



CERT. G 2167/2024

M VICTORIA AMAT LLOMBART, Secretaria del Ayuntamiento de Turís (Valencia).

CERTIFICO: Que en estas oficinas municipales existe un informe del arquitecto técnico municipal Dña. Marta C. Vicente Morell, de fecha **23 de julio de 2024**, que literalmente dice:

“Vista la solicitud efectuada por D. Francisco Javier Franco Fernández, en fecha 26 de junio de 2024, con nº de registro 2024-E-RC-4559, en representación de TOGAMU.L., mediante la cual solicita certificado urbanístico del inmueble con referencia catastral nº 8652608XJ9585S0001HO, sito en Turís, Urbanización Altury 9, nº25 (calle 19 parcela 97 fase II), en el que conste si está presentado el final de obra o licencia de primera ocupación y la existencia o no de infracción urbanística, cabe informar:

INFORME

PRIMERO.- De conformidad con lo establecido en las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Turís, aprobadas definitivamente en fecha 18 de diciembre de 1990, por la Comisión Territorial de Urbanismo y publicadas en el BOPV el 14 de marzo de 1991, la parcela con referencia catastral nº 8652608XJ9585S0001HO, se encuentra en suelo con la siguiente clasificación:

- Clasificación urbanística: **Suelo Urbano.**
- Calificación urbanística: **Segunda Residencia.**

En cuanto a las normas para edificación y parcelación, se adjunta los artículos 52 y siguientes de las Normas Subsidiarias que determina los parámetros urbanísticos de aplicación.

SEGUNDO.- Que, consultados los registros municipales relativos a solicitud de licencias urbanísticas, en el emplazamiento de referencia únicamente constan los siguientes asientos:

- Expediente de obra mayor nº151/07, para la ejecución de 5 viviendas unifamiliares aisladas y piscina, en la urbanización Altury, calle 18 y 19, parcelas 79A, 79B, 97A, 97B y 98, concedida por Resolución 503/07 de 21 de agosto de 2007.
- Expediente de obra mayor nº194/08, de modificación de piscina del expediente nº151/07.
- Expediente mº15/07 de licencia de parcelación, concedida por Resolución 432/07 de 18 de julio de 2007 (parcela resultantes: parcela 98 de 486,33m², parcela 97B de 486.33m², parcela 97A de 486,34m², parcela 79B de 488m² y parcela 79A de 488m²)





AJUNTAMENT DE TURIS

Plaça Vicent Ribes nº 1 - C.P46389 - Telfs 96 252 60 36- Fax 96 252 6761 - C.I.F. P-4625000-G

- Expediente de obra menor nº 189/09, para zanja de acometida eléctrica.
- Expediente de Licencia de Primera Ocupación nº 38/09, para vivienda unifamiliar, concedida mediante Resolución 930/09 de 9 de noviembre de 2009.

TERCERO.- Que, **atendiendo a lo establecido en el artículo 186 del Decreto Legislativo 1/2021**, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, **la parcela 97B no tiene la condición de solar** (deberá justificar la evacuación de aguas residuales, el suministro de agua potable y el suministro de energía eléctrica).

CUARTO.- Que, consultados los datos catastrales, **la parcela con referencia catastral nº 8652608XJ9585S0001HO tiene catastradas dos edificaciones cuyo uso principal es residencial, que datan, según catastro, del año 2013**, con un total de superficie construida de 300 m² (278 m² de vivienda y 22m² de soportales al 50%), **no obstante**, cotejados los datos catastrales con los expedientes del apartado segundo de este informe, de las dos edificaciones catastradas, **únicamente consta licencia de primera ocupación para la edificación situada al Suroeste de la parcela (parcela 97A) consistente en una vivienda unifamiliar, que, según certificación final de obra parcial que consta en el expediente nº 38/09, consta finalizada en fecha 28 de septiembre de 2009, con una superficie construida total de 124,37 m², edificadas en dos plantas.**

Para la edificación situada al Norte de la parcela catastral 8652608XJ9585S0001HO, al no existir constancia fehaciente de la finalización de las obras, no es posible determinar si ha vencido el plazo de caducidad de la acción de restauración de la legalidad urbanística, dado que, de conformidad con lo indicado en el artículo 255 punto 6, del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, el plazo de caducidad de la acción es el establecido en la ley urbanística en vigor a fecha de finalización de las obras."

" Capítulo VII. Normas para suelo urbano de segunda residencia.

Artículo 52. Delimitación.

Las zonas de suelo urbano de segunda residencia quedan delimitadas en los planos de estas Normas Subsidiarias y se registrarán por las normas comunes a todo el suelo urbano y las normas específicas contenidas en este capítulo, que afectan igualmente a las zonas con planeamiento existente (las denominadas planeamiento asumido), para establecer una uniformidad en toda esta clasificación de suelo.

Artículo 53. Condiciones de edificabilidad.

Alineaciones:





Las señaladas en los planos.

La edificación principal y secundaria se retranqueará, como mínimo, 5 metros a fachada.

La edificación principal se separará, como mínimo, 3 metros al resto de los lindes de la parcela.

Se autoriza adosar a las medianeras la edificación secundaria con la condición de que sea edificio independiente del residencial.

Tipología:

Vivienda unifamiliar aislada y viviendas unifamiliares adosadas en promoción conjunta.

Parcela mínima:

a) Superficie mínima de 400 metros cuadrados cuando la edificación sea vivienda unifamiliar aislada.

b) Superficie mínima de 800 metros cuadrados cuando la edificación sea de viviendas unifamiliares adosadas.

Altura máxima:

a) En la edificación principal de vivienda, el número máximo de plantas será de II, con una altura de cornisa, medida desde el nivel del terreno de la parcela de 7 metros.

b) En la edificación secundaria (garaje, trasteros, anexos,...) el número máximo de plantas será de I, con una altura de cornisa, medida desde el nivel del terreno de la parcela, de 3 metros.

Coefficiente de edificabilidad:

La superficie máxima construible es de 0,4 m.²/m.² sobre el total de la superficie de la parcela.

Ocupación máxima de parcela:

La superficie máxima de suelo de la parcela ocupada por la edificación principal y secundaria, será del cuarenta por ciento de la superficie total de la parcela.

Vallado:

Será obligatorio el vallado de las parcelas. El vallado tendrá una altura de máxima de 2 metros, teniendo que cumplir las siguientes características:

a) Basamento macizo de fábrica de 1 metro como máximo de altura.

b) Verja o tela metálica, celosía o seto, etc. hasta alcanzar con el basamento un altura máxima de 2 metros.

c) Puertas practicables diáfanos de acceso con un mínimo de 1,50 metros y máximo de 2 metros.

En casos excepcionales y por cuestiones de estabilidad, seguridad o privacidad podrá disponerse el vallado totalmente macizo en el desarrollo de los 2 metros de altura.

La obligación del vallado en los lindes de medianería, no regirá en los casos en que exista acuerdo expreso fehaciente entre los propietarios colindantes de no vallar las respectivas parcelas en el linde común.

En el caso del vallado a lindes laterales o medianeros, se podrá realizar un vallado macizo hasta 2,50 metros de altura en el global de la parcela, a excepción de la zona de retranqueo a fachada que contará con una altura máxima de 2,00 metros.





El resto de superficie de parcela no ocupada por la edificación, se destinará a zona libre privada ajardinada, si bien se permitirá en la misma, la construcción de instalaciones deportivas siempre que respeten los retranqueos establecidos, salvo acuerdo expreso en documento público e inscribible en el Registro, entre los propietarios colindantes.

En el caso de piscinas que se encuentren por debajo de la rasante del terreno, se permitirá que las mismas se construyan con una distancia mínima al linde del vecino de 1 metro.

Para poder autorizar la construcción de frontones o elementos similares, será preciso justificar:

- La autorización formal de los propietarios de las parcelas colindantes, o
- La justificación de que, entre las 8 horas y las 16 horas solares, no se arrojan sombras sobre las propiedades colindantes.

En ningún caso, se construirán coincidentes con la alineación oficial.

Condiciones de saneamiento:

Las viviendas deberán contar con sistema de depuración de aguas residuales, que deberán implantarse en cada una de las zonas de suelo urbano de segunda residencia. En el caso de que aún no se hubiese implantado la estación depuradora general en cada zona, deberá implantarse un sistema de depuración individual, consistente en pozos de decantación-digestión quedando específicamente prohibidos el establecimiento como sistema de evacuación por pozos negros.

Artículo 54. Usos permitidos.

Atendiendo a las características del tipo de edificación establecido en esta zona, tan solo se permitirán las viviendas y aquellos usos directamente relacionados con las mismas, que resultan adecuados y compatibles al carácter de segunda residencia de estas zonas, como son: comercios de alimentación y de venta de productos de consumo doméstico, farmacias, despacho de prensa, actividades de hostelería en general y oficinas.

Los espectáculos públicos propiamente dichos (Anexo Real Decreto 2816/82) se admiten ocupando edificio independiente.

Los establecimientos públicos y actividades recreativas (Anexo Real Decreto 2816/82) se admiten.

En todo caso se deberá garantizar que no se producirán molestias al vecindario.

Quedan prohibidos los usos de industrias, garajes públicos, talleres, granjas, así como la tenencia de animales que no sean de los que normalmente convivan con las personas dentro del hogar.

En la denominada Zona cívico-comercial de Masía de Pavia, los usos serán los señalados como compatibles en este mismo artículo, admitiéndose únicamente las viviendas destinadas a guardas de los edificios construidos. El coeficiente de edificabilidad de esta zona, y la ocupación máxima de parcela será la establecida en el artículo 53. La altura máxima se establece en III plantas.





AJUNTAMENT DE TURIS

Plaça Vicent Ribes nº 1 - C.P46389 - Telfs 96 252 60 36- Fax 96 252 6761 - C.I.F. P-4625000-G

Artículo 55. Conservación de la Urbanización.

Los propietarios de cada una de las zonas de suelo urbano de segunda residencia, quedan obligados a constituirse en Entidades urbanísticas colaboradoras de conservación, de acuerdo con lo previsto en los artículos 24 y siguientes de la Ley del Suelo.

La pertenencia a la Entidad de conservación de cada zona, será obligatoria para todos los propietarios de parcelas de la misma, como carga inherente a la propiedad de la parcela.

La Entidad de conservación asumirá la obligación de conservación de todas las dotaciones y servicios urbanos de la respectiva urbanización, así como la obligación de completar en su caso, la implantación de los mismos, según las previsiones de estas Normas Subsidiarias.”

Y para que así conste a los efectos oportunos, Libro el presente con el VºBº del Sr. Alcalde, en Turís, documento firmado electrónicamente al margen.

A/A. D. FRANCISCO JAVIER FRANCO FERNANDEZ
TOGAMUR S.L.
C/ Padre Tomás de Montañana, nº 36 – oficina 1
46023 VALENCIA

Recepción de Notificación			
Dº/D.		Firma receptor	
DNI / NIE		Fecha	
1º Intento Notificación		2º Intento Notificación	
Notificador:	1. Entregado a Domicilio	Notificador:	
	2. Dirección Incorrecta		
	3. Ausente		
	4. Desconocido		
Fecha y Hora:	5. Rehusado	Fecha y hora:	
	6. No se hace cargo		

