

Àrea	Oficina técnica municipal
Sección	Unidad de urbanismo y edificación
Numero de expediente	Fecha: 19/02/2014 - Nº reg. 580 - Exp. 010/14 - Proy. 1431
Interesada	LYS Y PERIS, S.L. c/ Pelayo, 53. 46007-VALENCIA
Emplazamiento obra	c/ Toledo (parcela 13). Urbanización Torre Portacoeli - 46118-SERRA
Objeto	Solicitud de licencia de obra mayor

Informe técnico

1. Antecedentes.

Con fecha 19/02/2014, RGE 580, se ha solicitado licencia para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada, situada en la c/ Travesía de la calle Toledo, parcela nº.13, de la Urbanización Torre Portacoeli, en Serra, en el ámbito de la Modificación nº 12 de las NN.SS., según proyecto básico redactado por los arquitectos D. Vicente Silla Alcaraz y D. Vicente Silla Carrascosa, como, y visado por el Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia con fecha 14/02/2014.

Con fecha 04/04/2014 se redactó, por parte de la Oficina Técnica, informe desfavorable en el que se indica que se debe subsanar la deficiencia consistente en la necesidad de aportar documento notarial de acuerdo entre propietarios colindantes de manera que la edificación pueda llegar a adosarse a los linder medianeros. Este informe se le comunicó al promotor, constando en el expediente la recepción del mismo con fecha 15/04/2014.

Con fecha 02/06/2014, RGE 1791, se ha presentado un modificado del proyecto básico, el proyecto de ejecución, y la escritura de servidumbre, de la vivienda unifamiliar aislada, situada en la c/ Travesía de la calle Toledo, parcela nº.13, de la Urbanización Torre Portacoeli, en Serra, en el ámbito de la Modificación nº 12 de las NN.SS., redactado por los arquitectos D. Vicente Silla Carrascosa y D. Vicente Silla Alcaraz, como, y visado por el Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia con fecha 22/04/2014.

2. Criterios legales y técnicos.

Se emite el presente Informe técnico a tenor de lo dispuesto en el Título IV de la ley 16/2005 Urbanística Valenciana (LUV) que regula la actividad administrativa de garantía de la legalidad urbanística; en la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE), en sus artículos: 26, puntos 1 y 2; 27, puntos 1, 3, 4 y 5; y 29, punto 1 a); en las Normas Subsidiarias de Serra, aprobadas por la CTU el 27-09-1990 (BOP 17-11-1990), junto con las figuras de planeamiento que las desarrollan; en el Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, con sus ampliaciones y modificaciones; en las Normas de Diseño y Calidad en edificios de vivienda y en edificios para alojamiento (DC/09), aprobadas por Decreto 151/2009, de 2 de octubre, desarrolladas por Orden de 7 de diciembre de 2009; en las ordenanzas complementarias; y en la legislación sectorial concurrente.

3. Descripción de la obra.

La vivienda unifamiliar es de nueva construcción y se desarrolla en la planta baja. En primera planta alta se sitúa una buhardilla, que ocupa una parte de la cubierta de la vivienda, siendo el resto una terraza plana accesible.

La vivienda consta de vestíbulo-distribuidor, salón-comedor, cocina, tres dormitorios dobles, en principal con vestidor y baño privado, y otro baño. También se sitúa la escalera interior de acceso a la buhardilla habitable y a la terraza plana pisable. Exterior a la vivienda se dispone el acceso a la misma y porches.

Independiente de la vivienda y sin acceso por la misma, se disponen un garaje, situado en la alineación de fachada y con acceso directo por la misma, y también un lavadero.

La vivienda tiene una superficie útil de 114,33 m² y una superficie construida de 135,46 m². La buhardilla tiene una superficie útil de 44,28 m² y una superficie construida de 54,06 m². Los porches y el acceso exterior a la vivienda tienen una superficie útil y también construida de 12,72 m². El garaje tiene una superficie útil de 22,20 m² y una superficie construida de 27,39 m². El lavadero tiene una superficie útil de

2,89 m² y una superficie construida de 3,80 m². Por lo que resulta que el edificio tiene una superficie total construida de 233,43 m².

La parcela donde se emplaza el proyecto cuenta con una superficie de 604 m². La construcción ocupa una superficie de parcela de 189,88 m², de los que 158,69 m² corresponden a la edificación principal, y 31,19 m² a la edificación auxiliar, quedando libre de edificación el resto de la misma.

4. Circunstancias urbanísticas concurrentes.

Según las Normas Subsidiarias de Serra, aprobadas por la CTU el 27-09-1990 (BOP 17-11-1990), junto con las figuras de planeamiento que las desarrollan, la parcela está situada en Suelo Urbano, Sector-SU4 – Torre Portacoeli, regulado por el Anexo 1 de las NN.SS.

Con fecha del 26 de abril de 2013, el Ayuntamiento Pleno ha aprobado la Modificación nº 14 de las NN.SS, que consiste en la nueva regulación de la normativa específica a aplicar en el Sector SU-4 Torre de Portacoeli, contemplada en el Anexo I de las NN.SS.

ANEXO 1

NORMATIVA ESPECÍFICA A APLICAR EN EL SECTOR SU4-TORRE DE PORTACOELI

Artículo 1. Sector SU4-Usos dominante del suelo.

1. El uso global o dominante de este sector es el **Residencial Unitario (Ru)**, con destino a viviendas agrupadas, adosadas o aisladas, que darán lugar a uno o varios edificios de uso exclusivo residencial, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas incluida la baja o por encima de ésta (plantas de piso) se destinan a viviendas, y los tipos edificatorios de manzana compacta, cerrada o abierta, con bloque adosado o aislado.

Artículo 2. Sector SU4-Usos prohibidos y permitidos.

1. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios (T):

- a.1) Locales comerciales compatibles con la vivienda en sus categorías **Tco.1b** y **Tco.1c**, salvo que se sitúen en enclaves expresamente designados por el planeamiento en esta zona.
- a.2) Edificios comerciales **Tco.2**, limitados a zonas de usos no residenciales.
- a.3) Edificios comerciales **Tco.3**, limitados a zonas de uso dominante terciario.
- a.4) Campamentos **Tho.2**.
- a.5) Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas en sus categorías **Tre.2**, **Tre.3** y **Tre.4**.

b) Industrial (Ind):

- b.1) Industrial compatible con la vivienda **Ind.2** con una superficie superior a 400 m².
- b.2) Industrial enclavado en Zonas no Residenciales **Ind.3**.
- b.3) Industrial limitado a Zonas de uso dominante industrial y de Almacén **Ind.4**.

c) Almacén (Alm):

- c.1) Almacén compatible con la vivienda **Alm.1b** con una superficie superior a 300 m².
- c.2) Almacén compatible con la vivienda **Alm.1c**.
- c.3) Almacén enclavado en Zonas no Residenciales **Alm.2**.
- c.4) Almacén limitado a Zonas de uso dominante industrial y de Almacén **Alm.3**.

d) Dotacional (D):

- d.1) Abastecimiento. Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales **Dab**.
- d.2) Cementerio **Dce**.
- d.3) Infraestructuras **Din**. Excepto servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).
- d.4) Defensa y fuerzas de seguridad **Ddf**, salvo que estén expresamente recogidos por el planeamiento.

e) Aparcamiento (Par):

- e.1) Aparcamiento de vehículos, para uso público o privado, ubicado en edificio de uso exclusivo **Par.1d**.
- e.2) Aparcamiento expresamente vinculado al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías **Par.2**.

2. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 1 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

Artículo 3. Condiciones de parcela.

3.1. Dimensiones de la parcela.

La superficie mínima de la parcela edificable será de 600 m². La superficie de parcela se medirá por la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus linderos.

Todos y cada uno de sus linderos a la vía pública o espacio libre público (fachadas) tendrán, como mínimo, una longitud de 15 metros.

3.2. Parámetros de emplazamiento en la parcela.

3.2.1. Uso dominante Residencial Unitario (Ru).

La distancia mínima entre la edificación principal y los linderos de fachada será de 4 metros.

La distancia mínima entre la edificación principal y los linderos medianeros será de 3 metros.

La distancia mínima entre las edificaciones auxiliares o complementarias de la vivienda (paeleros, leñeras, trasteros, tendedores, garajes, etc.), cuando éstas estén separadas de la propia vivienda, de manera que no sea

fácil e inmediata su anexión a la misma, será de 3 metros a los linderos de fachada, y de 2 metros a los linderos medianeros, no pudiendo sobrepasar una altura de cornisa de 3 metros.

Se podrá edificar un garaje para la vivienda adosado a la línea de fachada, con una superficie máxima de 30 m², un lado de fachada con una longitud máxima de 5 metros, y una altura de cornisa no superior a 3 metros sobre la rasante de la acera.

3.2.2. Otros usos permitidos.

Para las edificaciones con otros usos permitidos y distintos al de vivienda, ubicados en edificio exclusivo, las condiciones son las siguientes:

La distancia mínima entre la edificación y los linderos de fachada será de 4 metros.

La distancia mínima entre la edificación y los linderos medianeros será de 3 metros.

3.2.3. Espacios libres.

Para los espacios libres comunitarios la distancia mínima entre la edificación y los linderos medianeros será de 3 metros, pudiendo estar adosada la edificación a los linderos de fachada.

Por acuerdo entre dos propietarios colindantes entre sí, formalizado en documento notarial, podrán adosarse todas las edificaciones a los linderos medianeros. Se comunicará este acuerdo al Ayuntamiento y se aportará en la solicitud de licencia.

3.3. Ocupación de la parcela.

3.3.1. Uso dominante Residencial Unitario (Ru).

Para el uso Residencial Unitario (Ru) la superficie máxima de la parcela ocupada por la edificación principal no excederá del 50% de la superficie total de la misma.

Para las edificaciones auxiliares o complementarias de la vivienda, la superficie máxima de la parcela ocupada por este tipo de edificación será del 10% de la superficie total de la misma.

3.3.2. Otros usos permitidos.

Para las edificaciones con otros usos permitidos y distintos al de vivienda, ubicados en edificio exclusivo, la superficie máxima de la parcela ocupada por este tipo de edificación será del 40% de la superficie total de la misma.

3.3.3. Espacios libres.

En los espacios libres comunitarios la ocupación máxima permitida será del 6,66% de la superficie total del espacio libre, equivalente a 1 metro cuadrado de ocupación de la edificación por cada 15 metros cuadrados de superficie del espacio libre (1 m²/15 m²).

Artículo 4. Condiciones de volumen.

4.1. Edificabilidad.

4.1.1. Uso dominante Residencial Unitario (Ru).

Para el uso Residencial Unitario (Ru) la edificabilidad máxima permitida será de 1,5 metros cúbicos construidos por cada metro cuadrado de superficie de la parcela (1,5 m³/m²), equivalente a 0,5 metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de superficie de la parcela (0,5 m²/m²).

4.1.2. Otros usos permitidos.

Para las edificaciones con otros usos permitidos y distintos al de vivienda, ubicados en edificio exclusivo, la edificabilidad máxima permitida será de 1 metro cúbico construido por cada metro cuadrado de superficie de la parcela (1 m³/m²), equivalente a 0,333 metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de superficie de la parcela (0,333 m²/m²).

4.1.3. Espacios libres.

En los espacios libres comunitarios la edificabilidad máxima permitida será de 0,2 metros cúbicos construidos por cada metro cuadrado de la superficie del espacio libre (0,2 m³/m²), equivalente a 1 metro cuadrado construido por cada 15 metros cuadrados de superficie del espacio libre (1 m²/15 m²).

4.2. Número de plantas.

4.2.1. Uso dominante Residencial Unitario (Ru).

El número de plantas máximo permitido será de DOS.

Por encima de estas dos plantas, podrá autorizarse la construcción de una planta adicional, siempre que tenga una superficie no superior al 25% de la superficie edificada en las dos plantas inferiores, y siempre que el elemento más alto de la cubierta de dicha planta adicional no sobrepase los 10 metros de altura. La superficie así obtenida computará, a todos los efectos, para determinar la edificabilidad máxima permitida en la parcela.

Tendrá como máximo UNA planta las edificaciones auxiliares o complementarias de la vivienda (paelleros, leñeros, trasteros, tendederos, garajes, etc.), cuando éstas estén separadas de la propia vivienda, de manera que no sea fácil e inmediata su anexión a la misma, siempre que su distancia a los linderos de fachada sea menor que 4 metros, y/o su distancia a los linderos medianeros sea menor que 3 metros.

4.2.2. Otros usos permitidos.

Para las edificaciones con otros usos permitidos y distintos al de vivienda, ubicados en un edificio exclusivo, el número de plantas máximo permitido será de DOS.

Por encima de estas dos plantas, podrá autorizarse la construcción de una planta adicional, siempre que tenga una superficie no superior al 25% de la superficie edificada en las dos plantas inferiores, y siempre que el elemento más alto de la cubierta de dicha planta adicional no sobrepase los 10 metros de altura. La superficie así obtenida computará, a todos los efectos, para determinar la edificabilidad máxima permitida en la parcela.

4.2.3. Espacios libres.

En los espacios libres comunitarios el número de plantas máximo permitido será de UNA.

En todas las edificaciones de parcelas y de los espacios libres comunitarios regulados para este Sector SU-4, se permite la construcción de plantas de sótano y semisótano. En plantas de sótano y semisótano se prohíbe la ubicación de piezas habitables destinadas a usos residenciales.

4.3. Alturas de edificación.

La altura máxima de cornisa para la edificación será de 7 metros.

La altura máxima, para las edificaciones autorizadas por encima de las dos plantas, será de 10 metros.

La altura máxima de cornisa, para las edificaciones sobre las que se ha determinado que solo podrán disponerse en una planta, será de 3 metros.

Se define como altura máxima de cornisa, la distancia vertical, desde el punto medio de la rasante de la acera o del terreno natural, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Se define como altura máxima, la distancia vertical, desde el punto medio de la rasante de la acera o del terreno natural, en su caso, en contacto con la edificación, al elemento más alto de la cubierta que forma el techo de la última planta.

Artículo 5. Condiciones estéticas.

Los edificios serán de composición libre, preferentemente en tonos claros. El tipo de arquitectura debe de adaptarse a su entorno mediante la integración paisajística y visual de las edificaciones a implantar.

Se prohíbe la instalación de anuncios y rótulos en las parcelas y edificios destinados a vivienda, solamente se permiten los rótulos de identificación y denominación de vivienda, situados en la valla de parcela e integrados en la estética de la misma.

Los tendedores, los aparatos y conducciones exteriores de las instalaciones y los depósitos para suministros de las mismas, así como cualquier otro elemento antiestético, deberán protegerse de las vistas directas desde la calle.

Las obras de reforma, rehabilitación, ampliación, etc., exigirán los mismos requisitos que las de nueva planta.

Artículo 6. Condiciones de vertido.

Mientras no exista la red general de alcantarillado de carácter público en la población, y dado el carácter acuosamente cástico de la litología predominante en el municipio, queda prohibido el vertido directo de aguas residuales a pozos ciegos. Debe realizarse mediante la instalación de un sistema de depuración que asegure unas condiciones de vertido con los siguientes requisitos mínimos:

- Eliminación de, al menos, el 90% de los sólidos en suspensión.
- Eliminación de, al menos, el 90% DBO5 (demanda biológica de oxígeno a 5 días).

El proyecto que acompañe a la solicitud de licencia incluirá las especificaciones necesarias para el sistema de tratamiento de las aguas residuales generadas, de manera que se cumplan las condiciones establecidas en este artículo.

Se deberá aportar, junto con la documentación de final de obra, un certificado del sistema empleado en el tratamiento de las aguas residuales generadas en la parcela, que cumpla con los requisitos mínimos de las condiciones de establecidas en este artículo.

Artículo 7. Cerramientos de parcela.

En los proyectos que se presenten para la obtención de licencia deberán dibujarse y especificarse con todo detalle los cerramientos de parcela y los materiales a utilizar.

No se permitirán cerramientos que no sean totalmente terminados y con los materiales de acabado final.

Los cerramientos de parcela se ajustarán a las siguientes características:

7.1. Cerramientos de lindes entre parcelas.

Los cerramientos, que se dispongan como separación entre las parcelas, tendrán una altura máxima de 2,60 m. Podrán ser de fábrica vista o revestida, hasta una altura máxima de 2,00 m. El resto, hasta alcanzar la altura máxima permitida, estará constituido por elementos ligeros, de manera que se modere el impacto visual y no se impida el soleamiento en las parcelas.

En las parcelas con pendiente, la altura máxima del cerramiento conformado no será superior a 2,60 m. en su punto medio, ni a 2,20 m. en el punto más elevado de la rasante, ni a 3,00 m. en el punto más bajo de la rasante, considerando como rasante el nivel del terreno natural de la parcela.

Cuando el cerramiento que se disponga entre parcelas se realice totalmente con especies vegetales, su altura máxima no será superior a 3,60 m.

7.2. Cerramientos de fachada.

Los cerramientos, que se dispongan como valla de parcela en sus lindes de fachada a vial o espacio público, tendrán una altura máxima de 2,60 m. Podrán ser de fábrica vista o revestida, hasta una altura máxima de 2,00 m. El resto, hasta alcanzar la altura máxima permitida, estará constituido por elementos ligeros, de manera que se modere el impacto visual y no se impida el soleamiento en la parcela.

En las parcelas con pendiente, la altura máxima del cerramiento conformado no será superior a 2,60 m. en su punto medio, ni a 2,20 m. en el punto más elevado de la rasante, ni a 3,00 m. en el punto más bajo de la rasante, considerando como rasante la definida para la línea de fachada.

Cuando el cerramiento que se disponga en la fachada a vial o espacio público se realice totalmente con especies vegetales, su altura máxima no será superior a 3,60 m.

Artículo 8. Condiciones en las licencias de obra.

Además de lo ya establecido en el articulado de las presentes Normas Subsidiarias en cuanto a las condiciones de la licencia de obra y de la ejecución de la obra, se determina lo siguiente:

8.1. Construcción de acera.

La acera recayente a las alineaciones de fachada de la parcela será construida por el propietario de la misma. Se debe terminar su ejecución junto con la edificación. El Ayuntamiento establecerá las características formales y constructivas de las aceras y sus materiales.

8.2. Urbanización de parcela.

El presupuesto, en la solicitud de licencia de obras, incluirá las partidas correspondientes a la ejecución de la acera exterior a la parcela, como urbanización externa.

Además, incluirá las partidas correspondientes a la ejecución de las obras de urbanización interior de la parcela, complementarias de la edificación, como vallados, piscinas, instalaciones deportivas, jardinería, muros, etc.

Si se realizan estas obras sin incluirse en la solicitud de licencia, serán objeto de valoración al realizar la liquidación final de la misma, o será obligatorio solicitar una nueva licencia para la realización de dichas obras.

8.3. Ocupación de vía pública.

Al solicitar la licencia de obras deberá indicarse la ocupación prevista de la vía pública por materiales de obra o maquinaria, indicando la superficie prevista a ocupar y el tiempo previsto de ocupación. Dicha ocupación de vía pública, y durante el tiempo en que se lleve a efecto, deberá señalizarse y protegerse adecuadamente.

Revisada la documentación aportada, se informa que **SÍ CUMPLE** con la normativa específica de las Normas Subsidiarias de Serra en el sector SU-4 en el que se sitúa, y con la Modificación nº 14 de las NN.SS aprobada con fecha del 26 de abril de 2013 por el Ayuntamiento Pleno, y que se concreta en los siguientes parámetros:

Uso principal del sector = Residencial Unitario (RU).

Superficie de parcela = $604,00 \text{ m}^2 > 600 \text{ m}^2$ (mínima)

Longitud de fachada = $15,18 \text{ m} > 15 \text{ m}$ (mínima)

Distancia de edificación a fachada = $4,95 \text{ m} > 4 \text{ m}$. (mínima).

Distancia de edificación a lindes medianeros = $2 \text{ m} < 3 \text{ m}$. (mínimo).

Es necesario documento notarial de acuerdo entre propietarios colindantes.

Se considera que, aunque la edificación auxiliar no está separada de la principal, no resulta fácil e inmediata su anexión a la misma, si no se realiza una modificación importante de la distribución de la vivienda en proyecto.

Número de plantas = 2 = 2 plantas permitidas.

Altura de cornisa = $5,98 \text{ m} < 7,00 \text{ m}$. (máximo).

Ocupación de parcela (edificación principal) = $26,27\% < 50\%$ (máxima).

Ocupación de parcela (edificación auxiliar) = $5,16\% < 10\%$ (máxima).

Edificabilidad por volumen:

Edificabilidad permitida por volumen = $604,00 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 906,00 \text{ m}^3$.

Volumen construido computable = $233,43 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ m} = 700,29 \text{ m}^3$. = $1,1594 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Permitida = $906,00 \text{ m}^3 > 700,29 \text{ m}^3$, luego **SÍ CUMPLE**.

Edificabilidad por superficie:

Edificabilidad permitida por superficie = $604,00 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 302,00 \text{ m}^2$.

Superficie construida computable = $233,43 \text{ m}^2$. = $0,3865 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Permitida = $302,00 \text{ m}^2 > 233,43 \text{ m}^2$, luego **SÍ CUMPLE**.

NO se considera necesaria la justificación del cumplimiento de la Ordenanza Municipal de Protección del Relieve y del Arbolado, con aprobación del 27/01/2006 (BOP 28/03/2006).

OTRAS CIRCUNSTANCIAS.

NO se encuentra situado en el ámbito de una Unidad de Actuación.

La edificación **NO** está incluida en ningún nivel de protección del patrimonio arquitectónico, según los artículos 156 al 158 de la NN.SS.

El emplazamiento **NO** se encuentra en el entorno de protección BIC ó BRL.

La actuación **NO** afecta a alguno de los yacimientos arqueológicos catalogados, según el artículo 159 de las NN.SS.

NO requiere certificado de líneas.

SI constituye parcela mínima edificable por sí misma.

NO conlleva parcelación (según el art. 191.1.g. de la LUV), por lo que **NO** deberá solicitarse licencia de parcelación.



A tenor de lo dispuesto en el artículo 81 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario; para la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística y a los efectos de su notificación, se informa que, la parcela reflejada en proyecto, objeto de edificación mediante la presente concesión de licencia, según el artículo 202 de la LUV, Ley 16/2005:

- **NO resulta divisible** por no poseer unas dimensiones superiores al doble de la parcela mínima, establecida por las NN.SS.

5. Circunstancias de normativa técnica concurrente.

5.1. CODIGO TECNICO DE LA EDIFICACION.

En cumplimiento del artículo 6.1.3.a) y el Anexo I del CTE, aprobado por R.D. 314/2006, de 17 de marzo, donde se define el contenido del Proyecto sometido a licencia municipal de obras de edificación, la Memoria Descriptiva y la Documentación Gráfica, **SÍ** definen las prestaciones que el edificio proyectado ha de proporcionar para cumplir las exigencias básicas y, en ningún caso, impedir su cumplimiento.

Según el Anejo J del CTE, el Proyecto Básico **SÍ** hace referencia expresa al cumplimiento del CTE, de forma íntegra, es decir, al mismo nivel que el Proyecto de Ejecución en todo lo que concierne a las exigencias de su Documento Básico de Protección contra Incendios DB-SI, y las partes que éste vincula directamente del de Seguridad de Utilización y Accesibilidad DB-SUA, y de Seguridad estructural DB-SE.

5.2. DOCUMENTOS BASICOS.

En general, **SÍ** se contemplan también en el Proyecto, el resto de Documentos Básicos del CTE en aquellos aspectos que puedan llegar a comprometer su cumplimiento, como exige el mencionado artículo 6.1.3.a) del R.D. 314/2006, y que por lo escrito o dibujado en proyecto, denoten manifiestos incumplimientos. En este sentido:

SÍ se justifica:

- DB SI. Seguridad en caso de incendio.
- DB SE. Seguridad estructural. Sustentación del edificio.
- DB SUA. Seguridad de utilización y accesibilidad.
- DB HR. Protección frente al ruido

5.3. NORMAS DE DISEÑO Y CALIDAD.

SÍ SE JUSTIFICA debidamente en planos el cumplimiento de la Orden de 7 de diciembre de 2009, de la Consejería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en edificios de vivienda y en edificios para alojamiento, en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell (DC/09).

5.4. INFRAESTRUCTURAS COMUNES PARA EL ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN.

SÍ se indica el cumplimiento del Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo (B.O.E. 01/04/2011), Reglamento regulador de las Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones para el Acceso a los Servicios de Telecomunicación en el interior de las edificaciones.

5.5. SEGURIDAD Y SALUD.

SÍ obra en el expediente el Estudio ó Estudio Básico de Seguridad y Salud, en cumplimiento del Real Decreto 1627/97, sobre Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción, de 24/10, (BOE: 256 de 25-10-97), redactado por la Arquitecto Técnico D^a. Eulalia Díez Fontestad, visado por el Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Valencia, con fecha 06/02/2014.

5.6. ESTUDIO DE GESTION DE RESIDUOS DE CONSTRUCCION Y DEMOLICION.

SÍ obra en el expediente el estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, según el artículo 4.2 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, sobre la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

5.7. VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES.

SI SE JUSTIFICAN las condiciones de vertido de las aguas fecales, teniendo en cuenta que no existe en la Urbanización una red general de alcantarillado de carácter público, por lo que se deberá condicionar la licencia a la instalación de una depuradora y sus condiciones de vertido.

6. Análisis del cumplimiento del proyecto, de la normativa urbanística y normas técnicas vinculadas para la concesión de licencia.

El Proyecto **SÍ SE AJUSTA** totalmente a las determinaciones del marco normativo expresado en el apartado 1 (criterios legales y técnicos) de este informe.

Se considera **COMPLETO** el Proyecto con la documentación necesaria, debidamente visada por el Colegio de Arquitectos, para justificar el cumplimiento de lo señalado.

SÍ consta en el expediente un documento notarial de acuerdo entre propietarios colindantes, el cual es preceptivo según el art. 3.2 del Anexo I de la NN.SS., para que se pueda autorizar que la edificación no mantenga las distancias mínimas establecidas y pueda llegar a adosarse a los lindes medianeros.

CONCLUSION.

Se **INFORMA FAVORABLEMENTE** la documentación presentada para concesión de la Licencia.

La actuación consiste en la construcción de una vivienda unifamiliar aislada, que se desarrolla en planta baja, y consta de vestíbulo-distribuidor, salón-comedor, cocina, tres dormitorios dobles, el principal con vestidor y baño privado, y otro baño.

En primera planta alta se sitúa una buhardilla, que ocupa una parte de la cubierta de la vivienda, siendo el resto una terraza plana accesible.

Exterior a la vivienda se dispone el acceso a la misma y porches.

Independiente de la vivienda y sin acceso por la misma, se disponen un garaje, situado en la alineación de fachada y con acceso directo por la misma, y también un lavadero.

La vivienda tiene una superficie útil de 114,33 m² y una superficie construida de 135,46 m². La buhardilla tiene una superficie útil de 44,28 m² y una superficie construida de 54,06 m². Los porches y el acceso exterior a la vivienda tienen una superficie útil y también construida de 12,72 m². El garaje tiene una superficie útil de 22,20 m² y una superficie construida de 27,39 m². El lavadero tiene una superficie útil de 2,89 m² y una superficie construida de 3,80 m². Por lo que resulta que el edificio tiene una superficie total construida de 233,43 m².

La parcela donde se emplaça el proyecto cuenta con una superficie de 604 m². La construcción ocupa una superficie de parcela de 189,88 m², de los que 158,69 m² corresponden a la edificación principal, y 31,19 m² a la edificación auxiliar, quedando libre de edificación el resto de la misma.

7. Condiciones de la licencia.

Se especifica a continuación el resto de las condiciones administrativas y técnicas a las que estará sujeta la concesión de la Licencia:

No se debe comenzar la obra hasta que esté concedida la Licencia, y presentado en este Ayuntamiento el correspondiente Proyecto de Ejecución, debidamente visado por el Colegio de Arquitectos, así como la documentación requerida en este informe.

7.1. OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Se podrán realizar las obras de construcción al mismo tiempo que las de edificación. Sin embargo no se podrá otorgar licencia de ocupación de la vivienda hasta que estén debidamente terminadas y recibidas por el Ayuntamiento las obras aprobadas en los correspondientes proyectos de urbanización.

7.2. AGENTES.

Antes del inicio de las obras se deberá identificar a los agentes intervinientes en las mismas mediante la presentación en el Ayuntamiento de Serra de una copia del acta de replanteo e inicio de las obras firmada por todos los agentes implicados, según modelo de la LOE.

También se aportará la comunicación de su nombramiento por parte del Director de la Obra, el nombramiento del Director de la Ejecución de la Obra (si lo hubiere), y la documentación de autorización de actividad por parte del Constructor.

7.3. UNICIDAD DE RESOLUCIÓN.

Sin perjuicio de la Disposición Transitoria Segunda de la LOFCE, su artículo 28.1 establece que la licencia municipal de edificación tiene carácter de resolución única llevando implícita la concesión de las restantes licencias que pudieran corresponder.

7.4. UNICIDAD DEL PROYECTO.

El proyecto es único y completo, por lo que cualquier proyecto complementario sobre tecnologías específicas o instalaciones, deberá ser coordinado por el autor del proyecto arquitectónico. Así mismo, el Director de Obras coordinará la dirección de los proyectos parciales realizados por otros técnicos, (artículos 11.2, y 38 puntos 2c, y 4b, de la LOFCE; y artículos 6.1.3.b) y 7.1.3 y Anejo 1.3 del CTE).

7.5. MODIFICACIONES DE PROYECTO.

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

7.6. CUMPLIMIENTO DEL CTE.

Los Técnicos componentes de la Dirección Facultativa de las obras de edificación se responsabilizarán íntegramente del cumplimiento del CTE, así como de cuantas ordenanzas municipales y normativas esté sujeto el proyecto, incluyendo también la justificación de la realización de un Estudio geotécnico, aportándose copia del mismo con el resultado obtenido, o en su caso informe, en el proyecto básico y en el ejecución, de las características del suelo consideradas por el proyectista.

7.7. PLAN DE RESIDUOS.

Según el Art. 5.1. del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, sobre la Producción y Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición, el Constructor que ejecute la obra, como poseedor de los Residuos de Construcción y Demolición, estará obligado a presentar a la propiedad un Plan sobre cómo llevará a cabo las obligaciones sobre los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra. El Plan, una vez aprobado por la Dirección Facultativa y aceptado por la propiedad, pasará a formar parte de los documentos contractuales de la obra.

7.8. GRUAS.

En caso de ser necesaria la utilización de una grúa, se deberá presentar un plano que identifique su ubicación, y copia de la póliza de seguro por responsabilidad civil, con una cobertura mínima de 300.000 €, que deberá estar vigente durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en obra. Esa cifra podrá ser revisada y actualizada con arreglo al índice de precios al consumo, mediante orden de la Conselleria competente en materia de territorio. También se deberá aportar un certificado acreditativo de la correcta instalación de la grúa, y de su debido estado de conservación y de funcionamiento, expedido por un Técnico competente y visado por su colegio profesional.

7.9. OCUPACION DE VIA PUBLICA.

En caso de ocupación de vía pública por materiales o maquinaria, deberá solicitarse la licencia correspondiente, indicando tiempo y superficie a ocupar, para proceder a la liquidación del impuesto correspondiente.

Se repararán los daños ocasionados en la vía pública durante la ejecución de la obra.

La ejecución de la obra recibirá un seguimiento por parte de los servicios técnicos municipales, en relación a todo lo que implica zona pública.

7.10. DOCUMENTACION DE FINAL DE OBRA.

Al finalizar las obras, se deberá comunicar por parte del interesado, la terminación de las mismas, y deberá aportarse la documentación definitiva donde se refleje el verdadero estado de la construcción, la copia del Certificado Final de las Obras acorde al modelo aprobado por Decreto 55/2009, de 17 de abril, y modificado por corrección de errores de 22 de abril, suscrito por la Dirección Facultativa, acorde a la LOE y CTE, y visado por los correspondientes colegios profesionales, la copia del acta de recepción de las obras (art. 20 y 34.1 LOFCE), redactada conforme a la LOE, y la copia de la liquidación final de obra, firmados por los agentes responsables, y todos los documentos y/o certificados que, en su caso, sean preceptivos en cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia urbanística, de habitabilidad, de accesibilidad, de seguridad, de ahorro energético y de prevención y protección contra incendios (NN.SS, LOFCE, LUV, CTE, DC/09, etc.).

En cumplimiento del artículo 19.1 de la LOFCE y del Anexo II.3 del R.D. 314/2006 CTE, el Certificado Final de las Obras hará referencia expresa a:

- a) El ajuste de la obra a la licencia y al proyecto de ejecución y, en su caso, a las modificaciones aprobadas por la administración pública, quedando documentado en el proyecto final de obra; a las demás modificaciones introducidas en obra, haciendo constar su compatibilidad con la licencia, los controles realizados en obra y sus resultados, exigidos en el presente informe.
- b) La justificación del cumplimiento del nivel de calidad previsto en proyecto, mediante el Libro de Gestión de Calidad de Obra.

- c) La suficiencia de los servicios urbanísticos exigibles según la Licencia municipal de edificación y la conexión con las redes de infraestructuras correspondientes y, en su caso, las garantías necesarias para la reposición de los servicios e infraestructuras afectados provisionalmente (artículo 19.1.c. de la LOFCE).
- d) La disponibilidad para ser destinada al fin para el que se construyó.

En el Certificado Final de Obras, deberá hacerse mención expresa al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de prevención y protección contra incendios (DB-SI del CTE).

En cumplimiento de los artículos 11.2 y 38 puntos 2c. y 4b. de la LOFCE y los artículos 6.1.3.b) y 7.1.3 y Anejo 1.3 del CTE, el Certificado Final de Obras hará referencia expresa también a la coordinación por parte del Director de la Obra, de todos los proyectos complementarios sobre tecnologías específicas o instalaciones que se ejecuten en obra.

En cumplimiento del Anexo II.3 del CTE, el Director de la Ejecución de la Obra certificará el control cuantitativo y cualitativo y la calidad de lo edificado de acuerdo con el proyecto que posea licencia municipal de obras. El Director de la Obra certificará que la edificación se encuentra dispuesta para su adecuada utilización con arreglo a las instrucciones de uso y mantenimiento.

Los conceptos a certificar, que no estén incluidos en el modelo oficial de Certificado Final de las Obras, serán recogidos en certificados complementarios a redactar por los Técnicos que en cada caso sean competentes.

Posteriormente se girará visita de inspección por los técnicos del Ayuntamiento de Serra, procediéndose a practicar la liquidación definitiva, incluyendo en la misma todo lo construido que no figure en el proyecto de referencia.

7.11. VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES.

Se deberá **INSTALAR** una unidad de depuración autónoma para los vertidos de la vivienda y aportar en la documentación de final de obra el Certificado de Empresa sobre la instalación y el Contrato de Mantenimiento de la misma, teniendo en cuenta que no existe una red general de alcantarillado de carácter público en la Urbanización.

Se deberá presentar en planos el emplazamiento y la instalación de la unidad de depuración autónoma y todo el sistema de vertido, así como la documentación que justifique que el sistema de depuración a instalar cumple los siguientes requisitos mínimos:

- Eliminación de, al menos, el 90% de sólidos en suspensión
- Eliminación de, al menos, el 90% DBO₅ (demanda biológica de oxígeno a 5 días)

Se deberá instalar la conducción de saneamiento general del edificio hasta la línea de fachada de la parcela y conectarla a la nueva red construida en el Sector, para prevenir su futura conexión y acometida a la red general de alcantarillado de la población.

7.12. LIQUIDACION PARA EL PAGO DE LA LICENCIA.

La Ordenanza Fiscal del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, donde se fijan los baremos mínimos del coste de las obras, establece que, en las valoraciones de los distintos tipos de obras por usos y características, no se incluyen las obras de urbanización exterior o de parcela o complementarias, las cuales deberán valorarse aparte.

Según el Anexo de Valoraciones, para este tipo de edificación, los baremos son los siguientes:

EDIFICIOS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS, PAREADAS O EN FILA

Precio mínimo = 550,00€/m²

CRITERIOS DE APLICACIÓN:

- a) Se valorarán al 100% las superficies destinadas a cada uno de los usos, incluyendo los elementos comunes; que estén cerradas en todo su perímetro o cerradas por tres lados y cubiertas.
- b) Se valorarán al 50% las superficies cubiertas y no cerradas en tres de sus lados al menos, así como las plantas bajas sin distribución, los garajes y construcciones auxiliares.
- c) No se valorarán aquellos cuerpos utilizables no cubiertos o con cubierta sin protección contra la lluvia.
- d) En las valoraciones anteriores no se incluyen las obras de urbanización exterior o de parcela o complementarias, las cuales deberán valorarse aparte.
- e) En los trabajos de reforma y de habilitaciones de almacenes o cambras u otros tipos de locales, la valoración mínima/m² será la del 55% del precio resultante del tipo de vivienda que corresponda.

Según el proyecto aportado las superficies computables son las siguientes:

Superficie de uso vivienda + buhardilla = 202,24 m²

Superficie de uso garaje + lavadero = 31,19 m²

Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de Proyecto = 137.160,11 €

En aplicación de la ordenanza fiscal indicada procede realizar la liquidación siguiente, en pago de la licencia de obra mayor y tasa de revisión de documentos de la obra:

Base imponible por vivienda = 202,24 m² x 550 €/m² = 111.232,00 €

Base imponible por anejos = 31,19 m² x 550 €/m² x 0,50 = 8.577,25 €

TOTAL base imponible = 119.809,25 €

Siendo superior el PEM de proyecto a la base imponible calculada en aplicación de la Ordenanza Fiscal, se considera que se ha obtenido correctamente y se utiliza como base de aplicación para la obtención del LPI y de las tasas de Licencia.

PEM Proyecto	137.160,11 €
Base imponible	119.809,25 €
LPI (4,0 %)	5.486,40 €
TASA (0,5 %)	685,80 €
TOTAL LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	<u>6.172,20 €</u>

Lo que informo a los efectos oportunos.

Serra, a 6 de junio de 2014.



Ricardo Soler Figuerola
Arquitecto Municipal