su superficie

Por lo que el uso o actividad a que se destinan las obras e instalaciones solicitadas SI se considera **COMPATIBLE** por las Normas Urbanísticas de Planeamiento.

Por lo que se propone:

**ADMITIR** a trámite el expediente.

El presente informe urbanístico es independiente de la licencia de obras o de cualquier otra licencia o autorización exigible en virtud de lo establecido en la normativa urbanística o de ordenación de la edificación y, en consecuencia, no prejuzga la actuación del órgano municipal competente con motivo de estas últimas autorizaciones o licencias (Art.24 Decreto 127/2006).

No obstante, la corporación, son superior criterio estimará lo más conveniente.

En Benifaió, a 17 de marzo de 2011.

La arquitecta municipal

XXXX XXXX XXXX



**INFORME DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA PREVIO A LA SOLICITUD DE COMUNICACIÓN AMBIENTAL.**

Licencia nº: /11

Informe nº: 01

**Solicitante:** XXXX XXXX XXXX**Reg. General Entrada:** 2305 (11/04/11)**Comunicación ambiental para:** Fabricación y comercio al por menor de pan y productos de panadería, confitería y pastelería.**Situación:** C/ Cavallers nº108 bajo

XXXX XXXX XXXX, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, vista la solicitud de Certificado de Compatibilidad Urbanística, en base a la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental y al Decreto 127/2006, de 15 de septiembre, del Consell de la Generalitat, por el que se desarrolla la Ley 2/2006, el técnico que suscribe emite el siguiente

**INFORME:**

La información aportada es insuficiente para poder emitir informe de compatibilidad urbanística, siendo necesario aportar:

- Un plano de emplazamiento de las Normas Subsidiarias, de la actividad proyectada, de planta de distribución actual y de estado proyectado, de alzado y de sección.
- Proyecto o Memoria descriptiva de la instalación o actividad donde se indique superficie en cualquier caso y potencia en caso de instalación industrial.
- Descripción de necesidad de uso y aprovechamiento del suelo.
- Descripción de los requerimientos de la instalación respecto a los servicios públicos esenciales.

Por lo que se propone:

**NO ADMITIR** a trámite el expediente.

El presente informe urbanístico es independiente de la licencia de obras o de cualquier otra licencia o autorización exigible en virtud de lo establecido en la normativa urbanística o de ordenación de la edificación y, en consecuencia, no prejuzga la actuación del órgano municipal competente con motivo de estas últimas autorizaciones o licencias (Art.24 Decreto 127/2006).

No obstante, la corporación, son superior criterio estimará lo más conveniente.

En Benifaió, a 25 de mayo de 2011.

La arquitecta municipal  
XXXX XXXX XXXX

**INFORME PARA LA CONCESIÓN DEL CERTIFICADO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA**

Nº Expediente: /11

Informe nº: 01

**Solicitante:** XXXX XXXX XXXX**Reg. Entrada:** 0911 (15/02/11)**Licencia de actividad:** Taller de bobinado de motores eléctricos**Ubicación:** C/ Les Covetes nº 4A Esc1. Polígono industrial Fuente Muza

XXXX XXXX XXXX, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, vista la solicitud de Certificado de Compatibilidad Urbanística, en base a la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental y al Decreto 127/2006, de 15 de septiembre, del Consell de la Generalitat, por el que se desarrolla la Ley 2/2006, el técnico que suscribe emite el siguiente

**INFORME:**

La ubicación de la Actividad de referencia tiene las siguientes características, acorde al Art.24 del mencionado decreto 127/2006:

**1.- Clasificación y calificación del suelo.**

Suelo Urbano (SU), Industrial.

**2.- Planeamiento al que está sujeto.**

Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benifaió y sus sucesivas modificaciones puntuales, Plan Parcial de ordenación de Suelo Industrial Sector 5.

**3.-Grado de urbanización.**

Se trata de suelo urbano, reúne las características que le confieren la consideración de solar.

**4.- Usos urbanísticos admitidos y, en su caso, existencia de limitaciones de carácter estrictamente urbanístico.**

Plan Parcial de ordenación de Suelo Industrial Sector 5. Capítulo tercero: Condiciones de uso. Artículo 27. Definición de usos y su calificación.

**Vivienda:**

Uso prohibido.- Se admite únicamente anexa a la edificación industrial y exclusivamente para el personal de custodia. Colectivo.

**Residencia comunitaria y hotelera:**

Uso prohibido.

**Industria:**

Uso característico.

**Talleres y artesanía:**

Uso compatible.- Se admiten en todos los niveles.

**Almacenes:**

Uso compatible.

**Terciario:**

Uso compatible.- Anexo siempre al uso industrial. Prohibido en edificio de uso exclusivo.

**Comercial:**

Uso tolerado.- Se admite en edificio de uso exclusivo.

**Escolar:**

Uso prohibido.

**Sanitario:**

Uso prohibido.

**Deportivo:**

Uso tolerado, se admite en edificio de uso exclusivo y en parque deportivo.

**Asistencial:**

Uso prohibido.

**Cultural:**

Uso tolerado. Se admite en edificio de uso exclusivo.

**Espectáculos:**

Uso tolerado. Se admite en edificio de uso exclusivo.

**Salas de reunión:**

Uso tolerado.- Se admiten en edificio de uso exclusivo.

**Garaje y servicios:**

Uso compatible.

**Centros de venta de combustible:**

Uso prohibido.- Uso tolerado en manzana de uso exclusivo.

**5.- Las modificaciones del planeamiento que, en su caso, se están elaborando y que pudieran afectar a la ubicación de la instalación.**

En la actualidad no existe ninguna modificación de las NN.SS. en proceso de elaboración que le afecte.

**6.- Las circunstancias previstas, en su caso, en los instrumentos de planificación urbanística para las instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de los mismos.**

No se mencionan expresamente en las NN.SS.

**7.- Se incluye plano georeferenciado donde figura la totalidad de la parcela ocupada por la instalación sobre un plano del PGOU vigente.**

Se adjunta copia del plano aportado por el Técnico redactor.

El uso o actividad a que se destinan las obras e instalaciones solicitadas se considera **COMPATIBLE** por las Normas Urbanísticas de Planeamiento al ser "TALLER DE BOBINADO DE MOTORES ELÉCTRICOS".

Por lo que el uso o actividad a que se destinan las obras e instalaciones solicitadas SI se considera **COMPATIBLE** por las Normas Urbanísticas de Planeamiento

Por lo que se propone:

**ADMITIR** a trámite el expediente.

El presente informe urbanístico es independiente de la licencia de obras o de cualquier otra licencia o autorización exigible en virtud de lo establecido en la normativa urbanística o de ordenación de la edificación y, en consecuencia, no prejuzga la actuación del órgano municipal competente con motivo de estas últimas autorizaciones o licencias (Art.24 Decreto 127/2006).

No obstante, la corporación, con superior criterio estimará lo más conveniente.

En Benifaió, a 23 de Febrero de 2011.

La Arquitecta Municipal

XXXX XXXX XXXX



## INFORME PARA LA CONCESIÓN DEL CERTIFICADO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

Nº Expediente: /11

Informe nº: 01

Solicitante: XXXX XXXX XXXX

Licencia de actividad: Parking de camiones

Ubicación: polígono 4, parcela 79

XXXX XXXX XXXX, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, vista la solicitud de Certificado de Compatibilidad Urbanística, en base a la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental y al Decreto 127/2006, de 15 de septiembre, del Consell de la Generalitat, por el que se desarrolla la Ley 2/2006, y examinada la documentación que a continuación se relaciona:

Rg. Entrada General, nº 2479; fecha: 18/04/10

Solicitud de Certificado de Compatibilidad Urbanística previo a la solicitud de licencia ambiental

### INFORMA:

La ubicación de la Actividad de referencia tiene las siguientes características, acorde al Art.24 del mencionado decreto 127/2006:

#### 1.- Clasificación y calificación del suelo.

Suelo No Urbanizable Común .

#### 2.- Planeamiento al que está sujeto.

- Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benifaió y sus sucesivas modificaciones puntuales.
- Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable.

#### 3.-Grado de urbanización.

Se trata de suelo no urbanizable de carácter agrícola por lo tanto no dispone de urbanización dando frente a la CV-520

#### 4.- Usos urbanísticos admitidos y, en su caso, existencia de limitaciones de carácter estrictamente urbanístico.

7. Usos. (Modificación nº 8 BOP-55 del 6/III/98) (Modificación puntual nº 11, BOP-310 del 30/XII/2000) (Modificación nº 19 BOP-236 del 04/10/2007)

(se añade)Cualquier uso deberá cumplir las condiciones de no formación de núcleo de población.

#### Vivienda

- Uso compatible.  
Vivienda unifamiliar

- Uso prohibido.  
Vivienda colectiva

#### Residencia comunitaria y hotelera

- Uso tolerado.
- Se admite en edificios de uso exclusivo junto a las carreteras comarcales y nacional.
- Altura máxima 7 metros, planta baja + I.

(Se añade:) - Para residencia hotelera altura máxima 12 ml.

- Planta baja + III.

Las residencias con carácter benéfico asistencial o sanitario declaradas de interés comunitario pueden situarse alejadas de la carretera.

#### Industria

- (se añade) Uso prohibido. (se añade:) Se exceptúa el uso de la subestación eléctrica: uso tolerado.



**Talleres y artesanía**

- Uso prohibido.

**Almacenes (se añade)**

- Uso compatible, cumpliendo condiciones de no formación de núcleo de población.
- Exclusivamente destinado para el servicio de la explotación agraria, no para la transformación de sus productos.

**Terciario**

- Uso prohibido.

**Comercial**

- Uso prohibido.

**Escolar**

- Uso tolerado.

**Deportivo**

- Uso prohibido.

**Sanitario**

- Uso tolerado.

(Se añade) Altura máxima 7 metros, planta baja + I.

(Se añade) No se exigira el cumplimineto de las condiciones de no formación de nucleo de la población.

**Asistencial**

- Uso tolerado.

(Se añade) Altura máxima 7 metros, planta baja + I.

(Se añade) No se exigira el cumplimineto de las condiciones de no formación de nucleo de la población.

**Benéfico**

- Uso tolerado.

Altura máxima 7 metros, planta baja + I.

(Se añade) No se exigira el cumplimineto de las condiciones de no formación de nucleo de la población.

**Cultural**

- Uso prohibido.

**Espectáculos**

- Uso prohibido.

**Salas de reunión, garaje y servicios, centros de venta de combustible**

- Uso tolerado.

- Se admiten en edificio de uso exclusivo junto a las carreteras comarcales o nacional.

- Altura máxima 7 metros, planta baja + I

**5.- Las modificaciones del planeamiento que, en su caso, se están elaborando y que pudieran afecta a la ubicación de la instalación.**

En la actualidad no existe ninguna modificación de las NN.SS. en proceso de elaboración que le afecte.

**6.- Las circunstancias previstas, en su caso, en los instrumentos de planificación urbanístico para las instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de los mismos.**

No se mencionan expresamente en las NN.SS.

**7.- Se incluye plano georeferenciado donde figura la totalidad de la parcela ocupada por la instalación sobre un plano del PGOU vigente.**

Se adjunta copia del plano aportado por el Técnico redactor.

Por todo lo anterior se **INFORMA:**



El uso o actividad a que se destinan las obras e instalaciones solicitadas no están incluidas dentro de “los locales destinados a la venta, el mantenimiento y la reparación de los vehículos, incluso los de lavado y engrase” según definición del Art. 21 “Garajes y servicios” del Cap.III Condiciones Generales de Uso de las Normas Subsidiarias , por lo que el USO INDUSTRIAL, por lo que se considera **PROHIBIDO** por las Normas Urbanísticas de Planeamiento.

Por lo que el uso o actividad a que se destinan las obras e instalaciones solicitadas se considera **NO COMPATIBLE** por las Normas Urbanísticas de Planeamiento.

No obstante, la corporación, son superior criterio estimará lo más conveniente.

En Benifaió, a 6 de mayo de 2011

La Arquitecta Municipal  
XXXX XXXX XXXX

**INFORME DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA PREVIO A LA SOLICITUD DE COMUNICACIÓN AMBIENTAL.**

Licencia nº: /11

Informe nº: 01

**Solicitante:** XXXX XXXX XXXX**Reg. General Entrada:** 2667 (28/04/11)**Comunicación ambiental para:** Exposición y venta maquinaria destinada a construcción e ingeniería civil**Situación:** Camí dels Pedrenyals nº3

XXXX XXXX XXXX, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, vista la solicitud de Certificado de Compatibilidad Urbanística, en base a la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental y al Decreto 127/2006, de 15 de septiembre, del Consell de la Generalitat, por el que se desarrolla la Ley 2/2006, el técnico que suscribe emite el siguiente

**INFORME:**

La información aportada es insuficiente para poder emitir informe de compatibilidad urbanística, siendo necesario aportar:

- Un plano de emplazamiento de las Normas Subsidiarias, de la actividad proyectada, de planta de distribución actual y de estado proyectado, de alzado y de sección.
- Proyecto o Memoria descriptiva de la instalación o actividad donde se indique superficie en cualquier caso y potencia en caso de instalación industrial.
- Descripción de necesidad de uso y aprovechamiento del suelo.
- Descripción de los requerimientos de la instalación respecto a los servicios públicos esenciales.

Por lo que se propone:

**NO ADMITIR** a trámite el expediente.

El presente informe urbanístico es independiente de la licencia de obras o de cualquier otra licencia o autorización exigible en virtud de lo establecido en la normativa urbanística o de ordenación de la edificación y, en consecuencia, no prejuzga la actuación del órgano municipal competente con motivo de estas últimas autorizaciones o licencias (Art.24 Decreto 127/2006).

No obstante, la corporación, son superior criterio estimará lo más conveniente.

En Benifaió, a 15 de mayo de 2011.

La arquitecta municipal  
XXXX XXXX XXXX

# TABLAS PARA LA REVISIÓN DE PROYECTOS

---



**INFORME TÉCNICO**

Registro Entrada nº: \_\_\_\_\_.

Fecha: \_\_\_\_/\_\_\_\_/201\_\_\_\_

Expediente nº: \_\_\_\_\_.

Solicitante: \_\_\_\_\_.

Emplazamiento: \_\_\_\_\_.

Obra: \_\_\_\_\_

**CASCO ANTIGUO**  
**Cumplimiento de las Ordenanzas**

Artículo	Planeamiento	Proyecto	Cumple	No cumple
1º Parcela mínima	Fachada: <b>4m</b>			
	Fachada vivienda unifamiliar: <b>3m</b>			
	Inscribible círculo de diámetro mínimo: <b>4m</b>			
	Superficie mínima: <b>40 m<sup>2</sup></b>			
2º Alineaciones	Las existentes, salvo fijación expresa en planos. Prohibidos retranqueos y patios abiertos en fachadas.			
3º Retranqueos	Prohibidos respecto a fachadas visibles desde espacios públicos.			
4º Superficie ocupable	Toda la parcela: en planta baja, semisótanos y sótanos.			
5º Fondo edificable	En todas las plantas por encima de la baja: <b>20 m fijos (excepto manzanas de profundidad 25 m C/ Alginet, C/ Ermita, C/ Nueva, C/Valencia, C/Mayor y C/ La Fuente)</b>			
	Vivienda unifamiliar con fachada < 6m, y superficie por encima de la planta baja < 120 m <sup>2</sup> profundidad máxima: <b>25m</b> (Autorización de Gobierno Municipal con previo informe favorable de los servicios de urbanismo municipales)			
6º Chaflanes	Chaflán recto: <b>2m</b>			
	Zonas delimitación con ensanche, chaflán recto: <b>3m</b>			
10º Altura	Planta baja recayente a patio central de manzana altura fija: <b>3.50 m</b>			

(Según categoría de calle)	pudiendo alcanzar el resto de la planta <b>4m</b> .			
11° Áticos	Fijación de altura según ordenanza 10.			
12° Entreplantas	Prohibidas.			
13° Voladizos	Según volumen.			
14° Usos				
<b>Condiciones generales de volumen, higiénicas y de calidad</b>				
2. Medición de altura	Todas las plantas menos la baja, altura de piso mínima: <b>2.80 m</b>			
3 Condiciones de protección en el casco antiguo	En los <b>inmuebles y conjuntos protegidos</b> elaboración de <b>croquis</b> donde se determinen los alzados de las distintas posibilidades de tratamiento de fachada, zócalos, impostas, cornisas, ordenación de huecos.			
5. Construcciones por encima de la altura de cornisa	En zonas de <b>casco antiguo, baja densidad y viviendas unifamiliares la cubierta</b> será <b>inclinada</b> , acabada con teja árabe o plana.			
	Se admite hasta un máximo del <b>30 %</b> de la superficie en planta de la cubierta con solución de <b>terrazza plana pisable</b> , debiendo estar <b>retranqueada</b> un mínimo de <b>3 m</b> de cualquiera de las fachadas o medianeras visibles. Altura máxima cumbre: <b>2m</b>			
6. Regulación de las plantas de la edificación	Sótanos	Altura libre mínima <b>2.25m</b>		
		Rampas de acceso (excepto en vda. unifamiliar)	No más del <b>16%</b> en <b>tramos rectos</b>	
			No más del <b>12%</b> en <b>tramos curvos</b> Ancho mínimo: <b>3m</b>	
	Semisótano	Altura libre mínima: <b>2.25m</b>		
	Planta baja	Altura máxima <b>5.50 m</b>		
		Suelo elevado como mínimo <b>17 cm</b> sobre la rasante de vía pública.		
	Entreplanta	Altura libre mínima: <b>2.25m</b>		
Planta Ático	Retirada <b>3m</b> de cualquier fachada.			
7. Cuerpos volados	No superarán el <b>90%</b> del ancho real de la acera.			
	Prohibidos por debajo de los <b>3.50m</b>			
	Miradores: no superarán el <b>50%</b> de la longitud de la fachada (podrá superarla cuando sean balcones abiertos a tres lados y sus antepechos son calados) (Excepción: podrá extenderse el mirador a la totalidad del vuelo siempre que la fachada no supere en más de 1m a la mínima de la zona)			
	Vuelos máximos según la categoría de la calle: <b>1ª</b> 1.20/ <b>2ª</b> 0.90/ <b>3ª</b> 0.80/ <b>4ª</b> 0.65/ <b>5ª</b> 0.50/ <b>6ª</b> 0.35			

8. Cuerpos entrantes a partir de las alineaciones oficiales	Se admiten siempre que su anchura sea igual o mayor a su profundidad			
9. Elementos salientes	No se encontrarán a una altura inferior a <b>2.80m</b> , su vuelo no será superior al <b>50%</b> del ancho de la acera			
	Distancia mínima a elementos urbanos <b>1m</b> (en el caso de que un elemento urbano impidiera la construcción de voladizos, el peticionario tendrá derecho a que se traslade)			
11. Cuadro de alturas	Según la categoría de la calle: <b>1ª PB + 4 + A/ 2ª PB + 3 + A/ 3ª PB + 3/ 4ª PB + 2 + A/ 5ª PB + 2/ 6ª PB + 1</b>			
13. Evacuación de humos	Toda salida de humos se evacuará por encima de la cumbrera.			
16. Red de saneamiento	Red horizontal de desagües se dispondrá con pendientes iguales o superiores al <b>1.50%</b>			
	Arqueta con tapa metálica con llave entre la red horizontal del desagüe propia del edificio y la red municipal( excepto uso residencial)			
	Arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta general, cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje aparcamiento, u otras instalaciones que contengan grasas o fangos			
	Alcantarillado separativo → Saneamiento interior separativo (2 arquetas)			
	Alcantarillado unitario → Saneamiento interior separativo (unión en 1 arqueta)			
17. Red eléctrica	Todas las edificaciones contarán con una caja general de protección situada en la fachada y accesible desde la vía pública según normas de la compañía distribuidora de energía.			
21. Accesibilidad a las edificaciones	Acceso desde espacio libre privado: ancho mínimo de <b>5m</b>			
	Hueco practicable portal de entrada: ancho mínimo <b>1.30m</b>			
	Portal de entrada y ascensores : ancho mínimo <b>2.50 m</b> y altura mínima <b>2.50m</b>			
	Accesos de vehículos: meseta horizontal y rampa.			
	Cada plaza de aparcamiento tendrá <b>2.20x4.50m</b> y un mínimo de <b>20 m<sup>2</sup> útiles/plza</b>			
22. Elementos de comunicación vertical	Rellanos: <b>1.20m</b> ancho mínimo			
	Zanca: <b>1 m</b> ancho mínimo <b>2.25 m</b> altura libre			
	Huella <b>≥ 25cm</b>			
	Tabica <b>≤ 18 cm</b> (cada tramo entre rellanos no tendrá más de 16 tabicas)			
23. Antepechos y	Altura mínima: <b>1m</b>			
	No habrá <b>huecos</b> mayores de <b>12 cm</b> , ni <b>ranuras</b> a ras del suelo mayores de <b>5</b>			

barandillas	<b>cm</b>			
	En el caso de adoptarse soluciones con <b>vidrio</b> éste será <b>templado o armado</b> con malla metálica.			
24. Altura libre	Sótano: mínimo <b>2.25m</b>			
	Semisótano: mínimo <b>2.25m</b>			
	Planta Baja: mínimo <b>2.50m</b>			
	Entreplanta: mínimo <b>2.25m</b>			
	Planta Piso: mínimo <b>2.50m</b>			
	Planta Ático: mínimo <b>2.50m</b>			
27. Condiciones de distribución y acceso	Pasillos :ancho mínimo <b>0.90 cm</b>			
	Pasillos acceso a un local: ancho mínimo <b>1.20m</b>			
	Acceso cuartos de baño y aseo mediante vestíbulo independiente			
	Vestíbulo de acceso desde el exterior a un local: inscribible un cuadrado de <b>1.20x1.20m</b>			
	Para el lavado de la ropa, existirá la posibilidad de tendido exterior mediante dependencia independiente.			
<b>Ordenanza Municipal Reguladora de los Vertidos de aguas residuales al Alcantarillado del Municipio de Benifaió</b>				
Capítulo 5.Permiso de conexión .Artículo 28.	Planos de planta y secciones representativas a escalas E 1:100 o E 1:50 de la acometida, arqueta de registro y conexión con el pozo de la red municipal de saneamiento, detallando expresamente los sifones generales y la ventilación aérea.			

En Benifaió, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 201

Fdo. XXXX XXXX XXXX  
Arquitecta Municipal

**INFORME TÉCNICO**

Registro Entrada nº: \_\_\_\_\_.

Fecha: \_\_\_\_/\_\_\_\_/201\_\_\_\_

Expediente nº: \_\_\_\_\_.

Solicitante: \_\_\_\_\_

Emplazamiento: \_\_\_\_\_

Obra: \_\_\_\_\_

**ENSANCHE  
Cumplimiento de las Ordenanzas**

Artículo	Planeamiento	Proyecto	Cumple	No cumple
1º Parcela mínima	Fachada: <b>6m</b>			
	Linderos laterales: ortogonales al lindero frontal			
	Inscribible círculo de diámetro mínimo: <b>6m</b>			
	Superficie mínima: la resultante a las condiciones de fondo edificable y fachada mínima.			
2º Alineaciones	Las existentes, salvo fijación expresa en planos.			
3º Retranqueos	Se admiten cumpliendo las normas cuerpos entrantes.			
4º Superficie ocupable	Toda la parcela: en planta baja, semisótanos y sótanos.			
5º Fondo edificable	En todas las plantas por encima de la baja: <b>20 m fijos.</b>			
	Vivienda unifamiliar con fachada < 8m, profundidad máxima: <b>25m</b> (Autorización de Gobierno Municipal con previo informe favorable de los servicios de urbanismo municipales)			
6º Chaflanes	Chaflán recto: <b>3m</b>			
10º Altura (Según categoría de calle)	Planta baja recayente a patio central de manzana altura fija: <b>3.50 m</b>			
11º Áticos	Se admiten, respetando altura máxima correspondiente a la categoría de la calle.			

12° Entreplantas	Se admiten en planta baja: <b>no mayor a 50%</b> de la sup. útil de planta baja				
13° Voladizos	Según volumen.				
14° Usos					
<b>Condiciones generales de volumen, higiénicas y de calidad</b>					
2. Medición de altura	Todas las plantas menos la baja, altura de piso mínima: <b>2.80 m</b>				
3 Condiciones de protección en el casco antiguo	En los <b>inmuebles y conjuntos protegidos</b> elaboración de <b>croquis</b> donde se determinen los alzados de las distintas posibilidades de tratamiento de fachada, zócalos, impostas, cornisas, ordenación de huecos.				
5. Construcciones por encima de la altura de cornisa	En zonas de <b>casco antiguo, baja densidad y viviendas unifamiliares la cubierta</b> será <b>inclinada</b> , acabada con teja árabe o plana.				
	Se admite hasta un máximo del <b>30 %</b> de la superficie en planta de la cubierta con solución de <b>terrazza plana pisable</b> , debiendo estar <b>retranqueada</b> un mínimo de <b>3 m</b> de cualquiera de las fachadas o medianeras visibles.				
6. Regulación de las plantas de la edificación	Altura máxima cumbre: <b>2m</b>				
	Sótanos	Altura libre mínima <b>2.25m</b>			
		Rampas de acceso (excepto en vda. unifamiliar)	No más del <b>16%</b> en <b>tramos rectos</b>		
			No más del <b>12%</b> en <b>tramos curvos</b>		
		Ancho mínimo: <b>3m</b>			
	Semisótano	Altura libre mínima: <b>2.25m</b>			
	Planta baja	Altura máxima <b>5.50 m</b>			
Suelo elevado como mínimo <b>17 cm</b> sobre la rasante de vía pública.					
Entreplanta	Altura libre mínima: <b>2.25m</b>				
Planta Ático	Retirada <b>3m</b> de cualquier fachada.				
7. Cuerpos volados	No superarán el <b>90%</b> del ancho real de la acera.				
	Prohibidos por debajo de los <b>3.50m</b>				
	Miradores: no superarán el <b>50%</b> de la longitud de la fachada ( podrá superarla cuando sean balcones abiertos a tres lados y sus antepechos son calados ) (Excepción: podrá extenderse el mirador a la totalidad del vuelo siempre que la fachada no supere en más de 1m a la mínima de la zona)				
	Vuelos máximos según la categoría de la calle: <b>1ª</b> 1.20/ <b>2ª</b> 0.90/ <b>3ª</b> 0.80/ <b>4ª</b> 0.65/ <b>5ª</b> 0.50/ <b>6ª</b> 0.35				
8. Cuerpos entrantes a partir de las alineaciones oficiales	Se admiten siempre que su anchura sea igual o mayor a su profundidad				

9. Elementos salientes	No se encontrarán a una altura inferior a <b>2.80m</b> , su vuelo no será superior al <b>50%</b> del ancho de la acera			
	Distancia mínima a elementos urbanos <b>1m</b> (en el caso de que un elemento urbano impidiera la construcción de voladizos, el peticionario tendrá derecho a que se traslade)			
11. Cuadro de alturas	Según la categoría de la calle: <b>1ª</b> PB + 4 + A/ <b>2ª</b> PB + 3 + A/ <b>3ª</b> PB + 3/ <b>4ª</b> PB + 2 + A/ <b>5ª</b> PB + 2/ <b>6ª</b> PB + 1			
13. Evacuación de humos	Toda salida de humos se evacuará por encima de la cumbrera.			
16. Red de saneamiento	Red horizontal de desagües se dispondrá con pendientes iguales o superiores al <b>1.50%</b>			
	Arqueta con tapa metálica con llave entre la red horizontal del desagüe propia del edificio y la red municipal (excepto uso residencial)			
	Arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta general, cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje aparcamiento, u otras instalaciones que contengan grasas o fangos			
	Alcantarillado separativo → Saneamiento interior separativo (2 arquetas)			
	Alcantarillado unitario → Saneamiento interior separativo (unión en 1 arqueta)			
17. Red eléctrica	Todas las edificaciones contarán con una caja general de protección situada en la fachada y accesible desde la vía pública según normas de la compañía distribuidora de energía.			
21. Accesibilidad a las edificaciones	Acceso desde espacio libre privado: ancho mínimo de <b>5m</b>			
	Hueco practicable portal de entrada: ancho mínimo <b>1.30m</b>			
	Portal de entrada y ascensores : ancho mínimo <b>2.50 m</b> y altura mínima <b>2.50m</b>			
	Accesos de vehículos: meseta horizontal y rampa.			
	Cada plaza de aparcamiento tendrá <b>2.20x4.50m</b> y un mínimo de <b>20 m<sup>2</sup> útiles/plza</b>			
22. Elementos de comunicación vertical	Rellanos: <b>1.20m</b> ancho mínimo			
	Zanca: <b>1 m</b> ancho mínimo <b>2.25 m</b> altura libre			
	Huella $\geq$ <b>25cm</b>			
	Tabica $\leq$ <b>18 cm</b> (cada tramo entre rellanos no tendrá más de 16 tabicas)			
23. Antepechos y barandillas	Altura mínima: <b>1m</b>			
	No habrá <b>huecos</b> mayores de <b>12 cm</b> , ni <b>ranuras</b> a ras del suelo mayores de <b>5 cm</b>			
	En el caso de adoptarse soluciones con <b>vidrio</b> éste será <b>templado o armado</b> con malla metálica.			

24. Altura libre	Sótano: mínimo <b>2.25m</b>			
	Semisótano: mínimo <b>2.25m</b>			
	Planta Baja: mínimo <b>2.50m</b>			
	Entreplanta: mínimo <b>2.25m</b>			
	Planta Piso: mínimo <b>2.50m</b>			
	Planta Ático: mínimo <b>2.50m</b>			
27. Condiciones de distribución y acceso	Pasillos :ancho mínimo <b>0.90 cm</b>			
	Pasillos acceso a un local: ancho mínimo <b>1.20m</b>			
	Acceso cuartos de baño y aseo mediante vestíbulo independiente			
	Vestíbulo de acceso desde el exterior a un local: inscribible un cuadrado de <b>1.20x1.20m</b>			
	Para el lavado de la ropa, existirá la posibilidad de tendido exterior mediante dependencia independiente.			
<b>Ordenanza Municipal Reguladora de los Vertidos de aguas residuales al Alcantarillado del Municipio de Benifaió</b>				
Capítulo 5. Permiso de conexión .Artículo 28.	Planos de planta y secciones representativas a escalas E 1:100 o E 1:50 de la acometida, arqueta de registro y conexión con el pozo de la red municipal de saneamiento, detallando expresamente los sifones generales y la ventilación aérea.			

En Benifaió, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 201

Fdo. XXXX XXXX XXXX  
Arquitecta Municipal



**INFORME TÉCNICO**

Registro Entrada nº: \_\_\_\_\_.

Fecha: \_\_\_\_/\_\_\_\_/201\_\_\_\_.

Expediente nº: \_\_\_\_\_.

Solicitante: \_\_\_\_\_.

Emplazamiento: \_\_\_\_\_.

Obra: \_\_\_\_\_.

Condiciones generales de volumen, higiénicas y de calidad					
Artículo	Planeamiento		Proyecto	Cumple	No Cumple
2. Medición de altura	Todas las plantas menos la baja, altura de piso mínima: <b>2.80 m</b>				
3 Condiciones de protección en el casco antiguo	En los <b>inmuebles y conjuntos protegidos</b> elaboración de <b>croquis</b> donde se determinen los alzados de las distintas posibilidades de tratamiento de fachada, zócalos, impostas, cornisas, ordenación de huecos.				
5. Construcciones por encima de la altura de cornisa	En zonas de <b>casco antiguo, baja densidad y viviendas unifamiliares la cubierta</b> será <b>inclinada</b> , acabada con teja árabe o plana.				
	Se admite hasta un máximo del <b>30 %</b> de la superficie en planta de la cubierta con solución de <b>terraza plana pisable</b> , debiendo estar <b>retranqueada</b> un mínimo de <b>3 m</b> de cualquiera de las fachadas o medianeras visibles.				
	Altura máxima cumbrera: <b>2m</b>				
6. Regulación de las plantas de la edificación	Sótanos	Altura libre mínima <b>2.25m</b>			
		Rampas de acceso (excepto en vda. unifamiliar)	No más del <b>16%</b> en <b>tramos rectos</b>		
			No más del <b>12%</b> en <b>tramos curvos</b> Ancho mínimo: <b>3m</b>		
	Semisótano	Altura libre mínima: <b>2.25m</b>			
	Planta baja	Altura máxima <b>5.50 m</b>			
		Suelo elevado como mínimo <b>17 cm</b> sobre la rasante de vía pública.			
	Entreplanta	Altura libre mínima: <b>2.25m</b>			
Planta Ático	Retirada <b>3m</b> de cualquier fachada.				

7. Cuerpos volados	No superarán el <b>90%</b> del ancho real de la acera.			
	Prohibidos por debajo de los <b>3.50m</b>			
	Miradores: no superarán el <b>50%</b> de la longitud de la fachada( podrá superarla cuando sean balcones abiertos a tres lados y sus antepechos son calados )(Excepción: podrá extenderse el mirador a la totalidad del vuelo siempre que la fachada no supere en más de 1m a la mínima de la zona)			
	Vuelos máximos según la categoría de la calle: <b>1ª</b> 1.20/ <b>2ª</b> 0.90/ <b>3ª</b> 0.80/ <b>4ª</b> 0.65/ <b>5ª</b> 0.50/ <b>6ª</b> 0.35			
8. Cuerpos entrantes a partir de las alineaciones oficiales	Se admiten siempre que su anchura sea igual o mayor a su profundidad			
9. Elementos salientes	No se encontrarán a una altura inferior a <b>2.80m</b> , su vuelo no será superior al <b>50%</b> del ancho de la acera			
	Distancia mínima a elementos urbanos <b>1m</b> (en el caso de que un elemento urbano impidiera la construcción de voladizos, el peticionario tendrá derecho a que se traslade)			
11. Cuadro de alturas	Según la categoría de la calle: <b>1ª</b> PB + 4 + A/ <b>2ª</b> PB + 3 + A/ <b>3ª</b> PB + 3/ <b>4ª</b> PB + 2 + A/ <b>5ª</b> PB + 2/ <b>6ª</b> PB + 1			
12. Condiciones de iluminación y ventilación	Todas las dependencias habitables poseerán huecos de ventilación e iluminación directa al exterior no menores de la décima parte de la superficie útil del local(Se excluyen aseos y baños)			
	No se permiten piezas habitables con segundas luces, admitiéndose siempre a través de terrazas cuya profundidad medida a partir del plano exterior no supere su anchura.			
	Se prohíbe la ventilación forzada de locales no habitables mediante conductos horizontales, se debe realizar mediante chimeneas o shunts, que acometerá al exterior por encima de la cumbre del edificio.			
	Las cocinas poseerán un conducto de ventilación forzada estática o dinámica que acometerá al exterior por encima de la cumbre del edificio(coducto al que no podrá acometer humos de combustión)			
13. Evacuación de humos	Toda salida de humos se evacuará por encima de la cumbre.			
	Las cocinas tendrán conductos de eliminación de humos de combustión directamente al exterior con acometida al exterior por encima de la cumbre del edificio.			
14. Instalaciones de aire acondicionado	En ningún caso ventilarán o evacuarán las aguas de condensación a la vía pública.			
	Los aparatos ventilarán a patios interiores o mediante chimeneas que			

	acometan al exterior por encima de la cumbrera del edificio.			
	La ventilación se hará en la proporción máxima de 20 m3/m2 de patio.			
16. Red de saneamiento	Red horizontal de desagües se dispondrá con pendientes iguales o superiores al <b>1.50%</b>			
	Arqueta con tapa metálica con llave entre la red horizontal del desagüe propia del edificio y la red municipal (excepto uso residencial)			
	Arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta general, cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje aparcamiento, u otras instalaciones que contengan grasas o fangos			
	Alcantarillado separativo→Saneamiento interior separativo(2arquetas)			
	Alcantarillado unitario→Saneamiento interior separativo(unión en 1 arqueta)			
17. Red eléctrica	Todas las edificaciones contarán con una caja general de protección situada en la fachada y accesible desde la vía pública según normas de la compañía distribuidora de energía.			
19. Otras instalaciones	Las antenas de TV y FM se instalarán en las cubiertas de los edificios, sin que las conducciones queden vistas por fachada.			
	Las canalizaciones telefónicas no podrán quedar vistas por fachada. Los tendidos de esta red, instalación o aparataje anexo a ella discurrirán siempre subterráneos.			
20. Pavimentos y aceras en vía pública	Se prohíben las rampas entre bordillo y calzada. Autorizándose la colocación de bordillos aplantillados frente a los vados de aparcamiento.			
	En ningún caso la acera quedará invadida por rampas o escalones de acceso a inmuebles particulares.			
	Las aceras se pavimentarán a base de baldosas de terrazo en relieve de 40x40 cm., microgramo según modelo municipal. El bordillo , que llevará incorporada la rigola, será de hormigón prefabricado y de 15x20x20 cm.; los alcorques se cubrirán con elemento prefabricado de hormigón armado de 80x80 cm. Con vano circular de 40 cm. Según modelo municipal.			
21. Accesibilidad a las edificaciones	Acceso desde espacio libre privado: ancho mínimo de <b>5m</b>			
	Hueco practicable portal de entrada: ancho mínimo <b>1.30m</b>			
	Portal de entrada y ascensores : ancho mínimo <b>2.50 m</b> y altura mínima <b>2.50m</b>			
	Accesos de vehículos: meseta horizontal y rampa.			
	Cada plaza de aparcamiento tendrá <b>2.20x4.50m y un mínimo de 20 m<sup>2</sup> útiles/plza</b>			
22. Elementos de comunicación vertical	Rellanos: <b>1.20m</b> ancho mínimo			
	Las escaleras deben tener iluminación y ventilación directa al exterior , en todas sus plantas, con una superficie mínima de 1 m2.(excepto en viviendas			

	unifamiliares)			
	En edificios de hasta 4 plantas de altura, a partir de la rasante de la vía pública se admite la ventilación cenital de las escaleras con condiciones y características fijadas por la HD-91 o DC-09			
	Rellanos: <b>1.20m</b> ancho mínimo			
	Zanca: <b>1 m</b> ancho mínimo <b>2.25 m</b> altura libre			
	Huella $\geq$ <b>25cm</b>			
	Tabica $\leq$ <b>18 cm</b> (cada tramo entre rellanos no tendrá más de 16 tabicas)			
23. Antepechos y barandillas	Altura mínima: <b>1m</b>			
	No habrá <b>huecos</b> mayores de <b>12 cm</b> , ni <b>ranuras</b> a ras del suelo mayores de <b>5 cm</b>			
	En el caso de adoptarse soluciones con <b>vidrio</b> éste será <b>templado o armado</b> con malla metálica.			
24. Altura libre	Sótano: mínimo <b>2.25m</b>			
	Semisótano: mínimo <b>2.25m</b>			
	Planta Baja: mínimo <b>2.50m</b>			
	Entreplanta: mínimo <b>2.25m</b>			
	Planta Piso: mínimo <b>2.50m</b>			
	Planta Ático: mínimo <b>2.50m</b>			
27. Condiciones de distribución y acceso	Pasillos :ancho mínimo <b>0.90 cm</b>			
	Pasillos acceso a un local: ancho mínimo <b>1.20m</b>			
	Acceso cuartos de baño y aseo mediante vestíbulo independiente			
	Vestíbulo de acceso desde el exterior a un local: inscribible un cuadrado de <b>1.20x1.20m</b>			
	Para el lavado de la ropa, existirá la posibilidad de tendido exterior mediante dependencia independiente.			
26. Situación de las viviendas.	No se admiten en plantas de sótanos y semisótano( si se ubican en planta baja deberán mediar entre las zonas habitables y la rasante de vía pública)			
29. Cerramientos	En todos los terrenos libres de edificación en suelo urbano el Ayuntamiento podrá exigir su cerramiento opaco, macizo e indismontable, de 2m, realizado con materiales adecuados a las edificaciones colindantes y situado según las alineaciones oficiales.(Obligatorio para los locales comerciales, que no se habiliten de momento como tales, y se sitúen en planta baja o semisótano)( Prohibidos los vallados de terrenos de propiedad privada calificados como uso público, sistema general o local)			
	Los terrenos clasificados como suelo apto para urbanizar y no urbanizables podrán ser vallados de acuerdo con lo definido en el párrafo anterior,			

	debiendo ser su cerramiento totalmente calado, no opaco, a base de malla metálica y con un máximo de valla maciza de 20 cm de altura. El vallado se situará a 3m del eje de los caminos públicos y a 50 cm de la arista exterior de la cuneta.			
<b>Ordenanza Municipal Reguladora de los Vertidos de aguas residuales al Alcantarillado del Municipio de Benifaió</b>				
Capítulo 5. Permiso de conexión .Artículo 28.	Planos de planta y secciones representativas a escalas E 1:100 o E 1:50 de la acometida, arqueta de registro y conexión con el pozo de la red municipal de saneamiento, detallando expresamente los sifones generales y la ventilación aérea.			

En Benifaió, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 201

XXXX XXXX XXXX  
*Arquitecta Municipal*

**INFORME TÉCNICO**

Registro Entrada nº: \_\_\_\_\_.

Fecha: \_\_\_\_/\_\_\_\_/201\_\_\_\_

Expediente nº: \_\_\_\_\_.

Solicitante: \_\_\_\_\_

Emplazamiento: \_\_\_\_\_

Obra: \_\_\_\_\_

**PLÀ DE LES CLOTXES**  
**Cumplimiento de las Ordenanzas**

Capítulo II. Características de las parcelas y de la edificación					
Artículo	Planeamiento		Proyecto	Cumple	No cumple
4º De las parcelas	Superficie mínima: <b>600 m<sup>2</sup></b>				
	Edificación principal, máxima ocupación: <b>30%</b> de la sup. total				
	Edificación complementaria, máxima ocupación: <b>10%</b> de la sup. total				
	<b>60%</b> espacio ajardinado				
	Fachada mínima: <b>15m</b>				
5º Tipos de edificación (vivienda unifamiliar aislada)	Edificación principal:	Nº plantas: máximo una planta de sótano o semisótano, planta baja y primer piso			
	Edificación complementaria	No sobrepasar el volumen máximo edificable que se permite.			
		Altura máxima: <b>3 m</b>			
	Piscina:	Adosada a la principal: Retranqueo a fachada de parcela			
		Separación mínima: de medianeras y líneas de fachadas <b>2m</b> .			
Garaje	No elevar más de <b>1m</b> sobre rasante				
	Obligatorio <b>una</b> plaza por vivienda				
6º Edificabilidad	Volumen máximo edificable: <b>1m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>				
7º Altura	Altura máxima : <b>7 m</b>				
Vivienda	En líneas de fachada: <b>mínimo 5m</b>				
	En líneas restantes, vivienda con sólo sótano o semisótano y planta baja: <b>mínimo 3m</b>				

8° Retranqueos mínimos		Vivienda con sólo sótano semisótano, planta baja y primer piso: <b>4m</b>			
	Equipamiento	Mismos retranqueos que en las parcelas destinadas a vivienda, y líneas de fachada que den a zonas verdes de uso público: <b>mínimo 2m</b> sea cual sea la altura del edificio.			

Capítulo III. Condiciones estéticas y sanitarias				
Artículo	Planeamiento	Proyecto	Cumple	No cumple
9° Condiciones estéticas de la edificación	Deberán quedar ocultas cocinas, leñeras, depósitos de agua, etc.			
10° Cerramiento o vallado de las parcelas (Obligatorio sobre líneas de parcela)	Altura máxima de cercas o separaciones de parcelas: <b>1.80m</b> (En los lindes con terrenos ajenos a la urbanización se podrán construir cierres y vallas más altas y tupidas sin aperturas ni huecos)			
	Las vallas de separación con basamento macizo de fábrica : <b>mínimo 0.40 m de altura</b> (con bloque de espesor mínimo 0.20 y enlucido o tirolesa) y hasta un máximo de 1m.			
	Cerramiento no tupido: <b>metálico o madera</b> en tablones.			
11° Condiciones higiénicas y sanitarias	Piscinas: instalación de sistema de depuración.			
14°	Las chimeneas: <b>mínimo 0.40 m</b> por encima del caballete de cubierta.			

En Benifaió, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 201

Fdo. XXXX XXXX XXXX  
Arquitecta Municipal

**INFORME TÉCNICO**

Registro Entrada nº: \_\_\_\_\_.

Fecha: \_\_\_\_/\_\_\_\_/201\_\_\_\_

Expediente nº: \_\_\_\_\_.

Solicitante: \_\_\_\_\_

Emplazamiento: \_\_\_\_\_

Obra: \_\_\_\_\_

**BAJA DENSIDAD SAU 1, 2.1, 3.1, 4, 5, 6**  
**Cumplimiento de las Ordenanzas**

Artículo	Planeamiento	Proyecto	Cumple	No cumple
1º Parcela mínima	Fachada: <b>6m</b>			
	Linderos laterales: ortogonales al lindero frontal y posterior.			
	Inscribible círculo de diámetro mínimo: <b>6m</b>			
	Superficie mínima: <b>120 m<sup>2</sup></b>			
2º Alineaciones	Las existentes, salvo fijación expresa en planos.			
3º Retranqueos	<b>3m</b> a fachadas.			
4º Superficie ocupable	La resultante de efectuar los retranqueos obligatorios.			
6º Chaflanes	Chaflán recto: <b>3m</b>			
8º Edificabilidad	<b>Máxima 0.75 m<sup>2</sup></b> por cada m <sup>2</sup> de superficie aplicable a toda el área de actuación.			
9º Superficie edificable	Resultante de la aplicación del coeficiente de edificabilidad, retranqueos y altura máxima.			
10º Altura	Máxima: <b>Planta Baja + 1 + ático</b> (edificio exento se permite la construcción inferior a una planta, con obligación de tratar como fachadas las medianeras q se provoquen)			
11º Áticos	Se admiten, retranqueos a fachada.			
12º Entreplantas	Se admiten en planta baja.			
13º Voladizos	Según volumen.			

En Benifaió, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 201

Fdo. XXXX XXXX XXXX  
Arquitecta Municipal



**INFORME TÉCNICO**

Registro Entrada nº: \_\_\_\_\_.

Fecha: \_\_\_\_/\_\_\_\_/201\_\_\_\_

Expediente nº: \_\_\_\_\_.

Solicitante: \_\_\_\_\_

Emplazamiento: \_\_\_\_\_

Obra: \_\_\_\_\_

**SAU 2.1**  
**Cumplimiento de las Ordenanzas**  
*\*Tolerancia 3%*

Artículo	Planeamiento	Proyecto	Cumple	No cumple
28º Construcciones por encima de la altura de cornisa	Cumbrera: no podrá situarse a más de <b>3.50 m</b>			
	Cubierta: Pendiente única no inferior al <b>20%</b>			
	Remates de las cajas de escaleras, depósitos y otras instalaciones: no podrán sobrepasar <b>3.50m</b>			
	Antepecho, barandillas y remates ornamentales: <b>hasta 2 m</b>			
	Marquesinas: superficie máxima <b>12m<sup>2</sup></b>			
	Chimeneas, paneles solares, antenas y pararrayos: situarse a altura superior a <b>1.5 m</b> respecto de las edificaciones más próximas			
30º Semisótanos	La cara inferior de su forjado superior no debe superar la altura de <b>1 m</b> desde la rasante de la calle, no permitiéndose su utilización como lugares de residencia, de trabajo o de actividad.			
	Altura libre: <b>2.50 m</b> como mínimo.			
37º Vallados	Cerramientos obligatorios, recayente al vial público solo podrán ser macizos hasta una altura de <b>1.70 m</b> pudiendo continuarse mediante verjas metálicas caladas, setos, ect...			
33º Aparcamientos y accesos	Sector 2.1	1Plz/ vda como mínimo y por cada <b>25 m<sup>2</sup></b> construidos destinados a otros usos(comercial o recreativo)		
		El nº de plazas de aparcamiento se incrementará en una <b>plaza</b> más por <b>cada diez viviendas</b> en una misma parcela.		
	Sector 2.2	1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup>		
34º Red de	Prohibida la instalación de bajantes que viertan al espacio público.			

saneamiento	Red horizontal de desagües con pendientes iguales o superiores al <b>1.50%</b>			
	Entre la red horizontal de desagüe propia del edificio y de la red municipal de alcantarillado se intercalará una arqueta.			
35° Condiciones de uso	Uso:			
<b>Zona 2.1.1 Residencial Unifamiliar Adosada(ADO)</b>				
36° Parcela edificable	Superficie mínima: <b>120 m<sup>2</sup></b>			
	Frente mínimo: <b>6m</b>			
	Inscribible un rectángulo de dimensiones <b>6x15 m</b>			
38° Edificabilidad	Edificabilidad máxima <b>1.68 m<sup>2</sup> c/m<sup>2</sup> s</b>			
	Edificabilidad mínima <b>0.80 m<sup>2</sup> c/m<sup>2</sup> s</b>			
	Ocupación máxima de parcela <b>70 %</b> de su superficie.			
39° Altura total y número de plantas	Altura máxima de 2 plantas + ático, mínima de 2 plantas			
	Altura máxima <b>7.5 m (PB+P1ª)</b>			
	Altura máxima total : <b>10.5 m</b>			
	Altura máxima PB medida desde la cara inferior de su forjado: <b>4.5 m</b>			
	Se admiten sótanos y semisótanos			
	Entreplantas se admiten en planta baja			
40° Retiros	<b>3m</b> a la alineación delantera.			
	<b>3m</b> al lindero trasero.			
	Planta ático: se retranqueará <b>3m</b> (delante y detrás)			
	Edificaciones en esquina retranqueo de la parte frontal únicamente respecto del lado de la parcela con menor longitud de fachada, pudiendo situar la edificación sobre el linde de la parcela recayente a la otra calle.			
<b>Zona 2.1.1 Vivienda Aislada(manzanas 3,4,5,6 y 7)</b>				
41° Cambio tipología edificatoria	4 Fachadas vistas y tratamiento ajardinado del espacio libre de parcela.			
42° Parcela edificable	Superficie mínima: <b>500 m<sup>2</sup></b>			
	Frente mínimo: <b>15m</b>			
	Inscribible en su interior un rectángulo de <b>15x200m</b>			
43° Condiciones de edificabilidad y forma de los edificios	Edificabilidad máxima: <b>0.60 m<sup>2</sup> c/ m<sup>2</sup></b>			
	Ocupación máxima parcela: <b>50%</b> (correspondiendo el 45% a la edificación principal y el 10% a la auxiliar)			
44° Altura total y número de plantas	Altura máxima de 2 plantas y mínima de 1planta.			
	Altura máxima cornisa edificación principal: <b>7m</b>			
	Altura máxima cornisa edificación auxiliar: <b>3.5m</b>			
	Altura máxima Planta Baja : <b>4.5 m</b> sobre la rasante			
	Se admiten sótanos y semisótanos.			
45° Retiros	Distancia mínima <b>3m</b> a las alineaciones de vial y al resto de linderos.			
	Planta primera retranqueo será de <b>5m</b> en el linde frontal y <b>4m</b> al resto.			
<b>Zona 2.1.2 Ensanche</b>				

47° Parcela edificable	Superficie mínima: <b>120 m<sup>2</sup></b> Frente mínimo a todos los lindes: <b>6m</b>			
48° Tipología de la edificación	Plantas bajas destinadas a usos diferentes de las viviendas y sin espacio libre de parcela.			
49° Condiciones de edificabilidad y forma de los edificios	Planta baja: edificable en toda su profundidad. Alineaciones interiores de las plantas primera y segunda definidas por líneas paralelas a las alineaciones de las calles, Vicente Martí y en Proyecto, situadas a 14 m de cada una de éstas respectivamente.			
	Tercera Planta    Cuerpos que recaen a la calle Vicente Martí ,retranqueo <b>2m</b> ,por lo que la profundidad: <b>12m</b>			
	Calles en Proyecto perpendiculares a Vicente Martí , profundidad de edificación Planta Baja: <b>12m</b>			
50° Altura total y número de plantas	Número máximo de plantas: <b>4</b> (incluida PB)			
	Número mínimo de plantas: <b>2</b> Altura máxima cornisa: <b>3.5 x N + 1</b> (N = n° plantas)			
	Altura máxima Planta Baja: <b>5.50 m</b>			
52° Cuerpos volados	Saliente máximo: <b>1m</b>			
	La suma de longitudes de los cuerpos volados no excederá de 50% de la suma de longitudes de fachada exterior en plantas superiores a la baja.			
<b>Zona 2.1.2 Industrial en Manzana</b>				
54° Usos pormenorizados	Uso:			
56° Parcela mínima edificable	Superficie mínima: <b>500 m<sup>2</sup></b> Frente mínimo: <b>6 m</b> a todas las calles Inscribible círculo de <b>6 m</b> de diámetro Lindes laterales: no formar ángulo inferior a <b>70°</b> ni superior a <b>110°</b>			
	57° Distancias mínimas a lindes	Lindes frontales: <b>5 m</b>		
	58° Coeficiente de edificabilidad neto	<b>2.50 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s</b>		
	59° Coeficiente de ocupación	<b>95 %</b> de la superficiede de cada parcela		
60° Altura reguladora, número máximo de plantas	Interior parcela: <b>15 m</b> Altura máxima total edificio: <b>18 m</b> Número Máximo de plantas: <b>3 m</b> sobre rasante Altura libre mínima de cada una de las plantas: <b>2.50 m</b>			
	61° Espacios libres y aparcamientos en las parcelas privadas	<b>1</b> plaza por cada 100 m <sup>2</sup> construidos Las reservas de aparcamientos deberán quedar grafiadas y acotadas en el proyecto de edificación		
		64° Vallas de cierre	Lindes frontales no ocupados por la edificación con cerca de basamento macizo de fábrica <b>de 0.80 m</b> de altura y su altura total no será inferior a <b>2.50 m</b> Lindes frontales, en caso de separarse la edificación con cerramiento libre	

	de altura total no inferior a <b>2.30 m.</b>			
<b>Isla entre calle Llevant y calle en proyecto</b>				
1 Alineaciones	Se permitirá un retranqueo de todo el bloque hasta un máximo de <b>1.5m</b>			
3. Superficie ocupable	Semisótano y sótano toda la parcela.			
4. Fondo edificable	<b>14.50 m</b> fijos en todas las plantas situadas por encima de rasante.			
5. Chaflanes	Longitud <b>3m</b>			
8. Altura	Nº máximo de plantas II + ático + aprovechamiento bajo cubierta.			
9. Áticos	Se admiten retranqueos de <b>3m</b> respecto de la alineación del vial.			
10. Entreplantas	No se admiten			
11. Semisótanos	Se admiten			
12. Cubiertas	Pendiente máxima de los faldones: <b>60%</b>			
	Pendiente mínima de los faldones: <b>30%</b>			
	Altura máxima respecto de la altura de la cornisa de los arranques de los faldones: <b>1.2m</b>			
	Vuelo máximo de alero de la cubierta: <b>0.80 m</b>			
	Altura máxima de la cumbra respecta de la altura de la cornisa: <b>13.5m</b>			
13. Cuerpos volados	Según condiciones de volumen			
14. Usos	Vivienda			

En Benifaió, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 201

Fdo. XXXX XXXX XXXX  
Arquitecta Municipal

**INFORME TÉCNICO**

Registro Entrada nº: \_\_\_\_\_.

Fecha: \_\_\_\_/\_\_\_\_/201\_\_\_\_

Expediente nº: \_\_\_\_\_.

Solicitante: \_\_\_\_\_

Emplazamiento: \_\_\_\_\_

Obra: \_\_\_\_\_

**SAU 4  
Cumplimiento de las Ordenanzas**

Artículo	Planeamiento	Proyecto	Cumple	No cumple
14º Parcelación	Superficie mínima: <b>120 m<sup>2</sup></b>			
	Fachada mínima: <b>6m</b>			
	Profundidad mínima: <b>20.25 m</b>			
18º Aparcamientos	<b>1</b> plaza de aparcamiento por vivienda, en planta baja o bajo rasante, con acceso directo desde la vía pública y en la misma parcela			
19º Número de plantas	<b>Planta baja + 1 + ático</b> (en vivienda unifamiliar se autoriza la construcción menor número de plantas con respecto a la máxima autorizada)			
	Retranqueo mínimo :	<b>3 m</b> al lindero frontal		
		<b>3.85 m</b> a los posteriores o testeros		
		Medianeras al menos enfoscadas y pintadas		
		Altura máxima cornisa: <b>10.80 m</b>		
	Cerramientos: no superaran los <b>3.50 m</b> en los linderos laterales y posterior o testero ,y <b>2.20 m</b> en los linderos frontales medidos desde la rasante oficial			
20º Áticos	Retranqueo: <b>3 m</b> en su lindero frontal (en caso de ser cubierta inclinada estos retranqueos su pendiente no será mayor a <b>25 %</b> , la altura máxima de la cumbrera será inferior a <b>0.75 m</b> )			
21º Cuerpos volados	No se admiten miradores o cubiertos			
	Se admiten balcones abiertos hasta 1 m de profundidad			

22° Entreplantas o altillos y semisótanos	Entreplantas o altillos: no se admiten			
	Sótanos y Semisótanos: La cara superior del forjado de techo del semisótano o sótano no debe superar la altura de <b>1.50 m</b> sobre la rasante oficial (podrán prolongarse hasta la totalidad del solar pero respetando el retranqueo obligatorio de 3 m)			
	En toda superficie conformada por el linderó frontal y la alineación que crea la propia fachada de la edificación, deberá quedar a no más de <b>30 cm</b> de la rasante oficial.			
	No podrá instalarse pieza alguna habitable bajo rasante			
	Se exceptúan las viviendas unifamiliares del cumplimiento de las normas relativas a las pendientes de rampas y radios de giro, pudiéndose reducir la meseta de acceso hasta un mínimo de 1.50 m de profundidad			
6° Chaflanes	Chaflán recto: <b>3 m</b>			
8° Edificabilidad	<b>Máxima 0.75 m<sup>2</sup></b> por cada m <sup>2</sup> de superficie aplicable a toda el área de actuación			

En Benifaió, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 201

Fdo. XXXX XXXX XXXX  
Arquitecta Municipal

**INFORME TÉCNICO**

Registro Entrada nº: \_\_\_\_\_.

Fecha: \_\_\_\_/\_\_\_\_/201 \_\_\_\_

Expediente nº: \_\_\_\_\_.

Solicitante: \_\_\_\_\_

Emplazamiento: \_\_\_\_\_

Obra: \_\_\_\_\_

**VIVIENDAS UNIFAMILIARES SAU 9, 10  
Cumplimiento de las Ordenanzas**

Artículo	Planeamiento	Proyecto	Cumple	No cumple
1º Parcela mínima	Fachada: <b>15m</b>			
	Linderos laterales: ortogonales al lindero frontal y posterior.			
	Superficie mínima: <b>600 m<sup>2</sup></b>			
2º Alineaciones	Las existentes, salvo fijación expresa en planos.			
3º Retranqueos	<b>3m</b> a todos los linderos.			
	<b>4m</b> si se edifica en primera planta.			
	<b>5m</b> a lindero frontal.			
4º Superficie ocupable	La resultante de efectuar los retranqueos obligatorios, <b>máximo 40%</b> de la parcela edificable. ( 30% ocupable por la edificación principal y 10% por la complementaria)			
	Se admite 2 viviendas adosadas entre sí por las medianeras, con tratamiento de fachada en todos sus paramentos exteriores, siempre que corresponda a dos parcelas contiguas y se presente proyecto conjunto.			
6º Chaflanes	Chaflán recto: <b>3m</b>			
7º Coeficiente de ocupación	<b>40%</b> de la superficie neta de la parcela edificable.			
8º Edificabilidad	<b>Máxima 0.30 m<sup>3</sup></b> por cada m <sup>2</sup> de parcela neta edificable. 0.30 m <sup>2</sup> por cada m <sup>2</sup> de parcela neta edificable.			
9º Superficie edificable	Resultante de la aplicación del coeficiente de edificabilidad, retranqueos a linderos y altura máxima.			
10º Altura	Edificación principal: máximo 7m, sótano o semisótano + planta baja + 1			

	Edificación complementaria: <b>máxima 3m</b>			
11º Áticos	Se admiten, retranqueos a fachada.			
12º Entreplantas	Se admiten en planta baja.			
13º Voladizos	Según volumen.			

En Benifaió, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 201

Fdo. XXXX XXXX XXXXX  
*Arquitecta Municipal*



**INFORME TÉCNICO**

Registro Entrada nº: \_\_\_\_\_.

Fecha: \_\_\_\_/\_\_\_\_/201\_\_\_\_.

Expediente nº: \_\_\_\_\_.

Solicitante: \_\_\_\_\_

Emplazamiento: \_\_\_\_\_

Obra: \_\_\_\_\_

**FUNCIONALIDAD. EL EDIFICIO  
DC-09**

Artículo	Planeamiento		Proyecto	Cumple	No cumple	
6.Circulaciones horizontales y verticales	En todos los edificios de más de una vivienda, los espacios comunitarios de circulación contarán con:	Acceso: La puerta de entrada tendrá un hueco libre mínimo de 0,9m de ancho y 2,1m de alto.				
		Zaguán: Altura libre mínima 2,3m y ancho mínimo 1,2m.				
		Escaleras	Pasillos: El ancho mínimo de los pasillos será de 1,2m. La altura libre mínima será de 2,3m. Se permitirán estrangulamientos hasta 0,9m con una longitud máxima de 0,6m por presencia de elementos estructurales o paso de instalaciones, sin que exceda del 25% de la longitud del recinto, medido en el eje del pasillo.			
			Ancho máximo del tramo sin incluir pasamanos: 1 m			
			Huella mínima: 0,28m			
			Tabica máxima: 0,185m			
	Altura máxima por tramo de					

6.Circulaciones horizontales y verticales	En todos los edificios de más de una vivienda, los espacios comunitarios de circulación contarán con:	Escaleras	escalera sin meseta o rellano: 3,15m			
			2Tabicas+Huella: 0,62m+0,05m			
			Altura mínima libre será de 2,2m			
			Las mesetas o rellanos, tendrán un ancho mínimo igual al ancho del tramo mayor que en ella desembarca, y una longitud mínima de 0,7m medido en la línea de huella.			
			Mesetas o rellanos de acceso a viviendas o locales, el ancho mínimo será de 1,2 m y la distancia mínima entre la arista del último peldaño y el hueco de las puertas a las que sirva será de 0,4m			
		Los espacios de circulación en edificios de más de una vivienda permitirán la circulación horizontal de un prisma de 2 m x 0,6 m				
	<i>En todos los edificios de más de una vivienda que deban disponer de un itinerario practicable o adaptado, los espacios comunitarios de circulación contarán con:</i>	Acceso: Para acceder sin rampa desde el espacio exterior, se dispondrá de un plano inclinado con un desnivel máximo de 0,12m, una pendiente máxima del 25% y una anchura mínima de 0,9m				
		Zaguán y pasillos: Cada tramo recto o cada 10 m se podrá inscribir una circunferencia con diámetro 1,5 m				
		Rampas: El ancho mínimo de las rampas será de 1,2 m, sin pendiente transversal				
		Pendientes máximas Pract.12%-Adap.10% - 3,00m Pract.10%-Adap. 8% - 6,00m Pract. 8%-Adap. 6% - 9,00m				
		En los edificios de más de una vivienda que no dispongan de ascensor, la diferencia de la longitud de la huella menos la de la tabica será de 0,12 m.				
		Obligatorio si: -Si la diferencia de altura A entre el nivel del				

6.Circulaciones horizontales y verticales	Ascensor	pavimento en el eje del hueco de acceso al edificio y el nivel del pavimento de acceso a la vivienda de la planta más alejada fuera superior a 4,5m y el número de viviendas servidas por el ascensor mayor a 6. -Si la altura A es superior a 10 m.			
		Se añadirá un segundo ascensor si: la altura A es superior a 23,5m; si el número de viviendas servidas por el ascensor es superior a 24.			
		Si la altura A es superior a 7 m y el número de viviendas servidas por el ascensor es igual o inferior a 6, la estructura del edificio se diseñará y construirá teniendo en cuenta la futura instalación de un ascensor.			
		La cabina del ascensor tendrá una profundidad mínima de 1,25 m.			
		El ancho mínimo de la cabina será de 1 m.			
		Las puertas serán automáticas. El hueco de acceso tendrá un ancho mínimo de 0,8 m.			
		Frente al hueco del ascensor, se dispondrá de un espacio libre donde se pueda inscribir una circunferencia de diámetro 1,2 m.			
7. Patios del edificio	Se establecen cuatro tipos de patio	<b>Tipo 1:</b> podrá servir simultáneamente a cualquier tipo de recinto o espacio común, incluido el estar y podrán ser utilizables como espacio comunitario. El diámetro de la circunferencia inscribible de 0,4H o de 6 a 4 m.			
		<b>Tipo 2:</b> Estos patios podrán servir a cualquier recinto excepto el estar. El diámetro de la circunferencia inscribible de 0,25H o de 3 a 2 m.			
		<b>Tipo 3:</b> Estos patios podrán servir a los mismos recintos que el tipo 2 excepto comedor, estar y dormitorios. El diámetro de la circunferencia inscribible de 0,20H o de 3 a 2 m.			
		<b>Tipo 4:</b> Estos patios podrán servir únicamente a baños, aseos, lavaderos y a espacios comunes del edificio. El diámetro de la circunferencia inscribible de 0,15H o de 2 a 1,5 m.			
		Meseta: Para la incorporación del vehículo a vía pública se realice con seguridad, se efectuara desde una superficie plana, con pendiente no			

10.Aparcamiento	Se cumplirá:	superior al 5%, con una anchura mínima de 3m y una profundidad mínima de 4,5m, sin incluir la superficie de uso y dominio público.			
		Acceso de vehículos: La anchura mínima libre del hueco de acceso será de 2,8m.			
		Acceso de vehículos: En aparcamientos con capacidad superior a 100 plazas, la anchura mínima libre del hueco de acceso será de 5,8 m o bien tendrá dos huecos independientes de 2,8			
		Rampa recta: Pendiente no mayor al 18% siempre que se resuelva la transmisión entre tramos de distinta pendiente.			
		Rampa curva: Pendiente no mayor al 15%, radio de giro mínimo en el eje 6 m, ancho mínimo 3 m.			
		Las rampas que sirvan a más de 100 plazas tendrán un ancho mínimo de 6 m con dos sentidos de circulación diferenciados o existirán dos rampas independientes con un ancho mínimo de 3 m cada una.			
		Ascensores para coches y personas: Dimensión mínima de 2,3 m de ancho, 5 m de longitud y 2,1 m de altura libre.			
		Distribución interior: En toda la superficie del local la altura libre general mínima será de 2,4 m y la altura libre mínima en todo punto no será inferior a 2,1 m, excepto en el fondo de la plaza de aparcamiento en la que se permite disminuir hasta 1,8 m.			
		La dimensión mínima por <b>plaza de automóvil</b> será de 2,3 m de anchura y de 4,5 m de longitud.			
		Las dimensiones para los aparcamientos en batería se verán modificadas dependiendo el caso (Art 10e)			
		<b>Plazas para motocicleta:</b> computarán como una plaza de vehículo por cada 3 plazas de motocicletas.			
		La dimensión mínima por plaza será de motocicleta será de 1,5m x 2,3 m.			
		Calle de circulación interior, ancho mínimo de 3 m, radio de giro mínimo de 4,5 m, espacio libre frente a la plaza 2,3 m x 4,8 m.			
		Anchura libre del acceso será de 2,7 m.			
Anchura mínimo de la rampa en tramo recto será					

		de 2,7 m.			
		Dimensión mínima de una plaza; 2,6m x 5m			
		La superficie mínima útil del garaje será de 14 m <sup>2</sup>			
	Garajes en viviendas unifamiliares	Para personas con movilidad reducida: las dimensiones mínimas de las plazas serán de 3,5 m x 5,7 m para plazas en línea.			
		La superficie útil del interior del trastero será como mínimo de 2 m <sup>2</sup> . La altura libre mínima será de 2 m y la distancia mínima entre paramentos 0,9 m.			

En Benifaió, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 201

Fdo. XXXX XXXX XXXX  
*Arquitecta Municipal*

**INFORME TÉCNICO**

Registro Entrada nº: \_\_\_\_\_.

Fecha: \_\_\_\_/\_\_\_\_/201\_\_\_\_.

Expediente nº: \_\_\_\_\_.

Solicitante: \_\_\_\_\_

Emplazamiento: \_\_\_\_\_

Obra: \_\_\_\_\_

**FUNCIONALIDAD EN VIVIENDA  
DC-09**

Artículo	Planeamiento	Proyecto	Cumple	No cumple
1.Superficies útiles mínimas	La superficie útil interior de la vivienda será de 30 m <sup>2</sup> La superficie útil interior de la vivienda-apartamento será de 24 m <sup>2</sup>			
	La superficie mínima del dormitorio sencillo será de 6 m <sup>2</sup>			
	La superficie mínima del dormitorio doble será de 8 m <sup>2</sup>			
	La superficie mínima de la cocina será de 5 m <sup>2</sup>			
	La superficie mínima de comedor será de 8 m <sup>2</sup>			
	La superficie mínima de la cocina-comedor será de 12 m <sup>2</sup>			
	La superficie mínima del estar será de 9 m <sup>2</sup>			
	La superficie mínima del estar-comedor será de 16 m <sup>2</sup>			
	La superficie mínima del estar-comedor-cocina será de 18 m <sup>2</sup>			
	La superficie mínima del dormitorio-estar-comedor-cocina será de 21 m <sup>2</sup>			
	La superficie mínima del baño será de 3 m <sup>2</sup> La superficie mínima del aseo será de 1,5 m <sup>2</sup>			
2.Relación entre los distintos espacios o recintos	El baño y el aseo no serán paso único para acceder a otra habitación o recinto.			
	Altura mínima libre será de 2,5m, admitiéndose descuelgues hasta 2,2m.			
	En espacios de circulación, baños, aseos y cocinas, la altura libre mínima será de 2,2m.			
	Figuras inscribibles	Estar $\phi$ 1,2m Comedor $\phi$ 1,2m		

3.Dimensiones lineales	mínimas: figura libre de obstáculos	Cocina $\phi$ 1,2m			
		Baño $\phi$ 1,2m			
	Figura para mobiliario	Estar 3,00 x 2,50 m			
		Comedor $\phi$ 2,50 m			
		Cocina 1,60 entre paramentos			
		Lavador 1,10 x 1,20 m			
		Dormitorio doble: 2,60 x 2,60 m (al menos en un dormitorio doble podrá inscribirse esta figura) 2 x 2,60 m ó 4,10 x 1,80 m			
		Dormitorio sencillo: 2,00 x 1,80 m			
4Circulaciones horizontales y verticales.	Accesos	El acceso será a través de una puerta cuyo hueco libre no será menor de 0,8m de anchura y 2m de altura.			
		Toda vivienda tendrá un hueco al exterior con anchura mayor de 0,9m y superficie mayor de 1,5m <sup>2</sup>			
		El hueco libre en puertas de paso será como mínimo de 0,7m de anchura y 2m de altura			
	Pasillos	Anchura mínima de los pasillos 0,9m, permitiéndose estrangulamientos de hasta un ancho de 0,8m con una longitud máxima de 0,6m por existencia de elementos estructurales o paso de instalaciones, sin que exceda del 25% de la longitud total del recinto medido en el eje del pasillo.			
		Altura mínima libre será de 2,2m, admitiéndose descuelgues hasta 2m cuya ocupación en planta no sea superior al 25% de la superficie de la escalera.			
	La escalera del interior de la vivienda	Las mesetas o rellanos, tendrán un ancho mínimo igual al ancho del tramo mayor que en ella desembarca, y una longitud mínima de 0,7m medido en la línea de huella.			
		En los edificios de mas de una vivienda que deba disponer de un itinerario practicable los huecos libres <b>de paso</b> serán como mínimo de 0,8m			
		Toda vivienda dispondrá de espacio para el			

5.Equipamiento	Almacenamiento	almacenamiento de la ropa y enseres que no será inferior a 0,8m³ por usuario con una profundidad mínima de 0,55m			
	Secado de ropa	Sistema de secado natural en un espacio exterior de la vivienda o en fachada exterior o interior del edificio con protección de vistas desde la vía pública. En determinados casos se podrá optar por un sistema de secado natural en zonas o recintos comunes al edificio, protegidos de vistas desde la vía pública.			
	Aparatos	<b>Cocina:</b> Un fregadero con suministro de agua fría y caliente y evacuación con cierre hidráulico. Espacio para lavavajillas con toma de agua fría y caliente, desagüe y conexión eléctrica. Espacio mínimo para bancada de 2,5m de desarrollo, incluido fregadero y zona de cocción.			
		<b>Zona de lavadero:</b> Deberá existir un espacio para la lavadora con toma de agua fría y caliente, desagüe y conexión eléctrica.			
		<b>Baño:</b> Un lavabo y una ducha o bañera con suministro de agua fría y caliente, un inodoro con suministro de agua fría y todos ellos con evacuación con cierre hidráulico.			
		<b>Aseo:</b> Un inodoro y un lavabo, en las mismas condiciones que los anteriores.			
Acabados superficiales	Los recintos húmedos irán revestidos con un material lavable e impermeable hasta una altura mínima de 2m.				

En Benifaió, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 201

Fdo. XXXX XXXX XXXX  
Arquitecta Municipal



**INFORME TÉCNICO**

Registro Entrada nº: \_\_\_\_\_.

Fecha: \_\_\_\_/\_\_\_\_/201\_\_\_\_.

Expediente nº: \_\_\_\_\_.

Solicitante: \_\_\_\_\_

Emplazamiento: \_\_\_\_\_

Obra: \_\_\_\_\_

**HABITABILIDAD EN VIVIENDA  
DC-09**

<b>Artículo</b>	<b>Planeamiento</b>	<b>Proyecto</b>	<b>Cumple</b>	<b>No cumple</b>
12. Iluminación natural	Al menos el 30% de la superficie útil <b>interior</b> de la vivienda se iluminará a través de huecos que recaigan directamente a la vía pública, al patio de manzana o a los patios del tipo I.			
	La superficie mínima de iluminación de la ventana deberá estar comprendida entre los 0,5 m y los 2,2 m de altura.			

En Benifaió, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 201

Fdo. XXXX XXXX XXXX  
Arquitecta Municipal

**INFORME TÉCNICO**

Registro Entrada nº: \_\_\_\_\_.

Fecha: \_\_\_\_/\_\_\_\_/201\_\_\_\_.

Expediente nº: \_\_\_\_\_.

Solicitante: \_\_\_\_\_

Emplazamiento: \_\_\_\_\_

Obra: \_\_\_\_\_

**HABITABILIDAD EN EDIFICIO  
DC-09**

Artículo	Planeamiento	Proyecto	Cumple	No cumple
14. Iluminación natural	El hueco será como mínimo de 1 m <sup>2</sup>			
	Iluminación cenital: Será admisible hasta cuatro plantas, debiendo quedar un hueco central libre en toda la altura de la escalera, en el que se pueda inscribir un círculo de 1,10 m de diámetro, tendrá una superficie traslúcida superior a los 2/3 de la superficie en planta de la caja de escalera.			
15. Ventilación	Ventilación natural: huecos cuya superficie de apertura practicable sea mayor o igual a 1/6 de la superficie mínima de iluminación.			
	En iluminación cenital podrá ventilarse mediante un hueco perimetral cuya superficie será no menor a 1/6 de la superficie mínima de iluminación			

En Benifaió, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 201

Fdo. XXXX XXXXX XXXXX  
Arquitecta Municipal

**INFORME TÉCNICO**

Registro Entrada nº: \_\_\_\_\_.

Fecha: \_\_\_\_/\_\_\_\_/201\_\_\_\_

Expediente nº: \_\_\_\_\_.

Solicitante: \_\_\_\_\_

Emplazamiento: \_\_\_\_\_

Obra: \_\_\_\_\_

**SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO**  
**SI**

Sección SI	Planeamiento		Proyecto	Cumple	No cumple
Sección SI 1 Propagación interior	General	Todo establecimiento debe constituir un sector de incendio diferenciado del resto del edificio excepto en edificios cuyo uso principal sea Residencial Vivienda y los establecimientos cuya superficie no exceda de 500 m <sup>2</sup>			
	Residencial vivienda	La superficie construida de todo el sector de incendio no debe exceder de 2.500m <sup>2</sup>			
		Los elementos que separan viviendas entre si deben ser al menos EI60			
	Administrativo	La superficie construida de todo el sector de incendio no debe exceder de 2.500m <sup>2</sup>			
	Comercial	La superficie construida de todo el sector de incendio no debe exceder de 2.500m <sup>2</sup> o 10.000m <sup>2</sup> en los establecimientos o centros comerciales que ocupen en su totalidad un edificio íntegramente protegido con una instalación automática de extinción y cuya altura no exceda de 10 m.			
		En establecimientos o centros comerciales que ocupen en su totalidad un edificio exento íntegramente protegido con una instalación automática de extinción, las zonas destinadas al público pueden constituir un único sector de incendio cuando en ellas la altura de evacuación descendente no exceda de 10 m ni la ascendente exceda de 4 m.			
	Residencial público	La superficie construida de todo el sector de incendio no debe exceder de 2.500m <sup>2</sup>			
	Docente	Si el edificio tiene más de una planta, la superficie construida de cada sector de incendio no debe exceder de 4.000m <sup>2</sup> .			
	Hospitalario	Las plantas con zonas de hospitalización o con unidades especiales deben estar compartimentadas al menos en dos sectores de incendio, cada uno de ellos con una superficie construida que no exceda de 1.500m <sup>2</sup>			
		En otras zonas del edificio, la superficie construida de cada sector de incendio no debe exceder de 2.500m <sup>2</sup> .			

Sección SI 1 Propagación interior	Pública concurrencia	La superficie construida de todo el sector de incendio no debe exceder de 2.500m <sup>2</sup> .				
		Los espacios destinados a público sentado pueden constituir un sector de incendio de superficie construida mayor de 2.500m <sup>2</sup> siempre que:	- Estén compartimentados respecto otras zonas mediante elementos EI120			
			-Tengan resuelta la evacuación mediante salidas de planta que comuniquen con un sector de riesgo mínimo a través de vestíbulos de independencia, o bien mediante salidas del edificio.			
			-Los materiales de revestimiento sean B-s1, d0 en paredes y techos Bfl-s1 en suelos.			
			-No exista sobre dichos espacios ninguna zona habitable			
	Aparcamiento Ap. Convencional >100m <sup>2</sup> Ap. Robotizado cualquier sup.	Debe constituir un sector de incendio diferenciado cuando esté integrado en un edificio con otros usos. Cualquier comunicación con ella se debe hacer a través de un vestíbulo de independencia.				
	Resistencia al fuego de las paredes, techos y puertas que delimitan sectores de	Riesgo mínimo	Plantas bajo rasante: no se admite.			
			h ≤ 15m -->EI 120			
			15 ≤ h ≤ 28 m -->EI 120			
			h ≥ 28 m -->EI 120			
		Plantas bajo rasante:				

	incendio.	Residencial Vivienda	EI 120 h ≤ 15m -->EI 60 15 ≤ h ≤ 28 m -->EI 90 h ≥ 28 m -->EI 120			
Sección SI 1 Locales y zonas de riesgo especial.	Clasificación de los locales y zonas de riesgo especial integrados en edificios.	Aparcamientos de vehículos de una vivienda unifamiliar o cuya superficie S no exceda de 100 m <sup>2</sup>	Riesgo bajo: en todo caso.			
		Residencial Vivienda: Trasteros	Riesgo bajo: 50 ≤ S ≤ 100 m <sup>2</sup>			
			Riesgo medio: 100 ≤ S ≤ 500 m <sup>2</sup>			
			Riesgo alto: S ≥ 500 m <sup>2</sup>			

Sección SI 1 Paso de instalaciones a través de elementos de compartimentación de incendios.	La compartimentación contra incendios de los espacios ocupables debe tener continuidad en los espacios ocultos. Tales como patinillos, cámaras, falsos techos, suelos elevados, etc., salvo cuando estos estén compartimentados respecto de los primeros al menos con la misma resistencia al fuego, pudiendo reducirse a la mitad en los registros de mantenimiento.			
	Se limita a tres plantas y a 10 m el desarrollo vertical de las cámaras no estancas en las que existan elementos cuya clase de reacción al fuego no sea B-s3, d2, Bl-s3, d2 o mejor.			
	La resistencia al fuego requerida a los elementos de compartimentación de incendios se debe mantener en los puntos en los que dichos elementos son atravesados por elementos de las instalaciones, excluidas penetraciones cuya sección de paso no exceda de 50 cm <sup>2</sup> . Alternativas:  -Disponer un elemento que. En caso de incendio, obture automáticamente la sección de paso y garantice en dicho punto una resistencia al fuego al menos igual a la del elemento atravesado.  -Elementos pasantes que aporten una resistencia al menos igual a la del elemento atravesado.			

	Los elementos verticales separadores de otro edificio deben ser al menos EI 120.			
	Los puntos de la fachada que no	a = 0 ° → d = 3 m		

Sección SI 2 Propagación exterior	Medianerías y fachada	sean al menos EI 60 deben estar separados la distancia d en proyección horizontal que se indica a continuación como mínimo:	$\alpha = 45^\circ \rightarrow d = 2,75 \text{ m}$					
			$\alpha = 60^\circ \rightarrow d = 2,5 \text{ m}$					
			$\alpha = 90^\circ \rightarrow d = 2 \text{ m}$					
			$\alpha = 135^\circ \rightarrow d = 1,25 \text{ m}$					
			$\alpha = 180^\circ \rightarrow d = 0,5 \text{ m}$					
			Con el fin de limitar el riesgo de propagación vertical del incendio por fachada, dicha fachada debe ser al menos EI 60 en una franja de 1 m de altura, como mínimo, medido sobre el plano de la fachada.					
	Cubiertas	La clase de reacción al fuego de los materiales que ocupen más del 10% de la superficie de acabado exterior de las fachadas o las superficies interiores de las cámaras ventiladas que dichas fachadas deben tener, B-s3, d2 hasta una altura de 3,5 m mínimo y en toda la altura de la fachada cuando esta exceda de 18m con independencia de donde se encuentre el arranque.	La cubierta tendrá una resistencia al fuego REI 60, como mínimo, en una franja de 0,5 m de anchura medida desde el edificio colindante, así como una franja de un 1 m de anchura sobre el encuentro con la cubierta de todo elemento compartimentador de un sector de incendio o de un local de riesgo especial alto. Como alternativa a la condición anterior, puede optarse por prolongar la medianería o el elemento compartimentador 0,6 m por encima del acabado de la cubierta.					
				El encuentro entre una cubierta y una fachada que pertenezcan a sectores de incendio o espacios diferentes, la altura h sobre la cubierta a la que deberá estar cualquier zona de fachada cuya resistencia al fuego no sea al menos EI 60 será la que se indica al continuación en función de la distancia d de la fachada, en proyección horizontal.	$d \leq 2,5 \text{ m} \rightarrow h = 0 \text{ m}$			
					$d \leq 2 \text{ m} \rightarrow h = 1 \text{ m}$			
					$d \leq 1,75 \text{ m} \rightarrow h = 1,5 \text{ m}$			
$d \leq 1,5 \text{ m} \rightarrow h = 2 \text{ m}$								
$d \leq 1,25 \text{ m} \rightarrow h = 2,5 \text{ m}$								
$d \leq 1 \text{ m} \rightarrow h = 3 \text{ m}$								
$d \leq 0,75 \text{ m} \rightarrow h = 3,5 \text{ m}$								
$d \leq 0,5 \text{ m} \rightarrow h = 4 \text{ m}$								
	$d \leq 0 \text{ m} \rightarrow h = 5 \text{ m}$							
	Los materiales que ocupen más del 10% del revestimiento o acabado exterior de las zonas de cubierta a menos de 5 m de distancia de la proyección vertical en cualquier zona de fachada, del mismo o de otro edificio, cuya resistencia al fuego no sea al menos EI 60, incluida la cara superior de los voladizos cuyo saliente exceda de 1 m, así como lucernarios, claraboyas y cualquier otro elemento de iluminación o ventilación, deben pertenecer a la clase de reacción al fuego Broof.							
	Los establecimientos de uso comercial o Pública concurrencia de cualquier superficie y las de	Sus salidas de uso habitual y los recorridos hasta el espacio exterior seguro estarán situados en elementos independientes de						

Sección SI 3 Evacuación de ocupantes	Compatibilidad de los elementos de evacuación	uso Docente, Hospitalario, Residencial Público o Administrativo cuya superficie construida sea mayor que 1500 m <sup>2</sup> , si están integrados en un edificio cuyo uso principal sea distinto al suyo cumplirán:		las zonas comunes del edificio. Sus salidas de emergencia podrán comunicar con un elemento común de evacuación del edificio a través de un vestíbulo de independencia.						
		Los establecimientos de uso de Pública Concurrencia cuya superficie construida total no exceda de 500 m <sup>2</sup> y estén integrados en centros comerciales podrán tener salidas de uso habitual o salidas de emergencia a las zonas comunes de circulación del centro. Cuando su superficie sea mayor que la indicada, al menos las salidas de emergencia serán independientes de dichas zonas comunes.								
	Protección de las escaleras	Evacuación descendente		No protegida	Protegida	Especialment e protegida				
			R. Vivienda	h ≤ 14 m	h ≤ 28 m	Se admite en todo caso				
			Administrativo docente	h ≤ 14 m	h ≤ 14 m					
			Comercial, Publica concurrencia	h ≤ 10 m	h ≤ 20 m					
			Residencial Publico	Baja mas una	h ≤ 28 m					
			Aparcamiento	No se admite	No se admite					
		No protegida	Protegida	Especialment e protegida						
	Evacuación ascendente	Aparcamiento	No se admite	No se admite	Se admite en todo caso.					
Las puertas previstas como salida de planta o de edificio y las previstas para la evacuación de más de 50 personas serán abatibles con eje de giro vertical y su sistema de cierre, o bien no actuará mientras haya actividad en las zonas a evacuar, o bien consistirá en un dispositivo de fácil y rápida apertura desde el lado del cual provenga dicha evacuación.										
Puertas situadas en recorridos de evacuación	Abrirá en el sentido de la evacuación toda puerta de salida:		Prevista para el paso de más de 200 personas en edificios de uso residencial vivienda o de 100 personas en los demás casos.							
			Prevista para más de 50 ocupantes del recinto o espacio en el que esté							



Sección SI 3 Evacuación de ocupantes			situada.			
		Cuando existan puertas giratorias, deben disponerse puertas abatibles de apertura manual contiguas a ellas, excepto en el caso de que las giratorias sean automáticas y dispongan de un sistema que permita el abatimiento de sus hojas en el sentido de la evacuación ante una emergencia o incluso en el caso de fallo de suministro eléctrico.				
	Señalización de los medios de evacuación.	Las salidas del recinto, planta o edificio tendrán una señal con el rótulo de "SALIDA", excepto en edificios de uso Residencial Vivienda y, en otros usos, cuando se trate de salidas de recintos cuya superficie no exceda de 50 m <sup>2</sup>				
		La señal con el rótulo de "Salida de emergencia" debe usarse en toda salida prevista para uso exclusivo en caso de emergencia				
		Deben disponerse señales indicativas de dirección de recorridos, visibles desde todo origen de evacuación desde el que no se perciban las salidas o sus señales indicativas y, en particular, frente a toda salida de un recinto con ocupación mayor a 100 personas que acceda lateralmente a un pasillo.				
		En los puntos de recorridos de evacuación en los que existan alternativas que puedan inducir a error, también dispondrán las señales antes citadas, de forma que quede claramente indicada la alternativa correcta.				
		La superficie de las zonas de refugio se señalará mediante diferente color en el pavimento y el rótulo "ZONA DE REFUGIO" acompañado del SIA colocado en la pared adyacente a la zona.				
	Control del humo de incendio	Se debe instalar un sistema de control del humo de incendio capaz de garantizar dicho control de evacuación de los ocupantes, de forma que se pueda llevar a cabo en condiciones de seguridad:	Zonas de uso Aparcamiento que no tengan la consideración de aparcamiento abierto			
			Establecimientos de uso Comercial o Pública Concurrencia cuya ocupación exceda de 1000 personas			
			Atrios, cuando su ocupación en el conjunto de las zonas y plantas que constituyan un mismo sector de incendio, exceda de 500 persona, o bien para cuando este previsto para la evacuación de hasta 500 personas			

	Evacuación de las personas con discapacidad en caso de incendio	<p>En los edificios de uso Residencial Vivienda con una altura de evacuación superior a 28 m, de uso Residencial Publico, Administrativo o Docente con altura de evacuación superior a 14 m, de uso Comercial o Pública Concurrencia con altura de evacuación superior a 10 m o en plantas de uso Aparcamiento cuya superficie exceda de 1500 m<sup>2</sup>, toda planta que no sea zona de ocupación nula y que no disponga de alguna salida del edificio accesible dispondrá de posibilidad de paso a un sector de incendio alternativo mediante una salida de planta accesible o bien de una zona de refugio apta para el número de plazas que se indica a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Una para usuario con silla de ruedas por cada 100 ocupantes o fracción.</li> <li>- Excepto uso Residencial Vivienda, una para persona con otro tipo de movilidad reducida por cada 33 ocupantes o fracción.</li> </ul>			
Sección SI 4 Instalaciones de protección contra incendios	En general	Extintores portátiles → A 15 m de recorrido en cada planta, como máximo, desde todo origen de evacuación.			
		Bocas de incendio equipadas → En zonas de riesgo especial alto.			
		Ascensor de emergencia → En las plantas cuya altura de evacuación exceda de 28 m.			
		Hidrantas exteriores → Si la altura de evacuación descendente excede de 28 m o si la ascendente excede de 6 m, así como en establecimientos de densidad de ocupación mayor que 1 persona cada 5 m <sup>2</sup> y cuya superficie está comprendida entre 2.000 y 10.000 m <sup>2</sup> Al menos un hidratante por cada 10.000 m <sup>2</sup> de superficie construida y uno más por cada 10.000 m <sup>2</sup> adicionales o fracción.			
		Instalación automática de extinción → En todo edificio cuya altura de evacuación exceda de 80 m.			
		Columna seca → Si la altura de evacuación excede de 24 m.			
		Sistema de detección y de alarma e incendio → Si la altura de evacuación excede de 50 m.			
		Hidratantes exteriores → Uno si la superficie total construida esté comprendida entre 5.000 y 10.000 m <sup>2</sup> . Uno más por cada 10.000 m <sup>2</sup> adicionales o fracción.			
		Anchura mínima libre del viario: 3,5 m.			
		Altura mínima libre o galibo del viario: 4,5 m.			
		En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,3 m y 12,5 m, con una anchura libre de circulación de 7,2 m.			
		Los edificios con una altura de	Anchura mínima libre: 5m.		
		Separación máxima del	-edificios de hasta 15 m de		

Sección SI 5 Intervención de los bomberos	Condiciones de aproximación y entorno	evacuación descendente mayor que 9 m deben disponer de un espacio de maniobra para los bomberos que cumpla:	vehículo de bomberos a la fachada del edificio:	altura de evacuación: 23m. -edificios de más de 15 m y hasta 20 m de altura de evacuación: 18 m. -edificios de más de 20 m de altura de evacuación: 10 m.				
			Distancia máxima hasta los accesos del edificio necesarios para poder llegar hasta todas sus zonas: 30 m.					
			Pendiente máxima: 10%.					
		En el caso que el edificio esté equipado con columna seca debe haber acceso para un equipo de bombeo a menos de 18 m de cada punto de conexión a ella. El punto de conexión será visible desde el camión de bombeo.						
		En las vías de acceso sin salida de más de 20 m de largo se dispondrá de un espacio suficiente para la maniobra de los vehículos del servicio de extinción de incendios.						
	En zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales, debe cumplirse:	Debe haber un franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal, así como un camino perimetral de 5m, que podrá estar incluido en la citada franja.						
		Cuando no se pueda disponer de dos vías alternativas indicadas en el párrafo anterior, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 m de radio, en el que se cumplan las condiciones expresadas en el primer párrafo.						
	Accesibilidad por fachada	Los huecos deberán cumplir:	Facilitar el acceso a cada una de las plantas del edificio, de forma que la altura del alfeizar respecto del nivel de la planta a la que accede no sea mayor de 1,2 m.					
			Sus dimensiones horizontal y vertical deben ser al menos 0,8 m y 1,2 m respectivamente. La distancia máxima entre los ejes verticales de dos huecos consecutivos no debe exceder de 25 m, medida sobre la fachada.					
			No se deben instalar en fachada elementos que impidan o dificulten la accesibilidad al interior del edificio a través de dichos huecos, a excepción de los elementos de seguridad situados en los huecos de las plantas cuya altura de evacuación no exceda de 9 m.					

**INFORME TÉCNICO**

Registro Entrada nº: \_\_\_\_\_.

Fecha: \_\_\_\_/\_\_\_\_/201\_\_\_\_

Expediente nº: \_\_\_\_\_.

Solicitante: \_\_\_\_\_

Emplazamiento: \_\_\_\_\_

Obra: \_\_\_\_\_

**SEGURIDAD DE UTILIZACION Y ACCESIBILIDAD  
SUA**

Sección SUA	Planeamiento	Proyecto	Cumple	No cumple
Sección SUA 1 Seguridad frente al riesgo de caídas	Discontinuidades en el pavimento	El suelo no tendrá juntas que presenten un resalto de más de 4 mm.		
		Los desniveles que no excedan de más de 5 cm se resolverán con una pendiente que no exceda del 25%		
		En zonas para la circulación de personas, el suelo no presentara perforaciones o huecos por los que pueda introducirse una esfera de 1,5 cm de diámetro.		
		Cuando se dispongan barreras para delimitar zonas de circulación, tendrán una altura de 80 cm como mínimo.		
	Desniveles	Existirán barreras de protección en los desniveles, huecos y aberturas, balcones, ventanas, etc. Con una diferencia de cota mayor que 55 cm, excepto cuando la disposición constructiva haga muy improbable la caída o cuando la barrera sea incompatible con el uso previsto.		
		En las zonas de uso publico se facilitará la percepción de las diferencias de nivel que no excedan de 55 cm y que sean susceptibles de causar caídas, mediante diferenciación visual y táctil. La diferenciación comenzará a 25 cm del borde, como mínimo.		
	Las barreras de protección tendrá como mínimo, una altura			

Sección SUA 1 Seguridad frente al riesgo de caídas	Desniveles	de 0,9 m cuando la diferencia de cota que protegen no exceda de 6 y 1,1 m en el resto de los casos, excepto en el caso de huecos de escalera de anchura menor que 40 cm, en los que la barrera tendrá una altura de 0,9 m.				
		Escaleras y rampas estarán diseñadas de forma que:	No puedan ser fácilmente escaladas por los niños: -Altura entre 30 y 50 cm sobre el nivel del suelo no existirán puntos de apoyo incluidos salientes sensiblemente horizontales con más de 5 cm de saliente. -Altura comprendida entre 50 y 80 cm sobre el nivel del suelo no existirán salientes que tengan una superficie sensiblemente horizontal con más de 15 cm de fondo.			
			No tendrán aberturas que puedan ser atravesadas por una esfera de 10 cm de diámetro, excepto en las aberturas triangulares que forman la huella y la contrahuella de los peldaños con el límite inferior de la barandilla, siempre que la distancia entre este límite y la línea de inclinación de la escalera no exceda de 5 cm.			
	Escaleras	De uso restringido	La anchura de cada tramo será de 0,8 m mínimo.			
			La contrahuella será de 20 cm, como máximo, y la huella de 22 cm, como mínimo.			
			Dispondrán de barandilla en sus lados abiertos.			
			En tramos rectos, la huella medirá 28 cm mínimo. En tramos rectos o curvos la contrahuella medirá 13 cm como mínimo y 18,5 máximo, excepto en zonas de uso público, así como siempre que no se disponga ascensor			

Sección SUA 1 Seguridad frente al riesgo de caídas	Escaleras	De uso general	como alternativa a la escalera, en cuyo caso la contrahuella medirá 17,5 cm como máximo.			
			Cada tramo tendrá tres peldaños como mínimo. La máxima altura que puede salvar un tramo es de 2,25 m, en zonas de uso público así como siempre que no se disponga de ascensor como alternativa a las escalera.			
			En dos tramos consecutivos de plantas diferentes, la contrahuella no variará ,más de $\pm$			
			Las mesetas dispuestas entre tramos de una escalera con la misma dirección tendrán al menos la anchura de la escalera y una longitud medida en su eje de 1 m, como mínimo.			
			Cuando exista un cambio de dirección entre dos tramos, la anchura de la escalera no se reducirá a lo largo de la meseta.			
			Las escaleras que salven una altura mayor que 55 cm dispondrán de pasamanos al menos en un lado. Cuando su anchura libre exceda de 1,2 m, así como cuando no se disponga ascensor como alternativa a la escalera, dispondrán de pasamanos a ambos lados.			
			Se dispondrán pasamanos intermedios cuando la anchura del tramo sea mayor que 4 m. La separación entre pasamanos intermedios será de 4 m como máximo.			

Sección SUA 1 Seguridad frente al riesgo de caídas		El pasamanos estará a una altura comprendida entre 90 y 110 cm.			
		El pasamanos estará separado del paramento al menos 4 cm.			
	Rampas	Las rampas tendrán una pendiente del 12%, como máximo excepto: -las que pertenezcan a itinerarios accesibles, cuya pendiente será como máximo del 10 % cuando su longitud sea menor de 3 m, del 8 % cuando su longitud sea menor que 6 m y del 6% en el resto de los casos. -la circulación de vehículos en aparcamientos que también estén previstas para la circulación de personas, y no pertenezcan a un itinerario accesible, cuya pendiente será como máximo, del 16%			
		Los tramos tendrán una longitud de 15 m como máximo, excepto si la rampa pertenece a itinerarios accesibles, en cuyo caso la longitud del tramo será de 9 m como máximo.			
		La anchura de la rampa estará libre de obstáculos.			
		Si la rampa pertenece a un itinerario accesible los tramos serán rectos o con un radio de curvatura de al menos 30 m y una anchura de 1,2 m como mínimo. Asimismo, dispondrán de una superficie horizontal al principio y al final del tramo con una longitud de 1,2 m en la dirección de la rampa, como mínimo.			
		Las mesetas dispuestas entre los tramos de una rampa con la misma dirección tendrán al menos la anchura de la rampa y una longitud medida en su eje de 1,5 m como mínimo.			
		No habrá pasillos de una anchura inferior a 1,2 m ni puertas situados a menos de 40 cm de distancia del arranque de un tramo. Si la rampa pertenece a un itinerario accesible, dicha distancia será de 1,5 m mínimo.			
		Las rampas que salven una diferencia de altura de más de 550 mm y cuya pendiente sea mayor o igual que el 6% , dispondrán de un pasamanos continuo al menos en un lado.			
	Las rampas que pertenezcan a un itinerario accesible, cuya pendiente sea mayor o igual al 6% y salven una diferencia				

Sección SUA 1 Seguridad frente al riesgo de caídas	Rampas	de altura de más de 18,5 cm, dispondrán de un pasamanos continuo en todo su recorrido, incluido mesetas en ambos lados. Asimismo los bordes libres contarán con un zócalo o elemento de protección lateral de 10 cm de altura, como mínimo. Cuando la longitud del tramo exceda de 3 m, el pasamanos se prolongará horizontalmente al menos 30 cm en los extremos, en ambos lados.				
		El pasamanos estará a una altura comprendida entre 90 y 110 cm. En escuelas infantiles entre 65 y 75 cm.				
		El pasamanos estará separado del paramento al menos 4 cm.				
	Limpieza de los acristalamientos exteriores	En edificios de Residencial Vivienda, los cristalamientos que se encuentren a una altura de más de 6 m sobre la rasante exterior con vidrio transparente cumplirán con:	Toda la superficie exterior del acristalamiento se encontrará comprendida en un radio de 0,85 m desde algún punto del borde de la zona practicable situado a una altura no mayor de 1,3 m.			
			Los cristalamientos reversibles estarán equipados con un dispositivo que los mantenga bloqueados en la posición invertida durante su limpieza.			
Sección SUA 2 Seguridad frente al riesgo de impacto o atrapamiento	Impacto	La altura libre en las zonas de circulación será como mínimo 2,1 m en zonas de uso restringido y 2,2 m en el resto de las zonas. En los umbrales de las puertas la altura libre será de 2 m.				
		Los elementos fijos que sobresalgan de las fachadas y que estén situados sobre zonas de circulación estarán a una altura de 2,2 m mínimo.				
		En zonas de circulación, las paredes carecerán de elementos salientes que no arranquen del suelo, que vuelen más de 15 cm en la zona de altura comprendida entre 15 cm y 2,2 m medida a partir del suelo y que presenten riesgo de impacto.				
		Las puertas de vaivén situadas entre zonas de circulación tendrán partes transparentes o translúcidas que permitan percibir la aproximación de las personas y que cubran la altura comprendida entre 0,7 m y 1,5 m, como mínimo.				



	Atrapamiento	Con el fin de limitar el riesgo de atrapamiento producido por una puerta corredera de accionamiento manual, incluidos sus mecanismos de apertura y cierre, la distancia hasta el objeto fijo más próximo será de 20 cm, como mínimo.				
Sección SUA 4 Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada.	Dotación de alumbrado de emergencia.	Todo recinto cuya ocupación sea mayor que 100 personas.				
		Los recorridos desde todo origen de evacuación hasta el espacio exterior seguro.				
		Los aparcamientos cerrados o cubiertos cuya superficie construida exceda de 100 m <sup>2</sup> .				
		Los aseos generales de planta en edificios de uso público.				
		Los lugares en los que se ubican cuadros de distribución o de accionamiento de la instalación de alumbrado de las zonas antes citadas.				
		Las señales de seguridad.				
		Los itinerarios accesibles.				
	Posición y características de las luminarias.	Se situarán al menos a 2 m por encima del nivel del suelo.				
		Se dispondrá en cada puerta de salida y en posiciones en las que sea necesario destacar un peligro potencial o el emplazamiento de un equipo de seguridad. Como mínimo se dispondrá en los siguientes puntos:	En las puertas existentes en los recorridos de evacuación.			
			En las escaleras, de modo que cada tramo de escaleras reciba iluminación directa.			
En cualquier otro cambio de nivel.						
	En los cambios de dirección y en las intersecciones en pasillos.					
Sección SUA 6 Seguridad frente al riesgo de ahogamiento.	Características del vaso de piscina.	La profundidad del vaso de piscinas infantiles será 50 cm, como máximo. El resto de piscinas la profundidad será de 3 m como máximo, y contarán con zonas cuya profundidad será menor que 1, 4 m.				
		Se señalarán los puntos donde se supere la profundidad de 1,4 m e igualmente se señalará el valor de la máxima y la mínima profundidad.				
		Los cambios de profundidad	-En piscinas infantiles del 6%.			

		se resolverán mediante pendientes que serán, como máximo, las siguientes:	-En piscinas de recreo o polivalentes, el 10% hasta la profundidad de 1,4 m y el 35 % en el resto de las zonas.			
	Escaleras	Excepto en piscinas infantiles, las escaleras alcanzarán una profundidad bajo el agua de 1 m, como mínimo, o bien hasta 30 cm por encima del suelo del vaso.				
		Las escaleras se colocarán en la proximidad del los ángulos del vaso y en los cambios de pendiente, de forma que no disten más de 15 m entre ellas. Tendrán peldaños antideslizantes, carecerán de aristas vivas y no deben sobresalir del plano de la pared del vaso.				
Sección SUA 9 Accesibilidad.	Accesibilidad en el exterior del edificio.	La parcela dispondrá al menos de un itinerario accesible que comunique una entrada principal al edificio, y en conjuntos de viviendas unifamiliares una entrada a la zona privativa de cada vivienda, con la vía pública y con las zonas comunes exteriores.				
	Accesibilidad entre plantas del edificio	Las plantas con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas dispondrán de ascensor accesible o de rampa accesible que las comunique con las plantas con entrada accesible al edificio y con las que tengan elementos asociados a dichas viviendas o zonas comunitarias.				
		Las plantas que tengan zonas de uso público con más de 100 m <sup>2</sup> de superficie útil o elementos accesibles dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible que las comunique con las de entrada accesible al edificio.				
	Accesibilidad en las plantas del edificio.	Los edificios de uso residencial vivienda, dispondrán de un itinerario accesible que comunique el acceso accesible a toda planta con las viviendas, con las zonas de uso comunitario y con los elementos asociados a viviendas accesibles para usuarios con silla de ruedas, tales como trasteros, plazas de aparcamiento accesibles, etc., situados en la misma planta.				
		Todo edificio de uso Residencial Vivienda con aparcamiento propio contará con una plaza de aparcamiento accesible por cada vivienda accesible para usuarios con silla de ruedas.				
		En uso residencial público, una				

	Plazas de aparcamiento accesibles.	En otros usos, todo edificio o establecimiento con aparcamiento propio cuya superficie construida exceda de 100 m <sup>2</sup> contará con las siguientes plazas de aparcamiento accesibles:	plaza accesible por cada alojamiento accesible.			
			En uso comercial, pública concurrencia o aparcamiento de uso público, una plaza accesible por cada 33 plazas de aparcamiento o fracción.			
			En cualquier otro uso, una plaza accesible por cada 50 plazas de aparcamiento o fracción, hasta 200 plazas y una plaza accesible más por cada 100 plazas adicionales o fracción.			

# FORMALIZACIÓN DE INSTANCIAS

---



Expediente núm: \_\_\_\_\_

Licencia núm: \_\_\_\_\_

## SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRA MAYOR

PERSONA INTERESADA	Apellidos y Nombre/Denominación Social					
	NIF/NIE/CIF		Dirección de correo electrónico		Fax	
	En su condición de: <input type="checkbox"/> PROMOTOR <input type="checkbox"/> PROPIETARIO					
DATOS REPRESENTANTE/ADA	Apellidos y Nombre/Denominación Social					
	NIF/NIE/CIF		Dirección de correo electrónico		Fax	
DOMICILIO EFECTO NOTIFICACIONES	Calle/Plaza/Av./Camino/Urb.			Núm./Parc.	Esc.	Planta Puerta
	Teléfono		Código Postal	Localidad		Provincia
DATOS DE LA OBRA	Constructor		Dirección		Firma	
	N.I.F		Teléfono			
	Emplazamiento de la obra				Parcela catastral	
	PEM de la obra				Liquidación del ICIO	
TÉCNICOS FACULTATIVOS	Arquitecto		Dirección		Teléfono	
	Arquitecto técnico		Dirección		Teléfono	
	Seguridad y Salud		Dirección		Teléfono	
SOLICITUD (Continuar al dorso)	El interesado <b>SOLICITA</b> que teniendo, por presentado este escrito, junto a la documentación que se acompaña, previa la tramitación correspondiente, se conceda licencia de obra mayor					
DOCUMENTACIÓN QUE SE APORTA A LA SOLICITUD	<input type="checkbox"/> Proyecto visado por el colegio oficial: <input type="checkbox"/> Proyecto básico <input type="checkbox"/> Proyecto básico y de ejecución *Caso de proyecto ubicado en Entorno de Protección 2 copias.					
LUGAR Y FECHA	Lugar:			Fecha:		
FIRMA	Firma solicitante o representante:					
A RELLENAR POR LA ADMINISTRACIÓN	ORIGINAL A: _____ FOTOCOPIA A: _____ _____			LA SECRETARIA		



Expediente núm: \_\_\_\_\_

Licencia núm: \_\_\_\_\_

**SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRA MAYOR**

<b>PERSONA INTERESADA</b>	Apellidos y Nombre/Denominación Social					
	NIF/NIE/CIF		Dirección de correo electrónico		Fax	
	En su condición de: <input type="checkbox"/> PROMOTOR <input type="checkbox"/> PROPIETARIO					
<b>DATOS REPRESENTANTE/ ADA</b>	Apellidos y Nombre/Denominación Social					
	NIF/NIE/CIF		Dirección de correo electrónico		Fax	
<b>DOMICILIO EFECTO NOTIFICACIONES</b>	Calle/Plaza/Av./Camino/Urb.			Núm./Parc.	Esc.	Planta Puerta
	Teléfono	Código Postal	Localidad		Provincia	
<b>DATOS DE LA OBRA</b>	Constructor		Dirección		Firma	
	N.I.F		Teléfono			
	Emplazamiento de la obra				Parcela catastral	
	PEM de la obra				Liquidación del ICIO	
<b>TÉCNICOS FACULTATIVOS</b>	Arquitecto		Dirección		Teléfono	
	Arquitecto técnico		Dirección		Teléfono	
	Seguridad y Salud		Dirección		Teléfono	
<b>SOLICITUD (Continuar al dorso)</b>	El interesado <b>SOLICITA</b> que teniendo, por presentado este escrito, junto a la documentación que se acompaña, previa la tramitación correspondiente, se conceda licencia de obra mayor					
<b>DOCUMENTACIÓN QUE SE APORTA A LA SOLICITUD</b>	<input type="checkbox"/> Proyecto visado por el colegio oficial: <input type="checkbox"/> Proyecto básico <input type="checkbox"/> Proyecto básico y de ejecución *Caso de proyecto ubicado en Entorno de Protección 2 copias.					
<b>LUGAR Y FECHA</b>	Lugar:			Fecha:		
	Firma solicitante o representante:					
<b>FIRMA</b>						
<b>A RELLENAR POR LA ADMINISTRACIÓN</b>	ORIGINAL A: _____			LA SECRETARIA		
	FOTOCOPIA A: _____					

## SRA. ALCALDESA-PRESIDENTA DEL AYUNTAMIENTO DE BENIFAÍO

Sus datos se incorporarán a la base de datos del Ayto. de Benifaíó siendo utilizados y protegidos en los términos establecidos en la L.O. 15/99 de 13 de Diciembre de Protección de Datos de carácter personal y resto de normativa aplicable.

### DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA QUE DEBE ACOMPAÑAR LA LICENCIA DE OBRA MAYOR

- Fotocopia del DNI/CIF del solicitante. En caso de Personas Jurídicas: escritura de constitución de la sociedad, y acreditación documental de la representación, en su caso.
- Hoja de solicitud de licencia de obras firmada por el constructor.
- Impuesto de Actividad Económica (IAE) del constructor.
- Resguardo abono del ICIO.
- Hoja estadística cumplimentada y firmada por técnico y promotor.
- Aval por las posibles roturas que se vayan a producir en las aceras o elementos de urbanización existentes, de acuerdo con el siguiente detalle:

Art. 7b, (finanzas por reposición de pavimentos): \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> x 18,030363€/m<sup>2</sup> = \_\_\_\_\_ €

\*La superficie se calculará multiplicando la longitud de fachada por la suma del ancho de acera más una franja de 1 m de vial.

- En el caso de 6 o más viviendas, Escritura pública registral de reserva de plaza de aparcamiento, 1 plaza por vivienda. (Capítulo III. Condiciones generales de uso, Art. 5 Condiciones de uso vivienda)
  - En el caso de que la obra esté **dentro del entorno de la Torre de la Plaza o de la Torre Muza**, autorización de la Dirección General de la Conselleria de Cultura en conforme a lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 4/1998, 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano y la Ley 7/2004, de 19 de octubre de la Generalitat, de Modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (D.O.G.V. 4867/21-10-2004).
- Se solicitará la autorización a la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte ubicada en la C/ Gregorio Gea, 14 de Valencia, adjuntando:

- 2 Copias del Proyecto de obra visado y firmado por técnico competente.
- Fotocopia de la solicitud de la licencia de obras.
- Fotografía de la fachada del inmueble afectado en color.
- Estudio de Integración Paisajística (Art.48 Reglamento de Paisaje).

- En caso de que la ubicación sea **junto a la línea del AVE**, se ha de aportar autorización del órgano administrativo competente por la servidumbre sectorial, en cumplimiento con la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (BOE 31-07-1987) y el Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.

- En el caso de que la parcela se encuentre afectada por ubicarse **junto a la línea de Ferrocarril de la Generalitat Valenciana (FGV)**, deberá de solicitarse informe para la previa autorización al órgano administrativo competente sobre el ferrocarril.

Conselleria de Infraestructuras y Transportes. División de Infraestructura de Transportes. C/ Blasco Ibáñez, 50. (46010) Valencia. Teléfono: 96 386 23 21.

(Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y la orden FOM 2230/2005 de 6 de julio, del BOE N° 165 de 12 de Julio de 2005)

- En el caso de que la parcela se encuentre afectada por ubicarse **junto a la línea de ferrocarril del ADIF**, deberá de solicitarse informe por la citada servidumbre sectorial para la previa autorización al órgano administrativo competente sobre el ferrocarril:

ADIF Patrimonio y Urbanismo. c/ Játiva nº 24. 46007 Valencia

(Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y la orden FOM 2230/2005 de 6 de julio, del BOE N° 165 de 12 de Julio de 2005)

### Documentación técnica:

- Hoja de encargo del aparejador o arquitecto técnico.
- Hoja de aceptación expresa del director de obra (Art.2, Cap.IV apdo. 1 de las NN.SS.)
- Estudio Básico de Seguridad y Salud/ Estudio Seguridad y Salud en cumplimiento del Real Decreto 1627/1997 de 24 de octubre.
  - Estudio Básico de Seguridad y Salud.
  - Estudio Seguridad y Salud.
- Proyecto de Telecomunicaciones.
- Declaración sobre el cumplimiento del artículo 486.6. 2ª A) del Decreto 36/2007 ,de 13 de abril ,que modifica el ROGTU (en vigor 17/04/2007).
- Documentación que justifique el cumplimiento de la Ordenanza municipal Reguladora de los vertidos de Aguas Residuales al alcantarillado del municipio de Benifaíó (BOP nº262 de 03/11/2007).
- Proyecto de Urbanización, en el caso de que la parcela carezca de los siguientes servicios:
  1. Acceso rodado hasta la parcela por vía pavimentada, y estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que de frente.

2. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista.

3. Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.

4. Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que de frente la parcela.

Por tanto, para adquirir la condición de solar, deberá, de acuerdo con el Art. 182 de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana:

- a) Realizar la cesión del vial que corresponde a una superficie de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>.
- b) Garantizarse suficientemente la urbanización simultánea a la edificación mediante:
  - b.1) Presentar 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. La licencia urbanística que autorice la urbanización y la edificación simultáneas deberá recoger expresamente en su contenido ese compromiso que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen o inscriban; y
  - b.2) Afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratación pública. Se exceptúa la exigencia de un afianzamiento específico con este propósito, cuando el importe íntegro de dicho coste ya esté garantizado ante la Administración en virtud de la ejecución de un Programa para el desarrollo de una Actuación Integrada. El aval a presentar será el del presupuesto del proyecto con precios del IVE actualizado e incluirá el IVA.

b.3) El proyecto deberá incluir un anexo con los planos, detalles y mediciones relativas a las obras de urbanización precisas para que la parcela adquiera la condición de solar, con detalle de todas las infraestructuras y servicios necesarios, que deberán discurrir de forma subterránea en el caso de calles de nueva urbanización.

- En el caso de garaje para más de 5 plazas, Proyecto de actividad de garaje según el artículo 486.6.3º) del decreto 36/2007, de 13 de abril, que modifica el ROGTU y solicitud de licencia ambiental.
- Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición en cumplimiento del Art.4.2 y del 4.1.b) del R.D. 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los Residuos de Construcción y Demolición (BOE 13/02/08).
- Estudio Geotécnico (incluido en el anejo de información geotécnica de la memoria del proyecto).
- En el caso de **Expediente de Legalización** habrá de aportar:
  - Fotografía del local o edificio a legalizar.
  - Certificado acreditativo de las condiciones de seguridad, habitabilidad y legalidad.
  - Ficha urbanística
  - Certificado final de obras.
  - Licencia de instalación solar fotovoltaica (habrá de aportar):
  - Ficha urbanística
  - Certificado de seguridad estructural del edificio/nave con incorporación de las placas solares firmado por técnico competente y visado por su respectivo colegio profesional.
  - Justificación del cumplimiento de seguridad en caso de incendio en el edificio/ nave al llevarse a cabo el proyecto objeto de la licencia de obras.

## **1. LA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRA MAYOR SE PRESENTARA ACOMPAÑADA DE LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS**

Los documentos exigidos deberán:

- Ser originales o fotocopias compulsados, en caso contrario no surtirán efectos.
- Presentarse en el Registro General del Ayuntamiento de Benifaió (segunda planta)

## **2.- IMPUESTO:**

La licencia de obra menor estará sujeta al pago del impuesto de construcciones, instalaciones y obra (ICIO) establecido en la Ordenanza Fiscal Municipal vigente (BOP 16/10/2007).

Para aquellas construcciones, instalaciones y obras, cuya base imponible sea igual o inferior a 100.000 €: se aplicará el 3,00%. Cuando la base imponible sea superior a 100.000 € e igual o inferior a 200.000€ se aplicará el 3,50%.

Cuando la base sea superior a 200.000€ se aplicará el 4,00%.

## **3.- RESOLUCIÓN:**

- El plazo máximo para resolver es de **2 meses** a contar desde la presentación de la solicitud. La licencia se otorgará dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, por lo que solo producirán efectos entre el Ayuntamiento y el titular de la licencia, sin alterar las situaciones jurídicas reguladas por el derecho privado.
- Órgano encargado de resolver: **Alcaldía mediante Decreto u órgano en quién delegue.**
- Transcurrido el plazo de resolución, sin perjuicio de las prórrogas que sean procedentes, sin haberse notificado ésta, el interesado podrá entender **estimada** su petición por silencio administrativo, con los efectos y condiciones que para las licencias urbanísticas en la normativa urbanística.

## **4. RECURSOS:**

- a) Directamente recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de la provincia de Valencia, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la recepción de la notificación.
- b) Recurso potestativo de reposición ante el órgano que ha dictado este acuerdo en el plazo de un mes a partir del día siguiente a la notificación del presente acuerdo.





Expediente núm: \_\_\_\_\_

Licencia núm: \_\_\_\_\_

SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRA MENOR

<b>PERSONA INTERESADA</b>	Apellidos y Nombre/Denominación Social						
	NIF/NIE/CIF		Dirección de correo electrónico		Fax		
	En su condición de: <input type="checkbox"/> PROMOTOR <input type="checkbox"/> PROPIETARIO						
<b>DATOS REPRESENTANTE</b>	Apellidos y Nombre/Denominación Social						
	NIF/NIE/CIF		Dirección de correo electrónico		Fax		
<b>DOMICILIO EFECTO NOTIFICACIONES</b>	Calle/Plaza/Av./Camino/Urb.			Núm./Parc.	Esc.	Planta	Puerta
	Teléfono	Código Postal	Localidad		Provincia		
<b>DATOS DE LA OBRA</b>	Emplazamiento (calle o plaza)						
	Clase de la obra a ejecutar		Destino principal		Importe del presupuesto total		
	Constructor		Dirección		Teléfono		
	Arquitecto autor del proyecto		Dirección		Teléfono		
	Arquitecto técnico		Dirección		Teléfono		
<b>SOLICITUD</b>	El interesado <b>SOLICITA</b> que teniendo, por presentado este escrito, junto a la documentación que se acompaña, previa la tramitación correspondiente, se conceda licencia de obra menor.						
<b>DOCUMENTACIÓN QUE SE APORTA A LA SOLICITUD</b>	<input type="checkbox"/> Presupuesto de obra firmada por el constructor. <input type="checkbox"/> Fotocopia del impuesto de actividades económicas del constructor (IAE). <input type="checkbox"/> Justificante del ingreso de los tributos aplicables, según las ordenanzas fiscales. <input type="checkbox"/> Caso de que la obra se encuentre dentro del entorno de protección de la Torre de la Plaza o de la Torre Muza se aportará: - Fotografía de la fachada del inmueble afectado en color. - Plano de emplazamiento según el Plan General. - Presupuesto del constructor definiendo la obra a ejecutar.						
<b>LUGAR Y FECHA</b>	Lugar:			Fecha:			
	Firma solicitante o representante:						
<b>FIRMA</b>							
<b>A RELLENAR POR LA ADMINISTRACIÓN</b>	ORIGINAL A: _____			LA SECRETARIA			
	FOTOCOPIA A: _____						

## SRA. ALCALDESA-PRESIDENTA DEL AYUNTAMIENTO DE BENIFAÍÓ

Sus datos se incorporarán a la base de datos del Ayto. de Benifaió siendo utilizados y protegidos en los términos establecidos en la L.O. 15/99 de 13 de diciembre de Protección de Datos de carácter personal y resto de normativa aplicable.

### **1. LA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRA MENOR SE PRESENTARA ACOMPAÑADA DE LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS**

Los documentos exigidos deberán:

- Ser originales o fotocopias compulsados, en caso contrario no surtirán efectos.
- Presentarse en la Oficina de Atención al Ciudadano del Ayuntamiento de Benifaió (planta baja).

### **2.- IMPUESTO:**

La licencia de obra menor estará sujeta al pago del impuesto de construcciones, instalaciones y obra (ICIO) establecido en la Ordenanza Fiscal Municipal vigente (BOP 16/10/2007).

Para aquellas construcciones, instalaciones y obras, cuya base imponible sea igual o inferior a 100.000 euros: 3,00 por ciento.

### **3.- RESOLUCIÓN:**

- El plazo máximo para resolver es de **1 mes** a contar desde la presentación de la solicitud.  
La licencia se otorgara dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, por lo que solo producirán efectos entre el Ayuntamiento y el titular de la licencia, sin alterar las situaciones jurídicas reguladas por el derecho privado.
- Órgano encargado de resolver: **Alcaldía mediante Decreto u órgano en quién delegue.**
- Transcurrido el plazo de resolución, sin perjuicio de las prórrogas que sean procedentes, sin haberse notificado ésta, el interesado podrá entender **estimada** su petición por silencio administrativo, con los efectos y condiciones que para las licencias urbanísticas en la normativa urbanística.

### **4. RECURSOS:**

- a) Directamente recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de la provincia de Valencia, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la recepción de la notificación.
- b) Recurso potestativo de reposición ante el órgano que ha dictado este acuerdo en el plazo de un mes a partir del día siguiente a la notificación del presente acuerdo.



SOLICITUD DE LICENCIA DE EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE, UNA VEZ EMITIDO EL INFORME FAVORABLE DE LA CONSELLERIA DE AGRICULTURA

<b>INTERESADO</b>	Apellidos y Nombre /Denominación Social					
	NIF/NIE/CIF		Dirección de correo electrónico		Fax:	
	Como a: <input type="checkbox"/> PROMOTOR <input type="checkbox"/> PROPIETARIO					
<b>DATOS REPRESENTANTE</b>	Apellidos y Nombre /Denominación Social					
	NIF/NIE/CIF		Dirección de correo electrónico		Fax:	
<b>DOMICILIO EFECTOS NOTIFICACIONES</b>	Calle/Plaza/Av./Camino/Urb.			Núm./Parc.	Esc.	Planta
	Teléfono/ Fax		Código Postal	Localidad		Provincia
<b>SOLICITUD (Continuar al dorso)</b>	<input type="checkbox"/> Construcción caseta de aperos, almacén agrícola u otras instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales. <input type="checkbox"/> Legalización caseta aperos, almacén agrícola u otras instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales.					
<b>TECNICOS FACULTATIVOS</b>	Arquitecto/ Ingeniero		Dirección		Firma	
	Ingeniero Técnico		Dirección		Firma	
	Estudio Básico de Seguridad y de Salud		Dirección		Firma	
<b>DATOS DE LA OBRA</b>	Constructor		Dirección		Firma	
	N.I.F.		Teléfono			
	Emplazamiento de la obra		Polígono		Parcela Catastral	
	PEM de la obra		Liquidación de la tasa		Liquidación del ICIO	
	Tipo de licencia de edificación <input type="checkbox"/> Obra nueva <input type="checkbox"/> Reforma <input type="checkbox"/> Ampliación <input type="checkbox"/> Otros					

<b>DOCUMENTACION QUE SE APORTA A LA SOLICITUD</b>	Al efecto se aporta PROYECTO DUPLICADO VISADO por el Colegio de _____ con fecha _____	
	<input type="checkbox"/> Básico <input type="checkbox"/> Ejecución	
	El promotor (firma)	El constructor (firma)
<b>LUGAR Y FECHA</b>	Lugar:	Fecha:
<b>FIRMA</b>	Firma del solicitante o representante:	
<b>A RELLENAR POR LA ADMINISTRACIÓN</b>	ORIGINAL A: _____ FOTOCOPIA A: _____ _____ _____	LA SECRETARIA

**SRA. ALCALDESSA-PRESIDENTA DEL AYUNTAMIENTO DE BENIFAÍÓ**

Sus datos se incorporarán a la base de datos del Ayuntamiento de Benifaíó siendo utilizados y protegidos en los términos establecidos en la LO 15/99 de 13 de diciembre de Protección de Datos de carácter personal y el resto de normativa aplicable.

## INSTRUCCIONES:

### **1.- LA SOLICITUD DE LICENCIA DE EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE, UNA VEZ EMITIDO EL INFORME FAVORABLE DE LA CONSELLERIA DE AGRICULTURA SE PRESENTARÁ ACOMPAÑADA DE LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:**

- Fotocopia del DNI/CIF del solicitante. En el caso de personas jurídicas: escritura de constitución y acreditación documental de la representación, en su caso.
- Documento de ingreso previo del ICIO.
- Fotocopia del alta censal en la Agencia Tributaria del constructor de la obra, con ámbito de aplicación: Nacional, Provincial o Local (Benifaió).
- Escrito de aceptación del constructor de la realización de la obra.
- Proyecto suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial (2 ejemplares). Este proyecto deberá de cumplir con:
  - a) Art. 8 de la ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.
  - b) Art. 12 y 20 de la ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable.
  - c) Art. 34 de la ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.
  - d) Art.18 y 48 del decreto 120/2006, de 11 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de paisaje de la Comunidad Valenciana.
  - e) Art. 47 y 100 del decreto 67/2006, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial Urbanística.
- Ordenanzas Municipales, en todo aquello que no contradiga las leyes y decretos anteriores.
- Asimismo, el proyecto deberá de incluir:
  - g) Plano de situación a escala 1:5000 referenciado al de clasificación del suelo del planeamiento general vigente (indicando el núm. de plano del que es copia) aportando la leyenda, es decir, el recuadro que aparece en el lateral inferior del mismo, que contiene la indicación de los distintos tipo de suelo, urbanizable, no urbanizable y urbano.
  - h) Plano de posición de las construcciones e instalaciones existentes y de las solicitadas en la parcela, acotando las separaciones a linderos, en los que se reflejen, en su caso, las distancias al dominio público (carreteras, barrancos, vías pecuarias, zonas marítimas terrestres), las áreas inundables o los puntos geográficos fijados por reglamento o planos.
  - i) En cuanto a la no formación del núcleo de población, plano catastral de la parcela a escala 1:2000, donde se indique la distancia exigida entre las edificaciones.
  - j) Plano de accesos marcando el itinerario desde una carretera estatal, autonómica, o provincial.
- Declaración sobre el cumplimiento del artículo 486.6. 2ª A) del Decreto 36/2007, de 13 de abril, que modifica el ROGTU (en vigor 17/04/2007).
- Hoja de nombramiento del Técnico Director de las obras, suscrita por el técnico competente y visada por él.
- Hoja de aceptación expresa de la dirección de obra firmada y visada.
- Cuestionario Estadístico del Ministerio de Fomento debidamente cumplimentado, firma y visado.
- Proyecto de Ejecución suscrito por el Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente (con anterioridad a comienzos de las obras).
- Estudio de Gestión de Residuos.
- Estudio Básico de Seguridad y Salud suscrito por el Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente (con anterioridad a comienzos de las obras).
- Autorización del organismo competente en caso de normativa sectorial.
- Escritura de propiedad con la vinculación registral de la construcción a la finca o parcela y la consecuente indivisibilidad.

La presentación de dicha solicitud no autoriza el inicio de las obras, las cuales deberán iniciarse a partir de la fecha de concesión de la licencia de edificación.

Independientemente de la documentación señalada, en su caso, los técnicos municipales en aplicación de la legislación vigente, podrán requerir otra documentación necesaria que, según su criterio, será indispensable para completar el expediente.

**2.- TASAS:** No se exige el pago de tasa por la tramitación de licencia.

### **3.- IMPUESTO:**

La licencia de obra estará sujeta al pago del impuesto de construcciones, instalaciones y obra (ICIO) establecido en la Ordenanza Fiscal Municipal vigente (BOP 16/10/2007).

Para aquellas construcciones, instalaciones y obras, cuya base imponible sea igual o inferior a 100.000 €: se aplicará el 3,00%. Cuando la base imponible sea superior a 100.000 € e igual o inferior a 200.000€ se aplicará el 3,50%.

Cuando la base sea superior a 200.000€ se aplicará el 4,00%.

### **4.- RESOLUCIÓN.**

- El plazo máximo para resolver es de 2 meses.
- Órgano encargado de resolver: Alcaldía mediante Decreto.
- El transcurso del plazo máximo sin dictar y notificar resolución se entenderá estimatorio salvo las licencias de intervención en edificios catalogados o en trámite de catalogación. En ningún caso se entenderá adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las leyes, de los Planes, Proyectos, Programas u Ordenanzas o en general, en términos contrarios, opuestos o disconformes con las previsiones de la ordenación urbanística.

### **5.- RECURSOS:**

- a) Directamente recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de la provincia de Valencia, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la recepción de la notificación.
- b) Recurso potestativo de reposición ante el órgano que ha dictado este acuerdo en el plazo de un mes a partir del día siguiente a la notificación del presente acuerdo.



**SOLICITUD INFORME TÉCNICO MUNICIPAL SOBRE COMPATIBILITAT DE ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE, PREVIO AL INFORME DE CONSELLERIA D'AGRICULTURA Y A LA LLICENCIA DE OBRES.**

<b>INTERESADO</b>	Apellidos y Nombre /Denominación Social					
	NIF/NIE/CIF		Dirección de correo electrónico			
<b>DATOS REPRESENTANTE</b>	Apellidos y Normbre /Denominación Social					
	NIF/NIE/CIF		Dirección de correo electrónico			
<b>DOMICILIO EFECTOS NOTIFICACIONES</b>	Carrer/Plaza/Av./Camino/Urb.		Núm./Parc.	Esc.	Planta	Porta
	Teléfono/ Fax	Codigo Postal	Localidad		Província	
<b>SOLICITUD (Continuar al dorso)</b>	<input type="checkbox"/> Construcción caseta de aperos, almacén agrícola u otras instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales.					
	<input type="checkbox"/> Legalización caseta de aperos, almacén agrícola u otras instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales.					
<b>DATOS DE LA OBRA</b>	Emplazamiento de la obra .....					
	Polígono.....		Parcela catastral.....			
<b>DOCUMENTACION QUE SE APORTA A LA SOLICITUD</b>	<input type="checkbox"/> Memoria con los datos agronómicos y características constructivas (sup. Total de la parcela, sup. Construida y sup. Ocupada, volumen, altura y separación a lindes).					
	<input type="checkbox"/> Acreditación de la necesidad de construcción mediante tarjeta de circulación de tractor, maquinaria agrícola, etc.					
<b>LUGAR Y FECHA</b>	Lugar:		Fecha:			
	Firma del solicitante o representante:					
<b>FIRMA</b>						
<b>A RELLENAR POR LA ADMINISTRACIÓN</b>	ORIGINAL A: _____		LA SECRETARIA			
	FOTOCOPIA A: _____					

**SRA. ALCALDESSA-PRESIDENTA DEL AYUNTAMIENTO DE BENIFAIÓ**

## **INSTRUCCIONES:**

### **1.- LA SOLICITUD DE INFORME DE COMPATIBILIDAD DE ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE PREVIO A LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE SE PRESENTARÁ ACOMPAÑADA DE LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:**

- a) Memoria con los datos agronómicos y características constructivas (Superficie total de la parcela, superficie construida y ocupada, volumen, altura y separación a lindes) suscrita por técnico competente)
- b) Acreditación de la necesidad de construcción mediante tarjeta de circulación de tractor, maquinaria agrícola, etc.
- c) Cuando se trate de un expediente de legalización deberá presentarse una propuesta de adecuación a la normativa aplicable que contemple:
  - Plano a escala mínima 1:50 de la situación actual donde conste la superficie total de la parcela y edificación existente, superficie ocupada, volumen, altura y separación a lindes.
  - Y Plano a escala mínima 1:50 donde se haga constar la propuesta de adecuación a la normativa aplicable.

### **2.- TASAS:**

Está sujeto al pago de la tasa establecida en la Ordenanza Fiscal Municipal vigente: 75 euros.

### **3.- EMISIÓN DE INFORME:**

- De conformidad con lo que establece el artículo 83 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común los informes se emitirán en el plazo de 10 días, ello sin perjuicio que de conformidad con el artículo 49 de la citada ley la administración pueda acordar una ampliación del plazo.
- No obstante, no se podrán otorgar licencias municipales, ni de obras ni de actividad, que legitimen usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable sujetos a previo informe o autorización, hasta que conste en el expediente la emisión del informe o del acto de autorización y en su caso, se acredite el cumplimiento de las condiciones impuestas. El transcurso del plazo previsto legalmente para conceder licencia municipal en estos supuestos tendrá efectos desestimatorios (artículo 30 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable)

### **4.- OTROS DATOS DE INTERES:**

- Si el informe de compatibilidad urbanística es favorable se dará traslado al interesado y a la Consellería de Agricultura para que realice el correspondiente informe de conformidad con lo previsto en el artículo 31 de la Ley 10/2004 de 9 de diciembre del Suelo No Urbanizable.
- Si el mencionado informe de la Consellería de Agricultura fuera favorable a continuación el interesado deberá solicitar licencia de obra mayor para la ejecución de la construcción.



## SOLICITUD DE LICENCIA MUNICIPAL DE SEGREGACIÓN DE FINCA URBANA

<b>PERSONA INTERESADA</b>	Apellidos y Nombre/Denominación Social						
	NIF/NIE/CIF		Dirección de correo electrónico				
<b>DATOS REPRESENTANTE/ADA</b>	Apellidos y Nombre/Denominación Social						
	NIF/NIE/CIF		Dirección de correo electrónico				
<b>DOMICILIO EFECTO NOTIFICACIONES</b>	Calle/Plaza/Av./Camino/Urb.			Núm./Parc.	Esc.	Planta	Puerta
	Teléfono		Código Postal	Localidad		Provincia	
<b>SOLICITUD (Continuar al dorso)</b>	El solicitante <b>EXPONE</b> :						
	Como propietario/a del solar ubicado en _____						
	Con una superficie total de _____ m <sup>2</sup> Y teniendo prevista la segregación de dicha parcela en las siguientes:						
	a) _____ m <sup>2</sup>			b) _____ m <sup>2</sup>			
	<b>SOLICITA:</b> Licencia municipal de segregación del solar _____, ubicado en _____						
<b>DOCUMENTACIÓN QUE SE APORTA A LA SOLICITUD</b>	Ver dorso						
<b>LUGAR Y FECHA</b>	Lugar:			Fecha:			
<b>FIRMA</b>	Firma solicitante o representante:						
<b>A RELLENAR POR LA ADMINISTRACIÓN</b>	ORIGINAL A: _____ FOTOCOPIA A: _____ _____			LA SECRETARIA			

SRA. ALCALDESA-PRESIDENTA DEL AYUNTAMIENTO DE BENIFAIÓ

Sus datos se incorporaran a la base de datos del Ayto. de Benifaió siendo utilizados y protegidos en los términos establecidos en la L.O. 15/99 de 13 de Diciembre de Protección de Datos de carácter personal y resto de normativa aplicable.





## DOCUMENTACIÓN QUE SE APORTA A LA SOLICITUD:

- Proyecto técnico suscrito por facultativo competente, visado por el correspondiente Colegio Profesional u Oficina Técnica de supervisión de proyectos del organismo público competente, así como por todos los afectados se aportaran 2 copias del proyecto en formato papel.
- El contenido mínimo será el siguiente:

### En la memoria:

- Descripción literaria de la Finca Original (sin Título de Propiedad) con límites.
- Datos de inscripción registral de la finca matriz (Tomo, Libro, Folio, Finca,...)
- Escritura de propiedad y/o nota simple registral original para fotocopiar y validar por fedatario público.
- Descripción de las fincas resultantes de la segregación, con sus límites (longitud de los mismos), superficie aprovechamiento urbanístico si fuera el caso, etc... y límites.
- Finalidad de la segregación solicitada, especificando si desea:
  - Realizar una segregación que se va a destinar a la construcción de alguna edificación de tipo permanente, sea cual sea la finalidad de la edificación.
- Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística vigente en cuanto a las condiciones de parcela mínima para la situación concreta en la que se encuentra la parcela y para todas las parcelas confrontadas a la finca matriz original objeto de la segregación.
- En el caso que así corresponda, indicación del los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos confrontados con el fin de agruparlos y formar una nueva finca registral que cumpla las condiciones de parcela mínima según la legislación vigente.

### En los planos:

- Plano de situación con la clasificación del suelo, a escala 1/5000, según las NNSS vigentes.
- Plano de la "Finca Matriz Original", referida y grafiada sobre el parcelario catastral vigente, a escala como mínimo 1/1000.
- Plano de las "Parcelas Resultantes", grafiadas así mismo sobre la cartografía catastral, a escala como mínimo 1/1000, cerrado con expresión de la forma de las parcelas, extensión superficial, longitud de límites y propietarios confrontados. En este plano, se justificará gráficamente el cumplimiento de los parámetros urbanísticos como: parcela mínima, fachada mínima de parcela, círculo inscrito mínimo, etc...que exige las ordenanzas municipales vigentes.
- Si la finca original está afectada por terrenos, el destino del cual sea el de vial público, de acuerdo con el planeamiento vigente, deberá de aportar y/o solicitar "Señalización de Alineaciones y Rasantes Oficiales".

## LA SOLICITUD DE LICENCIA DE SEGREGACIÓN SE PRESENTARÁ ACOMPAÑADA DE LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS :

Los documentos:

- Deben ser originales o fotocopias compulsadas en caso contrario, no surtirán efectos.
- Deben presentarse en el Registro General del Ayuntamiento de Benifaió (segunda planta)

### 2. TASAS

La licencia de segregación está sujeta al pago de la tasa que previene la ordenanza fiscal municipal vigente .( BOP 30/12 /2006).

- Menos de 500 m2.....30 euros.
- De 500 a 2000 m2.....39 euros.
- Más de 2000 m2.....48 euros.

### 3. RECURSOS

El plazo máximo para resolver es de **1 mes** contado desde la presentación de la solicitud.

La licencia se otorgará salvado el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros por la cual cosa, solo producirán efectos entre el Ayuntamiento y el titular de la licencia, sin alterar las situaciones jurídicas que se regulan por derecho privado.

El órgano encargado de resolver el expediente: Alcaldía mediante Decreto u órgano en quien delegue.

Transcurrido el plazo de resolución, sin perjuicio de las prórrogas que sean procedentes, sin haber notificado este, el interesado podrá entender **estimada** su petición por silencio administrativo, con los efectos y condiciones que para las licencias urbanísticas regule la normativa urbanística.

#### RECURSOS:

- a) Directamente recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado del Contencioso-Administrativo de la provincia de Valencia, en un plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la recepción de la notificación.
- b) Recurso potestativo de reposición ante el órgano que ha dictado este acuerdo en un plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la notificación del presente acuerdo.



Expediente núm: \_\_\_\_\_

Licencia núm: \_\_\_\_\_

SOLICITUD DE LICENCIA MUNICIPAL DE PRIMERA OCUPACIÓN

<b>INTERESADO</b>	Apellidos y Nombre/Denominación Social						
	NIF/NIE/CIF		Dirección de correo electrónico			Fax	
	En su condición de: <input type="checkbox"/> PROMOTOR <input type="checkbox"/> PROPIETARIO						
<b>DATOS REPRESENTANTE</b>	Apellidos y Nombre/Denominación Social						
	NIF/NIE/CIF		Dirección de correo electrónico			Fax	
<b>DOMICILIO EFECTO NOTIFICACIONES</b>	Calle/Plaza/Av./Camino/Urb.				Núm./Parc.	Esc.	Planta Puerta
	Teléfono	Código Postal	Localidad		Provincia		
<b>DATOS DE LA EDIFICACIÓN</b>	Emplazamiento (calle o plaza)						
	Descripción del edificio						
	C.P.		Municipio			Provincia	
	Úso del inmueble		Fecha certificación final obra			Superficie útil (m <sup>2</sup> )	
	La solicitud se refiere a: <input type="checkbox"/> La totalidad de la edificación. <input type="checkbox"/> Una parte de la edificación susceptible de uso individualizado.						
<b>MOTIVO DE EXIGENCIA DE LA LICENCIA (Art. 33 LOFCE)</b>	<input type="checkbox"/> Obras de edificación de nueva construcción. <input type="checkbox"/> Obras en edificios existentes, de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, que alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior o la volumetría. <input type="checkbox"/> Obras en edificios existentes, de ampliación modificación, reforma o rehabilitación, que tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio. <input type="checkbox"/> Obras que modifiquen esencialmente el conjunto del sistema estructural u otros elementos o partes del edificio afectados por los requisitos básico de la edificación, según se describen en el artículo 4 de la LOFQE. <input type="checkbox"/> Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.						
<b>SOLICITUD (Continuar al dorso)</b>	El interesado <b>SOLICITA</b> que teniendo, por presentado este escrito, junto a la documentación que se acompaña, previa la tramitación correspondiente, se conceda licencia de empleo de la edificación descrita.						

<b>DOCUMENTACIÓN QUE SE APORTA A LA SOLICITUD</b>	<input type="checkbox"/> Fotocopia del DNI del solicitante o del representante legal en su caso, y/o CIF si es persona jurídica. <input type="checkbox"/> Justificante del ingreso de los tributos aplicables, según las ordenanzas fiscales <input type="checkbox"/> Certificación final de obra de edificación <input type="checkbox"/> Si se han introducido modificaciones respecto del proyecto que sirvió de baza a la licencia de obras, deberá <u>legalizar previamente</u> éstas por medio de presentación de un ejemplar de los planos finales de obra. <input type="checkbox"/> Copia de la licencia municipal de edificación concedida o acreditación de la licencia presunta. <input type="checkbox"/> Acta de recepción de la obra. <input type="checkbox"/> Copia de la declaración de la alta catastral ( Para aportarlo, se debe tramitar previamente el modelo 902) <input type="checkbox"/> Certificaciones o informes favorables de las compañías y entidades suministradoras acreditativas que los servicios están en disposición de ser contratados. Eléctrica (Iberdrola) y agua potable y alcantarillado EGEVASA. <input type="checkbox"/> Certificación de la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones que acredite el cumplimiento de las obligaciones en materia de infraestructuras comunes de telecomunicaciones. (Se requiere en el caso de dos o más viviendas) <input type="checkbox"/> Certificado acreditativo del aislamiento acústico de los elementos que constituyen los cerramientos verticales de fachada y medianeras, el cerramiento horizontal y los elementos de separación con salas que contengan fuentes de ruido. <input type="checkbox"/> Certificación de instalación eléctrica del edificio, diligenciado por el Servicio Territorial de Industria y Energía, según el Reglamento Electrotécnico de baja tensión. <input type="checkbox"/> Certificado emitido por facultativo competente en el que se acredite que el edificio se ajusta a las condiciones exigibles para el uso al que se destina.	
<b>LUGAR Y FECHA</b>	Lugar: _____	Fecha: _____
<b>FIRMA</b>	Firma solicitante o representante: _____	
<b>A RELLENAR POR LA ADMINISTRACIÓN</b>	ORIGINAL A: _____ FOTOCOPIA A: _____ _____	LA SECRETARIA

**Otras certificaciones, en los siguientes casos:**

- a) Si hay garaje certificación a efectos de prevención contra incendios CTE-DBSI.
- b) Si hay gas natural, documentación original o compulsada (normalizada según reglamento de instalaciones de gases combustibles), justificativa y descriptiva de la instalación de gas natural realizada, así como la acreditación de instalador oficial.
- c) Si hay ascensor, autorización definitiva de la Consejería de Industria para la instalación y puesta marcha de los ascensores previstos para uso del edificio.
- d) Infraestructura común de telecomunicaciones (ICT) adscrita a proporcionar el acceso al servicio de telecomunicaciones por cable, según el Reglamento regulador aprobado por Real Decreto 279/1999, de 22 de febrero, copia compulsada u original de Boletín de instalación ajustado al modelo normalizado incluido como anexo II de esta Orden, expedido por el instalador autorizado de telecomunicación que haya realizado la instalación, como garantía que esta se ajusta al proyecto técnico, o si es procedente ( más de 20 viviendas) certificación, que se ajuste al modelo normalizado en el anexo II de esta orden, expedido por técnico competente, que haya dirigido la ejecución del proyecto, visado por el colegio profesional correspondiente, como garantía de que la instalación se ajusta al proyecto y que ha obtenido la aprobación de la Dirección Provincial de Telecomunicaciones.
- e) Si hay vidrios de seguridad, (balcones y miradores). Certificación original o compulsada, correspondiendo, de características de estos (Cumplimiento DC-09).
- f) Si la urbanización es simultánea a la edificación. Certificación final de las obras de urbanización y acta de recepción.

**SRA. ALCALDESA-PRESIDENTA DEL AYUNTAMIENTO DE BENIFAÍO**

## 1. LA SOLICITUD DE LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN SE PRESENTARA ACOMPAÑADA DE LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS

Los documentos exigidos deberán:

- Ser originales o fotocopias compulsados, en caso contrario no surtirán efectos.
- Presentarse en el Registro General del Ayuntamiento de Benifaió (segunda planta)

## 2.- TASAS:

La licencia de primera ocupación estará sujeta al pago de la tasa establecida en la Ordenanza Fiscal Municipal vigente (BOP 30/12/2006) Artículo 3.

Superficie útil edificación objeto licencia x precio básico/m<sup>2</sup> municipio, vigente en en el devengo x 0'10%. El valor mínimo será 48 euros.

Nota: Se entenderá por precio básico el que sea aprobado en cada momento por las administraciones públicas competentes como referencia a efectos de la determinación de los precios máximos de venta y renta de las viviendas acogidas a medidas de financiación cualificada (VPO). De no constar el dato sobre superficie útil ésta se obtendrá pro aplicación del coeficiente 0.95 al número de metros cuadrados construidos. A los efectos de garantizar la viabilidad económica de la actividad municipal, en cualquier caso, la cuota no podrá tomar un valor inferior a 30'00 euros.

## 3.- RECURSOS:

- El plazo máximo para resolver es de **3 meses** a contar desde la presentación de la solicitud .  
La licencia se otorgara dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, por lo que solo producirán efectos entre el Ayuntamiento y el titular de la licencia, sin alterar las situaciones jurídicas regias por el derecho privado.
- Órgano encargado de resolver: **Alcaldía mediante Decreto u órgano en quién delegue.**
- Transcurrido el plazo de resolución, sin perjuicio de las prórrogas que sean procedentes, sin haberse notificado ésta, el interesado podrá entender **estimada** su petición por silencio administrativo, con los efectos y condiciones que para las licencias urbanísticas en la normativa urbanística.

### **RECURSOS:**

- a) Directamente recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de la provincia de Valencia, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la recepción de la notificación.
- b) Recurso potestativo de reposición ante el órgano que ha dictado este acuerdo en el plazo de un mes a partir del día siguiente a la notificación del presente acuerdo.



Expediente núm: \_\_\_\_\_

Licencia núm: \_\_\_\_\_

SOLICITUD DE LICENCIA MUNICIPAL DE SEGUNDA O POSTERIOR OCUPACIÓN

<b>INTERESADO</b>	Apellidos y Nombre/Denominación Social					
	NIF/NIE/CIF		Dirección de correo electrónico		Fax	
	En su condición de: <input type="checkbox"/> PROMOTOR <input type="checkbox"/> PROPIETARIO					
<b>DATOS REPRESENTANTE</b>	Apellidos y Nombre/Denominación Social					
	NIF/NIE/CIF		Dirección de correo electrónico		Fax	
<b>DOMICILIO EFECTO NOTIFICACIONES</b>	Calle/Plaza/Av./Camino/Urb.			Núm./Parc.	Esc.	Planta Puerta
	Teléfono	Código Postal	Localidad		Provincia	
<b>DATOS DE LA EDIFICACIÓN</b>	Emplaçament (carrer o plaça)					
	C.P.		Municipio		Provincia	
	Destino del inmueble		Cédula calificación anterior		Superficie útil (m <sup>2</sup> )	
	La solicitud se refiere a: <input type="checkbox"/> La totalidad de la edificación <input type="checkbox"/> Una parte de la edificación susceptible de uso individualizado.					
<b>MOTIVO DE EXIGENCIA DE LA LICENCIA (Art. 33 LOFCE)</b>	<input type="checkbox"/> Segunda o posteriores transmisiones de la propiedad, transcurridos diez años desde la obtención de la primera licencia de ocupación.					
	<input type="checkbox"/> Formalización de un nuevo contrato de suministro de agua, gas o electricidad, transcurridos diez años desde la obtención de la primera licencia de ocupación.					
	<input type="checkbox"/> Segunda o posteriores transmisiones de la propiedad, en los casos de edificaciones existentes que no dispusieran con anterioridad de la licencia municipal de ocupación.					
	<input type="checkbox"/> Formalización de un nuevo contrato de suministro de agua, gas o electricidad, en los casos de edificaciones existentes que no dispusieran con anterioridad de la licencia municipal de ocupación.					
	<input type="checkbox"/> Primera transmisión de una vivienda protegida de nueva construcción (la cédula de calificación definitiva sustituirá a la primera licencia de ocupación).					
<b>SOLICITUD (Continuar al dorso)</b>	El interesado <b>SOLICITA</b> que teniendo, por presentado este escrito, junto a la documentación que se acompaña, previa la tramitación correspondiente, se conceda licencia de empleo de la edificación descrita.					

<p><b>DOCUMENTACIÓN QUE SE APORTA A LA SOLICITUD</b></p>	<p><input type="checkbox"/> Fotocopia del DNI del solicitante o del representante legal en su caso, y/o CIF si es persona jurídica.</p> <p><input type="checkbox"/> Justificante del ingreso de los tributos aplicables, según las ordenanzas fiscales.</p> <p><input type="checkbox"/> Certificado del facultativo competente de que el edificio o, en su caso, la parte del mismo susceptible de un uso individualizado se ajusta a las condiciones que supusieron el otorgamiento de la primera o anterior licencia de ocupación a la que se solicita, o se ajusta a las condiciones exigibles para el uso al que se destina.</p> <p><input type="checkbox"/> Copia de Libro del Edificio.</p> <p><input type="checkbox"/> Copia del último recibo pagado del IBI de naturaleza urbana.</p> <p><input type="checkbox"/> Copia de los recibos abonados de los suministros de agua, gas o electricidad del período anterior o, en su defecto, certificación de las compañías y entidades suministradoras sobre la contratación anterior de los servicios.</p> <p><input type="checkbox"/> Copia de transmisión de la propiedad o contrato de arrendamiento.</p>	
<p><b>LUGAR Y FECHA</b></p>	<p>Lugar: _____</p>	<p>Fecha: _____</p>
<p><b>FIRMA</b></p>	<p>Firma solicitante o representante: _____</p>	
<p><b>ARELLENAR POR LA ADMINISTRACIÓN</b></p>	<p>ORIGINAL A: _____</p> <p>FOTOCOPIA A: _____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>LA SECRETARIA</p>

**SRA. ALCALDESA-PRESIDENTA DEL AYUNTAMIENTO DE BENIFAÍO**

Sus datos se incorporarán a la base de datos del Ayto. de Benifaíó siendo utilizados y protegidos en los términos establecidos en la L.O. 15/99 de 13 de Diciembre de Protección de Datos de carácter personal y resto de normativa aplicable.



## **1. LA SOLICITUD DE LICENCIA DE SEGUNDA OCUPACIÓN SE PRESENTARA ACOMPAÑADA DE LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS**

Los documentos exigidos deberán:

- Ser originales o fotocopias compulsados, en caso contrario no surtirán efectos.
- Presentarse en el Registro General del Ayuntamiento de Benifaió (segunda planta)

### **2.- TASAS:**

La licencia de segunda ocupación estará sujeta al pago de la tasa establecida en la Ordenanza Fiscal Municipal vigente (BOP 30/12/2006)

Superficie útil edificación objeto licencia x precio básico/m2 vigente en el municipio en el momento del devengo x 0'10%. El valor mínimo será 48 euros.

Nota: Se entenderá por precio básico el que sea aprobado en cada momento por las administraciones públicas competentes como referencia a efectos de la determinación de los precios máximos de venta y renta de las viviendas acogidas a medidas de financiación cualificada (VPO). De no constar el dato sobre superficie útil ésta se obtendrá pro aplicación del coeficiente 0.95 al número de metros cuadrados construidos. A los efectos de garantizar la viabilidad económica de la actividad municipal, en cualquier caso, la cuota no podrá tomar un valor inferior a 30'00 euros.

### **3.- RECURSOS:**

- El plazo máximo para resolver es de **3 meses** a contar desde la presentación de la solicitud .  
La licencia se otorgara dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, por lo que solo producirán efectos entre el Ayuntamiento y el titular de la licencia, sin alterar las situaciones jurídicas reguladas por el derecho privado.
- Órgano encargado de resolver: **Alcaldía mediante Decreto u órgano en quién delegue.**
- Transcurrido el plazo de resolución, sin perjuicio de las prórrogas que sean procedentes, sin haberse notificado ésta, el interesado podrá entender **estimada** su petición por silencio administrativo, con los efectos y condiciones que para las licencias urbanísticas en la normativa urbanística.

### **4. RECURSOS:**

- a) Directamente recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de la provincia de Valencia, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la recepción de la notificación.
- b) Recurso potestativo de reposición ante el órgano que ha dictado este acuerdo en el plazo de un mes a partir del día siguiente a la notificación del presente acuerdo.



SOLICITUD DE CERTIFICADO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA PREVIO A LA SOLICITUD DE COMUNICACIÓN O LICENCIA AMBIENTAL

<b>INTERESADO</b>	Apellidos y Nombre/Denominación Social						
	NIF/NIE/CIF	Dirección de correo electrónico		Fax:			
<b>DATOS REPRESENTANTE</b>	Apellidos y Nombre/Denominación Social						
	NIF/NIE/CIF	Dirección de correo electrónico		Fax:			
<b>DOMICILIO EFECTO NOTIFICACIONES</b>	Calle/Plaza/Av./Camino/Urb.			Núm./Parc.	Esc.	Planta	Puerta
	Teléfono	Código Postal	Localidad		Provincia		
<b>SOLICITUD (Continuar al dorso)</b>	El solicitante <b>EXPONE:</b>						
	<p>1º Que pretende ubicar (o modificar) en ..... (descripción detallada de la ubicación) de este término municipal una actividad sujeta a la previa obtención de comunicación o licencia ambiental.</p> <p>2º La referencia catastral del inmueble en el cual se proyecta la actividad es la siguiente:.....</p> <p>3º Que la actividad consiste en (detallar el tipo de actividad de acuerdo con la normativa vigente).....</p> <p>En virtud de lo anteriormente expuesto, <b>SOLICITA:</b></p> <p>Que por parte del Ayuntamiento de Benifaió se le expida certificado de compatibilidad urbanística de la actividad proyectada con el planeamiento urbanístico y con las ordenanzas municipales que puedan afectar al proyecto.</p>						
<b>DOCUMENTACIÓN QUE SE APORTA A LA SOLICITUD</b>	<input type="checkbox"/> Un plano de emplazamiento de la actividad proyectada. <input type="checkbox"/> Proyecto o Memoria descriptiva de la instalación o actividad. <input type="checkbox"/> Descripción de necesidad de uso y aprovechamiento del suelo. <input type="checkbox"/> Descripción de los requerimientos de la instalación respecto a los servicios públicos esenciales.						
<b>LUGAR Y FECHA</b>	Lugar:			Fecha:			
	Firma solicitante o representante:						
<b>FIRMA</b>							
<b>A RELLENAR POR LA ADMINISTRACIÓN</b>	ORIGINAL A: _____			LA SECRETARIA			
	FOTOCOPIA A: _____						

SRA. ALCALDESA-PRESIDENTA DEL AYUNTAMIENTO DE BENIFAIÓ

## **INSTRUCCIONES**

### **1.- LA SOLICITUD DE CERTIFICADO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA PREVIO A LA LICENCIA AMBIENTAL SE PRESENTARÁ ACOMPAÑADA DE LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:**

- a) Un plano de emplazamiento de la actividad proyectada.
- b) Proyecto o Memoria descriptiva de la instalación o actividad.
- c) Descripción de necesidad de uso y aprovechamiento del suelo.
- d) Descripción de los requerimientos de la instalación respecto a los servicios públicos esenciales.

### **2.- TASAS**

Esta sujeto al pago de la tasa establecida en la Ordenanza Fiscal municipal vigente: 75 euros..

### **3.- RESOLUCIÓN**

- El certificado deberá emitirse en el plazo máximo de treinta días a contar desde la fecha de su solicitud en el caso de licencia ambiental y quince días en el caso de comunicación ambiental. En el supuesto que no se expida en el plazo indicado, el titular podrá presentar la solicitud de licencia ambiental o comunicación ambiental, con indicación de la fecha en que solicitó el certificado de compatibilidad urbanística.



Expediente núm: \_\_\_\_\_

**SOLICITUD DE INFORME URBANÍSTICO**

<b>PERSONA INTERESADA</b>	Apellidos y Nombre/Denominación Social						
	NIF/NIE/CIF	Dirección de correo electrónico		Fax			
<b>DATOS REPRESENTANTE/ADA</b>	Apellidos y Nombre/Denominación Social						
	NIF/NIE/CIF	Dirección de correo electrónico		Fax			
<b>DOMICILIO EFECTO NOTIFICACIONES</b>	Calle/Plaza/Av./Camino/Urb.			Núm./Parc.	Esc.	Planta	Puerta
	Teléfono	Código Postal	Localidad	Provincia			
<b>DATOS DE EMPLAZAMIENTO</b>	Emplazamiento						
	<input type="checkbox"/> Calle o plaza _____						
	<input type="checkbox"/> Polígono o parcela _____						
<b>SOLICITUD (Continuar al dorso)</b>	El interesado <b>SOLICITA</b> que teniendo, por presentado este escrito, junto a la documentación que se acompaña, previa la tramitación correspondiente, se emita el informe urbanístico.						
<b>DOCUMENTACIÓN QUE SE APORTA A LA SOLICITUD</b>	<input type="checkbox"/> Ficha catastral.						
	<input type="checkbox"/> Justificante del ingreso de los tributos aplicables, según las ordenanzas fiscales						
<b>LUGAR Y FECHA</b>	Lugar:			Fecha:			
<b>FIRMA</b>	Firma solicitante o representante:						
<b>A RELLENAR POR LA ADMINISTRACIÓN</b>	ORIGINAL A: _____			LA SECRETARIA			
	FOTOCOPIA A: _____						
	_____						

**SRA. ALCALDESA-PRESIDENTA DEL AYUNTAMIENTO DE BENIFAIÓ**

**1.-TASA:**

El importe de la tasa es de 75€.



Expdt. Núm.: \_\_\_\_\_

**SOLICITUD COMUNICACIÓN AMBIENTAL**

<b>INTERESADO</b>	Apellidos y Nombre/Denominación Social						
	NIF/NIE/CIF		Dirección de correo electrónico		Fax:		
<b>DATOS REPRESENTANTE</b>	Apellidos y Nombre/Denominación Social						
	NIF/NIE/CIF		Dirección de correo electrónico		Fax:		
<b>DOMICILIO EFECTO NOTIFICACIONES</b>	Calle/Plaza/Av./Camino/Urb.			Núm./Parc.	Esc.	Planta	Puerta
	Teléfono		Código Postal	Localidad		Provincia	
<b>SOLICITUD (Continuar al dorso)</b>	El interesado <b>SOLICITA</b> :						
	Que se conceda a .....						
	Comunicación ambiental y se habilite para iniciar la actividad de .....						
En calle/avenida.....núm.....de Benifaió.							
<b>DOCUMENTACIÓN QUE SE APORTA A LA SOLICITUD</b>	<input type="checkbox"/> Plano catastral.						
	<input type="checkbox"/> Memoria técnica visada en la que se describa la instalación y la actividad.						
	<input type="checkbox"/> Certificado de compatibilidad urbanística, o en su defecto, copia de la solicitud de ésta (pasados 15 días desde la solicitud sin que haya sido emitido por el Ayuntamiento).						
	<input type="checkbox"/> Certificación técnica acreditativa de que las instalaciones y la actividad cumplen todos los requisitos ambientales exigibles y demás requisitos preceptivos, de acuerdo con la normativa urbanística.						
	<input type="checkbox"/> Fotocopia del Impuesto de Actividades Económicas o en su defecto, alta en el censo de actividades económicas.						
<input type="checkbox"/> Fotocopia acreditativa de la titularidad del local: compra-venta, arrendamiento, etc...							
<b>LUGAR Y FECHA</b>	Lugar:			Fecha:			
	Firma solicitante o representante:						
<b>FIRMA</b>							
<b>A RELLENAR POR LA ADMINISTRACIÓN</b>	ORIGINAL A: _____			LA SECRETARIA			
	FOTOCOPIA A: _____						

**SRA. ALCALDESA-PRESIDENTA DEL AYUNTAMIENTO DE BENIFAIÓ**

## **INSTRUCCIONES:**

### **1.- LA SOLICITUD DE COMUNICACIÓN AMBIENTAL SE PRESENTARA ACOMPAÑADA DE LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:**

- a) Plano catastral.
- b) Memoria técnica visada en la que se describa la instalación y la actividad.
- c) Certificado de compatibilidad urbanística, o en su defecto, copia de la solicitud de ésta (pasados 15 días desde la solicitud sin que haya sido emitido por el Ayuntamiento).
- d) Certificación técnica acreditativa de que las instalaciones y la actividad cumplen todos los requisitos ambientales exigibles y demás requisitos preceptivos, de acuerdo con la normativa urbanística.
- e) Fotocopia del Impuesto de Actividades Económicas o en su defecto, alta en el censo de actividades económicas.
- f) Fotocopia acreditativa de la titularidad del local: compra-venta, arrendamiento, etc...

#### **Los citados documentos exigidos deberán:**

- **Ser originales o fotocopias compulsadas, en caso contrario no surtirán efectos.**
- **Presentarse en el Registro General del Ayuntamiento de Benifaió (Segunda Planta.)**

### **2.- TASAS:**

La comunicación ambiental estará sujeta al pago de la tasa establecida en la Ordenanza Fiscal Municipal vigente: 72 euros.

### **3.- RESOLUCIÓN:**

- El plazo máximo para resolver es de **1 mes**.
- Órgano encargado de resolver: **Alcaldía mediante Decreto u órgano en quién delegue.**
- El transcurso del plazo máximo sin dictar resolución se entenderá estimatorio salvo que suponga conceder al solicitante o a terceros facultades relativas al dominio público o al servicio público, tales la utilización de la vía pública, en cuyo caso se entenderá desestimada.

#### **RECURSOS:**

- a) Directamente recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de la provincia de Valencia, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la recepción de la notificación.
- b) Recurso potestativo de reposición ante el órgano que ha dictado este acuerdo en el plazo de un mes a partir del día siguiente a la notificación del presente acuerdo.



Expdt. Núm.: \_\_\_\_\_

SOLICITUD DE LICENCIA DE APERTURA E INICIO DE ACTIVIDAD

<b>INTERESADO</b>	Apellidos y Nombre/Denominación Social						
	NIF/NIE/CIF	Dirección de correo electrónico		Fax:			
<b>DATOS REPRESENTANTE</b>	Apellidos y Nombre/Denominación Social						
	NIF/NIE/CIF	Dirección de correo electrónico		Fax:			
<b>DOMICILIO EFECTO NOTIFICACIONES</b>	Calle/Plaza/Av./Camino/Urb.			Núm./Parc.	Esc.	Planta	Puerta
	Teléfono	Código Postal	Localidad		Provincia		
<b>SOLICITUD (Continuar al dorso)</b>	<p>El interesado <b>EXPONE</b>:</p> <p>1º Que con fecha .....la alcaldía concedió a esta parte licencia ambiental para.....en .....de este término municipal, ( expediente nº _____ / _____ )</p> <p>2º Que la construcción ha sido finalizada, ajustándose al proyecto presentado y a las medidas impuestas en el acuerdo de concesión de la licencia ambiental, lo cual se acredita mediante la certificación expedida por el técnico director, visada por el colegio oficial correspondiente, la cual se acompaña a la presente instancia.</p> <p>Por todo lo anteriormente expuesto, <b>SOLICITA</b>:</p> <p>Que por parte de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Benifaió se gire visita a las instalaciones y se conceda, por consiguiente, licencia de apertura.</p>						
<b>DOCUMENTACIÓN QUE SE APORTA A LA SOLICITUD</b>	<input type="checkbox"/> Certificado Técnico de la Actividad. <input type="checkbox"/> Certificados técnicos exigidos por las normativas sectoriales aplicables según el tipo de actividad						
<b>LUGAR Y FECHA</b>	Lugar:			Fecha:			
<b>FIRMA</b>	Firma solicitante o representante:						
<b>A RELLENAR POR LA ADMINISTRACIÓN</b>	ORIGINAL A: _____ FOTOCOPIA A: _____ _____			LA SECRETARIA			

SRA. ALCALDESA-PRESIDENTA DEL AYUNTAMIENTO DE BENIFAIÓ

Sus datos se incorporarán a la base de datos del Ayto. de Benifaió siendo utilizados y protegidos en los términos establecidos en la L.O. 15/99 de 13 de Diciembre de Protección de Datos de carácter personal y resto de normativa aplicable.



## **INSTRUCCIONES:**

### **1.- LA SOLICITUD DE LICENCIA DE APERTURA E INICIO DE LA ACTIVIDAD SE PRESENTARÁ ACOMPAÑADA DE LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:**

- Certificado Técnico de la Actividad.
- Certificados técnicos exigidos por las normativas sectoriales aplicables según el tipo de actividad

### **2.- TASAS:**

No está sujeta al pago de tasa.

### **3.- RESOLUCIÓN:**

- El plazo máximo para resolver es de **un mes**.
- Órgano encargado de resolver: **Alcaldía mediante Decreto u órgano en quién delegue**.
- El transcurso del plazo máximo sin dictar resolución se entenderá estimatorio salvo que suponga conceder al solicitante o a terceros facultades relativas al dominio público o al servicio público, tales la utilización de la vía pública, en cuyo caso se entenderá desestimada.

#### **RECURSOS:**

- a) Directamente recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de la provincia de Valencia, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la recepción de la notificación.
- b) Recurso potestativo de reposición ante el órgano que ha dictado este acuerdo en el plazo de un mes a partir del día siguiente a la notificación del presente acuerdo.



Expdt. Núm.: \_\_\_\_\_

SOLICITUD DE LICENCIA AMBIENTAL

<b>INTERESADO</b>	Apellidos y Nombre/Denominación Social						
	NIF/NIE/CIF	Dirección de correo electrónico		Fax:			
<b>DATOS REPRESENTANTE</b>	Apellidos y Nombre/Denominación Social						
	NIF/NIE/CIF	Dirección de correo electrónico		Fax:			
<b>DOMICILIO EFECTO NOTIFICACIONES</b>	Calle/Plaza/Av./Camino/Urb.			Núm./Parc.	Esc.	Planta	Puerta
	Teléfono	Código Postal	Localidad	Provincia			
<b>NATURALEZA Y TIPO DE ACTIVIDAD</b>	1. Primer establecimiento destinado a: _____						
	2. Legalización de la actividad por no tener licencia municipal destinado a: _____						
	3. Ampliación de actividad destinada a: _____						
	4. Modificación de actividad destinada a: _____						
<b>EMPLAZAMIENTO Y DATOS DE LA ACTIVIDAD</b>	Calle _____ Nº _____						
	Referencia Catastral _____			Superficie _____			
	Potencia instalada _____			CNAE _____			
	Autorización vertidos: SI _____ NO _____						
<b>VECINOS COLINDANTES</b>	1. Nombre _____ Apellidos _____			Dirección _____ Nº _____			
	2. Nombre _____ Apellidos _____			Dirección _____ Nº _____			
	3. Nombre _____ Apellidos _____			Dirección _____ Nº _____			
	4. Nombre _____ Apellidos _____			Dirección _____ Nº _____			
<b>SOLICITUD (Continuar al dorso)</b>	Que al amparo de lo establecido en la Ley 2/2006 de la Generalitat Valenciana, de 5 de mayo, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental, <b>SOLICITO</b> la concesión de la licencia para instalación de la actividad indicada.						

**DOCUMENTACIÓN  
QUE SE APORTA  
A LA SOLICITUD**

1.  Modelo oficial de instancia.
2.  Fotocopia del NIF/CIF.
3.  En caso de actuar en representación de persona física o jurídica, autorización o poderes bastantes para instar la presente solicitud y escritura de constitución de la sociedad
4.  En el supuesto de que los solicitantes estuvieran constituidos en comunidad de bienes, deberá aportarse copia del contrato constitutivo de dicha comunidad suscribiendo la instancia la totalidad de los comuneros o quien ostente la representación de éstos, siempre que acredite dicha representación
5.  Proyecto básico de la instalación o proyecto de la actividad por triplicado, redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, que incluya suficiente información sobre la descripción detallada de la actividad y las fuentes de las emisiones a la atmósfera, al agua y al suelo, los sistemas correctores y las medidas de prevención y, cuando ello no sea posible, de reducción de dichas emisiones, así como los aspectos de competencia municipal relativos a ruidos, vibraciones, calor, olores y vertidos al sistema de saneamiento o alcantarillado municipal y, en su caso, los relativos a incendios, seguridad y sanitarios.
6.  En el caso de que sea necesario realizar obras, junto a la presente solicitud se aportará el correspondiente proyecto técnico, al objeto de tramitar conjuntamente las licencia de obras y la licencia ambiental o de espectáculos.
7.  Estudio de impacto ambiental cuando el proyecto esté sometido a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con la normativa vigente en la materia, salvo que ya haya sido efectuada dicha evaluación en el seno de otro procedimiento autorizatorio, en cuyo caso deberá aportarse copia del pronunciamiento recaído.
8.  En su caso, la documentación necesaria para la emisión del informe a que se refiere el artículo 11 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de La Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano, o el correspondiente de la norma que lo sustituya.
9.  Estudio acústico conforme al artículo 36 de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de La Generalitat, de Protección contra la Contaminación Acústica, o el correspondiente de la norma que lo sustituya.
10.  Resumen no técnico de la documentación presentada para facilitar su comprensión a los efectos del trámite de información pública.
11.  Certificado de compatibilidad del proyecto con el planeamiento urbanístico, o en su caso, indicación de la fecha en que solicitó el mismo.
12.  Cuando proceda, los programas de mantenimiento exigidos para las instalaciones industriales incluidas en el artículo 2 del Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis, o norma que lo sustituya
13.  Documento comprensivo de los datos que, a juicio del solicitante, gocen de confidencialidad de acuerdo con las disposiciones vigentes, indicando la norma con rango de ley que ampara dicha confidencialidad.
14.  Cuando se trate de instalaciones sujetas al Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio, por el que se establecen medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, la documentación exigida por la normativa vigente en la materia
15.  Resguardo acreditativo de la presentación de la solicitud de Declaración de Interés Comunitario a la Generalitat Valenciana, cuando la actividad proyectada pretenda ubicarse en suelo no urbanizable.
16.  En caso de que vaya a producirse entrada y salida de vehículos, aparcamiento o carga y descarga de mercancías, se deberá indicar en la memoria y proyecto técnico que desea disponer de vado, y solicitarlo ante el servicio administrativo competente, debiendo acompañarse en pieza separada, la siguiente documentación:
  - a) Modelo de instancia.
  - b) Situación exacta del lugar en que se ubica.
  - c) Situación y anchura de la puerta de acceso.
  - d) -Número de plazas de aparcamiento.
17.  Para locales situados en la planta baja y/o garajes, habrá que aportar, además, los documentos siguientes:
  - 1a) Fotocopia de la anterior licencia de apertura concedida dicho año.
  - 1b) Fotocopia de la licencia de obras o de la primera utilización del edificio.
  - 1c) Plan de la totalidad de planta(as) del inmueble con señalización de la ZONA DE RESERVA DE APARCAMIENTO, en el cual habrá de grafarse la zona que ocupará.

2) En caso de no poder aportar la anterior documentación:  
El peticionario deberá de presentar una DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD en la cual se haga constar que el local donde se proyecta implantar la actividad se encuentra como ÁREA DE RESERVA DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS, según la licencia de obra otorgada para la construcción del edificio o la licencia de primera utilización de este, hecho que constituirá un condicionamiento de la licencia.

<b>LUGAR Y FECHA</b>	Lugar:	Fecha:
	Firma solicitante o representante:	
<b>FIRMA</b>		
<b>A RELLENAR POR LA ADMINISTRACIÓN</b>	ORIGINAL A: _____ FOTOCOPIA A: _____ _____	LA SECRETARIA

**SRA. ALCALDESA-PRESIDENTA DEL AYUNTAMIENTO DE BENIFAIÓ**

Sus datos se incorporarán a la base de datos del Ayto. de Benifaió siendo utilizados y protegidos en los términos establecidos en la L.O. 15/99 de 13 de Diciembre de Protección de Datos de carácter personal y resto de normativa aplicable.

## INSTRUCCIONES:

### 1.- LA SOLICITUD DE LICENCIA AMBIENTAL SE PRESENTARA ACOMPAÑADA DE LOS DOCUMENTOS QUE SE INDICAN EN LA INSTANCIA.

Los citados documentos exigidos deberán:

- Ser originales o fotocopias compulsadas, en caso contrario no surtirán efectos.
- Presentarse en el Registro General del Ayuntamiento de Benifaió (Segunda Planta.)

### 2.- TASAS:

La cuota será la resultante de aplicar la siguiente fórmula:

**(1.081,82 x Sx P)= euros.**

S	Superficie del local	P	Potencia instalada
0,4	De 0 m <sup>2</sup> a 500 m <sup>2</sup>	0,6	Hasta 10 Kw
0,5	De 500,01 m <sup>2</sup> a 1.500 m <sup>2</sup>	0,9	De 10,1 a 20 Kw
0,6	De 1.500,01 m <sup>2</sup> a 3.000 m <sup>2</sup>	1,1	De 20,1 a 30 Kw
0,9	De 3.000,01 m <sup>2</sup> a 6.000 m <sup>2</sup>	1,4	De 30,1 a 50 Kw
1,3	De 6.000,01 m <sup>2</sup> a 10.000 m <sup>2</sup>	1,6	De 50,1 a 100 Kw
1,7	De 10.000,01 m <sup>2</sup> a 15.000 m <sup>2</sup>	1,8	De 100,1 a 150 Kw
1,9	De 15.000,01 m <sup>2</sup> a 20.000m <sup>2</sup>	2	De 150,1 a 200 Kw
2,1	Más de 20.000 m <sup>2</sup>	2,2	Más de 200 Kw

### 4.- RESOLUCIÓN:

- El plazo máximo para resolver es de **6 meses**.
- Órgano encargado de resolver: **Alcaldía mediante Decreto**.
- El transcurso del plazo máximo sin dictar resolución se entenderá estimatorio, salvo que la licencia suponga conceder al solicitante o a terceros facultades relativas al dominio o al servicio público.

### **RECURSOS:**

- a) Directamente recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de la provincia de Valencia, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la recepción de la notificación.
- b) Recurso potestativo de reposición ante el órgano que ha dictado este acuerdo en el plazo de un mes a partir del día siguiente a la notificación del presente acuerdo.

# LEGALIDAD URBANÍSTICA

---



# LEGALIDAD URBANÍSTICA

---

## ¿QUÉ ES?

**El Artículo 190.1 de la LUV** define este fin de la manera siguiente *“La actividad administrativa de garantía de la legalidad urbanística comprende todas las actuaciones de las Administraciones Públicas con competencias en urbanismo, tendentes a verificar y exigir el cumplimiento de las normas urbanísticas y planeamiento, así como a sancionar su incumplimiento”*

La actividad administrativa de la legalidad urbanística está constituida por el conjunto de medidas de carácter sancionador tendentes a que las edificaciones que se construyan o usos del suelo que se realicen estén de acuerdo con lo previsto en los planes de ordenación y, además, se realicen amparadas en la preceptiva licencia urbanística municipal.

## PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

### **Artículo 219. Reacción Administrativa ante la actuación ilegal**

*“Las actuaciones que contravengan la ordenación urbanística darán lugar a la adopción por la administración competente de las siguientes medidas:*

- a) Las dirigidas a la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal.*
- b) La iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de los actos administrativos en los que pudiera ampararse la actuación ilegal.*
- c) La imposición de sanciones a los responsables, previa la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, ello sin perjuicio de las posibles responsabilidades civiles o penales”*

## ¿PORQUÉ SE INICIA UN EXPEDIENTE DE LEGALIDAD URBANÍSTICA?

- Obras ejecutadas sin licencia o disconformes con la misma.
- Actos sujetos a licencias ilegales
- Actos en curso de ejecución o terminados en suelo no urbanizable.
- Incumplimiento de las normas urbanísticas relativas al uso del suelo y construcción que afecten a zonas verdes, espacios libres, dotaciones, equipamientos o al suelo no urbanizable protegido.
- Parcelaciones ilegales en suelo no urbanizable.
- Incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, aprovechamiento urbanístico, edificabilidad, uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, o la de éstas en exceso del aprovechamiento subjetivo sin haber cumplido las condiciones de gestión urbanística exigibles.

## ¿QUIÉNES SON LOS RESPONSABLES?

### **Artículo 237 de la LUV. Los sujetos responsables y el 534 del ROGTU. Personas responsables en referencia al artículo 237 Ley Urbanística Valenciana**

1. Ejecución de obras y usos del suelo:
  - Promotor
  - Propietario del suelo
  - Constructor
  - Director/es de las obras
2. Persona física o jurídica que incurra en infracción urbanística por sus actos o por incumplimiento de sus obligaciones u órdenes de ejecución de las que fuera destinatario.
3. Compañías suministradoras de servicios urbanísticos básicos declarados esenciales serán responsables de sus obligaciones tipificadas en la LUV.

## TIPOS DE INFRACCIONES

### **Artículo 233 de la LUV. Infracciones graves, muy graves y leves**

Clasificación de las infracciones:

- Infracciones muy graves las que constituyan el incumplimiento de las normas urbanísticas relativas al uso del suelo y construcciones que afecten a: Zonas verdes, espacios verdes, dotaciones, equipamientos, suelo no urbanizable protegido o parcelaciones ilegales en SNU.
- Infracciones graves las que constituyan el incumplimiento de las normas urbanísticas relativas a: Parcelaciones, aprovechamiento urbanístico, edificabilidad, uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones y ocupación permitida de las parcelas.
- Infracciones leves las que no tengan carácter de graves o muy graves, o sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico.

## ¿CÓMO SE INICIA EL EXPEDIENTE?

El expediente se puede iniciar de oficio por la propia administración, o por denuncia.

Datos previos de la posible infracción: situación, propietarios y reportaje fotográfico.

Visto los datos previos, el **Arquitecto Técnico municipal** realiza una visita de **inspección**, al lugar donde se esté produciendo o se haya producido la infracción urbanística, y levanta la correspondiente **Acta de Inspección**.

*(Artículo 256 de la LUV. Concepto. "1. La inspección urbanística es la actividad que los órganos administrativos competentes en materia de urbanismo deben realizar con el fin de comprobar que las edificaciones y el uso del suelo se ajustan a las especificaciones del ordenamiento urbanístico. 2. La inspección urbanística es una función de inexcusable ejercicio para los organismos a los que se atribuye por esta ley")*

**(Artículo 514 del ROGTU. Objeto y funciones de la inspección urbanística.** La inspección urbanística tiene por objeto la vigilancia, investigación y comprobación del efectivo cumplimiento y observancia de la legislación urbanística y de los planes, programas y normas urbanísticas, y además:



- a) La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas
- b) De protección y, en su caso, de restauración de la legalidad.
- c) La propuesta de inicio de procedimientos sancionadores a los responsables de las infracciones urbanísticas.
- d) El asesoramiento e información en materia de protección de la legalidad, es especial a otras administraciones públicas y a las personas inspeccionadas")

Levantada el Acta de Inspección, el Arquitecto Técnico Municipal redacta un **informe técnico descriptivo**, donde detalla el estado en el que se encuentra la infracción, y en qué consiste.

El Técnico de Administración General (**TAG**) visto el informe redacta un **informe jurídico** con la propuesta de resolución, y se dicta Decreto de Alcaldía a través del cual se incoa el expediente de protección de la legalidad urbanística, requiriendo la legalización al propietario, en un plazo de 2 MESES debe solicitar la oportuna licencia o autorización urbanística y se comunica al interesado que la prescripción de la infracción se interrumpe una vez éste tenga conocimiento de la incoación del correspondiente expediente sancionador o de la iniciación del expediente de protección de la legalidad urbanística, todo esto se notifica al propietario.

### **TRANSCURRIDO EL PLAZO DE 2 MESES ¿QUÉ SUCEDE?**

El **Arquitecto Técnico municipal** redacta de nuevo un informe donde se pueden dar dos supuestos:

1. El propietario ha **solicitado la licencia y se ha concedido**, por tanto **concluye** el expediente de legalidad urbanística y se inicia el Expediente Sancionador.
2. El propietario **no ha solicitado la licencia**, o en caso de haberla solicitado **no** le ha sido **concedida**.

Si esto sucede, se propone una **medida de restauración; Artículo 255 de la LUV. Restauración de la legalidad urbanística**. "El expediente de la restauración de la legalidad concluirá mediante resolución en la que se ordenará la adopción, según los casos, de las siguientes medidas:

- a) Tratándose de obras de edificación, las operaciones de restauración consistirán en la demolición de las edificaciones realizadas ilegalmente.
- b) En los casos de demolición indebida, la restauración consistirá en la reconstrucción de lo demolido, cuando ello resulte procedente.
- c) En el supuesto de parcelaciones ilegales, las operaciones de restauración consistirán en la reagrupación de las parcelas, la cual, según los casos, podrá venir acompañada de la roturación de caminos, desmonte o desmantelamiento de servicios, demolición de vallados y cualesquiera otras que resulten necesarias a tal fin.
- d) En función de la actuación de que se trate, las operaciones de restauración consistirán, además, en la ejecución de todas aquellas operaciones complementarias necesarias para devolver físicamente los terrenos, edificaciones o usos al estado anterior a la vulneración.
- e) Cuando proceda, en la orden de cese definitivo de la actividad.

Complementariamente a la adopción de las medidas de restauración, la administración actuante acordará:

- a) El cese del suministro de agua, de energía eléctrica, gas y telefonía. A tal efecto la administración urbanística actuante notificará la orden de

restauración de la legalidad a las empresas o entidades suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, a fin de que procedan en el plazo de diez días a la suspensión de los correspondientes suministros. La suspensión de los suministros sólo podrá levantarse una vez que se haya procedido a la legalización de las obras, usos o edificaciones respectivas, mediante notificación expresa en tal sentido de la administración a las empresas suministradoras.

- b) La inhabilitación de accesos, cuando ello resulte procedente, de acuerdo con el procedimiento y las garantías establecidos por la legislación estatal vigente.
- c) La anotación de la resolución administrativa ordenando la restauración de la legalidad infringida en el Registro de la Propiedad, en los términos establecidos en la normativa registral.
- d) La comunicación de la orden de restauración al organismo encargado del Catastro inmobiliario, para su constancia."

El **Arquitecto Técnico municipal propone** una **medida de restauración** a ejecutar en el plazo de ejecución que se considere conveniente en función del tipo de infracción.

Seguidamente el **TAG** visto el informe del Arquitecto Técnico, redacta un **informe jurídico al respecto**. Mediante decreto de Alcaldía se hace la propuesta de medida de restauración con un trámite de 15 días para alegaciones.

Transcurridos los 15 días para alegaciones, se dicta decreto con la medida de restauración propuesta (ejemplo: orden de demolición).

**Artículo 227 de la LUV. Procedimiento de restauración de la legalidad urbanística.**

*"Instruido el expediente y formulada la propuesta de medida de restauración de la ordenación urbanística vulnerada, la misma será notificada a los interesados para que puedan formular alegaciones. Transcurrido el plazo de alegaciones, o desestimadas éstas, el Alcalde acordará la medida de restauración que corresponda, a costa del interesado, concediendo un plazo de ejecución"*

**¿QUÉ EFECTOS PUEDE TENER EL INCUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS?**

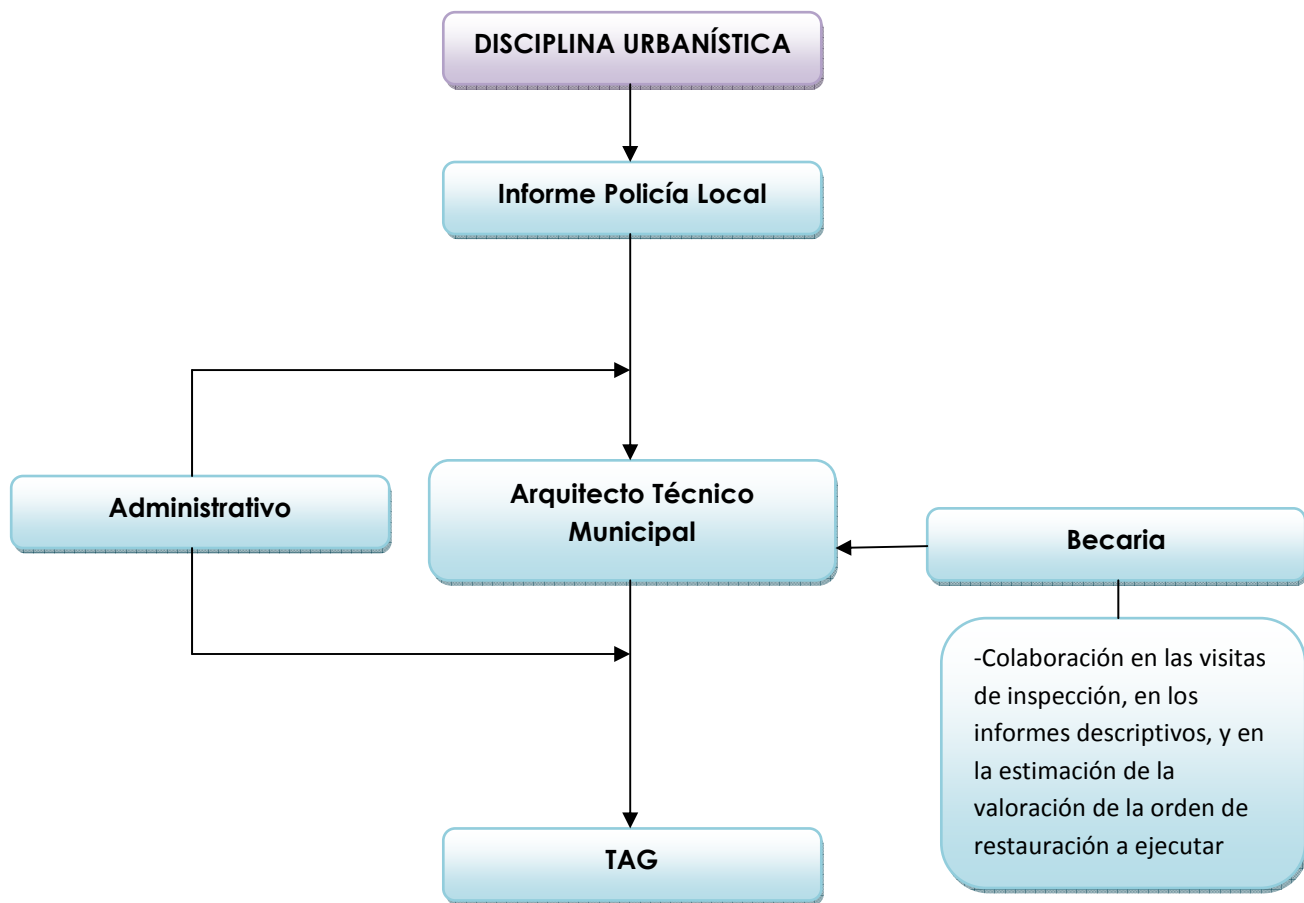
**Artículo 228 de la LUV. Incumplimiento por el interesado de la orden de restauración o de suspensión.** "1. El incumplimiento por parte del interesado de la orden de restauración de la legalidad dará lugar a la adopción de las siguientes medidas:

- a) A la imposición por la administración de multas coercitivas, hasta lograr la ejecución por el sujeto obligado de las medidas de restauración. Las multas coercitivas se podrán imponer por períodos de un mes y en cuantía de 600 a 3000 euros cada una de ellas, según sean las medidas previstas de restauración. Las multas coercitivas se impondrán con independencia de las que puedan imponerse con ocasión del correspondiente expediente sancionador.
- b) A la ejecución subsidiaria por parte de la administración actuante y a costa del interesado. Transcurrido el plazo de cumplimiento voluntario derivado de la última multa coercitiva impuesta, la administración actuante estará obligada a ejecutar subsidiariamente las correspondientes órdenes, a cargo del interesado.
- c) A la ejecución forzosa mediante cualesquiera otros medios previstos en el ordenamiento jurídico."

**Transcurrido el plazo** dado para ejecutar la medida de restauración, el **Arquitecto Técnico municipal** realiza de nuevo una **visita de inspección, comprobando el cumplimiento** de la orden dictada. Redacta un **informe técnico** indicando el cumplimiento o no cumplimiento, en el caso de no haberse cumplido con la orden de ejecución, realizará una **valoración del coste** de la **medida de restauración** que adjuntará al informe.

El **TAG** visto el informe del Arquitecto Técnico Municipal, redacta un **informe jurídico** con la imposición de la **1º multa coercitiva**, el 10% de la valoración del coste de restauración, y una vez dictado decreto de alcaldía se notifica al interesado.

La imposición de multas coercitivas se hará mensualmente, siendo el máximo 10, y serán interrumpidas en el momento que se adopten la medida de restauración dictada. De esta forma concluirá el expediente y se iniciará el expediente sancionador.



## CONCLUSIONES

Actualmente en Benifaió es muy común la construcción de "casetas de aperos agrícolas" con piscina y barbacoa... prácticamente en ninguna de ellas se ha solicitado la correspondiente licencia, ni se han ceñido a las normas urbanísticas para su construcción, siendo en su mayoría ilegalizables por no cumplir retranqueos, lindes, ni características constructivas, como altura, superficie, volumen, acabados, etc.

# INFORMES

---



<b>ASUNTO</b>	<b>INFORME SOBRE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA. OBRAS SIN LICENCIA</b>
<b>PROPIETARIO</b>	<b>XXXX XXXX XXXX</b>

XXXX XXXX XXXX, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Benifaió (Valencia),

- Vista instancia general presentada por D<sup>a</sup> XXXX XXXX XXXX, con N.R.E. 2011000654 de fecha de 04/02/2011.
- Realizada visita de inspección en fecha de 08/02/2011.

### INFORMA

Se trata de un local en planta baja sito en la calle José morote nº 32 bajo derecha, ubicada en la zona de Casco Antiguo de la población, según establecen las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

Según muestran las fotografías adjuntas realizadas el día de la visita de inspección, se observa que se están realizando obras de ejecución de tabiquería de un presunto aseo, enlucido con yeso de paredes y pavimentado del local. Las obras están, en la actualidad, ejecutándose, como evidencia la presencia de acopio de materiales y maquinaria.



Según datos catastrales, con referencia nº 1817319YJ2511N0002HL, la titularidad del bajo pertenece a XXXX XXXX XXXX..



Conforme a todo lo expuesto anteriormente, se trata de obras en curso de ejecución sin licencia conforme establece el artículo 221 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, debiéndose por tanto proceder a la incoación del correspondiente expediente de protección de la legalidad, como determina el capítulo II de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

Todo lo cual se informa a los efectos oportunos, sin perjuicio de las propuestas de otros departamentos municipales, en Benifaió a 08 de febrero de 2011.

XXXX XXXX XXXX  
ARQUITECTO TÉCNICO

<b>ASUNTO</b>	<b>INFORME SOBRE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA. OBRAS SIN AJUSTARSE A LICENCIA</b>
<b>PROPIETARIO</b>	<b>XXXX XXXX XXXX</b>

XXXX XXXX XXXX, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Benifaió (Valencia),

- Visto Decreto de Alcaldía nº 2424 de fecha de 12/11/2010 sobre concesión de licencia de obra menor solicitada por XXXX XXXX XXXX (expediente nº 200/2010).
- Realizada visita de inspección en fecha de 08/02/2011.

### INFORMA

Se trata de una vivienda sita en la calle Mayor nº 94, ubicada en la zona de Casco Antiguo de la población, según establecen las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

Según Decreto de Alcaldía nº 2424 de fecha de 12/11/2010 se concede licencia de obra menor a XXXX XXXX XXXX (expediente nº 200/2010) para la "reforma aseo, cocina, cambiar puerta entrada y ventanales fachada, cambiar puertas interiores y lucir con yeso las paredes".

Según muestran las fotografías adjuntas realizadas el día de la visita de inspección, se observa que se están realizando obras integrales en el interior de la vivienda, consistiendo en la demolición de los tabiques, pavimentos, falsos techos, instalaciones interiores, así como a la demolición de la escalera y forjado de techo de planta baja para la apertura de un hueco mayor para la escalera. Para ello, se ha procedido al apuntalado del forjado afectado. Además, se ha procedido a la retirada de la carpintería exterior de la fachada, y al levantamiento de tabiquería para ejecución de baños y cocina, incluyendo revestimientos e instalaciones.













Se ha procedido a levantar un acta de inspección con fecha de 08/02/2011 firmada por el técnico que suscribe, y D. XXXX XXXX XXXX, de la empresa contratista XXXX XXXX XXXX, de la cual se adjunta copia.

Según datos catastrales, con referencia nº 2218242YJ2521N0001LX, la titularidad del bajo pertenece a XXXX XXXX XXXX.

Según el artículo 492.c del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial Urbanística, se define la obra menor como las de sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, así como las de modificación de la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso, y las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones, siempre y cuando no afecten a la estructura.

Por otra parte, el artículo 484.3 del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial Urbanística, establece que no se exigirá proyecto técnico de obras ni visado colegial cuando se traten de obras menores, siempre y cuando concurren todas las circunstancias siguientes:

- a) Que las obras únicamente modifiquen la disposición interior de los edificios.
- b) Que las obras no afecten a la fachada, a la cubierta o a la estructura de los edificios.
- c) Que la ejecución de las obras no produzca ampliación de la superficie construida.

Por último, existe una Sentencia del Tribunal Supremo de fecha de 21/02/1984 donde establece que "las obras menores se caracterizan por ser de sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica consistiendo normalmente en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento que no precisan de proyecto firmado por profesionales titulados..."

En base a todo lo anteriormente citado, conforme a la descripción de las obras a realizar descritas en la solicitud de licencia de obra menor, modificando ventanales de fachada y no afectando únicamente a la disposición interior de la vivienda, y de acuerdo con el artículo 484.3 del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial Urbanística anteriormente mencionado, sería exigible proyecto técnico de obras con el correspondiente visado colegial.

Conforme a todo lo expuesto anteriormente, se trata de obras en curso de ejecución sin ajustarse a licencia conforme establece el artículo 221 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, debiéndose por tanto proceder a la incoación del correspondiente expediente de protección de la legalidad, como determina el capítulo II de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.



Ajuntament

de Benifaió

serveis tècnics

Todo lo cual se informa a los efectos oportunos, sin perjuicio de las propuestas de otros departamentos municipales, en Benifaió a 08 de febrero de 2011.

XXXX XXXX XXXX  
ARQUITECTO TÉCNICO



<b>ASUNTO</b>	<b>INFORME SOBRE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA. OBRAS SIN AJUSTARSE A LICENCIA</b>
<b>PROPIETARIO</b>	<b>XXXX XXXX XXXX</b>

XXXX XXXX XXXX, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Benifaió (Valencia),

- Visto Decreto de Alcaldía nº 378 de fecha de 03/03/2011 sobre concesión de licencia de obra menor solicitada por XXXX XXXX XXXX (expediente nº 22/2011).
- Realizada visita de inspección en fecha de 28/03/2011.

### INFORMA

Se trata de una vivienda unifamiliar situada en Avenida Miguel Hernández nº 81 de Benifaió, ubicado en zona de Casco Antiguo de la población, según las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, y estando afectado por el conjunto protegido como "Casas del Alcalde", como se regula en dichas Normas Subsidiarias.

Según Decreto de Alcaldía nº 378 de fecha de 03/03/2011 se concede licencia de obra menor a XXXX XXXX XXXX (expediente nº 22/2011) para la "reforma interior de cocina y cuarto de baño".

Según muestran las fotografías adjuntas realizadas el día de la visita de inspección, se observa que se están realizando obras integrales en el interior de la vivienda, consistiendo en la demolición de los tabiques, pavimentos, falsos techos, instalaciones interiores, así como al levantamiento de tabiquería para ejecución de baños y cocina, incluyendo revestimientos e instalaciones. Además, se ha procedido a la sustitución de carpintería en planta primera y a la modificación de huecos en fachada de planta baja recayente a avenida Miguel Hernández y calle Ramón y Cajal.







Se ha procedido a levantar un acta de inspección con fecha de 28/03/2011 firmada por el técnico que suscribe, y D. XXXX XXXX XXXX, de la empresa contratista XXXX XXXX XXXX, de la cual se adjunta copia.

Según datos catastrales, con referencia nº 2418430YJ2521N0001XX, la titularidad del bajo pertenece a XXXX XXXX XXXX.

Según el artículo 492.c del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial Urbanística, se define la obra menor como las de sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, así como las de modificación de la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso, y las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones, siempre y cuando no afecten a la estructura.

Por otra parte, el artículo 484.3 del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial Urbanística, establece que no se exigirá proyecto técnico de obras ni visado colegial cuando se traten de obras menores, siempre y cuando concurren todas las circunstancias siguientes:

- a) Que las obras únicamente modifiquen la disposición interior de los edificios.
- b) Que las obras no afecten a la fachada, a la cubierta o a la estructura de los edificios.
- c) Que la ejecución de las obras no produzca ampliación de la superficie construida.

Por último, existe una Sentencia del Tribunal Supremo de fecha de 21/02/1984 donde establece que "las obras menores se caracterizan por ser de sencillez técnica y escasa entidad





constructiva y económica consistiendo normalmente en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento que no precisan de proyecto firmado por profesionales titulados...”

En base a todo lo anteriormente citado, conforme a la descripción de las obras a realizar descritas en la solicitud de licencia de obra menor, modificando ventanales de fachada y no afectando únicamente a la disposición interior de la vivienda, y de acuerdo con el artículo 484.3 del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial Urbanística anteriormente mencionado, sería exigible proyecto técnico de obras con el correspondiente visado colegial.

Conforme a todo lo expuesto anteriormente, se trata de obras en curso de ejecución sin ajustarse a licencia conforme establece el artículo 221 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, debiéndose por tanto proceder a la incoación del correspondiente expediente de protección de la legalidad, como determina el capítulo II de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

Todo lo cual se informa a los efectos oportunos, sin perjuicio de las propuestas de otros departamentos municipales, en Benifaió a 28 de marzo de 2011.

XXXX XXXX XXXX  
ARQUITECTO TÉCNICO



<b>ASUNTO</b>	<b>INFORME SOBRE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA. OBRAS LICENCIA</b>
<b>PROPIETARIO</b>	<b>XXXX XXXX XXXX</b>

XXXX XXXX XXXX, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Benifaió (Valencia),

- Visto Decreto de Alcaldía nº 574 de fecha de 30/03/2011 sobre incoación de expediente para declarar la caducidad de la licencia de obras 52/2007, II fase: construcción de 15 viviendas en calle Picassent 5-7.
- Realizada visita de inspección en fecha de 06/04/2011.

### INFORMA

Se trata de la construcción de un edificio de 15 viviendas en la calle Picassent nº 5-7 de Benifaió, ubicado en la zona de Ensanche de la población, según establecen las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

Según Decreto de Alcaldía nº 574 de fecha de 30/03/2011 sobre incoación de expediente para declarar la caducidad de la licencia de obras 52/2007, II fase: construcción de 15 viviendas en calle Picassent 5-7, se adopta como medida cautelar la paralización de las obras objeto de la licencia, notificándose lo acordado al Promotor XXXX XXXX XXXX., a los técnicos de la obra, arquitecta XXXX XXXX XXXX y el aparejador XXXX XXXX XXXX y al constructor XXXX XXXX XXXX.

Según muestran las fotografías adjuntas realizadas el día de la visita de inspección, se observa que se están realizando las obras de construcción de un edificio de viviendas, estando en el momento de la visita de inspección en fase de ejecución de la estructura.





Se ha procedido a levantar un acta de inspección con fecha de 08/02/2011 firmada por el técnico que suscribe, y D. XXXX XXXX XXXX, de la empresa contratista XXXX XXXX XXXX, de la cual se adjunta copia.

Conforme a todo lo expuesto anteriormente, se trata de obras en curso de ejecución sin licencia conforme establece el artículo 221 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, debiéndose por tanto proceder a la incoación del correspondiente expediente de protección de la legalidad, como determina el capítulo II de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

Todo lo cual se informa a los efectos oportunos, sin perjuicio de las propuestas de otros departamentos municipales, en Benifaió a 06 de abril de 2011.

XXXX XXXX XXXX  
ARQUITECTO TÉCNICO



<b>ASUNTO</b>	<b>INFORME SOBRE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA. OBRAS SIN AJUSTARSE A LICENCIA</b>
<b>PROPIETARIO</b>	<b>XXXX XXXX XXXX</b>

XXXX XXXX XXXX, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Benifaió (Valencia),

- Vistos partes de la Policía Local nº 224/2011 y 417/2011 de fechas 07/01/2011 y 11/01/2011 en relación a la presunta infracción urbanística en la nave industrial sita en calle Covetes nº 2.
- Visto Decreto de Alcaldía nº 1845 de fecha de 30/08/2010 sobre concesión de licencia de obra menor solicitada por XXXX XXXX XXXX (expediente nº 154/2010).
- Visto Decreto de Alcaldía nº 178 de fecha de 02/02/2011 sobre protección de la legalidad urbanística: obras ejecutadas con licencia pero sin ajustarse a sus condiciones.
- Visto Decreto de Alcaldía nº 249 de fecha de 09/02/2011 sobre concesión de licencia de obra menor solicitada por XXXX XXXX XXXX (expediente nº 05/2011).
- Realizada visita de inspección en fecha de 14/04/2011.

### INFORMA

Según muestran fotografías adjuntas realizadas el día de la visita de inspección, no se ha procedido al ajuste de las obras a las condiciones de la licencia otorgada, como determinaba el Decreto de Alcaldía nº 178 de fecha de 02/02/2011 sobre protección de la legalidad urbanística: obras ejecutadas con licencia pero sin ajustarse a sus condiciones.



Además, como muestran las fotografías adjuntas, y se aprecia en el detalle adjunto a continuación, se ha ejecutado una rampa de acceso entre bordillo y calzada, incumpliendo el artículo 20 de las Normas subsidiarias de Planeamiento de Benifaió, donde establece que “Se prohíben expresamente las rampas entre bordillo y calzada, autorizándose la colocación de bordillos apantillados frente a los vados de aparcamiento, según las condiciones que fije el Ayuntamiento”.



En consecuencia, las medidas de restauración de la legalidad urbanística que proceden de entre las previstas en el artículo 225 de la Ley Urbanística Valenciana, serán las del punto 1.a, 1.b, y 1.d, consistiendo éstas en la demolición de las edificaciones realizadas ilegalmente, reconstrucción de lo demolido, y la ejecución de todas aquellas operaciones complementarias necesarias para devolver físicamente los terrenos, edificaciones o usos al estado anterior a la vulneración, respectivamente.

Se otorga, para ello, un plazo de dos meses.

Todo lo cual se informa a los efectos oportunos, sin perjuicio de las propuestas de otros departamentos municipales.

Benifaió a 14 de abril de 2011.

XXXX XXXX XXXX  
ARQUITECTO TÉCNICO



<b>ASUNTO</b>	<b>INFORME SOBRE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA. OBRAS EJECUTADAS SIN LICENCIA</b>
<b>SOLICITANTE</b>	<b>XXXX XXXX XXXX</b>

XXXX XXXX XXXX, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Benifaió,

- Según solicitud de licencia de obra menor (R.E. nº 3309 de fecha 20/05/2010), Expte. Nº 95/2010.
- Vista Resolución de Alcaldía con fecha de 13/07/2010 requiriendo documentación al solicitante para el expediente de obra nº 95/2010.
- Visto escrito de la Conselleria de Cultura y Deportes, con N.R.E. en este Ayuntamiento 7413 de fecha de 19/10/2010 requiriéndole documentación al solicitante con respecto al expediente 0429P.10, en referencia al expediente de obra nº 95/2010.
- Visto oficio con traslado de escrito de la Conselleria de Cultura y Deportes, con N.R.E. en este Ayuntamiento 7413 de fecha de 19/10/2010 al solicitante, recibido por éste en fecha de 22/10/2010.
- Según solicitud de licencia ambiental y/o espectáculo público (R.E. nº 5563 de fecha 30/04/2010), Expte. Nº 15/10.
- Visto parte de la Policía Local nº 5572/2011 realizado por el Agente con identificación profesional nº C-63.
- Vista acta de inspección realizada por la Arquitecta Municipal en fecha de 26/04/2011.

### INFORMA

El local se encuentra en la Plaza del Progreso nº1, ubicado dentro del entorno de protección de la Torre de la Plaza de Benifaió (Valencia), según establece la Orden de 21 de marzo de 2007, de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte de la Generalitat, estando además una parte de dicho local regulada en el artículo séptimo de dicha orden, como antigua casa palacio de los Falcó, Barones de Benifaió.

Así mismo, según establecen las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, se trata de un local que contiene una parte de él dentro de un inmueble protegido, según indica el plano número 20 de dichas Normas Subsidiarias.

La licencia ambiental está solicitada para el uso de un bar de 3ª categoría – heladería, y pendiente de pago de la correspondiente tasa, a fecha de emisión de este informe.

En cuanto a la licencia de obra, el expediente se encuentra a la espera de la presentación, por parte del solicitante, de la correspondiente autorización de la Conselleria competente en materia de Cultura, conforme establece el artículo tercero de la Orden de 21 de marzo de 2007 anteriormente mencionada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, donde establece que cualquier intervención en el entorno de protección del monumento, requerirá de la previa autorización de la Conselleria competente en materia de Cultura.

No obstante, con N.R.E. 7413 de fecha de 19/10/2010 se recibe escrito de la Conselleria de Cultura y Deportes, requiriéndole documentación al solicitante con respecto al expediente 0429P.10, en referencia al expediente de obra nº 95/2010, siendo dicha documentación la siguiente:

*“1.- 3 ejemplares del proyecto de obra y actividad del local en el que se reflejen todos los detalles de la intervención, incluyendo memoria y planos de planta en los que se grafie la superficie de local que afecta a la Casa Palacio de los Falcó, así como planos de alzado especificando el*



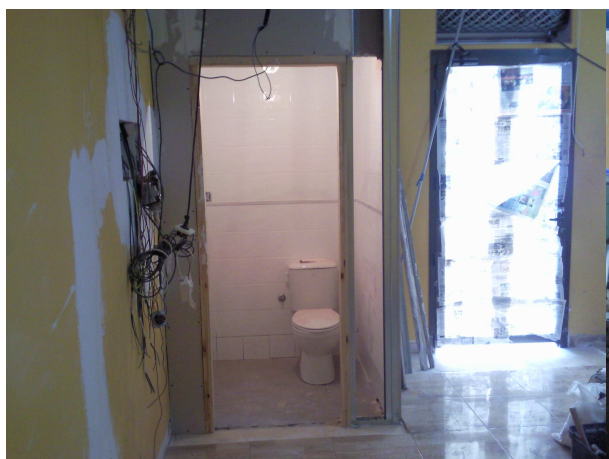
acabado cromático de los revestimientos, en concordancia con los colores tradicionales del entorno y con referencia a una carta cromática reconocida (Pantone, Ral, Munsell, etc.).

2.- En caso de actuar en subsuelo, se deberá aportar estudio previo arqueológico redactado por técnico competente para su correspondiente autorización por la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano (art. 62 de la Ley 4/1998 de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano) necesario debido a la afección arqueológica derivada de la ejecución en el subsuelo de cimentación y/o instalación de saneamiento, así como de las que sean consecuencia del proceso de obra.”

Se ha procedido a levantar un acta de inspección con fecha de 26/04/2011 firmada por la Arquitecta Municipal, y D. XXXX XXXX XXXX., cuya empresa no se corresponde con la empresa constructora indicada en la solicitud de licencia de obra.

Según muestran las fotografías adjuntas, y en base al Parte de la Policía Local de Benifaió y al acta de inspección realizada por la Arquitecta Municipal con fecha de 26/04//2011 (se adjunta copia), se observa que se están realizando las siguientes obras:

- baño: modificar puerta del existente y crear baño nuevo a la entrada del local, con wc y lavabo. Se ha hecho saneamiento nuevo conectado al del otro wc.
- Barra de bar de obra.
- Cambio de pavimento de suelo.
- Reajuste de electricidad.





Como se observa en el detalle siguiente, y como consecuencia de la construcción de un baño con inodoro, existen evidencias de una reciente ejecución de una zanja para albergar el colector de desagüe de dicho inodoro, considerando el presunto hecho de actuación en el subsuelo del local, debiendo, en este caso, y conforme establece el escrito de la Conselleria de Cultura y Deportes anteriormente mencionado, haber aportado un estudio previo arqueológico redactado por técnico competente para su correspondiente autorización por la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano.



Por lo tanto, y en base a lo descrito anteriormente, es necesario advertir que, a fecha de emisión de este informe, el solicitante no tiene concedida ni la licencia ambiental ni la licencia de obra por parte de este Ayuntamiento.

Según instancia de solicitud de licencia de obras y ambiental, la solicitante es D<sup>a</sup>. XXXX XXXX XXXX, con domicilio en c/ San Vicente nº 91 de Benifaió.





Según datos catastrales, la referencia catastral nº 2017819YJ2521N0005QE tiene la titularidad de Dª. XXXX XXXX XXXX, con domicilio en Plaza del Progreso 1 de Benifaio.

Conforme a todo lo expuesto anteriormente, se trata de obras en curso de ejecución sin licencia conforme establece el artículo 221 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, debiéndose por tanto proceder a la incoación del correspondiente expediente de protección de la legalidad, como determina el capítulo II de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

Así mismo, es necesario añadir que, debido a que se trata de obras en un local ubicado dentro del entorno de protección de la Torre de la Plaza de Benifaió (Valencia), según establece la Orden de 21 de marzo de 2007, de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte de la Generalitat, estando además una parte de dicho local regulada en el artículo séptimo de dicha orden, como antigua casa palacio de los Falcó, Barones de Benifaió, se trata de obras ilegales, conforme establece el artículo 37 de la Ley 4/1998 de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano.

Todo lo cual se informa a los efectos oportunos, sin perjuicio de las propuestas de otros departamentos municipales, en Benifaió a 03 de mayo de 2011.

XXXX XXXX XXXX  
ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL



<b>ASUNTO</b>	<b>INFORME SOBRE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA. OBRAS EJECUTADAS SIN LICENCIA</b>
<b>PROPIETARIO</b>	<b>XXXX XXXX XXXX</b>

XXXX XXXX XXXX, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Benifaió

- Atendiendo al requerimiento solicitado por la TAG de Urbanismo del Ayuntamiento de Benifaió de fecha de 05/01/2011, en relación al Decreto de Alcaldía nº 2106 de fecha de 04/10/2010 donde se reiteraba la orden de restauración acordada por Decreto de Alcaldía nº 956 de fecha 27/04/2010 donde se ordenaba a los propietarios la retirada de la caseta o caravana y el depósito de agua instalados sin licencia en la parcela 24 del polígono 8 de Benifaió, así como la ejecución de todas las operaciones necesarias para devolver físicamente la parcela al estado anterior a la vulneración, concediéndosele un plazo de dos meses para que se procediera al cumplimiento de las medidas de restauración de la legalidad urbanística mencionadas.
- Realizada visita de inspección el día 03/02/2011.

### INFORMA

Según se observa en fotografía adjunta realizada el día de la visita de inspección, se ha dado cumplimiento parcial a las especificaciones impuestas en el Decreto de Alcaldía anteriormente mencionado, habiendo retirado la caseta o caravana, pero no así el depósito de agua.

Además, se observa la retirada de unos 10 cm de tierra vegetal en la zona sur de la parcela, así como un esparcimiento de una capa de grava en la zona norte de aquélla, la cual implica el incumplimiento de la ejecución de las operaciones necesarias para devolver físicamente la parcela al estado anterior a la vulneración, no permitiendo, en el caso de la zona de grava, el uso de la parcela con fines originalmente agrícolas.

Por último, es necesario advertir que, debido a la dificultad encontrada por la distancia de las construcciones, y como consecuencia de la retirada de la caseta o caravana prefabricada, se observa la existencia de una construcción de presumible uso de barbacoa, junto al depósito de agua, sin la oportuna licencia urbanística.



Fotografía donde se observa la retirada de 10 cm de capa de tierra vegetal en la zona sur de la parcela, y la existencia del depósito de agua y la presunta barbacoa.



Fotografía donde se observa el esparcimiento de la capa de grava en la zona sur de la parcela, y la existencia del depósito de agua y la presunta barbacoa.



Detalle de la existencia de la presunta barbacoa junto al depósito de agua.

Como consecuencia de todo lo descrito anteriormente, se procede a continuación a la valoración de la sustitución de la capa de grava por otra de tierra vegetal en la zona norte de la parcela, la aportación de tierra vegetal en la zona sur, la retirada del depósito de agua, y la demolición construcción presunta de barbacoa.

Código	Ud	Denominación	Medición			Precio	Total
1.1	m3	Demolición de fábrica de ladrillo perforado de 1 pie, a mano, con retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero, según NTE/ADD-9.					
	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal		
barbacoa	1	1,00	2,00	2,00	4,00		
		Total m3 .....			4,00	91,09	364,36
1.2 ECAT.2aaaa	m3	Transporte de residuos de construcción y demolición mezclados de densidad media 1.50 t/m3, los cuales deberán ser separados en fracciones por un gestor de residuos autorizado antes de su vertido, considerados como no peligrosos según la Lista Europea de Residuos (LER) publicada por Orden MAM/304/2002, llevado a cabo por empresa autorizada por la Conselleria de Medio Ambiente de la Comunitat Valenciana, con camión volquete de carga máxima 10 t y velocidad media de 45 km/h, a una distancia de 5 km a vertedero o planta de tratamiento autorizada, considerando tiempos de ida, vuelta y descarga, sin incluir los medios de carga ni el tiempo de espera del camión para la carga. Todo ello según la Ley					



10/1998 a nivel nacional así como la Ley 10/2000 de Residuos de la Comunitat Valenciana.

	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal			
1.01	1	1,00	2,00	2,00	4,00			
esponjamiento o 30%	0,3	4,00			1,20			
			Total m3 .....		5,20	1,01	5,25	
1.3	m3	Carga mecánica con pala cargadora de gravas, sobre camión, incluso tiempo de espera de éste para la carga.						
	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal			
	1	700,00		0,10	70,00			
			Total m3 .....		70,00	1,39	97,30	
1.4	m3	Relleno y extendido de tierras, por medios mecánicos, i/aporte de las mismas y p.p. de costes indirectos						
	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal			
	1	1.500,00		0,10	150,00			
			Total m3 .....		150,00	6,38	957,00	
1.5	m3	Transporte de tierras de densidad media 1.50 t/m3, con camión volquete de carga máxima 10 t y velocidad media de 45 km/h, a una distancia de 5 km, considerando tiempos de ida, descarga y vuelta, sin incluir los medios de carga ni el tiempo de espera del camión.						
	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal			
Compactación 14%	0,14	150,00			21,00			
esponjamiento o 30%	0,30	70,00			21,00			
			Total m3 .....		42,00	1,24	52,08	
1.6	ud	Retirada de depósito de agua, incluso desconexión de instalaciones, soportes y demás elementos de sujeción.						
	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal			
	1				1,00			
			Total ud .....		1,00	150,00	150,00	

**PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL**

1.625,99

**PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL**

1.625,99

13% de Gastos Generales  
6% de Beneficio Industrial

211,38  
97,56

SUMA TOTAL  
18% de IVA

1.934,93  
348,29

**Presupuesto Total**

2.283,22

Por todo lo cual informo en Benifaió a 04 de febrero de 2011.

XXXX XXXX XXXX  
ARQUITECTO TÉCNICO



<b>ASUNTO</b>	<b>INFORME SOBRE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA. OBRAS EJECUTADAS SIN LICENCIA</b>
<b>SOLICITANTE</b>	<b>TAG DE URBANISMO</b>

XXXX XXXX XXXX, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Benifaió

- Atendiendo al requerimiento solicitado por la TAG de Urbanismo del Ayuntamiento de Benifaió de fecha de 22/12/2010, en relación al Decreto de Alcaldía nº 1241 de fecha 20/07/2009 donde se ordenaba la demolición de una caseta y cubierta metálica en la parcela 97 del polígono 10 de Benifaió propiedad de D. XXXX XXXX XXXX y D<sup>a</sup>. XXXX XXXX XXXX, así como la ejecución de todas aquellas operaciones complementarias necesarias para devolver físicamente los terrenos al estado anterior a la vulneración.
- Realizada visita de inspección el día 09/02/2011.

### INFORMA

Según se observa en las fotografías adjuntas realizadas el día de la visita de inspección, no se ha dado cumplimiento total a las especificaciones impuestas en el Decreto de Alcaldía nº 1241 anteriormente mencionado, habiéndose retirado la cubierta metálica pero no así la caseta ni la devolución física de los terrenos al estado anterior a la vulneración.



A continuación se procede a la estimación de la valoración del coste de las obras de demolición de la caseta de fábrica de ladrillo, así como todas aquellas operaciones complementarias necesarias para devolver físicamente el terreno al estado anterior a la vulneración.

- 16 m2 de demolición de caseta de fábrica de ladrillo de 2 metros de altura, con retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero, según NTE/ADD-8. -> 175,04 €
- 20 m3 transporte a vertedero -> 288,74 €



## RESUMEN PRESUPUESTO

	<b>IMPORTE</b>
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	463,78
13% de Gastos Generales	60,29
6% de Beneficio Industrial	27,83
SUMA TOTAL	551,90
18% de IVA	99,34
<b>Presupuesto Total</b>	<b>651,24</b>

Por todo lo cual informo en Benifaió a 15 de febrero de 2011.

XXXX XXXX XXXX  
ARQUITECTO TÉCNICO



<b>ASUNTO</b>	<b>INFORME SOBRE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA. OBRAS EJECUTADAS SIN LICENCIA</b>
<b>SOLICITANTE</b>	<b>TAG DE URBANISMO</b>

XXXX XXXX XXXX, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Benifaió.

- Atendiendo al requerimiento solicitado por la TAG de Urbanismo del Ayuntamiento de Benifaió de fecha de 08/02/2011, en relación al Decreto de Alcaldía nº 2719 de fecha de 27/12/2010 donde se reiteraba la orden de restauración acordada por Decreto de Alcaldía nº 1578 de fecha de 17/09/2009 donde se ordenaba a D. XXXX XXXX XXXX y D<sup>a</sup>. XXXX XXXX XXXX la demolición de las edificaciones realizadas ilegalmente, esto es, piscina y cimentación para caseta, así como todas aquellas operaciones necesarias para devolver físicamente la parcela 351 del polígono 8 al estado anterior al de su vulneración.
- Girada visita de inspección el día 16/02/2011.

### INFORMA

Según se observa en las fotografías adjuntas realizadas el día de la visita de inspección, no se ha dado cumplimiento total a las especificaciones impuestas en el Decreto de Alcaldía anteriormente mencionado, habiéndose demolido la piscina pero no así la presunta cimentación para ubicación de caseta, ni la devolución física de los terrenos al estado anterior a la vulneración.



A continuación se procede a la valoración de la demolición de las edificaciones realizadas ilegalmente, esto es, cimentación para caseta, así como todas aquellas operaciones necesarias para devolver físicamente la parcela al estado anterior al de su vulneración, a los efectos de que pueda procederse a tramitarse el correspondiente expediente de ejecución forzosa.

- 3,20 m3 Demolición de estructura de hormigón armado, con martillo neumático, con retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero.-> 313,41 €
- 4,00 m3 Relleno y extendido de tierras con medios mecánicos, pala cargadora incluso compactación.-> 40,00 €
- 4,16 m3 transporte a vertedero -> 60,06 €



## RESUMEN PRESUPUESTO

	<b>IMPORTE</b>
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	413,47
13% de Gastos Generales	53,75
6% de Beneficio Industrial	24,81
SUMA TOTAL	492,03
18% de IVA	88,57
<b>Presupuesto Total</b>	<b>580,59</b>

Por todo lo cual informo en Benifaió a 16 de febrero de 2011.

XXXX XXXX XXXX  
ARQUITECTO TÉCNICO





<b>ASUNTO</b>	<b>INFORME SOBRE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA. OBRAS EJECUTADAS SIN LICENCIA</b>
<b>SOLICITANTE</b>	<b>TAG DE URBANISMO</b>

XXXX XXXX XXXX, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Benifaió

- Atendiendo al requerimiento realizado por la TAG de Urbanismo en fecha de 23/02/2011 en relación al Decreto de Alcaldía nº 1994 de fecha de 17/09/2010 donde se reiteraba la orden de restauración acordada por Decreto de Alcaldía nº 1818 de fecha de 02/11/2009, donde se ordenaba a D. XXXX XXXX XXXX la demolición del almacén de aperos situado en la parcela nº 229 del polígono 10 de Benifaió.
- Realizada visita de inspección el día 01/03/2011.

### INFORMA

Según se observa en fotografía adjunta realizada el día de la visita de inspección, se ha dado cumplimiento de la orden de demolición acordada por Decreto de Alcaldía nº 1818 de fecha de 02/11/2009.



Por todo lo cual informo en Benifaió a 01 de marzo de 2011.

XXXX XXXX XXXX  
ARQUITECTO TÉCNICO



<b>ASUNTO</b>	<b>INFORME SOBRE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA. OBRAS EJECUTADAS SIN LICENCIA</b>
<b>SOLICITANTE</b>	<b>TAG DE URBANISMO</b>

XXXX XXXX XXXX, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Benifaió.

- Atendiendo al requerimiento solicitado por la TAG de Urbanismo del Ayuntamiento de Benifaió de fecha de 09/03/2011, en relación al Decreto de Alcaldía nº 1541 de fecha de 11/09/2009 donde se ordenaba la demolición de la caseta de campo sita en el polígono 10, parcela 234, así como todas aquellas operaciones complementarias necesarias para devolver físicamente el terreno al estado anterior a la vulneración.
- Realizada visita de inspección el día 15/03/2011.

### INFORMA

A fecha de emisión de este informe no se ha dado cumplimiento a las mencionadas medidas de restauración de la legalidad urbanística, según muestran las fotografías adjuntas realizadas el día de la visita de inspección.



Por todo lo cual informo en Benifaió a 21 de marzo de 2011.

XXXX XXXX XXXX  
ARQUITECTO TÉCNICO



<b>ASUNTO</b>	<b>INFORME SOBRE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA. OBRAS EJECUTADAS SIN LICENCIA</b>
<b>SOLICITANTE</b>	<b>TAG DE URBANISMO</b>

XXXX XXXX XXXX, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Benifaió

- Atendiendo al requerimiento solicitado por la TAG de Urbanismo del Ayuntamiento de Benifaió de fecha de 09/03/2011, en relación al Decreto de Alcaldía nº 2716 de fecha 27/12/2010 donde se reiteraba la orden de restauración de la legalidad urbanística consistente en la demolición del almacén de aperos agrícolas situado en la parcela 183 de la parcela 183 del polígono 8 de Benifaió (Decreto de Alcaldía nº 1267 de fecha 23/07/2009) y, se continúan imponiendo al propietario D. XXXX XXXX XXXX sucesivas multas coercitivas.
- Realizada visita de inspección el día 15/03/2011.

### INFORMA

Según se observa en fotografía adjunta realizada el día de la visita de inspección, no se ha dado cumplimiento a las especificaciones impuestas en el Decreto de Alcaldía nº 1267 anteriormente mencionado.



Por todo lo cual informo en Benifaió a 22 de marzo de 2011.

XXXX XXXX XXXX  
ARQUITECTO TÉCNICO



<b>ASUNTO</b>	<b>INFORME SOBRE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA. OBRAS EJECUTADAS SIN LICENCIA</b>
<b>PROPIETARIO</b>	<b>XXXX XXXX XXXX</b>

XXXX XXXX XXXX, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Benifaió,

- Atendiendo al requerimiento solicitado por la TAG de Urbanismo del Ayuntamiento de Benifaió de fecha de 21/03/2011, en relación al Decreto de Alcaldía nº 117 de fecha 24/01/2010 donde se reiteraba la orden de restauración acordada por Decreto de Alcaldía nº 1480 de fecha 01/09/2009 consistente en la demolición de una cuadra de caballos y picadero en la parcela 197 del polígono 9 de Benifaió, propiedad de D. XXXX XXXX XXXX, así como la ejecución de todas aquellas operaciones necesarias para devolver físicamente el terreno al estado anterior a la vulneración.
- Realizada visita de inspección el día 25/03/2011.

### INFORMA

Según se observa en fotografías adjuntas, no se ha dado cumplimiento, en la fecha de la visita de inspección, a la orden de demolición y restauración de la legalidad acordada por Decreto de Alcaldía nº 1480 de fecha de 01/09/2009.



Por todo lo cual informo en Benifaió a 01 de abril de 2011.

XXXX XXXX XXXX  
ARQUITECTO TÉCNICO



<b>ASUNTO</b>	<b>INFORME SOBRE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA. OBRAS EJECUTADAS SIN LICENCIA</b>
<b>DESTINATARIO</b>	<b>TAG DE URBANISMO</b>

XXXX XXXX XXXX, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Benifaió

- Visto el Parte nº 13200/2009 de la Policía Local, de fecha de 23/10/2009, sobre el vallado de la parcela 249 del polígono 4 de Benifaió.
- Vista solicitud de licencia de obra de "cerramiento metálico de malla galvanizada de 2 metros de altura con postes modelo cremallera y puerta de acceso de 5 metros", exp. 119/2009, con N.R.E. 4743 de fecha de 11/06/2009.
- Visto informe desfavorable de Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación, con N.R.E. 8367 de fecha de 17/11/2009.
- Visto informe emitido por el técnico que suscribe denegando la licencia de obras con expediente nº 119/2009 anteriormente mencionado en base al informe desfavorable de Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación, con N.R.E. 8367 de fecha de 17/11/2009.
- En relación al requerimiento realizado por la TAG de Urbanismo con fecha de 12/04/2011 en relación al Decreto de Alcaldía nº 2299 de fecha de 28/10/2010 donde se ordenaba la demolición de la edificación realizada ilegalmente en la parcela 116 del polígono 4 de Benifaió.
- Realizada visita de inspección el día 14/04/2011.

### INFORMA

Como muestran las fotografías adjuntas realizadas el día de la visita de inspección, si se ha procedido al cumplimiento del Decreto de Alcaldía anteriormente mencionado.



Por todo lo cual informo en Benifaió a 18 de abril de 2011.

XXXX XXXX XXXX  
ARQUITECTO TÉCNICO



<b>ASUNTO</b>	<b>INFORME SOBRE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA. OBRAS EJECUTADAS SIN LICENCIA</b>
<b>SOLICITANTE</b>	<b>TAG DE URBANISMO</b>

XXXX XXXX XXXX, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Benifaió

- Atendiendo al requerimiento solicitado por la TAG de Urbanismo del Ayuntamiento de Benifaió de fecha de 19/04/2011, en relación al Decreto de Alcaldía nº 26 de fecha de 05/01/2011 donde se reiteraba la orden de restauración de la legalidad urbanística acordada por Decreto de Alcaldía nº 1340 de fecha 14/06/2010 donde se ordenaba la demolición de una caseta de madera en la parcela 94 del polígono 9 de Benifaió, propiedad de D. XXXX XXXX XXXX, así como las ejecución de todas las operaciones necesarias para devolver físicamente la parcela al estado anterior a la vulneración.
- Realizada visita de inspección el día 27/04/2011.

### INFORMA

Según muestra la fotografía adjunta realizada el día de la visita de inspección, no se ha dado cumplimiento a las medidas de restauración de la legalidad urbanística acordadas por el Decreto de Alcaldía mencionado anteriormente,



Por todo lo cual informo en Benifaió a 27 de abril de 2011.

XXXX XXXX XXXX  
ARQUITECTO TÉCNICO



<b>ASUNTO</b>	<b>INFORME SOBRE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA. OBRAS EJECUTADAS SIN LICENCIA</b>
<b>SOLICITANTE</b>	<b>TAG DE URBANISMO</b>

XXXX XXXX XXXX, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Benifaió,

- Atendiendo al requerimiento solicitado por la TAG de Urbanismo del Ayuntamiento de Benifaió de fecha de 20/04/2011, en relación al Decreto de Alcaldía nº 1855 de fecha de 31/08/2010 donde se reiteraba la orden de restauración acordada por Decreto de Alcaldía nº 2030 de fecha de 03/12/2009 donde se ordenaba la demolición de la caseta ejecutada sin licencia en la parcela 110 del polígono 14, propiedad de D. XXXX XXXX XXXX, concediéndole un plazo de dos meses para que procediera al cumplimiento de la citada medida de restauración de la legalidad urbanística.
- Realizada visita de inspección el día 29/04/2011.

### INFORMA

Se ha procedido al cumplimiento del Decreto de Alcaldía nº 2030 de fecha de 03/12/2009 donde se ordenaba la demolición de la caseta ejecutada sin licencia.

Por todo lo cual informo en Benifaió a 03 de mayo de 2011.

XXXX XXXX XXXX  
ARQUITECTO TÉCNICO



<b>ASUNTO</b>	<b>INFORME SOBRE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA. OBRAS EJECUTADAS SIN LICENCIA</b>
<b>SOLICITANTE</b>	<b>TAG DE URBANISMO</b>

XXXX XXXX XXXX, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Benifaió,

- Atendiendo al requerimiento solicitado por la TAG de Urbanismo del Ayuntamiento de Benifaió de fecha de 20/04/2011, en relación al Decreto de Alcaldía nº 2717 de fecha de 27/12/2010 donde se reiteraba la orden de ejecución acordada mediante Decreto de Alcaldía nº 657 de fecha de 27/04/2009 consistente en la demolición de la caseta y paellero construidos en la parcela 287 del polígono 10 de Benifaió, propiedad de D. XXXX XXXX XXXX, con la advertencia de que, si en el plazo de un mes, a contar desde la presente resolución, no se ha dado cumplimiento a la orden de restauración de la legalidad urbanística, se continuarán imponiendo sucesivas multas coercitivas hasta la total restauración de la legalidad urbanística infringida hasta un máximo de diez.
- Realizada visita de inspección el día 29/04/2011.

### INFORMA

Según se observa en la fotografía adjunta realizada el día de la visita de inspección, no se ha dado cumplimiento al Decreto de Alcaldía mencionado anteriormente.



Por todo lo cual informo en Benifaió a 03 de mayo de 2011.

XXXX XXXX XXXX  
ARQUITECTO TÉCNICO



# ORDENES DE EJECUCIÓN

---



# ORDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS

---

## ¿QUÉ ES?

**Artículo 212. Órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención. Ley Urbanística Valenciana (LUV)** "1. Los ayuntamientos deben dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios deteriorados o en condiciones deficientes para su utilización efectiva. También los órganos de la Generalitat competentes en materia de patrimonio cultural inmueble podrán, oído el Ayuntamiento, dictar dichas órdenes respecto a edificios catalogados. Las órdenes de ejecución pueden conminar, asimismo, a la limpieza, vallado, retirada de carteles u otros elementos impropios del inmueble

2. Dentro del plazo señalado en la orden de ejecución el propietario afectado debe solicitar ayudas económicas a las que justifique tener derecho y puede pedir la licencia de demolición, salvo que el edificio esté catalogado. También puede proponer alternativas técnicas para las obras o solicitar razonadamente una prórroga en su ejecución"

**Artículo 206. Deber de conservación y rehabilitación (LUV)** "Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitirán obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio. Será exigible este deber aun cuando no hubiere normas específicas aplicables sobre protección del medio ambiente, patrimonio arquitectónico y arqueológicos o sobre rehabilitación urbana. Si las hubiere, se cumplirá con total respeto a las mismas"

## ¿QUIÉN INICIA EL EXPEDIENTE?

- De oficio por la propia Administración
- A instancia de parte
- Por denuncia

## ¿CÓMO SE TRAMITA EL EXPEDIENTE?

El expediente entra en la Oficina Técnica, y es el Arquitecto Técnico el responsable de verificar los hechos, indicar la señalización en caso de peligro, así como dar las instrucciones necesarias para su reparación, conservación o rehabilitación, para ello redacta un informe y adjunta un reportaje fotográfico.

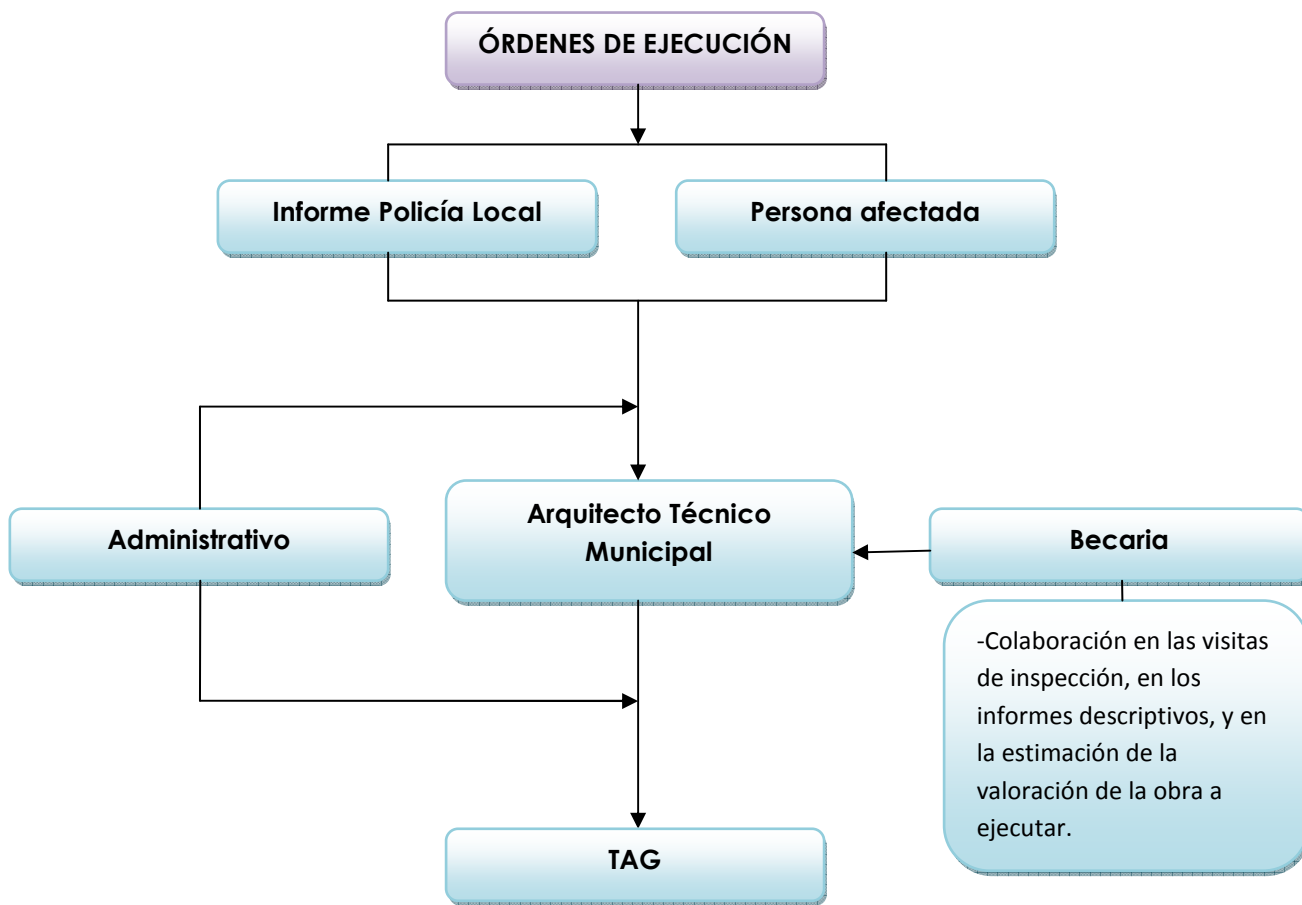
Seguidamente el TAG, visto el informe descriptivo del Arquitecto Técnico municipal, realiza la propuesta de resolución, donde se requerirá al propietario que lleve a cabo los trabajos necesarios para eliminar el peligro.

## TRANSCURRIDO EL PLAZO PARA REALIZAR LA ORDEN DE EJECUCIÓN, ¿QUÉ SUCEDE?

Transcurrido el plazo para realizar la orden de ejecución, el Arquitecto Técnico municipal comprueba si los trabajos han sido realizados, pudiéndose dar dos supuestos:

1. Que el propietario haya cumplido la orden de ejecución, realizando las obras y/o trabajos necesarios para la reparación, conservación o rehabilitación, por lo tanto, concluirá el expediente.

2. Que el propietario no haya cumplido la orden, en este caso, según el **Art. 212 de la ley Urbanística Valenciana**, "*El incumplimiento injustificado de la orden faculta a la administración para adoptar una de estas medidas:*
- a) *Ejecución subsidiaria a costa del obligado hasta el límite del deber de conservación.*
  - b) *Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo de un décimo del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas se destinará preferentemente a cubrir los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, y se impondrán con independencia de las sanciones que corresponda por la infracción o infracciones cometidas".*



### CONCLUSIONES

La ley regula el deber del titular de un inmueble, a mantener su edificación en condiciones de seguridad y a la Administración de velar porque así sea.



# INFORMES

---





<b>ASUNTO</b>	<b>ORDEN DE EJECUCIÓN EDIFICIO EN PLAZA MAYOR Nº DE BENIFAIÓ</b>
<b>PROPIETARIO</b>	<b>XXXX XXXX XXXX</b>

XXXX XXXX XXXX, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Benifaió (Valencia)

- Visto mensaje realizado por el policía nº A-06 de fecha de 08/03/2011.
- Realizada visita de inspección el día 11/03/2011.

### INFORMA

Como muestran las fotografías adjuntas realizadas el día de la visita de inspección, se observa que la canal de recogida de aguas pluviales del edificio sito en la Plaza Mayor nº 8 de Benifaió se encuentra ligeramente descolgada en su parte central del tramo, pudiendo producirse su caída en el caso de carga de lluvia. Además se observa la existencia de abundante vegetación en el faldón de cobertura de tejas que conforma la cubierta del edificio.

La titularidad del inmueble, según datos catastrales, corresponde a D. XXXX XXXX XXXX y Dª XXXX XXXX XXXX, con domicilio en c/ XXXXXXXXXXX, C.P. 46440 de Almussafes (Valencia).



Se trata de un edificio de uso vivienda unifamiliar situado en zona de Casco antiguo de la población, estando además afectado por el entorno de protección de la Torre de la Plaza, teniéndose que ajustar a la Orden de 21 de marzo de 2007, por la que se delimita el entorno de protección de la Torre de la Plaza de Benifaió (Valencia) y se establece la normativa protectora de la misma.

Es necesario añadir que, según el artículo tercero de la orden anteriormente mencionada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, cualquier intervención en el entorno de protección del monumento requerirá de la previa autorización de la Conselleria competente en materia de Cultura.

No obstante, al tratarse de la colocación de un anclaje dañado para la sujeción de la canal existente, así como de la limpieza del faldón de cobertura de teja de la cubierta, se considera que se trata de una obra dirigida a la mera conservación del inmueble, no afectando a las condiciones estéticas de la fachada y suponiendo una falta de trascendencia patrimonial, por lo que, por parte del técnico que suscribe, se estima la no necesidad del trámite previo anteriormente mencionado.

En todo caso, si el propietario estima necesaria cualquier otra solución constructiva que difiera de la que se plantea en este informe, pero cuyo fin sea el objetivo de la orden de ejecución, se



debe proceder, por parte de aquél y previamente a la ejecución de la obra, a la solicitud de la correspondiente autorización de la Conselleria competente en materia de Cultura anteriormente mencionada.

El artículo 206 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, establece que los propietarios de los terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio.

A los efectos previstos en el art. 500 del Decreto 67/2006, por el que se aprueba el reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, la valoración de las obras a realizar depende del acuerdo que adopte el propietario del inmueble, siendo, en este caso los siguientes trabajos:

Este informe se limita a valorar las obras a ejecutar relacionadas con los elementos afectados por la vía pública, ya que no ha sido posible entrar a valorar el interior del inmueble.

Se debe proceder a la limpieza y anclaje de los tramos descolgados y sin apoyo de la canal de recogida de aguas de la zona afectada, así como a la retirada y limpieza de la vegetación acumulada en el faldón de cobertura de tejas que conforma la cubierta del inmueble. Se debe considerar la correspondiente solicitud de la ocupación de la vía pública para el uso de andamio o plataforma elevadora.

A continuación se procede a estimar el presupuesto de las actuaciones a realizar, conforme establece el artículo 500 del Decreto 67/2006, por el que se aprueba el reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

Código	Ud	Denominación	Medición			Precio	Total
<b>1.1 RQTL.1a</b>	<b>m</b>	<b>Limpieza de los canalones eliminando las suciedad y elementos que produzcan atascamientos en las bajantes, tales como hojas, nidos, etc.</b>					
	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal		
	1	6,00			6,000		
		Total m .....			6,000	3,64	21,84
<b>1.2 RQTL.2a</b>	<b>m2</b>	<b>Limpieza de la cubierta inclinada, eliminando todos la suciedad como hojas, ramas, musgo,... dispuesta entre las tejas.</b>					
	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal		
	1	6,00	5,00		30,000		
		Total m2 .....			30,000	7,28	218,40
<b>1.3 RQTP23bab</b>	<b>m</b>	<b>Reparación de canalón visto de sección semicircular de chapa de zinc procedente de una recuperación, de diámetro 85mm, acabado natural, incluyendo un incremento sobre el precio del canalón del 30% en concepto de piezas especiales y accesorios, incluso levantado de canalón deteriorado, eliminación de restos y limpieza, retirada y carga de escombros sobre camión o contenedor y sin transporte a vertedero.</b>					
	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal		
	1	6,00			6,000		
		Total m .....			6,000	14,68	88,08
<b>1.4 MMAR.1abaa</b>	<b>día</b>	<b>Alquiler de plataforma elevadora móvil de personal PEMP de tijera diesel, para una altura de trabajo de 10m y una carga máxima en plataforma de 600 Kg con un peso total de 2000 Kg, incluso manual de instrucciones y formación del operador, conforme UNE EN 280:2001. Incluso transporte de maquinaria.</b>					
	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal		
	1				1,000		
		Total día .....			1,000	277,25	277,25
<b>1.5 lic_ocup_via_pub</b>	<b>u</b>	<b>Licencia municipal de ocupación de la vía pública. 6m2 x 0,2040 €/m2 x 1 dia</b>					
	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal		



1	1,000		
Total u .....	1,000	15,00	15,00
<b>PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL</b>			<b>620,57</b>

**RESUMEN PRESUPUESTO**

	<b>IMPORTE</b>
<b>PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>620,57</b>
13% de Gastos Generales	80,67
6% de Beneficio Industrial	37,23
<b>SUMA TOTAL</b>	<b>738,48</b>
18% de IVA	132,93
<b>Presupuesto Total</b>	<b>871,40</b>

Se estima un coste total de OCHOCIENTOS SETENTA Y UN EUROS Y CUARENTA CÉNTIMOS y se establece un plazo para llevar a cabos la ejecución de 1 mes.

Por todo lo cual informo en Benifaió a 11 de marzo de 2011.

XXXX XXXX XXXX  
ARQUITECTO TÉCNICO





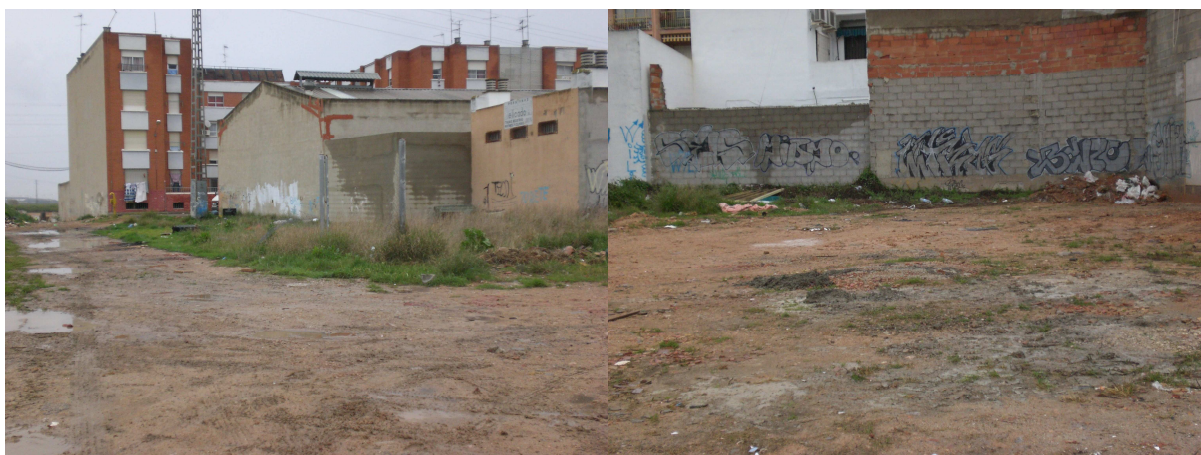
<b>ASUNTO</b>	<b>ORDEN DE EJECUCIÓN DE LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLAR CON REFERENCIA CATASTRAL 1722416YJ2512S0001PB</b>		
<b>PROPIETARIO</b>	<b>ADMINISTRADOR</b>	<b>DE</b>	<b>INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS</b>

XXXX XXXX XXXX, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Benifaió.

- En relación al parte de la Policía Local nº 16170/2009 de fecha de 29/12/2009 realizado por los agentes con carnet profesional nº C-03 y A-64.
- Visto informe de la Técnica de Medio Ambiente Municipal de fecha de 12/02/2010.
- Visto Decreto de Alcaldía nº 57 de fecha de 13/01/2011 sobre orden de ejecución de limpieza y cerramiento de solar.
- Girada visita de inspección el día 24/03/2011.

### INFORMA

Como muestran fotografías adjuntas realizadas el día de la visita de inspección, no se ha procedido a la ejecución de la orden de ejecución que determina el Decreto de Alcaldía anteriormente mencionado.





Por todo lo cual informo, sin perjuicio de terceros, en Benifaió a 24 de marzo de 2011.

XXXX XXXX XXXX  
ARQUITECTO TÉCNICO



<b>ASUNTO</b>	<b>ORDEN DE EJECUCIÓN EDIFICIO EN C/ PICASSENT Nº 20</b>
<b>PROPIETARIO</b>	<b>COMUNIDAD DE PROPIETARIOS</b>

XXXX XXXX XXXX, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Benifaió (Valencia).

- Visto Decreto de Alcaldía nº 1706 de fecha de 13/10/2009 sobre orden de ejecución de edificio sito en calle Picassent nº 20 de Benifaió.
- Realizada visita de inspección en fecha de 24/03/2011.

### INFORMA

Como muestran fotografías adjuntas realizadas el día de la visita de inspección, sí se ha procedido al cumplimiento de la orden de ejecución que determina el Decreto de Alcaldía anteriormente mencionado.



Por todo lo cual informo en Benifaió a 24 de marzo de 2011.

XXXX XXXX XXXX  
ARQUITECTO TÉCNICO



<b>ASUNTO</b>	<b>ORDEN DE EJECUCIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR SITUADA EN CALLE NUEVA Nº 40 DE BENIFAIÓ</b>
<b>PROPIETARIO</b>	<b>XXXX XXXX XXXX</b>

XXXX XXXX XXXX, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Benifaió (Valencia).

- Visto Decreto de Alcaldía nº 10 de fecha de 04/01/2011 sobre orden de ejecución en vivienda unifamiliar situada en calle Nueva nº 40 de Benifaió.
- Realizada visita de inspección el día 24/03/2011.

### INFORMA

Como muestran fotografías adjuntas realizadas el día de la visita de inspección, sí se ha procedido al cumplimiento de la orden de ejecución que determina el Decreto de Alcaldía anteriormente mencionado.



Por todo lo cual informo, a los efectos oportunos, en Benifaió a 24 de marzo de 2011.

XXXX XXXX XXXX  
ARQUITECTO TÉCNICO



<b>ASUNTO</b>	<b>ORDEN DE EJECUCIÓN DE LIMPIEZA DE SOLAR EN CALLE ERMITA Nº 10 DE EBNIFAIÓ, REFERENCIA CATASTRAL 1916238YJ2511N0001MK</b>
<b>PROPIETARIO</b>	<b>XXXX XXXX XXXX</b>

XXXX XXXX XXXXX, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Benifaió.

- En relación a la instancia general presentada con N.R.E. 6153 de fecha de 09/09/2010 por D. XXXX XXXX XXXX.
- Visto Decreto de Alcaldía nº 2057 de fecha de 27/09/2010 sobre orden de ejecución de limpieza y desbroce de solar en calle Ermita nº 10 de Benifaió.
- Girada visita de inspección el día 24/03/2011.

### INFORMA

Como muestran fotografías adjuntas realizadas el día de la visita de inspección, sí se ha procedido a la ejecución de la orden de ejecución que determina el Decreto de Alcaldía anteriormente mencionado.



Por todo lo cual informo, sin perjuicio de terceros, en Benifaió a 24 de marzo de 2011.

XXXX XXXX XXXX  
ARQUITECTO TÉCNICO



<b>ASUNTO</b>	<b>ORDEN DE EJECUCIÓN INMUEBLE SITUADO EN CALLE FUENTE Nº 3 DE BENIFAIÓ</b>
<b>PROPIETARIO</b>	<b>XXXX XXXX XXXX</b>

XXXX XXXX XXXX, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Benifaió (Valencia).

- Visto Parte nº 3211/2011 de fecha de 14/03/2011 de la Policía Local.
- Realizada visita de inspección el día 25/03/2011.

### INFORMA

Se observa, según muestran fotografías adjuntas realizadas el día de la visita de inspección, que el forjado que conforma el voladizo sobre la planta baja del inmueble situado en la calle Fuente nº 3 de Benifaió se encuentra deteriorado, dado que el revestimiento que lo cubre está en proceso de agrietamiento y con evidencias de escaso mantenimiento, pudiendo producirse algún desprendimiento de las capas de dicho revestimiento a la vía pública. El inmueble está ubicado en zona de Casco Antiguo de la población, según establecen las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

Se trata de un inmueble, cuyo titular es, según datos catastrales, XXXX XXXX XXXX.





El artículo 206 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, establece que los propietarios de los terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio.

A los efectos previstos en el art. 500 del Decreto 67/2006, por el que se aprueba el reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, la valoración de las obras a realizar depende del acuerdo que adopte el propietario del inmueble, siendo, en este caso los siguientes trabajos:

Picado del revestimiento en mal estado del voladizo-forjado sobre planta baja, y aplicación de revestimiento con enfoscado de mortero de cemento.

A continuación se procede a la estimación de la valoración de la obra a ejecutar:

Código	Ud	Denominación	Medición			Precio	Total
1.1	m2	<b>Picado de enfoscado de mortero de cemento, en paramentos interiores horizontales, mediante medios manuales, con retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero.</b>					
	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal		
	1	12,00	1,00		12,000		
	1	16,00		0,20	3,200		
		Total m2 .....			15,200	14,58	221,62
1.2	m2	<b>Enfoscado maestreado fratasado, con mortero de cemento M-15 en paramento horizontal exterior, según NTE-RPE-8.</b>					
	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal		
	1	12,00	1,00		12,000		
	1	16,00		0,20	3,200		
		Total m2 .....			15,200	15,30	232,56
<b>PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL</b>							<b>454,18</b>



## RESUMEN PRESUPUESTO

	<b>IMPORTE</b>
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	454,18
13% de Gastos Generales	59,04
6% de Beneficio Industrial	27,25
SUMA TOTAL	540,47
18% de IVA	97,29
<b>Presupuesto Total</b>	<b>637,76</b>

Se estima un coste total de SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS Y SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS y se establece un plazo para llevar a cabos la ejecución de 2 meses.

Por todo lo cual informo, a los efectos oportunos, en Benifaió a 25 de marzo de 2011.

XXXX XXXX XXXX  
ARQUITECTO TÉCNICO





<b>ASUNTO</b>	<b>ORDEN DE EJECUCIÓN INMUEBLE SITUADO EN CALLE SAN VICENTE Nº 76 DE BENIFAIÓ</b>
<b>PROPIETARIO</b>	<b>XXXX XXXX XXXX</b>

XXXX XXXX XXXX, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Benifaió (Valencia).

- Visto Parte nº 3193/2011 de fecha de 13/03/2011 de la Policía Local.
- Realizada visita de inspección el día 25/03/2011.

### INFORMA

Se observa, según muestran fotografías adjuntas realizadas el día de la visita de inspección, que se ha desprendido la base de la zona de entrevigado cerámico que conforma el forjado de techo de la planta baja de un inmueble situado en la calle San Vicente nº 76 de Benifaió. El inmueble está ubicado en zona de Ensanche de la población, según establecen las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

Se trata de un inmueble, cuyo titular es, según datos catastrales, XXXX XXXX XXXX., con domicilio en calle Esc. Antonio Sacramento nº 7-1º, C.P. 46013 de Valencia.



El artículo 206 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, establece que los propietarios de los terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio.

A los efectos previstos en el art. 500 del Decreto 67/2006, por el que se aprueba el reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, la valoración de las obras a realizar depende del acuerdo que adopte el propietario del inmueble, siendo, en este caso los siguientes trabajos:

Reparación del elemento desprendido de la parte inferior del forjado que conforma el techo de la planta baja.

A continuación se procede a la estimación de la valoración de la obra a ejecutar:



Código	Ud	Denominación	Medición	Precio	Total
1.1	m2	Enfoscado tirado a pelladas, para la obtención de gruesos mayores de 2.00cm, como regulación del soporte deteriorado o deformado y macizado de oquedades y juntas abiertas, ejecutado con mortero de cemento portland CEM II/B-P/32,5N, con una resistencia de 15N/mm2, confeccionado a mano y aplicado en una capa de espesor 3.00cm, ejecutado según NTE/RPR-6, descontando huecos mayores de 1.00m2.			
	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal
	1	1,00	1,00		1,000
			Total m2 .....		1,000
				36,50	36,50
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL					36,50

**RESUMEN PRESUPUESTO**

	IMPORTE
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	36,50
13% de Gastos Generales	4,75
6% de Beneficio Industrial	2,19
<b>SUMA TOTAL</b>	<b>43,44</b>
18% de IVA	7,82
<b>Presupuesto Total</b>	<b>51,25</b>

Se estima un coste total de CINCUENTA Y UN EUROS Y VEINTICINCO CÉNTIMOS y se establece un plazo para llevar a cabos la ejecución de 2 meses.

Por todo lo cual informo, a los efectos oportunos, en Benifaió a 25 de marzo de 2011.

XXXX XXXX XXXX  
ARQUITECTO TÉCNICO



<b>ASUNTO</b>	<b>ORDEN DE EJECUCIÓN SOLAR CALLE PORTELLES Nº 13</b>
<b>PROPIETARIO</b>	<b>HEREDEROS DE XXXX XXXX XXXX</b>

XXXX XXXX XXXX, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Benifaió (Valencia).

- Visto escrito presentado por D<sup>a</sup> XXXX XXXX XXXX con N.R.E 2488 de fecha de 21/04/2010 sobre el solar sito en calle Portelles nº 13 de Benifaió.
- Visto escrito presentado por D<sup>a</sup> XXXX XXXX XXXX con N.R.E 2489 de fecha de 21/04/2010 sobre el solar sito en calle Portelles nº 13 de Benifaió.
- Visto escrito presentado por D<sup>a</sup> XXXX XXXX XXXX con N.R.E 2490 de fecha de 21/04/2010 sobre el solar sito en calle Portelles nº 13 de Benifaió.
- Visto Decreto de Alcaldía nº 1947 de fecha de 13/09/2010 sobre orden de ejecución en solar situado en la calle Portelles nº 13.
- Girada visita de inspección el día 25/03/2011.

### INFORMA

Como muestran las fotografías adjuntas realizadas el día de la visita de inspección, es necesario advertir que falta por ejecutar el enfoscado de la medianera resultante del inmueble de la calle Portelles nº 15.



A continuación se procede a la valoración de las unidades pendientes por ejecutar:

Código	Ud	Denominación	Medición	Precio	Total
1.1 ERPE.2aa	m2	Enfoscado sin maestrear y revoco fratasado, realizado con mortero de cemento M-15, con impermeabilizante hidrófugo, incluso lechada de cemento, indicado para la para la impermeabilización de depósitos de agua, piscinas, canales, etc, en interior de sótanos y exterior de muros enterrados.			
	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal
	1	5,00		6,00	30,000
		Total m2 .....		30,000	29,52 885,60



## RESUMEN PRESUPUESTO

	<b>IMPORTE</b>
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	885,60
13% de Gastos Generales	115,13
6% de Beneficio Industrial	53,14
SUMA TOTAL	1.053,86
18% de IVA	189,70
<b>Presupuesto Total</b>	<b>1.243,56</b>

Por todo lo cual informo en Benifaió a 28 de marzo de 2011.

XXXX XXXX XXXX  
ARQUITECTO TÉCNICO

**ASUNTO****ORDEN DE EJECUCIÓN VALLADO DE LA PARCELA Nº 33  
DEL PLÀ DE LES CLOTXES**

XXXX XXXX XXXX, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Benifaió (Valencia).

- Visto Decreto de Alcaldía nº 445 de fecha de 13/03/2009 sobre orden de ejecución de vallado en parcela nº 33 del Plà de les Clotxes.
- Visto Decreto de Alcaldía nº 1155 de fecha de 03/07/2009 sobre orden de ejecución de vallado en parcela nº 33 del Plà de les Clotxes, y haciendo referencia al presupuesto estimativo realizado por el Aparejador Municipal en informe de fecha de 24/02/2009.
- Visto Decreto de Alcaldía nº 200 de fecha de 08/02/2010 sobre incumplimiento de la orden de ejecución de vallado en parcela nº 33 del Plà de les Clotxes.
- Girada visita de inspección el día 25/03/2011.

**INFORMA**

Según muestran las fotografías adjuntas, la obra se encuentra sin terminar a fecha de emisión de este informe.



Por todo lo cual informo, a los efectos oportunos, en Benifaió a 28 de marzo de 2011.

XXXX XXXX XXXX  
ARQUITECTO TÉCNICO



**ASUNTO** **ORDEN DE EJECUCIÓN RELATIVO AL ESTADO DE LA PARCELA 131 DEL POLÍGONO 1 DE BENIFAIÓ**

XXXX XXXX XXXX, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Benifaió (Valencia).

- Vista Instancia General presentada por D. XXXX XXXX XXXX, con N.R.E. de fecha de 07/07/2009 sobre el mal estado de la parcela 131 del polígono 1 de Benifaió.
- Vista Instancia General presentada por D. XXXX XXXX XXXX, con N.R.E. 3992 de fecha de 07/06/2010 sobre el mal estado de la parcela 131 del polígono 1 de Benifaió.
- Visto Decreto de Alcaldía nº 1906 de fecha de 07/03/2011 sobre orden de ejecución en parcela 131 del polígono 1 de Benifaió.
- Realizada visita de inspección el día 29/03/2011.

**INFORMA**

Según se observa en fotografías adjuntas realizadas el día de la visita de inspección anteriormente mencionada, se observa que si se ha dado cumplimiento al Decreto de Alcaldía mencionado anteriormente.



No obstante, se recuerda, de acuerdo con el art. 206 de la LUV, el deber de conservación de los propietarios de terrenos, construcciones y edificios, debiendo realizar los trabajos y obras precisas a fin de mantener el solar en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro.

Además, la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable, en su artículo 8. Deberes establece que:

*“1. Los propietarios de suelo no urbanizable tienen los siguientes deberes:*

- a. Conservar el suelo manteniendo su masa vegetal conforme al equilibrio medioambiental en su uso y en las condiciones precisas para que no se incremente el riesgo de erosión, incendio, inundación y contaminación, ni se produzca peligro para la seguridad o salud pública, evitando cualquier otra perturbación medioambiental o daños o perjuicios a terceros o al interés general.*



- b. *Permitir o, en su caso, realizar las labores de replantación o reforestación precisas para la restauración de la vegetación en toda la superficie de los terrenos que la hayan perdido como consecuencia de un incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, dentro de los plazos y condiciones señaladas por la Autoridad competente en materia forestal.*
- c. *Cumplir los planes o normas establecidas por las consellerias competentes en materia de agricultura, medio ambiente y cultura así como por las administraciones sectoriales conforme a su legislación específica para el buen funcionamiento de las obras y servicios públicos. A este respecto, facilitarán en los terrenos de su propiedad la ejecución de los trabajos necesarios a tal fin público, sin perjuicio de las compensaciones que les correspondan.*
- d. *Mantener las construcciones o edificios en condiciones de seguridad, salubridad, y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que les sea propio, en los términos previstos en la legislación urbanística, de ordenación de la edificación y de patrimonio cultural.*
- e. *Destinar el suelo a los usos previstos por la ordenación territorial o urbanística y autorizados por el planeamiento aplicable, levantando las cargas impuestas para el lícito ejercicio de las actividades que pudieran autorizarse.*
- f. *Abstenerse de efectuar actos o actividades que puedan contaminar la tierra, el agua o el aire, de conformidad con lo previsto en la legislación aplicable.*
- g. *Abstenerse de realizar actos de segregación o división de terrenos y actos jurídicos de parcelación de fincas en contra de lo establecido en esta Ley, y en la legislación agraria o forestal o de similar naturaleza que le sea de aplicación.*
- h. *No tolerar los vertederos ilegales e incontrolados que existan en los terrenos de su propiedad, colaborando con los poderes públicos en su detección y posterior restauración del medio ambiente perturbado.*

*2. Los municipios y los órganos de la Generalitat competentes por razón de la materia velarán, mediante el ejercicio de las competencias que legalmente les correspondan y las previstas por el régimen de protección de la legalidad y la disciplina urbanística, por el cumplimiento de los anteriores deberes, pudiendo dictar al efecto órdenes de ejecución, e iniciar los procedimientos sancionadores que a tal efecto correspondan.“*

Por todo lo cual informo en Benifaió a 01 de abril de 2011.

XXXX XXXX XXXX  
ARQUITECTO TÉCNICO



**ASUNTO** **ORDEN DE EJECUCIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR SITUADA EN CALLE ATARAZANAS Nº 35 DE BENIFAIÓ**

XXXX XXXX XXXX, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Benifaió (Valencia).

- Visto parte nº 13236/2010 de fecha de 10/10/2010 de la Policía Local, con número de identificación profesional nº C-62 sobre daños producidos en la cubierta de una vivienda sita en calle Atarazanas nº 35.
- Visto Decreto de Alcaldía nº 2396 de fecha de 10/11/2010 sobre orden de ejecución de vivienda situada en calle Atarazanas nº 35 de Benifaió.
- Vista solicitud de licencia de obra mayor, con N.R.E. 2010008814 de fecha de 03/12/2010. (exp. 227/2010)
- Vista notificación recibida por el interesado con fecha de 15/03/2011 con requerimiento de documentación para la licencia de obra.
- Realizada visita de inspección el día 25/03/2011.

**INFORMA**

Como muestran las fotografías realizadas el día de la visita de inspección, no se ha procedido al cumplimiento del Decreto de Alcaldía mencionado anteriormente.



Es necesario añadir que, a fecha de emisión de este informe, el procedimiento de concesión de licencia se encuentra en la fase de requerimiento de documentación al interesado.

Por todo lo cual informo, a los efectos oportunos, en Benifaió a 28 de marzo de 2011.

XXXX XXXX XXXX  
ARQUITECTO TÉCNICO



# TRABAJOS VARIOS

---

**INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES**

**Solicitante:** XXXX XXXX XXXX  
**Reg. Entrada General:** 2.679 (28/04/11)  
**Asunto:** Informe Urbanístico de la parcela 114 resultante del Proyecto de Reparcelación del SAU 4 con referencia catastral 2616129YJ2521N0001WX.

XXXX XXXX XXXX, Arquitecta Municipal del Ayuntamiento de Benifaió, con relación a la instancia arriba indicada, realiza el siguiente

**INFORME URBANÍSTICO:****PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE**

Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benifaió, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 28-2-1991 y publicadas en el B.O.P. el 14-6-1991 y Modificaciones posteriores.

Plan Parcial residencial U.E.-4 (Unidad de ejecución nº 4) y sus modificaciones posteriores.

**CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA Y ORDENANZAS**

La parcela se encuentra ubicada dentro del **SUELO URBANO**. De acuerdo con las Normas Subsidiarias se adscriben a la ordenanza 3 de *Baja Densidad* en cuanto a usos, y el resto a las Ordenanzas del Plan Parcial residencial U.E.-4 y sus modificaciones posteriores.

**RESUMEN DE DISPOSICIONES APLICABLES A LA EDIFICACIÓN****Capítulo quinto:  
Régimen urbanístico del suelo.**Artículo 12. Calificación del suelo.

Los terrenos comprendidos en el sector objeto del presente plan parcial se califican, según su destino, de la forma siguiente:

- a) Viales (peatonales o rodados incluido el carril bici).
- b) Zona verde pública.
- c) Zona de edificación privada.

Artículo 13. Estudios de detalle.

No se admitirá esta figura de planeamiento en el ámbito del sector PPR-4.

Artículo 14. Parcelación.

El plan parcial contiene una parcelación concreta y específica para materializar la ordenación pormenorizada que establece. Dicha propuesta de parcelación es la que se refleja en los planos correspondientes del plan parcial para cada una de las manzanas que se prevén y conforme se grafía en los planos. En concreto, las condiciones mínimas de parcelación son:

- Superficie mínima: 120 m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima: 6 metros.
- Profundidad mínima: 20,25 metros.

Artículo 15. Agrupación y segregación de parcelas.

Podrán agruparse parcelas para formar otras mayores. Las divisiones o segregaciones de parcela únicamente se admitirán cuando ambas resultantes respeten las condiciones establecidas en el artículo anterior.

Artículo 16. Condiciones de edificación de las parcelas.

Son las que se establecen en el capítulo siguiente. En lo no dispuesto en el mismo se estará a las ordenanzas para la zona «baja densidad» de las Normas Subsidiarias de Benifaió.



## Capítulo sexto del Plan Parcial de la UE -4: Ordenanzas de la edificación.

### Artículo 17. Definiciones.

#### 17.1. Alineaciones oficiales.

Son las fijadas en los planos correspondientes de este Plan Parcial. La alineación oficial supone la fijación de una línea que separa la propiedad privada de la destinada a uso y dominio público.

#### 17.2. Linderos, fachadas y medianeras.

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y separan una propiedad de otra. Según su localización con respecto de la vía pública principal que sirve de acceso a la parcela, se clasifican en:

-Lindero frontal, el que delimita el frente de la parcela en su deslinde con la vía pública principal, por la que se le da acceso. Su proyección vertical dará lugar al plano definido como fachada principal.

-Lindero posterior o testero, es el linde o lindes opuestos al lindero frontal. Su proyección vertical dará lugar al plano definido como fachada posterior.

-Linderos laterales, los restantes lindes de la parcela que la delimitan con respecto a las parcelas colindantes. Su proyección vertical dará lugar al plano definido como medianera.

#### 17.3. Rasantes.

Son los perfiles longitudinales de los espacios destinados a domicilio público, definidos según las cotas fijadas en los planos correspondientes del Plan Parcial.

#### 17.4. Superficie ocupable de parcela.

Es la parte de la parcela que es susceptible de ser ocupada por la edificación. El resto no tiene dicha condición, aunque su titularidad es privada y sigue a la de la parcela.

#### 17.5. Altura de la edificación.

Es la distancia vertical desde la rasante de acera o desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

#### 17.6. Número de plantas.

Es el que define el máximo de ellas que se pueden construir, incluida la planta baja y el ático y excluidos los sótanos.

### Artículo 18. Aparcamientos.

**(Modificación Puntual nº1 BOP-171 del 20/7/2004)** Cada inmueble o edificio independiente deberá disponer de una plaza de aparcamiento por vivienda, en la planta baja o bajo rasante, con acceso directo desde la vía pública y en la misma parcela objeto de la licencia, sin admitirse ninguna construcción en las zonas no edificables de la parcela.

### Artículo 19. Número de plantas.

**(Modificación Puntual nº1 BOP-171 del 20/7/2004)** Será de planta baja + I + ático.

Para uso de vivienda unifamiliar se autoriza la construcción menor número de plantas con respecto a la máxima autorizada.

La superficie ocupable en alturas será la que consta en el plano de Cotas del Proyecto de Reparcelación, debiendo respetarse los retranqueos mínimos de 3m al lindero frontal y 3,85m a los posteriores o testers.

El petionario de la licencia deberá tratar todas sus medianeras con la suficiente calidad y materiales adecuados al entorno debiendo quedar al menos enfoscadas y pintadas. Quedan prohibidos los tratamientos de medianeras a base de materiales industrializados tipo chapas onduladas o similares. Los proyectos que se presenten para solicitar licencia deberán detallar los materiales que se utilizarán en estos cerramientos.



La altura máxima de cornisa definida como la altura desde la rasante oficial de la vía pública hasta la cara inferior del forjado del ático no superará la altura de 10,80 metros.

Los cerramientos de parcela no superaran los 3,50 metros en los linderos laterales y posterior o testero y los 2,20 metros en los linderos frontales, medidos ambos desde la rasante oficial.

Artículo 20. Áticos. (Modificación Puntual nº1 BOP-171 20/7/2004)

Se retranquearán 3 metros respecto a la línea que forma la superficie ocupable de parcela en sus linderos frontales. El espacio resultante del retranqueo no podrá ser objeto de edificación alguna. Caso de utilizarse la solución de cubierta inclinada en estos retranqueos, no se permitirán pendientes superiores al 25% de forma que la altura máxima de la cumbrera que se crea será inferior a 0,75m.

Artículo 21. Cuerpos volados(Modificación Puntual nº1 BOP-171 20/7/2004)

No se admiten con tipología de miradores o cubiertos. Únicamente se admitirán balcones abiertos de hasta 1 metro de profundidad respecto a las alineaciones definidas por el lindero frontal y respetando, en todo caso, las distancias mínimas establecidas por el Código Civil para luces y vistas rectas y oblicuas.

Artículo 22. Entreplantas o altillos y semisótanos. (Modificación Puntual nº 2, BOP nº 37 del 13/02/2006)

(Modificación Puntual nº1 BOP-171 del 20/7/2004) *Entreplantas o altillos:* no se admiten

*Sótanos y Semisótanos:* Se admiten de forma que la cara superior del forjado de techo del semisótano o sótano no debe superar la altura de 1,50metros sobre la rasante oficial. Podrán prolongarse hasta la totalidad del solar pero respetando el retranqueo obligatorio de 3 metros en toda la superficie conformada por el lindero frontal y la alineación que crea la propia fachada de la edificación, superficie que deberá quedar siempre a no más de 30cm de la rasante oficial.

No podrá instalarse pieza alguna habitable bajo rasante. Las rampas de acceso cumplirán en cuanto a pendientes, anchuras, meseta de acceso, radios de giro y dimensiones de las plazas de aparcamiento con lo dispuesto en el artículo 3.1, *aparcamientos del Capítulo III* de las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana o normativa que las sustituya.

(M.P nº2 se modifica) Los aparcamientos de las viviendas unifamiliares cumplirán los siguientes parámetros, una zona de espera de 1,50 m con pendiente del 6% y una pendiente máxima en la rampa del 20%.

Artículo 23. Usos.

El uso característico es el residencial destinado a vivienda.

En cuanto a los usos compatibles se estará a la regulación específica establecida en las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias de Benifaió para la zona de calificación urbanística «Baja Densidad», que será de plena aplicación en el ámbito del presente Plan Parcial.

14. Usos.

**Vivienda**

- Uso característico.  
Unifamiliar.
- Uso complementario.  
Colectivo.

**Residencia comunitaria y hotelera**

- Uso compatible.
- Se admite en todos los niveles en edificio de uso exclusivo.

**Industria compatible**

- Uso tolerado.
- Se admite en planta baja, sótano y/o semisótano la que se compatible con vivienda, nivel 1.
- Se admiten las incluidas en el grupo IX-123 de la clasificación nacional de actividades económicas que sean necesarias para la zona.

**Talleres y artesanía**

- Uso complementario.
- Se admiten todos los niveles.

**Almacenes**

- Uso prohibido.



**Terciario**

-Uso compatible.

**Comercial**

-Tipo A) uso complementario.

-Los niveles 1 y 2.

-Tipo B) uso tolerado. Se admite en manzana de uso exclusivo.

**Escolar**

-Uso compatible.

-Se admiten todos los niveles, en edificio de uso exclusivo.

**Deportivo**

-Uso tolerado.

-Se admiten todos los niveles.

-Los niveles 2 y 3 se restringen a manzana de uso exclusivo.

**Asistencial**

-Uso tolerado.

-Se admiten todos los niveles.

-El nivel 2 en edificio de uso exclusivo.

**Cultural**

-Uso tolerado.

**Espectáculos**

-Uso tolerado.

-Se admite en edificio exento de uso exclusivo.

**Salas de reunión**

-Uso tolerado.

-Se admiten los niveles 1 y 2.

-El nivel 3 se admite en edificio de uso exclusivo, y el nivel y en manzana de uso exclusivo.

-Se prohíben las discotecas.

**Garaje y servicios**

-Uso tolerado.

-Se admiten en planta baja, semisótano y sótano, los niveles 1 y 2.

-El nivel 3 se ubicará en edificio de uso exclusivo.

**Centros de venta de combustible**

-Uso prohibido.

(Se añade Modificación Puntual nº1

BOP-171 del 20/7/2004)

Artículo 24.

Para todo lo no regulado en estas ordenanzas se estará a lo dispuesto en las ordenanzas de la edificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o planeamiento que las sustituya.

Y para que conste y a los efectos oportunos se expide el presente informe en Benifaió, a 19 de mayo de 2011.

La Arquitecto Municipal  
XXXX XXXX XXXX

**CERTIFICADO URBANÍSTICO**

<b>Solicitante:</b>	XXXX XXXX XXXX
<b>Nº y Fecha Reg. General:</b>	02171 (06/04/11)
<b>Dirección:</b>	Apdo. correos nº27, Benifaió
<b>Asunto:</b>	Informe Urbanístico sobre las parcelas 113 y 116 del polígono catastral número 3

XXXX XXXX XXXX, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, en relación a la instancia arriba indicada

**INFORMA:****PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE:**

Por su ubicación en el municipio de Benifaió, le son de aplicación las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benifaió, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 28/2/1991 y publicadas en el B.O.P. el 14/6/1991 y modificaciones posteriores. Se adjunta copia del Plano nº02 de Clasificación de Suelos con la ubicación de la parcela y plano de Catastro.

Además como se encuentra en suelo clasificado como SUELO NO URBANIZABLE COMÚN le será de aplicación la Ley 10/2004, de 9 de Diciembre, del Suelo No Urbanizable.

**CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA Y ORDENANZAS**

Con el planeamiento urbanístico aplicable de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benifaió, aprobadas definitivamente el 14 de mayo de 1991 la parcela se encuentra ubicada dentro del SUELO NO URBANIZABLE COMÚN CON UNAS CONDICIONES DE VOLUMEN Y USO:

**1. Parcela mínima.**

Superficie mínima = 10.000 m<sup>2</sup> ó 7.000 m<sup>2</sup> en actuaciones junto a las carreteras nacionales y comarcales. Excepto en los almacenes para aperos agrícolas que es 2.000 m<sup>2</sup>.

**2. Retranqueos.**

Retranqueo de los linderos = Altura de la edificación (siempre mayor de 5 m.)

**3. Edificabilidad.**

Edificabilidad = 0,015 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ó 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en actuaciones junto a carreteras nacionales y comarcales. Excepto en almacenes para aperos agrícolas 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s y hasta una superficie máxima de 150 m<sup>2</sup>t.

**4. Altura.**

USO	Planta	ALTURA.
General	PB	3,50 m. en el punto más alto de la cubierta
Uso residencia comunitaria y hotelera.	PB + 1	7,00 m. máximo
Uso sanitario, benéfico y asistencial.		
Salas de reunión, garaje y servicios, centros de venta de combustible.	PB+3	12,00 m. máximo
Residencia hotelera		

**5. Acabados.**

Cubierta de teja curva o plana englobando a cualquier elemento de la edificación. Excepto en uso complementario a las explotaciones agrícolas. Acabados exteriores enfoscados en color blanco u ocre.

**6. Vertidos.**

Se acreditará documentalmente la ausencia de vertidos contaminantes, justificando en cualquier caso la depuración de las aguas residuales.

**7. Usos.**

PROHIBIDO	TOLERADO	COMPATIBLE
Vivienda Colectiva	Residencia comunitaria y hotelera (en edificio de uso exclusivo junto a las carreteras comarcales y nacional	Vivienda Unifamiliar
Industria (se añade MP nº19). Se exceptúa el uso de la subestación eléctrica:uso tolerado.	Salas de reunión, garaje y servicios, centros de venta de combustible. En edificio de uso exclusivo junto a las carreteras comarcales o nacionales.	Almacén para el servicio de la explotación agraria, no para la transformación de sus productos.
Talleres y artesanía	Escolar	
Terciario	Sanitario, benéfico y asistencial	
Comercial		
Deportivo		
Cultural		
Espectáculos		

Definición del concepto de núcleo de población.

A los efectos de las construcciones permitidas en los suelos no urbanizable común y aptos para urbanizar, en tanto no se apruebe y desarrolle un plan parcial de ordenación, estas y para que no formen núcleo de población, sea cual fuere su uso, deberán cumplir las siguientes condiciones.

Parcela mínima diez mil metros cuadrados, la cual se vinculará registralmente a la edificación.

La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de cuarenta metros de diámetro.

Un círculo con radio de ochenta metros y centro el de gravedad de la construcción que se pretende realizar no podrá contener a más de dos edificaciones, incluida la primera.

Coefficiente de edificabilidad 0.015 metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

Superficie máxima 150 metros cuadrados construidos.

Se establece la excepción en cuanto a la parcela mínima de los almacenes para aperos agrícolas, pudiendo situarse sobre una parcela mínima de dos mil metros cuadrados.

El coeficiente de edificabilidad 0,02 metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela y hasta una superficie máxima de 150 metros cuadrados construidos.

Y para que conste y a los efectos oportunos se expide el presente informe en Benifaió, a 27 de abril de 2011.

La arquitecta municipal  
XXXX XXXX XXXX



<b>ASUNTO</b>	<b>DEVOLUCIÓN FIANZA DE REPOSICIÓN DE PAVIMENTOS CONSTRUCCIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR EN PLA DE LES CLOTXES Nº 32, EXPTE Nº 70/2010</b>
<b>SOLICITANTE</b>	<b>XXXX XXXX XXXX</b>

XXXX XXXX XXXX, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Benifaió (Valencia),

- Según instancia general (R.E. nº 2011001169 de fecha 24/02/2011), Expte. Nº 70/2010, sobre devolución de fianza constituida como garantía para la reposición de posibles daños que se pudieran causar en pavimentos y calzadas con motivo de la ejecución de la construcción de una vivienda unifamiliar en Pla de les Clotxes nº 32 de Benifaió.
- Realizada visita de inspección en fecha de 09/03/2011.

### INFORMA

Se observa que, según muestran las fotografías adjuntas realizadas el día de la visita de inspección, el inmueble incumple el artículo 20 de las Normas subsidiarias de Planeamiento de Benifaió, donde se establece que:

*“Se prohíben expresamente las rampas entre bordillo y calzada, autorizándose la colocación de bordillos aplantillados frente a los vados de aparcamiento, según las condiciones que fije el Ayuntamiento.*

*En ningún caso la acera quedará invadida por rampas o escalones de acceso a inmuebles particulares.”*



Por lo tanto, el técnico que suscribe informa **DESFAVORABLEMENTE** la devolución de la fianza constituida como garantía para la reposición de posibles daños que se pudieran causar en pavimentos y calzadas, debiéndose proceder, por parte del interesado, a ejecutar las obras necesarias para cumplir el artículo mencionado anteriormente, esto es, eliminando la rampa existente para acceso de vehículos y colocando un bordillo aplantillado, otorgándose para ello un plazo de un mes.

Todo lo cual se informa a los efectos oportunos, sin perjuicio de las propuestas de otros departamentos municipales.

Benifaió a 22 de marzo de 2011.

XXXX XXXX XXXX  
ARQUITECTO TÉCNICO





<b>ASUNTO</b>	<b>DEVOLUCIÓN FIANZA POR POSIBLES ROTURAS ACERA EN OBRA DE URBANIZACIÓN DE LICENCIA DE OBRA MAYOR PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 32 VIVIENDAS, LOCALES COMERCIALES Y SÓTANO GARAJE EN AVENIDA EUROPA ESQUINA CALLE EN PROYECTO (ROCHOSA), EXPTE Nº 296/2006</b>
<b>SOLICITANTE</b>	<b>XXXX XXXX XXXX</b>

XXXX XXXX XXXX, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Benifaió (Valencia)

- Según instancia general (R.E. nº 2011001463 de fecha 10/03/2011), Expte. Nº 296/2006, sobre devolución de fianza constituida como garantía para la reposición de posibles daños que se pudieran causar en pavimentos y calzadas con motivo de la construcción de edificio de 32 viviendas en avenida Europa esquina calle En Proyecto (Rochosa).

### INFORMA

Realizada visita de inspección el 11/03/2011 de los elementos de urbanización situados frente a dicho domicilio, se ha comprobado que no han sufrido daños a consecuencia de las obras realizadas, por lo que no se encuentra inconveniente para que se proceda a la cancelación del aval por importe de 167.346,28 €.

Todo lo cual se informa a los efectos oportunos, sin perjuicio de las propuestas de otros departamentos municipales.

Benifaió a 22 de marzo de 2011.

XXXX XXXX XXXX  
ARQUITECTO TÉCNICO



<b>ASUNTO</b>	<b>INFORME SOBRE DEFECTOS DE OBRA EN GARANTÍA DE LA OBRA DE REURBANIZACIÓN DE LA AVENIDA MIGUEL HERNÁNDEZ DE BENIFAÍO</b>
<b>DESTINATARIO</b>	<b>- D. XXXX XXXX XXXX – CMD INGENIEROS (DIRECTOR OBRA). - D. XXXX XXXX XXXX – BECSA S.A.U. (CONSTRUCTOR OBRA)</b>

XXXX XXXX XXXX, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Benifaió (Valencia)

- Visto Proyecto modificado de la obra de Reurbanización de la avenida Miguel Hernández de Benifaio, aprobado por este Ayuntamiento por Decreto de Alcaldía nº 2104 de fecha de 23/12/2009.
- Vista acta de recepción de la obra de Reurbanización de la avenida Miguel Hernández de Benifaio, levantada con fecha de 26/02/2010.

### INFORMA

Según muestran fotografías adjuntas realizadas el día 31/03/2011, se observa que se ha producido un hundimiento diferencial de dos tapas de pozos de registro de red de evacuación de aguas, situadas en la zona de la calzada, en el encuentro con la calle Machi.





Por lo tanto, se considera necesario advertir las siguientes deficiencias para que, por parte de los agentes intervinientes en el proceso constructivo, se proceda a su subsanación dentro del periodo de garantía que establece el Pliego de Condiciones Técnicas Particulares del contrato de obras y conforme a lo establecido en la Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público, estimándose para su subsanación un plazo de 1 mes.

Todo lo cual se informa a los efectos oportunos, sin perjuicio de las propuestas de otros departamentos municipales.

Benifaió a 01 de abril de 2011.

XXXX XXXX XXXX  
ARQUITECTO TÉCNICO



<b>ASUNTO</b>	<b>INFORME SOBRE DEFECTOS DE OBRA EN GARANTÍA DE LA OBRA DE REURBANIZACIÓN DE LA AVENIDA MIGUEL HERNÁNDEZ DE BENIFAÍO</b>
<b>DESTINATARIO</b>	<b>- D. XXXX XXXX XXXX – CMD INGENIEROS (DIRECTOR OBRA). - D. XXXX XXXX XXXX – BECSA S.A.U. (CONSTRUCTOR OBRA)</b>

XXXX XXXX XXXX, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Benifaió (Valencia)

- Visto Proyecto de la obra de Reurbanización de la avenida Miguel Hernández de Benifaió, aprobado por este Ayuntamiento en fecha de 26/02/2009.
- Visto Proyecto modificado de la obra de Reurbanización de la avenida Miguel Hernández de Benifaió, aprobado por este Ayuntamiento por Decreto de Alcaldía nº 2104 de fecha de 23/12/2009.
- Vista acta de recepción de la obra de Reurbanización de la avenida Miguel Hernández de Benifaió, levantada con fecha de 26/02/2010.
- Vistas notificaciones sobre informes de deficiencias en tapas de pozos de registro, con N.R.S. 2011002144 y 2011002146 de fecha de 06/04/2011 a CMD Ingenieros y BECSA SAU respectivamente.

### INFORMA

Según muestran fotografías adjuntas realizadas el día 31/03/2011, se observa que se produjo un hundimiento de dos tapas de pozos de registro de red de evacuación de aguas, situadas en la zona de la calzada, en el encuentro con la calle Machi.





De estas deficiencias se notificó a la Dirección de Obra (CMD Ingenieros) y a la empresa constructora (BECSA SAU), con N.R.S. 2011002144 y 2011002146 de fecha de 06/04/2011 respectivamente.

A continuación, se procedió, por parte de la empresa constructora, a la reparación de dicha deficiencia.

No obstante, según muestran las fotografías realizadas con fecha de 19/05/2011, se está volviendo a producir el hundimiento de dichas tapas.



Realizando visita de inspección por el técnico que suscribe, se observa que, además de este hecho particular, se están produciendo numerosas quejas de los vecinos de la zona por el ruido que ocasiona el paso de los vehículos sobre la mayoría de las tapas de pozos que están dentro del ámbito de actuación de la obra ejecutada.

Como muestran las fotografías siguientes, se observa que la recepción de los marcos de dichas tapas no está ejecutada correctamente, ya que la costilla que se empotra en el soporte es insuficiente para aguantar el peso de los vehículos que transitan en dicha calzada, existiendo zonas del marco que además no están apoyadas en ningún elemento portante, tal y como especificaba el plano 5.3 sobre red de saneamiento: detalles del Proyecto de la obra de Reurbanización de la avenida Miguel Hernández de Benifaió.



De esta manera, y con el paso de vehículos, el marco de la tapa va cediendo y ocasionando ruido, observándose esta deficiencia generalizada en distintas tapas de todo el ámbito de actuación de la obra mencionada.

Por lo tanto, se considera necesario advertir las siguientes deficiencias para que, por parte de los agentes intervinientes en el proceso constructivo, se proceda a su subsanación dentro del periodo de garantía que establece el Pliego de Condiciones Técnicas Particulares del contrato de obras y conforme a lo establecido en la Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público, estimándose para su subsanación un plazo de 1 mes.

Todo lo cual se informa a los efectos oportunos, sin perjuicio de las propuestas de otros departamentos municipales.

Benifaió a 20 de mayo de 2011.

XXXX XXXX XXXX  
ARQUITECTO TÉCNICO



## FICHA INSPECCIÓN OCULAR DE CANASTAS DE BALONCESTO

<p><b>Nombre del centro:</b> CEIP Trullàs <b>Código:</b> 46014871 <b>Localidad:</b> Benifaió <b>Fecha inspección:</b> 18/02/2011</p>	<p>Ubicación de las canastas en la pista polideportiva</p>

### Fotografías

A1





A2



B1







B2



C1





C2



## Descripción

### 1. Tipo de estructura de la canasta y estado de la misma

Estructura formada por tubo cuadrado de 100x100x15mm.

El estado de la misma es aparentemente bueno, no se observan corrosiones, ni golpes o abolladuras.

### 2. Tipos de anclaje o empotramiento del mástil en el terreno y estado del mismo

El mástil va empotrado al suelo mediante unos tubos de hierro a modo de espárragos como agarre firme al hormigón.

Su estado es aparentemente bueno.

### 3. Unión de la estructura con el tablero y su estado

Unión de la estructura al tablero mediante tubo de las mismas características del mástil, que vuela 1.65 m hasta el armazón que sujeta el tablero de metacrilato, éste va fijado al soporte mediante tornillos de cabeza redonda y cuello cuadrado con arandelas.

Su estado es aparentemente bueno, no se observan defectos ni corrosiones.

### 4. Estado del aro

Aros macizos fijados al soporte mediante tornillos de cabeza redonda y cuello cuadrado con arandelas.



Su estado es aparentemente bueno, no presenta ningún defecto.

**5. Estado general de la canasta y observaciones pertinentes**

En general el estado de las canastas es aparentemente muy bueno.



Ajuntament

de Benifaió

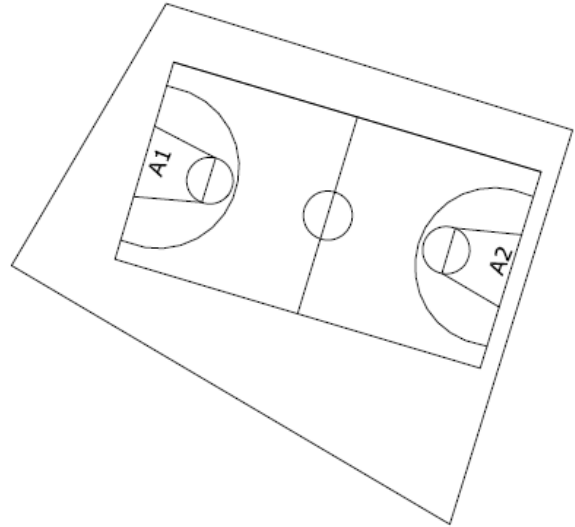
serveis tècnics



## FICHA INSPECCIÓN OCULAR DE CANASTAS DE BALONCESTO

Ubicación de las canastas en la pista polideportiva

**Nombre del centro:** Colegio Cristo Rey  
**Código:** 46001849  
**Localidad:** Benifaió  
**Fecha inspección:** 18/02/2011



### Fotografías

A1





A2



## **Descripción**

---

### **1. Tipo de estructura de la canasta y estado de la misma**

Estructura formada por tubo cuadrado de 100x100 mm.

El estado de la misma es aparentemente bueno, no se observan corrosiones, ni golpes o abolladuras.

### **2. Tipos de anclaje o empotramiento del mástil en el terreno y estado del mismo**

El mástil va anclado al suelo mediante placa y pernos atornillados al terreno.

Su estado es aparentemente bueno.

### **3. Unión de la estructura con el tablero y su estado**

Unión de la estructura al tablero mediante tubo de las mismas características del mástil que sujeta el tablero, éste va fijado al mástil con tornillos y arriostrado mediante tirantes que van desde el tablero al mástil.

Su estado es aparentemente bueno, aunque se observa un inicio de corrosión en el perímetro exterior del marco de tablero (fotografías A1).

### **4. Estado del aro**

Aros macizos fijados al tablero mediante tornillos.

Su estado es aparentemente bueno, no presenta ningún defecto.



**5. Estado general de la canasta y observaciones pertinente.**

En general el estado de las canastas es aparentemente bueno.



Ajuntament

de Benifaió

serveis tècnics

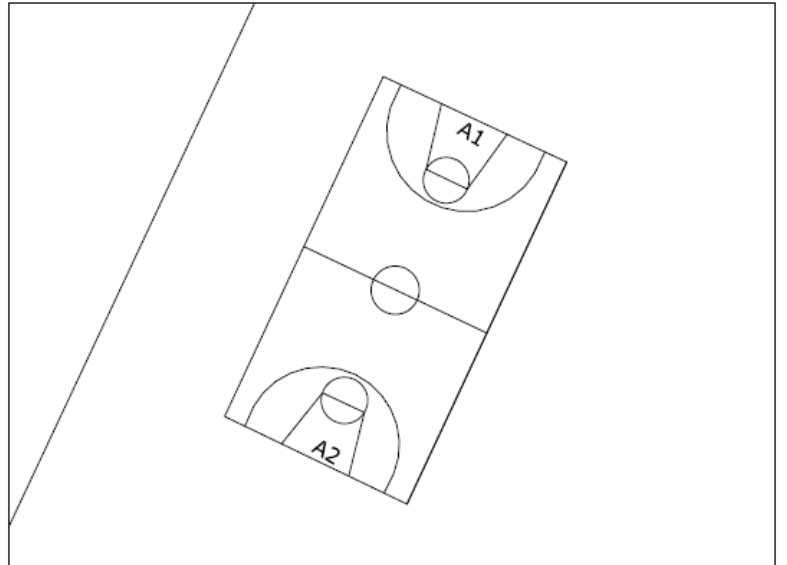




## FICHA INSPECCIÓN OCULAR DE CANASTAS DE BALONCESTO

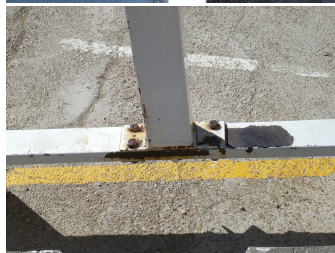
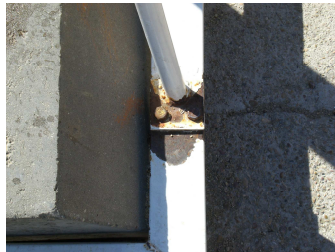
Ubicación de las canastas en la pista polideportiva

**Nombre del centro:** CEIP Santa Bárbara  
**Código:** 46001850  
**Localidad:** Benifaió  
**Fecha inspección:** 18/02/2011



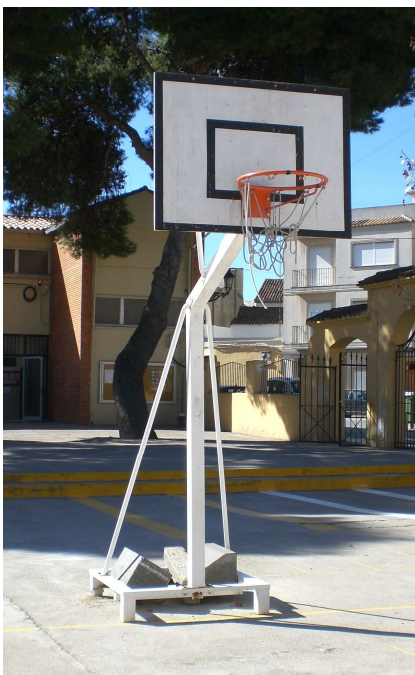
### Fotografías

A1





A2



### Descripción

**1. Tipo de estructura de la canasta y estado de la misma**

Estructura formada por tubo cuadrado de 90x90 mm.

El estado de la misma es aparentemente bueno, no se observan corrosiones, ni golpes o abolladuras.

**2. Tipos de anclaje o empotramiento del mástil en el terreno y estado del mismo**

Base formada por marco metálico de sección cuadrada, con ruedas, con bandeja metálica para albergar elementos de contrapeso antivuelco de hormigón.

Su estado es aparentemente bueno, aunque se observan corrosiones en las uniones atornilladas.

**3. Unión de la estructura con el tablero y su estado**

Unión de la estructura al tablero mediante tubo de las mismas características del mástil que sujeta el tablero, éste va fijado al mástil con tornillos y arriostrado mediante tirantes que van desde el tablero al mástil.

Su estado es aparentemente bueno, el tablero presenta desprendimientos de pintura.

**4. Estado del aro**

Aros macizos fijados al tablero mediante tornillos.

Su estado es aparentemente bueno, aunque las redes están rotas y descolgadas.

**5. Estado general de la canasta y observaciones pertinentes**

En general el estado de las canastas es aceptable.



## INFORME TÉCNICO

### DATOS GENERALES

Titular: ASOCIACIÓN PROVINCIAL DE INDUSTRIALES FERIANTES DE VALENCIA  
Representante: XXXX XXXX XXXX  
Actividad: ATRACCIÓN FERIAL  
Emplazamiento: (sin especificar)

### INFORME

Vista la solicitud presentada por D. XXXX XXXX XXXX, en representación de la ASOCIACIÓN PROVINCIAL DE INDUSTRIALES FERIANTES DE VALENCIA, solicitando permiso para la instalación de atracciones feriales sin fecha especificada, con:

Rg. Entrada 2011002325; fecha: 11/04/11; aportación de documentación varia de los distintos feriantes.

Rg. Entrada 2011002400; fecha; 13/04/11;

Vista la documentación presentada, y a la vista de las exigencias reglamentarias al respecto, deberá justificar los siguientes aspectos:

1. Se les recuerda a los organizadores o promotores de los espectáculos regulados por el presente decreto que deberán formular su solicitud ante el Ayuntamiento, con tres meses, como mínimo, de antelación a su comienzo.
2. Deberá especificar el emplazamiento previsto de las instalaciones y los días para los que se solicita la autorización.
3. Deberá completar la siguiente documentación:

#### ATRACCIONES JOSROM, S.L.

##### Sapito loco

Memoria del sistema y cálculo de evacuación.

Certificado de homologación de las instalaciones.

Certificado de Organismo de Certificación Administrativa (OCA)

##### Camas elásticas

Memoria del sistema y cálculo de evacuación.

Certificado de homologación de las instalaciones.

Certificado de Organismo de Certificación Administrativa (OCA)

#### JOSÉ ANTONIO SERRA

##### Caseta

Memoria descriptiva del espectáculo o actividad a la que se destinará la instalación, con inclusión de los datos del titular, justificación del emplazamiento propuesto e incidencia de la instalación en el entorno.

Memoria técnica constructiva.

Memoria del sistema y cálculo de evacuación.

Memoria instalaciones eléctricas,

Documentación gráfica.

Plan de evacuación y emergencia.

Certificado que acredite la suscripción de un contrato de seguro en los términos establecidos en la ley 14/2010.

Proyecto Técnico de la atracción suscrito por facultativo competente y visado por su colegio profesional, o elaborado y suscrito por la empresa con calificación de Entidad de Certificación Administrativa u organismo análogo en el que se justifique las adecuadas medidas de seguridad, higiene, comodidad y aislamiento acústico.



Certificado de homologación de las instalaciones.  
Certificado de Organismo de Certificación Administrativa (OCA)

### **FELIPE CAÑAMON FUENTES**

#### Caseta de tiro al blanco

Memoria descriptiva del espectáculo o actividad a la que se destinará la instalación, con inclusión de los datos del titular, justificación del emplazamiento propuesto e incidencia de la instalación en el entorno.

Memoria técnica constructiva.

Memoria del sistema y cálculo de evacuación.

Memoria instalaciones eléctricas,

Documentación gráfica.

Plan de evacuación y emergencia.

Certificado que acredite la suscripción de un contrato de seguro en los términos establecidos en la ley 14/2010.

Proyecto Técnico de la atracción suscrito por facultativo competente y visado por su colegio profesional, o elaborado y suscrito por la empresa con calificación de Entidad de Certificación Administrativa u organismo análogo en el que se justifique las adecuadas medidas de seguridad, higiene, comodidad y aislamiento acústico.

Certificado de homologación de las instalaciones.

Certificado de Organismo de Certificación Administrativa (OCA)

### **JUAN ANTONIO MARTINEZ LORENTE**

#### Bufalito

Memoria del sistema y cálculo de evacuación.

Certificado de homologación de las instalaciones.

Certificado de Organismo de Certificación Administrativa (OCA)

Por otra parte deberá aclarar cuál de las dos personas que aparecen en el expediente (Martínez Lorente y Mazo Trevejo) es el titular de la atracción y por lo tanto la póliza del seguro de responsabilidad civil del titular.

### **MOISÉS MUÑOZ MARTINEZ**

#### Rodeo Apache

Aporta un informe sobre la resistencia, estabilidad estructural y funcionamiento donde hay una memoria general y documentación gráfica, debiendo completar con:

Memoria del sistema y cálculo de evacuación.

Memoria instalaciones eléctricas,

Plan de evacuación y emergencia.

Proyecto Técnico de la atracción suscrito por facultativo competente y visado por su colegio profesional, o elaborado y suscrito por la empresa con calificación de Entidad de Certificación Administrativa u organismo análogo en el que se justifique las adecuadas medidas de seguridad, higiene, comodidad y aislamiento acústico.

Certificado de homologación de las instalaciones.

Certificado de Organismo de Certificación Administrativa (OCA)

#### Globo hinchable

Memoria descriptiva del espectáculo o actividad a la que se destinará la instalación, con inclusión de los datos del titular, justificación del emplazamiento propuesto e incidencia de la instalación en el entorno.

Memoria técnica constructiva.

Memoria del sistema y cálculo de evacuación.

Memoria instalaciones eléctricas,

Documentación gráfica.

Plan de evacuación y emergencia..



Proyecto Técnico de la atracción suscrito por facultativo competente y visado por su colegio profesional, o elaborado y suscrito por la empresa con calificación de Entidad de Certificación Administrativa u organismo análogo en el que se justifique las adecuadas medidas de seguridad, higiene, comodidad y aislamiento acústico.  
Certificado de homologación de las instalaciones.  
Certificado de Organismo de Certificación Administrativa (OCA)

### **MANUEL VALENCIANO GARCIA**

#### Pistilla infantil de autos de choque

Aporta un informe sobre la resistencia, estabilidad estructural y funcionamiento donde hay una memoria general y documentación gráfica, debiendo completar con:

Memoria del sistema y cálculo de evacuación.  
Memoria instalaciones eléctricas,  
Plan de evacuación y emergencia.  
Proyecto Técnico de la atracción suscrito por facultativo competente y visado por su colegio profesional, o elaborado y suscrito por la empresa con calificación de Entidad de Certificación Administrativa u organismo análogo en el que se justifique las adecuadas medidas de seguridad, higiene, comodidad y aislamiento acústico.  
Certificado de homologación de las instalaciones.  
Certificado de Organismo de Certificación Administrativa (OCA)

#### Jumping

Memoria del sistema y cálculo de evacuación.  
Certificado de homologación de las instalaciones.  
Certificado de Organismo de Certificación Administrativa (OCA)

### **JOSÉ CIRUEJA CALPE**

#### Pista de coches

Falta la firma en la declaración responsable.  
Memoria del sistema y cálculo de evacuación.  
Certificado de homologación de las instalaciones.  
Certificado de Organismo de Certificación Administrativa (OCA)

### **ISIDRO MARTÍNEZ CALOMARDE**

#### Baby infantil

Memoria del sistema y cálculo de evacuación.  
Certificado que acredite la suscripción de un contrato de seguro en los términos establecidos en la ley 14/2010. (No está justificado)  
Certificado de homologación de las instalaciones.  
Certificado de Organismo de Certificación Administrativa (OCA)

#### Alaris

Memoria del sistema y cálculo de evacuación.  
Certificado de homologación de las instalaciones.  
Certificado de Organismo de Certificación Administrativa (OCA)

### **ATRACCIONES ESTEBAN, S.L.**

#### Dragón

Memoria del sistema y cálculo de evacuación.  
Plan de evacuación y emergencia.  
Certificado de homologación de las instalaciones.  
Certificado de Organismo de Certificación Administrativa (OCA)

#### Scalextric

Memoria del sistema y cálculo de evacuación.  
Plan de evacuación y emergencia.  
Certificado de homologación de las instalaciones.



Certificado de Organismo de Certificación Administrativa (OCA)

**JUAN JOSÉ GARCÍA GARCÍA**

Tren de la bruja

Memoria del sistema y cálculo de evacuación.

Documentación gráfica

Plan de evacuación y emergencia.

Certificado de homologación de las instalaciones.

Certificado de Organismo de Certificación Administrativa (OCA)

4. Para la celebración de espectáculos o actividades recreativas calificadas, en instalaciones eventuales, portátiles o desmontables, así como para las atracciones feriales dotadas de elementos mecánicos como carruseles, norias, montañas rusas o similares, aunque fuesen inocuas, se deberá acompañar a la solicitud de licencia, además de la documentación establecida en el apartado anterior, el Proyecto de Actividad suscrito por técnico competente y visado por su colegio profesional, en el que se justificará el cumplimiento tanto de lo señalado para el grupo de actividades inocuas como las medidas de seguridad, higiene, comodidad y aislamiento acústico exigidas por la legislación vigente en materia de actividades calificadas.

5. Lo dispuesto en los anteriores apartados se entenderá sin perjuicio del cumplimiento de cualesquiera requisitos que resulten, en su caso, exigibles para la actividad que se pretenda realizar.

6. La actividad no podrá ejercerse hasta que se haya constituido la correspondiente fianza, suscrito la póliza de seguro y expedido el Certificado de Organismo de Certificación Administrativa (OCA), el cual deberá ser solicitado por el interesado una vez concedida la Licencia de Instalación, a la cual habrá que acompañar certificación del técnico director de las instalaciones, visada por su colegio profesional, en la que se especifique que las mismas son conformes a las licencias que las ampara, así como, en su caso, de la eficacia de las medidas correctoras.

Todo lo cual se informa al respecto del cumplimiento de las condiciones técnicas para llevar a cabo la autorización municipal correspondiente, sin entrar a valorar la documentación que pudiera solicitarse desde el punto de vista administrativo y jurídico, la cual deberá ser objeto de informe por parte del departamento municipal correspondiente.

Y para que conste se firma la presente en Benifaió, a 14 de abril de 2011.

XXXX XXXX XXXX  
*Arquitecta Municipal*

*SRA. ALCALDESA-PRESIDENTA DEL AYUNTAMIENTO DE BENIFAIO*

**ASUNTO: MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL AYUNTAMIENTO DE BENIFAIÓ**

XXXX XXXX XXXX, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, a petición de la Alcaldía, redacta las siguientes tres modificaciones de las Normas Subsidiarias de acuerdo con la siguiente MEMORIA INFORMÁTIVA Y JUSTIFICATIVA:

**Modificación número 1:**

Normas Urbanísticas

3. Normas generales de edificación y usos.

Capítulo II. Condiciones generales de volumen, higiénicas y de calidad

14. Instalaciones de aire acondicionado.

La presente modificación trata de adaptar la vigente ordenanza a la necesidad de ajustarla a la realidad de las instalaciones de aire acondicionado.

Respecto a la normativa urbanística que rige en el municipio el artículo 14. "Instalaciones de aire acondicionado" establece que:

*"En ningún caso ventilarán o evacuarán las aguas de condensación a vía pública.*

*Los aparatos ventilarán a patios interiores o mediante chimeneas que acometan al exterior por encima de la cumbrera del edificio.*

*La ventilación a patio se hará en la proporción máxima de 20 metros cúbicos por cada metro cuadrado de patio."*

Actualmente en el municipio de Benifaió nos encontramos con determinados casos en los que resulta inviable el cumplimiento de dicho artículo por el motivo principal de ser edificios ya existentes con limitaciones no subsanables derivadas de su configuración previa antes de la entrada en vigor de la citada normativa municipal.

En la nueva redacción que se propone se mantiene la posibilidad de ventilar los aires acondicionados a patios interiores o en la cumbrera del edificio, pero se posibilita su posible ubicación en fachada por el motivo anteriormente expuesto.

Resulta también conveniente en la nueva redacción propuesta la referencia a la normativa de aplicación en materia de protección contra la contaminación acústica, urbanística, sectorial, funcionamiento y diseño a los efectos de que dichas instalaciones no sobrepasen los niveles permitidos por perturbación por ruidos y vibraciones, con la finalidad de que dichas instalaciones no produzcan molestias a los vecinos ni perjuicios al medio ambiente y, además, se ajusten al resto de normativa de aplicación

De conformidad con el artículo 9. Elementos salientes del Capítulo II. Condiciones generales de volumen, higiénicas y de calidad de las Normas Subsidiarias se establece para los equipos de aire acondicionado una altura mínima de 2'80 m sobre el nivel de la acera para tener salida a fachada.

**Modificación número 2:**

Normas Urbanísticas

1. Normas de procedimiento y tramitación

Capítulo IV. Normas de tramitación

5. Plazo de caducidad de las licencias

La presente modificación trata de adaptar la vigente ordenanza a la legislación vigente, a saber, Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.



Respecto a la normativa urbanística que rige en el municipio el artículo 5. "Plazo de caducidad de las licencias" establece que:

*"Las licencias tendrán un plazo de validez de seis meses, contados a partir de la fecha de notificación al interesado.*

*Cuando durante el plazo de seis meses a partir de la notificación al interesado no se hiciera uso del derecho que confiere la licencia, o cuando comenzada fuese interrumpida durante un periodo igual o superior a doce meses, la licencia perderá su validez.*

*Será obligación del titular de la licencia el comunicar al Ayuntamiento tanto la interrupción del acto para que se le concediera la licencia como su reanudación.*

*Podrá prorrogarse el plazo de validez de la licencia, por una sola vez, si dentro del mismo el interesado lo solicitase, prórroga que en ningún caso podrá exceder de seis meses.*

*En cualquier caso, incluida prórroga y períodos de paralización si los hubiese, toda obra deberá ser concluida en el tiempo de veinticuatro meses a partir de la notificación de la concesión de la licencia municipal.*

*Cualquier reforma de las normas subsidiarias o redacción de nuevo planeamiento, especial, parcial o estudio de detalle, supondrá con la aprobación inicial de este el que queden sin efecto todas las licencias concedidas con anterioridad, dentro del área de actuación, y de cuyo derecho no se hubiera hecho uso dentro de los plazos hasta aquí establecidos."*

Actualmente las Normas Subsidiarias de Benifaió resultan más restrictivas, e incluso contradictorias, a la actual Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, por tanto se propone la eliminación de dicho artículo.

### **Modificación número 3:**

Normas Urbanísticas.

3. Normas generales de edificios y usos

Capítulo IV. Normativa específica de zonas. Ordenanzas

Condiciones de volumen y uso. Zonas en suelo no urbanizable común

La presente modificación trata de adaptar la vigente ordenanza a la propuesta del Consejo Agrario Municipal de fecha 11 de febrero de 2011.

Respecto a la normativa urbanística que rige en el municipio en las "Condiciones de volumen y uso. Zonas en suelo no urbanizable común" se establece:

"...

4. *Altura*

*Una planta. Máximo 3.50 metros de altura total en punto más alto de la cubierta.*

"...

*Se establece la excepción en cuanto a la parcela mínima de los almacenes para aperos agrícolas, pudiendo situarse sobre una parcela mínima de dos mil metros cuadrados.*

*El coeficiente de edificabilidad 0,02 metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela y hasta una superficie máxima de 150 metros cuadrados construidos."*

De conformidad con la propuesta del Consejo Agrario Municipal de fecha 11 de febrero de 2011 hoy en día existe la necesidad de mecanizar la mayor parte de los trabajos de las explotaciones agrícolas para que estas sean rentables, los agricultores se encuentran con gran número de aperos, tanques de pulverizar, turbos, tractores, remolques, abonadoras, etc... que necesitan guardar en almacenes.

La regulación actual de las Normas Subsidiarias, de conformidad con la propuesta del Consejo Agrario Municipal, resulta insuficiente para los tractores y remolques que se utilizan hoy en día, los 3'5 metros de altura máxima en el punto más alto de cubierta así como para la guarda de toda la maquinaria agrícola, la superficie máxima construida de 150 metros cuadrados construidos.





La propuesta del Consejo Agrario Municipal en cuanto a la construcción de almacenes de aperos agrícolas se refiere a:

- Que la superficie máxima construida sea de 200 m<sup>2</sup>
- Que se estudie la altura que debe de tener un almacén de aperos para una puerta de 4 metros.

Por todo lo anterior, resulta necesaria la modificación de las Normas Subsidiarias en cuanto a la altura máxima que debe tener un almacén para una puerta de 4 metros, que se propone de 5 metros por considerar esta dimensión suficiente, y a su vez, concordante con el retranqueo mínimo de 5 metros establecido en las Normas Subsidiarias.

De conformidad con la normativa urbanística y técnica que les resulta de aplicación no se encuentra impedimento en establecer una superficie máxima de 200 metros cuadrados construidos para los almacenes para aperos agrícolas. A su vez, un ligero aumento del coeficiente de edificabilidad 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s a 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s puede resultar beneficioso para el almacenaje de la maquinaria.

No obstante, de conformidad con la Ley 10/2004 Suelo no urbanizable, que en el apartado primero de su artículo 20. Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales establece que: "*Los planes urbanísticos o territoriales con capacidad para ordenar usos en suelo no urbanizable común, en virtud de su respectiva legislación, establecerán las condiciones de la parcela mínima, así como las que regulen las características de la edificación, para las construcciones autorizables previstas en este artículo, previo informe de la conselleria competente en materia de agricultura, ganadería, caza y actividad forestal*", se requiere informe previo de la conselleria competente en materia de agricultura, ganadería, caza y actividad forestal.

De acuerdo con el apartado 2 del artículo 37 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana: "*Las decisiones sobre la ordenación pormenorizada corresponden al Municipio. La competencia para la aprobación definitiva de los planes que sólo se refieran a la ordenación pormenorizada corresponde al Ayuntamiento*". Por lo tanto, y a la vista que las modificaciones propuestas se refieren a la ordenación pormenorizada, se propone las siguientes **MODIFICACIONES** de las Normas Urbanísticas del municipio de Benifaió. Respecto a la modificación número 3, previo informe de la conselleria competente en materia de agricultura, ganadería, caza y actividad forestal.

## NORMAS SUBSIDIARIAS

---

### Normas Urbanísticas

#### 3. Normas generales de edificación y usos.

#### Capítulo II. Condiciones generales de volumen, higiénicas y de calidad

##### 14. Instalaciones de aire acondicionado.

"Los equipos de aire acondicionado no podrán tener salida a fachada a menos de 2'80 m sobre el nivel de la acera, ni producirán goteo sobre la vía pública.

Deberán funcionar de forma que no se sobrepasen los niveles de perturbación por ruidos y vibraciones establecidos en la normativa de aplicación en materia de protección contra la contaminación acústica.

Se permitirá la instalación de aire acondicionado mediante sistema de anclaje a fachada siempre y cuando se acredite la existencia de limitaciones no subsanables derivadas de la configuración previa del edificio existente. Ninguna instalación de aire acondicionado podrá sobresalir más de 40 cm del plano de fachada.

La instalación de los equipos de aire acondicionado se supedita al cumplimiento de la normativa de contaminación acústica, urbanística, sectorial, de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación."

### Normas Urbanísticas

#### 1. Normas de procedimiento y tramitación

#### Capítulo IV. Normas de tramitación

##### 5. Plazo de caducidad de las licencias (se elimina)



**Normas Urbanísticas.**

**3. Normas generales de edificios y usos**

**Capítulo IV. Normativa específica de zonas. Ordenanzas**

**Condiciones de volumen y uso. Zonas en suelo no urbanizable común**

"...

**4. Altura**

Una planta. Máximo 5 metros de altura total en punto más alto de la cubierta.

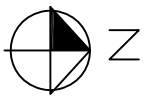
...

Se establece la excepción en cuanto a la parcela mínima de los almacenes para aperos agrícolas, pudiendo situarse sobre una parcela mínima de dos mil metros cuadrados.

El coeficiente de edificabilidad 0,03 metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela y hasta una superficie máxima de 200 metros cuadrados construidos."

Y para que conste y a los efectos oportunos se expide el presente informe en Benifaió, a 10 de marzo de 2011.

La arquitecta municipal  
XXXX XXXX XXXX



# PLÀNOL: CARRERS DE BENIFAIÓ

Escala: 1/4.500



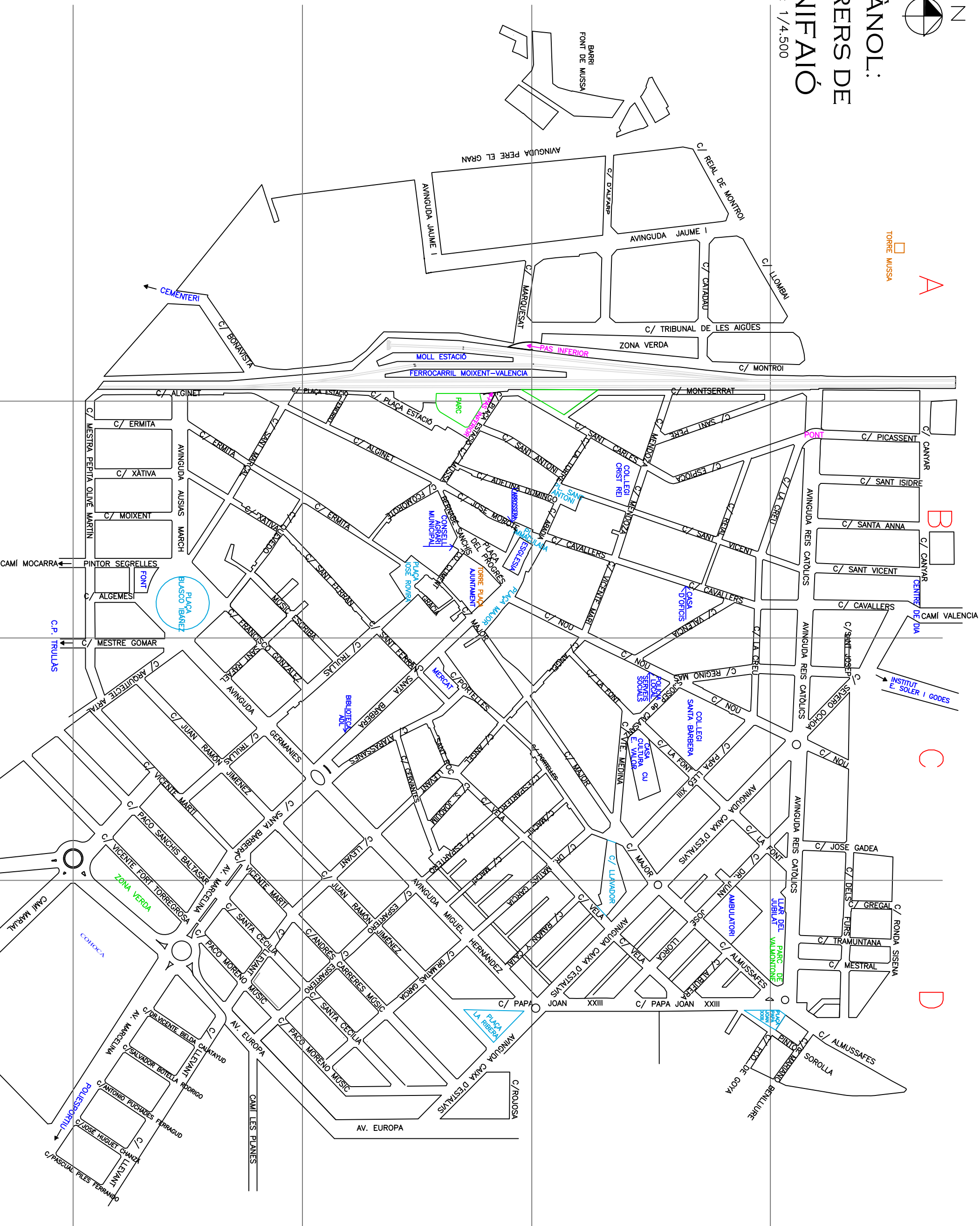
TORRE MUSSA

A

B

C

D



5

4

3

2

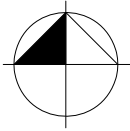
1

LLISTAT CARRERS BENIFAIÓ

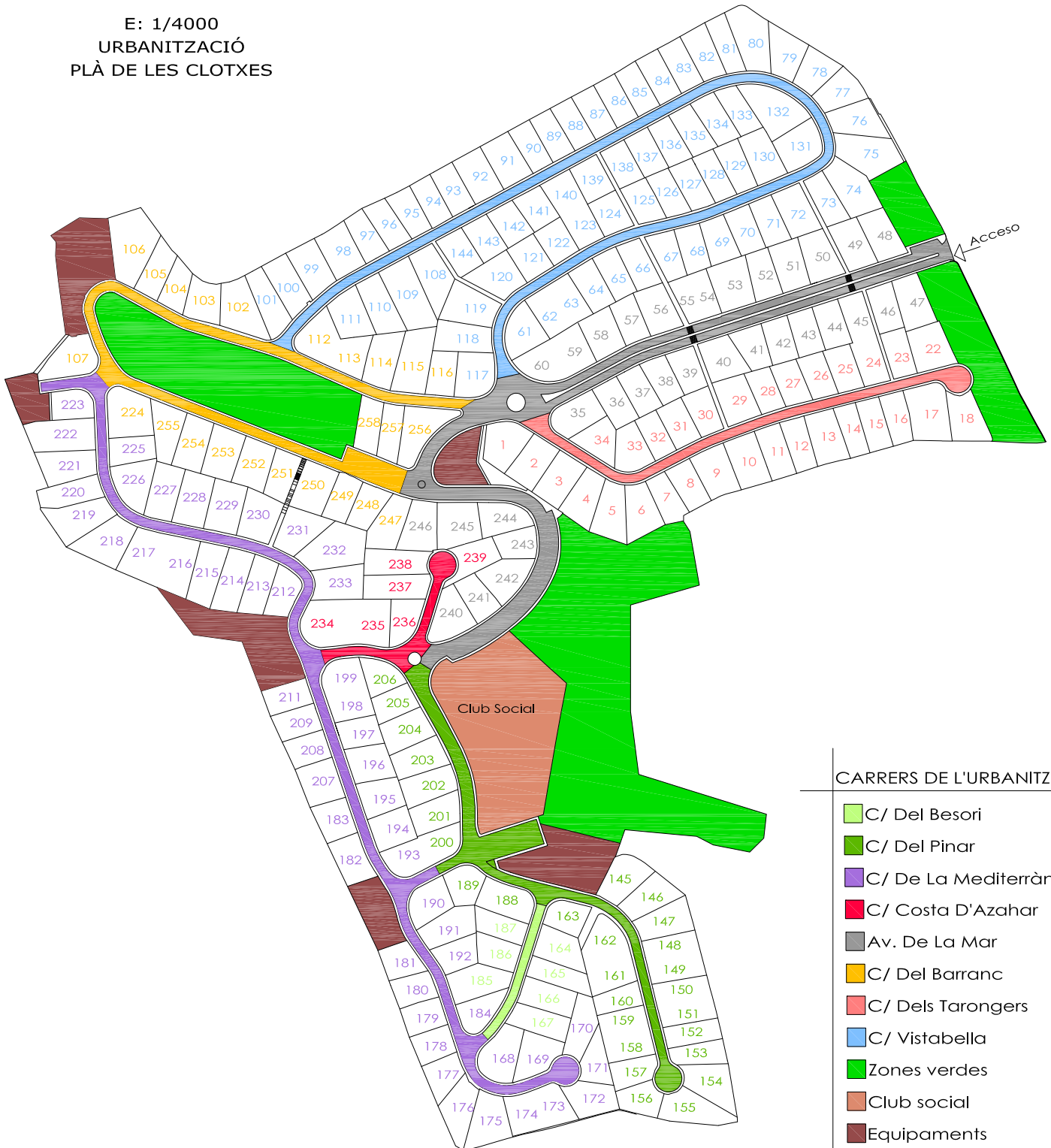
ABADIA	B2	MESTRA PEPITA OLIVE MARTIN	B4
ADELINA DOMINGO	B2-B3	MESTRE GOMAR	C4
ALBUFERA	D2	MIGUEL HERNANDEZ	C3-D3
ALGEMESI	B4	MESTRAL	D1
ALGINET	B3	MONTSERRAT	A1-A2
ALMUSSAFES	D2	MONTRROI	A1-A2
ANDRÉS CARRERES MÚSIC	D3	MÚSIC ESCRIBA	B3-B4-C3
ANGEL	C2-C3	MUSSA	B3
ANTONIO PUCHADES FERRAGUD	D4	NOU	B2-C1-C2
ARQUITECTE ARTAL	C4	PAPA JOAN XXIII	D2-D3
ATARASSANES	C3	PAPA LLEÓ XIII	C2
AUSIAS MARCH	B4	PACO MORENO MÚSIC	D3-D4
BERNABÉ SANCHIS	B3	PACO SANCHIS BALTASAR	D3-D4
BLASCO IBÁÑEZ (PL.)	B4	PASCUAL PILES FERRANDO	D4
BONAVISTA	A4	PERE EL GRAN	A2-A3
CAVALLERS	B1-B2	PICASSENT	B1
CAIXA D'ESTALVIS	C1-C2-D2-D3	PINTOR SOROLLA	D1
CANYAR	B1	PINTOR SEGRELLES	B4
CATADAU	A2	PORTELLES	C2-C3
CERVANTES	C3	PROGRÉS (PL.)	B3
CREU, LA	B1-B2-C2	QUEVEDO	B4
DR.JUAN JOSE LLORCA	C1-C2-D2	RAMÓN Y CAJAL	D2
DR.MATIAS GARCIA	C2-D3	REAL	B2
DR.VICENTE BELDA	D4	REAL DE MONTRROI	A2
ERMITA	B3-B4	REGINO MAS	C1-C2
ESPARTERO	C3-D3	REIS CATÒLICS	B1-C1-D1
ESPIOCA	B1-B2	ROJOSA	D3
ESTACIÓ (PL.)	A1-B3	SALVADOR BOTELLA RODRIGO	D4
EUROPA	D3-D4	SANT ANTONI	B2-B3
FRANCISCO CLIMENT	B3	SANT ANTONI (PL.)	B2
FRANCISCO DE GOYA	D2	SANT CARLES	B2
FRANCISCO GONZALEZ	B4-C4	SANT FERRÀN	C3-B3-B4
FRANCISCO MOROTE	B3	SANT ISIDRE	B1
FONT LA	C2	SANT JOAQUIM	C3
FONT DE MUSSA(BARRI)	A2	SANT JOSEP	C1
FURS ELS	C1-D1	SANT JOSEP DE CALASANZ	C2
GERMANIES	C4	SANT MARÇAL	B4
GRÀCIA	B3	SANT PERE	B2
GREGAL	D1	SANT RAFAEL	B4-C4
IMMACULADA (PL.)	B3	SANT ROC	C3
XATIVA	B4	SANT VICENT	B1-B2
JAUME I	A2-A3	SANTA CECILIA	D3-D4
JOSÉ GADEA	C1	SANTA ANNA	B1
JOSÉ HUGUET CHANZA	D4	SANTA BARBERA	C3-C4
JOSÉ MOROTE	B3	SEVERO OCHOA	C1
JOSE ROVIRA (PL.)	B3	TENORIO	B3
JUAN RAMÓN JIMENEZ	D3-C4	TORRE LA	B2
LLAVADOR	C2-D2	TRAMUNTANA	D1
LLEVANT	C3	TRIBUNAL DE LES AIGÜES	A2
LLOMBAI	A1	TRULLAS	B3-C3-C4
MACHÍ	C2-C3	VALENCIA	B2
MAJOR (PL.)	B3	VELA	C3-D2
MAJOR	B3-C3-C2	VICENTE MARI	B2
MARIANO BENLLIURE	A3	VICENTE MARTÍ	C4-D3-D4
MARQUESAT	D1	VICENTE MEDINA	C2
MENDOZA	B2	VICENTE FORT TORREGROSA	C4-D4



N



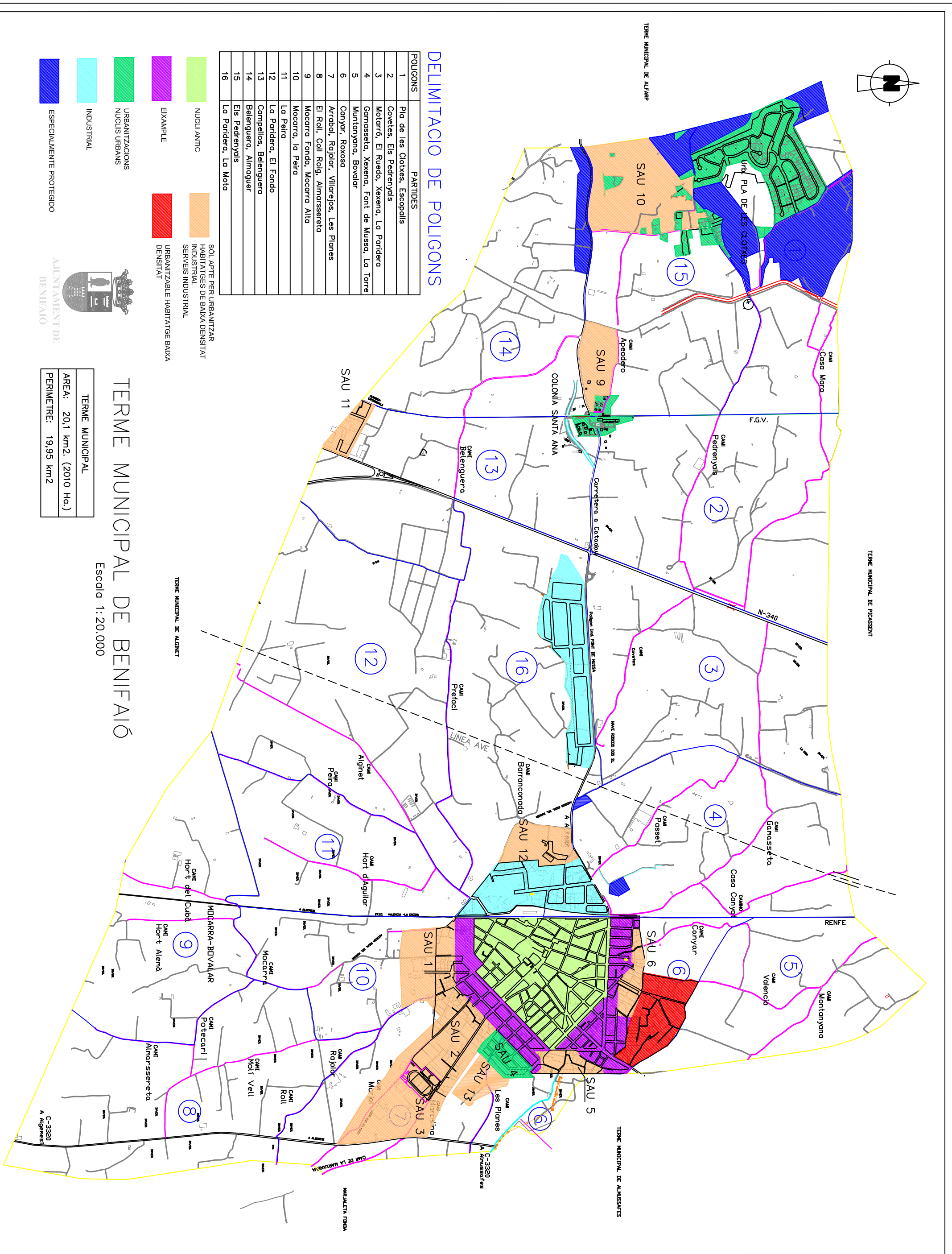
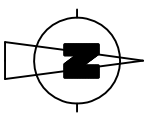
E: 1/4000  
URBANITZACIÓ  
PLÀ DE LES CLOTXES



CARRERS DE L'URBANITZACIÓ

-  C/ Del Besori
-  C/ Del Pinar
-  C/ De La Mediterrània
-  C/ Costa D'Azahar
-  Av. De La Mar
-  C/ Del Barranc
-  C/ Dels Tarongers
-  C/ Vistabella
-  Zones verdes
-  Club social
-  Equipaments

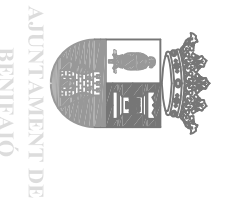




### DELIMITACIÓ DE POLIGONS

POLIGONS	PARTIDES
1	Pla de les Ciotxes, Escopells
2	Covetes, Els Pedrenyals
3	Motarró, El Ruedo, Xexena, La Paridera
4	Ganasseta, Xexena, Font de Musso, La Torre
5	Muntanyana, Bovidar
6	Canyar, Roxosa
7	Arribal, Rajolar, Villarejos, Les Planes
8	El Roll, Coll Roig, Almarssereta
9	Mocarra Fondo, Mocarra Alta
10	Mocarra, la Peira
11	La Peira
12	La Paridera, El Fondo
13	Campellos, Belanguera
14	Belanguera, Almaguer
15	Els Pedrenyals
16	La Paridera, La Moto

- NUCLI ANTIC
- EXAMPLE
- URBANITZACIONS NUCLIS URBANS
- INDUSTRIAL
- ESPECIALMENTE PROTEGIDO
- SÒL APT PER URBANITZAR HABITATGES DE BAIXA DENSITAT INDUSTRIAL SERVEIS INDUSTRIAL
- URBANITZABLE HABITATGE BAIXA DENSITAT



**TERME MUNICIPAL DE BENIFAIÓ**  
Escala 1:20.000

TERME MUNICIPAL
AREA: 20,1 km2. (2010 Hd.)
PERIMETRE: 19,95 km2

TERME MUNICIPAL DE ALFARP

TERME MUNICIPAL DE PROSSENT

TERME MUNICIPAL DE ALMUSSES

TERME MUNICIPAL DE AIGNET

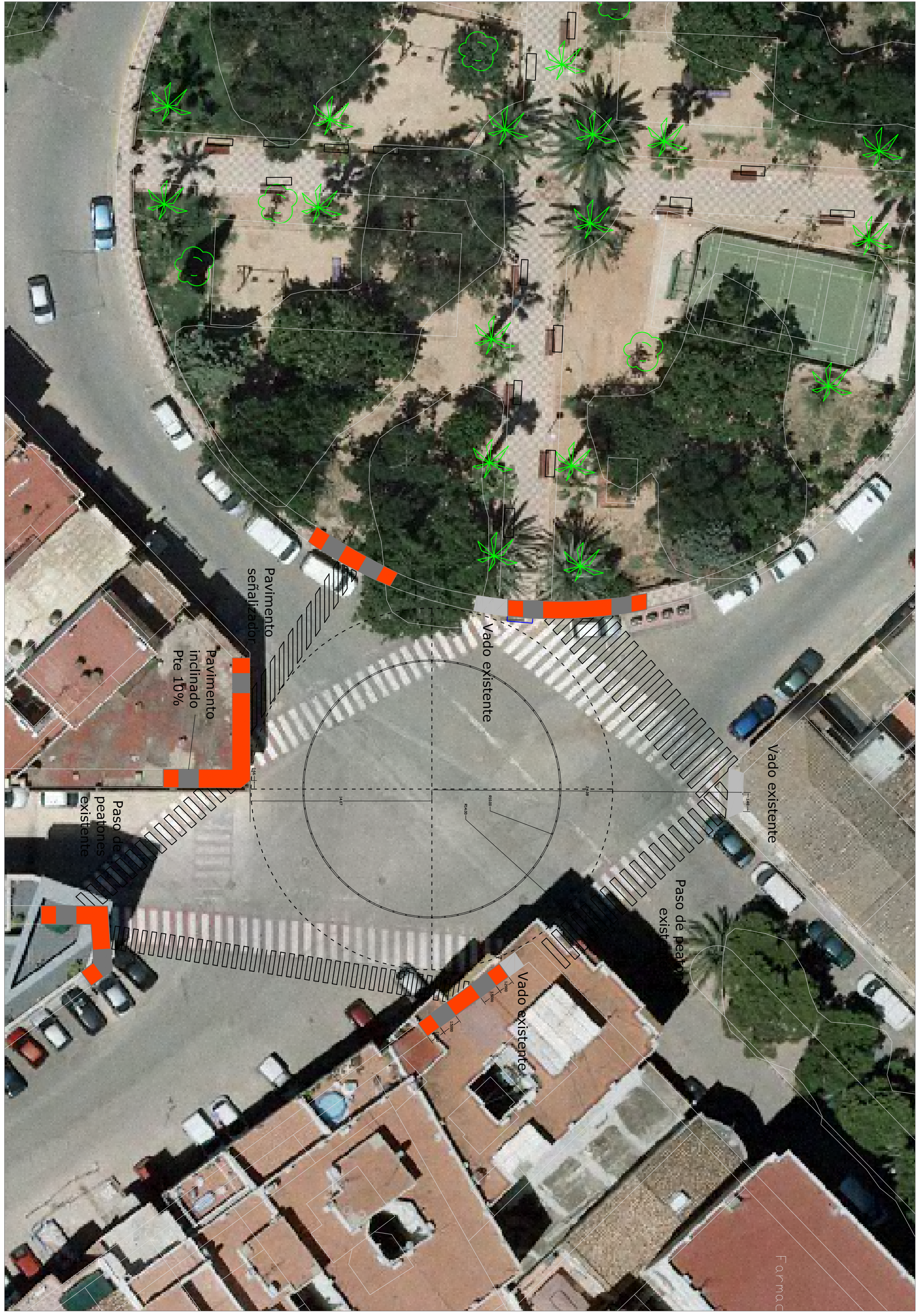
C-3320 A Agüest

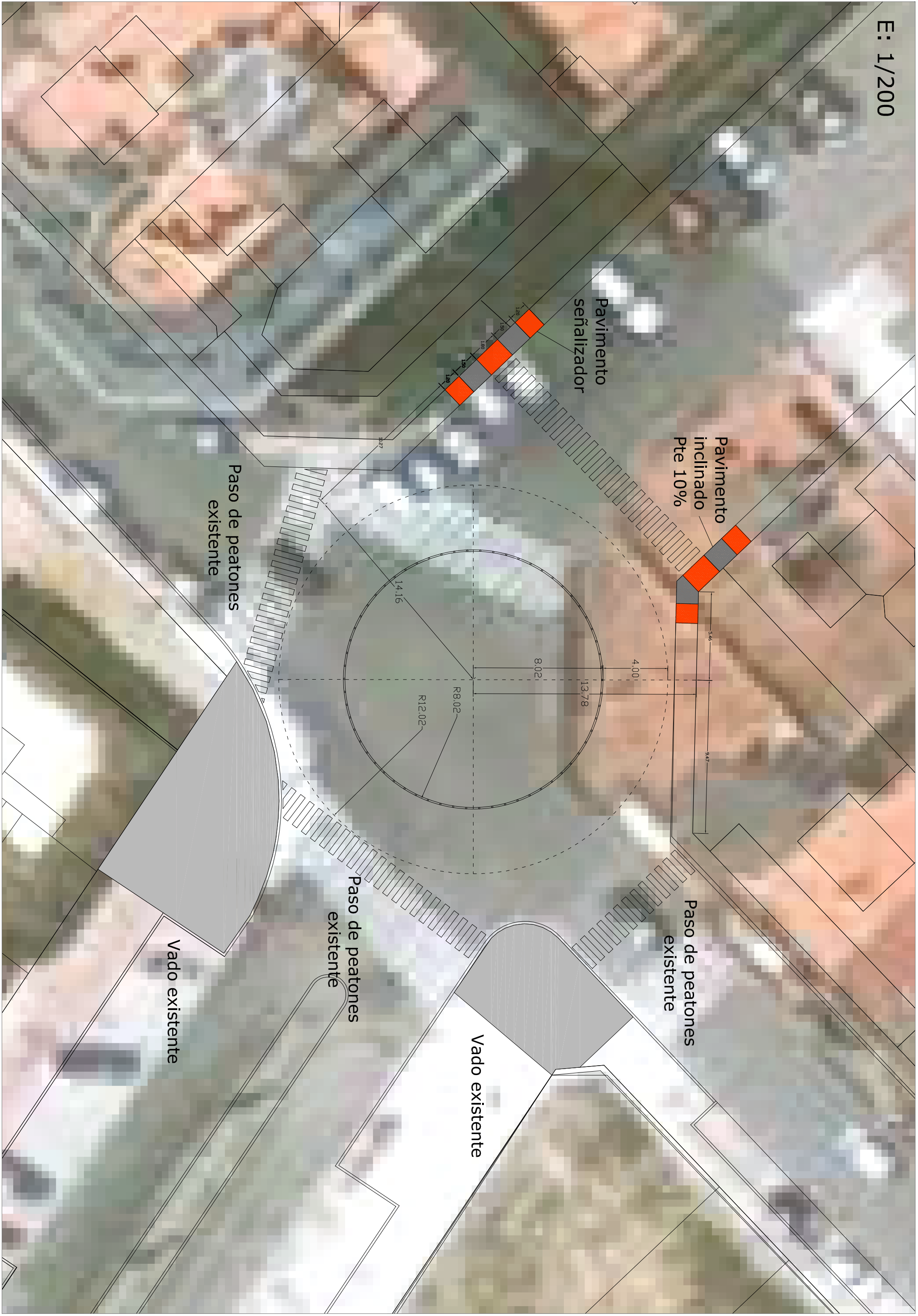
C-3320 A Almusares

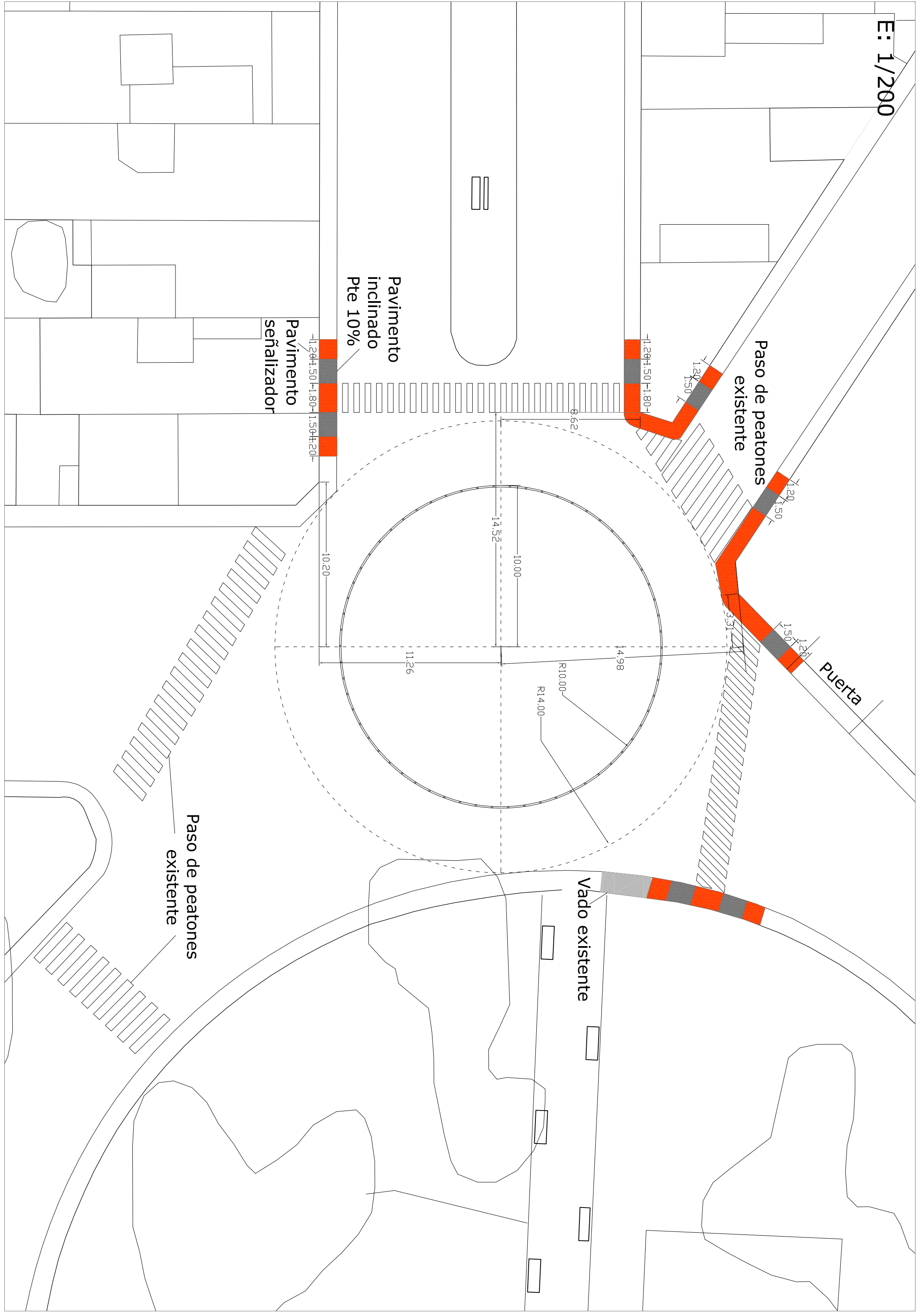
MANJAETA TRUDA

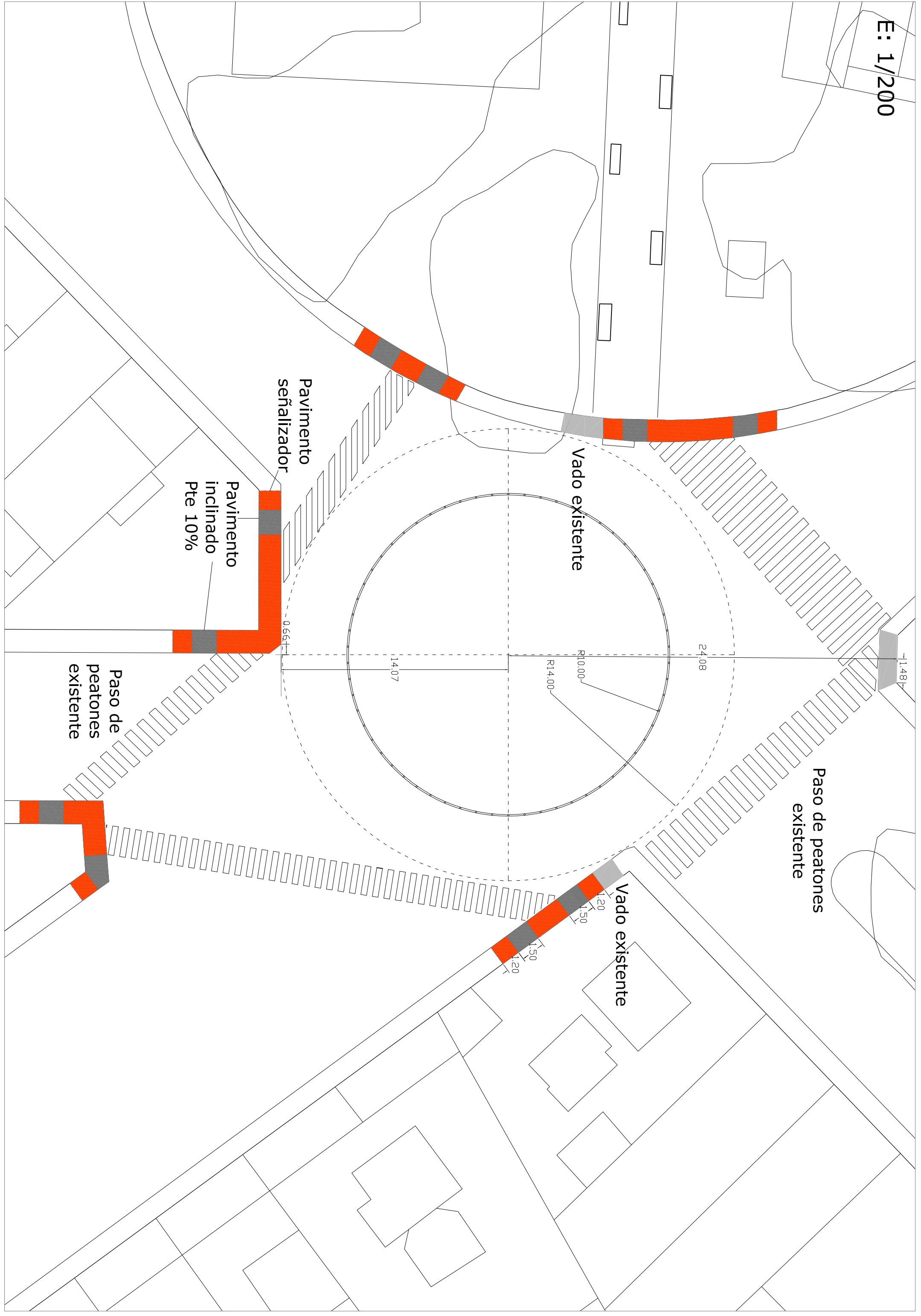


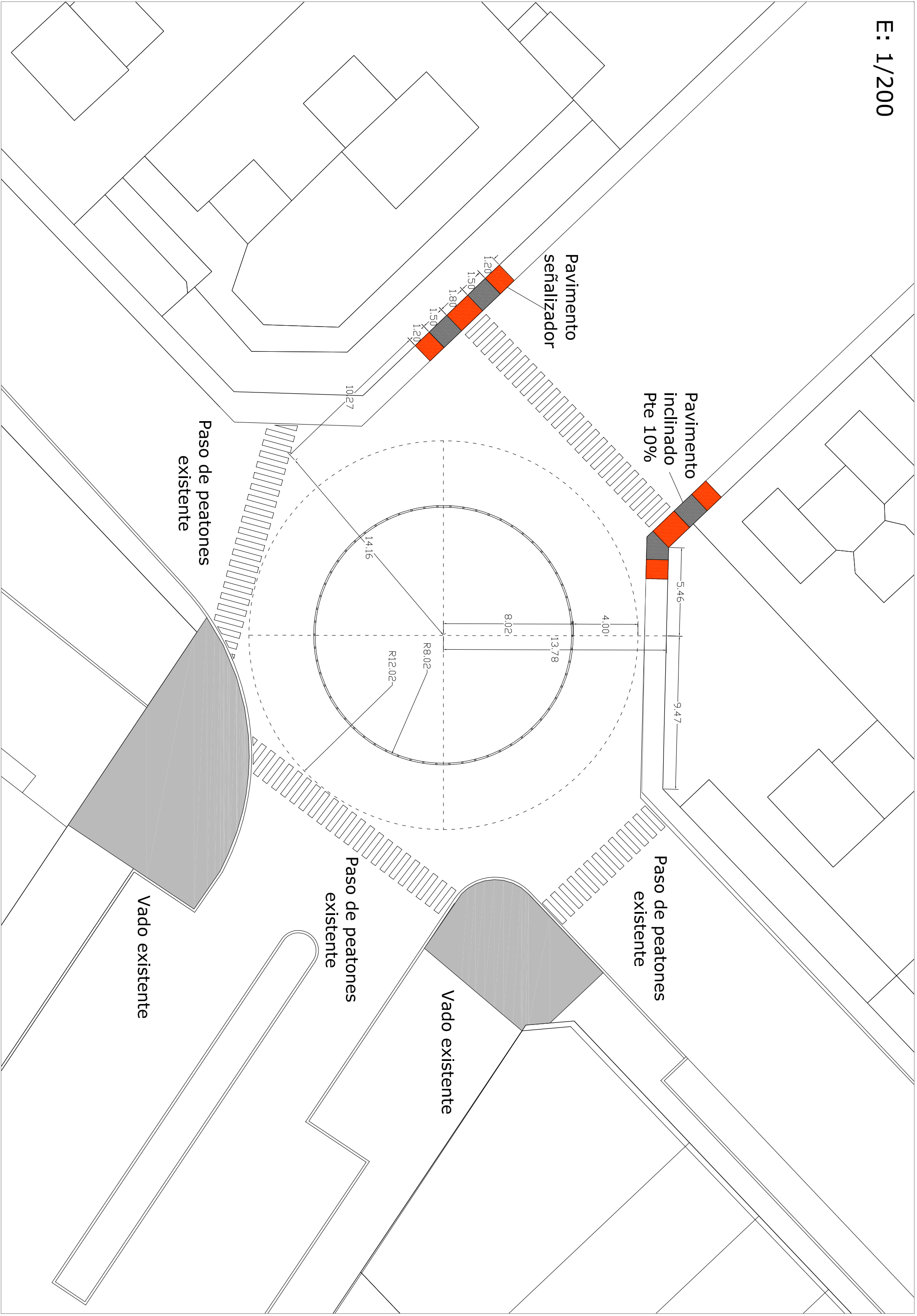














Ajuntament

Raquel Núñez Bay E-1  
Francisco José Valle Esteve E-2  
Díass Guayya Wade E-3

Sector E  
C/ MAJOR

E-22 Alejandro Montoya  
E-21 RESERVA Montoya  
E-20 José María Navarro  
E-19 RESERVA Hernández  
E-18 RESERVA  
E-17 RESERVA

Sector D

MERCAT  
Sector C

Sector B

Sector A

Sector C

SAN ROC

CERVANTES

ATARAZANAS

C/ SANTA BARBARA

AVINGUDA MIGUEL HERNÁNDEZ

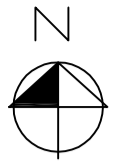
MANIES

ÀNGEL

ÀNGEL

ÀNGEL

LEVANT



# PLÀNOL: CARRERS DE BENIFAIÓ



Escala: 1/4.000





TORRE MUSSA



NSS  Dotacional  
 Zona verde

Plan Parcial aprobado  Dotacional  
 Zona verde

Plan Parcial Pendiente de aprobación definitiva  Dotacional  
 Zona verde