



En contestación a la solicitud por Usted formulada ante este Ayuntamiento en relación con la construcción del edificio "Varadero", promovido por Dórico Gestión Inmobiliaria, en la Avda. del Varadero de este término municipal, el Sr. Arquitecto Municipal ha emitido informe del siguiente tenor literal:

"Han sido planteadas diversas quejas, por algunas comunidades de Propietarios próximas al edificio varadero, en relación con la construcción de este último, que pueden concretarse en las siguientes:

1) la Comunidad
de Propietarios "Pere Miquel", sito en C/ Barranquet nº 1, solicita que por los Técnicos del Ayuntamiento se compruebe si los retranqueos que guarda el edificio Varadero son los realmente establecidos y si éste edificio tiene las oportunas licencias y permisos municipales para su construcción (Registro de entrada nº 6994/5-9-95).

2) la Comunidad de
Propietarios del Edificio "Ribetes Samper" sito en Avda. País Valenciano nº 32, solicita que los Técnicos del Ayuntamiento comprueben si las obras que se están realizando en el edificio Varadero, invaden zona verde. Además, acompaña escritura de cesión al Ayuntamiento de 728,57 m² de zona verde otorgado por Jesús García González (Construcciones La Cortina) en fecha 11-10-91; escritura de compraventa en la que Construcciones La Cortina vende a un trozo de zona verde de 428,20 m² en fecha 28-11-1989; y un plano aclaratorio de la ubicación de estas
fincas anteriores (Registro de entrada nº 6995/5-9-95).

3) la Comunidad de
propietarios del edificio "La Unió", sito en Avda. País Valenciano nº 35 y 37, solicita que los Servicios Técnicos Municipales verifiquen si en la construcción del edificio Varadero, se está respetando la reglamentación vigente en materia urbanística y que, en el caso de encontrar alguna anomalía, se tomen las medidas correspondientes (Registro de entrada nº 7045/6-9-95).

4) comunidad de

AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA
REGISTRAR D'EIXIDA
NÚMERO 4024
DATA 19.12.95



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

propietarios del Edificio "Les Ribetes", sito en Avda. País Valencià, n° 32, denuncian una posible infracci3n de las normas urbanísticas en la construcci3n de las terrazas del edificio varadero por no ajustarse éstas al Estudio de Detalle en vigor (Registro de entrada n° 8963/25-10-95).

5) Edificio
conocido por "Les Ribetes", sito en Avda. País Valencià n° 30, solicita que se le de vista y se le facilite el expediente relativo al edificio El Varadero y, en especial, el acta de cesi3n de zona verde al Ayuntamiento (Registro de entrada n° 9240/16-11-95).

En relaci3n a las dudas planteadas en cuanto a la legalidad de las obras y realizadas las comprobaciones oportunas, cabe informar que:

- 1) El promotor solicit3 licencia de segregaci3n de los terrenos constituyendo tres fincas resultantes: una de 1.508,54 m² para edificar; otra de 3.536 m² (3.740 m² medidos "in situ") de cesi3n al Ayuntamiento; y otra de 240 m² (Registro de entrada n° 1460/28-2-95).
- 2) El promotor solicit3 licencia de construcci3n de edificio sobre la parcela de 1.508,54 m² acompaãando proyecto básiico (Registro de entrada n° 1583/3-3-95).
- 3) La Comisi3n Municipal de Gobierno, en sesi3n de 22-3-95 concedi3 la licencia de segregaci3n; acept3 la cesi3n de 3.740 m² de zona verde compensable, y concedi3 licencia de obras de construcci3n para el s3tano y las escaleras 1ª y 2ª del edificio (1ª fase), no pudiendo autorizarse la 3ª escalera (2ª fase) hasta que no se modificase el Estudio de Detalle que afecta al edificio.
- 4) El promotor, posteriormente, solicit3 permiso para iniciar las obras acompaãando proyecto de ejecuci3n parcial de cimentaci3n y estructura de 1ª fase (Registro de entrada n° 3848/17-5-95).
- 5) La Comisi3n Municipal de Gobierno, en sesi3n de 2-6-95, autoriz3 la realizaci3n de las obras solicitadas.
- 6) Con motivo de una denuncia formulada en fecha 20-7-95 por D. Jos3 P3rez Morell, en representaci3n de la Comunidad de Propietarios



del edificio "Ribetes-Samper", se comprobó por los Servicios Urbanísticos Municipales una posible infracción de los retranqueos del edificio a linderos que dio lugar a que el Alcalde decretara la paralización cautelar de las obras y la instrucción de un expediente a fin de determinar la compatibilidad de las mismas con la ordenación urbanística. Durante el período de audiencia al promotor, se presentaron alegaciones por el Arquitecto autor del proyecto y director de las obras que, informadas favorablemente por los Servicios Urbanísticos, dieron lugar al levantamiento de la suspensión de las obras (Decreto nº 957/10-8-95).

- 7) En fecha 4-10-95 (Registro de entrada nº 8125) el promotor solicitó licencia de obras para la 2ª fase (3ª escalera) adaptando el proyecto de obras al Estudio de Detalle vigente (al no haber aprobado el Pleno la modificación del citado Estudio de Detalle propuesto por el promotor).
- 8) La Comisión de Gobierno Municipal, en sesión de fecha 11-10-95, acordó conceder la licencia para la 2ª fase (3ª escalera) autorizando únicamente la ejecución de la cimentación y estructura del edificio.
- 9) En fecha 20-11-95 (Registro de entrada nº 9773), el promotor acompañó dos ejemplares del proyecto básico y de ejecución refundido al objeto de obtener el permiso para concluir las obras. Dicho proyecto contempla las modificaciones sucesivas realizadas para adaptar el edificio a la normativa del Plan General de Ordenación Urbana y del Estudio de Detalle vigentes.

Hecha esta breve y resumida exposición de los hechos, cabe concluir que las obras están amparadas bajo licencia, que contempla, por un lado, la división de las fincas para su edificación y cesión al Ayuntamiento en la parte que corresponde a la zona verde compensable resultante de dicha división; y, por otro lado, la realización del edificio ajustado al Plan General de Ordenación Urbana y el Estudio de Detalle vigentes (acuerdos de la Comisión de Gobierno de fechas 22-3-95 y 11-10-95).

Asimismo, el promotor tiene autorización para la ejecución de la estructura y cimentación de la totalidad del edificio (acuerdo de la Comisión de Gobierno de fecha 11-10-95), estando solicitada la autorización



AYUNTAMIENTO DE LA VILA JOIOSA

para concluir las obras (R.E. nº 9773/20-11-95).

Por otra parte, se ha constatado que la edificación no invade zona verde y observa los retranqueos a linderos establecidos, encontrándose contenida dentro de los límites impuestos por el citado Estudio de Detalle, incluso en lo que afecta a las terrazas."

Lo que pongo en su conocimiento a los efectos procedentes.

Villajoyosa, a 12 de Diciembre de 1995

EL CAP DEL SERVICI



[Handwritten signature]
José Carlos Giner Esquerdo