



NOTIFICACIÓN

Expediente nº: 863/2022

Notificación al Interesado

Procedimiento: Solicitud de Licencia o Autorización Urbanística

Interesado: CUETARA, S.L.U.

Fecha de iniciación: 21/02/2022

EXPEDIENTE Nº	ÓRGANO COLEGIADO	FECHA DE LA SESIÓN
863/2022	La Junta de Gobierno Local	07/04/2022

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vista la propuesta de resolución PR/2022/43 de 30 de marzo de 2022.

RESOLUCIÓN

PRIMERO. Conceder licencia de obras a CUÉTARA, S.L.U. con DNI B87127676, para la realización de DEMOLICIÓN PARCIAL DE EDIFICIO Y MODIFICACIÓN DE ALTURA DE CUBIERTA EN DOS ZONAS DE NAVE DE PRODUCCION, situado en AVDA. HERMANOS GOMEZ CUETARA, 1 y con referencia catastral 5374101VK7457S0001ZF, de esta localidad, y de acuerdo con las siguientes determinaciones:

a) Las actuaciones se ajustarán en su ejecución al proyecto técnico presentado junto con la solicitud y a las Normas Subsidiarias de Villarejo de Salvanés. Así mismo deberá respetar lo establecido en el estudio de seguridad y salud.

b) El objeto del Proyecto de Obras es DEMOLICIÓN PARCIAL DE EDIFICIO (destinado actualmente a viviendas) Y MODIFICACIÓN DE ALTURA DE CUBIERTA EN DOS ZONAS DE NAVE DE PRODUCCION (zonas de actuación 2 y 3) según proyecto. En el anexo presentado con fecha 24/03/2022 se recoge una nueva actuación denominada 4 que supone la sustitución del material de cubierta en otra área de la industria.

Examinada la documentación presentada, según las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villarejo de Salvanés, el inmueble indicado se encuentra situado en Suelo clasificado como Urbano según planos de ordenación 3.C.1, 3.C.2, 3.B1 y 3.B.2. y calificado como EDIFICACIÓN INDUSTRIA JARDÍN GRADO 1, siendo de aplicación la Ordenanza nº 4 de las NN.SS de Villarejo de Salvanés

Los parámetros urbanísticos a considerar figuran en el artículo 11.4 de las NNSS.

Cumple este parámetro. La parcela existía con anterioridad al momento de aprobación de las actuales normas subsidiarias de Villarejo de Salvanés. La parcela tiene una superficie de 111.679 m2.

El artículo 11.4.5. de las vigentes Normas Subsidiarias señala las condiciones de volumen que debe cumplir la edificación.

“11.4.5.Condiciones de volumen.





Ayuntamiento de Villarejo de Salvanés

El aprovechamiento edificable se fija para esta zona por el índice de edificabilidad superficial.

Los valores que definen el volumen máximo edificable para cada uno de los grados es el siguiente:

Grado 1º.-Edificabilidad máxima sobre parcela neta 1,00 m²/m².

Altura máxima de la edificación: 10,00 metros.

Número máximo de plantas: 2 plantas (baja más primera)“

El proyecto presentado modifica la edificabilidad existente y en cualquier caso no supera la edificabilidad máxima permitida de 1,00 m²/m².

Según proyecto presentado la edificabilidad tras la realización del proyecto sería de 59.532,13 m², por tanto, es inferior a los 111.679 m² permitidos. Cumple este parámetro en proyecto.

La altura máxima existente actualmente es de 14,70 m, reduciéndose según el proyecto presentado a 11,20 m. siendo el máximo permitido de 10 m. La elevación de la instalación responde a las necesidades de los equipos de producción.

Cumple estos parámetros en proyecto.

El artículo 11.4.6. de las vigentes Normas Subsidiarias señala las siguientes condiciones de forma y volumen en relación a la edificación.

“11.4.6.Condiciones de posición.

- Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

- Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establece un retranqueo mínimo en función de los grados.

- Grado 1º:10 metros.

- Retranqueos a linderos laterales y fondos:

- Grado 1º:El retranqueo mínimo será de 5 m.

- Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: Para cada uno de los grados se adoptarán los siguientes valores máximos:

- Grado 1º:60%.”

No se modifican los retranqueos actuales de los diferentes cuerpos edificatorios. existente, según proyecto presentado. El índice de ocupación actual no se ve modificado, y se sitúa en torno al 51 % inferior al 60 % indicado en la normativa, actualmente se ocupa una superficie de 57.821,50 m² (siendo la superficie máxima ocupable de 67.007,40 m²). Cumple este parámetro en proyecto.

Que el proyecto técnico presentado junto con la solicitud cumple las prescripciones previstas en las vigentes Normas Subsidiarias de Villarejo de Salvanés y con el resto de Normativa urbanística aplicable.

El presupuesto total al que asciende el coste del proyecto presentado es de 347.959,23 € (trescientos cuarenta y siete mil novecientos cincuenta y nueve euros con veintitrés céntimos de euro) de presupuesto de ejecución material.

SEGUNDO. Las obras deberán iniciarse en un plazo máximo de 6 meses, a partir de la notificación de la presente resolución, siendo en todo caso la duración máxima de ejecución de la obra de 2 años, a contar igualmente desde la fecha de inicio de la obra, que deberá ser comunicada a este Ayuntamiento, en su caso, el plazo se prorrogará automáticamente por una sola vez y por un plazo nuevo equivalente al inicialmente establecido.

TERCERO. Notificar la resolución que corresponda al interesado, con indicación de los





recursos pertinentes.

CUARTO. Aprobar, así mismo, la liquidación de tasas e impuestos correspondientes según la Ordenanza de aplicación.

QUINTO. Se comunica al interesado que deberá presentar ante la Dirección General de Catastro el modelo 900 D para proceder a la actualización de los datos, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al del hecho, acto o negocio objeto de la declaración, a cuyo efecto se atenderá a la fecha de terminación de las obras, a la del otorgamiento de la autorización administrativa de la modificación de uso o destino y a la fecha de la escritura pública, o en su caso, documento en que se formalice la modificación de que se trate. El incumplimiento del deber de comunicación constituirá infracción tributaria.

SEXTO. Informar al solicitante, que, en su caso, para la devolución de la fianza en relación a la correcta gestión de los residuos, deberá presentar solicitud expresa acompañada de los justificantes correspondientes. Y, para la devolución de la garantía por actuación en dominio público, la solicitud deberá realizarla al año de la finalización de la misma.

RESPONSABILIDADES

Las licencias se otorgan sin perjuicio del derecho de propiedad y el de terceros, y no podrán ser invocadas por parte de los particulares con el fin de excluir o disminuir las responsabilidades civiles o penales en las cuales puedan incurrir como consecuencia del ejercicio de la actividad objeto de licencia.

En ningún caso el otorgamiento de una licencia podrá implicar ningún tipo de responsabilidad por parte del Ayuntamiento, debida a daños y perjuicios de cualquier tipo que se puedan producir como consecuencia de la ejecución de la actividad objeto de la misma.

OBLIGACIONES

- a) Satisfacer los gastos que ocasionen a la Administración como consecuencia de las actividades que se lleven a cabo en la ejecución de la misma.
- b) Abonar la tasa correspondiente en el caso de ocupación de terrenos de uso público local con mercancías, materiales de construcción, escombros, vallas, puntales, asnillas, andamios y otras instalaciones análogas.
- c) Reparar o indemnizar los daños y perjuicios que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y suelo de la vía pública, tales como bordillos, pavimentos, márgenes, canales, letreros, placas de numeración, cloacas, galerías de servicios, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y otros elementos análogos.
- d) Instalar y mantener un buen estado de conservación la valla de precaución durante el tiempo de ejecución de las obras.
- e) Las obras o instalaciones habrán de ejecutarse de acuerdo con el contenido implícito y explícito y condiciones especiales de la licencia otorgada al efecto, con estricta sujeción a las disposiciones de las normas subsidiarias y ordenanzas, bajo la dirección facultativa de la persona legalmente autorizada y con la intervención obligatoria de aparejador o arquitecto técnico.
- f) Una vez finalizadas las obras se comunicará al Ayuntamiento presentando certificación final de las mismas y se procederá a la solicitud de licencia de 1ª ocupación.
- g) El Alcalde, órgano competente para conceder la licencia, podrá declarar de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de las licencias, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualquiera de los plazos referidos anteriormente.





Ayuntamiento de Villarejo de Salvanés

h) Durante las obras no podrá interrumpirse el tránsito con ninguna clase de efectos, materiales ni andamios. En el caso de ser necesario el corte de la calle, se deberá solicitar autorización y abonar las tasas correspondientes.

Se aprueba por unanimidad.

RECURSOS

Contra la presente Resolución que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente recurso de reposición potestativo ante este órgano, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de esta Provincia, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquél sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

