



ANA M<sup>a</sup> ROSTOY CABRERA  
En repres. SEASCAPE FINESTRAT,S.L.

ASUNTO: : Notificación ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, sesión ordinaria N<sup>o</sup> 41/2022 de 07/11/2022. CONCESION LICENCIA OBRA MAYOR- OX-0874-2022 (2855) SEASCAPE FINESTRAT,S.L.

DOÑA M<sup>a</sup> ELIACER MARCOS LIEBANA, SECRETARIA EN FUNCIONES DEL AYUNTAMIENTO DE FINESTRAT (ALICANTE).  
NOTIFICO

Que en sesión ordinaria celebrada por la JGL el día siete de noviembre de dos mil veintidós, ACTA N<sup>o</sup> 41/2022, se adoptó entre otros, el ACUERDO, que copiado dice:

**" TERCERO.- EXPTE. OX 2022-0874 (2855) REGISTRO DE ENTRADA N<sup>o</sup> 2022-E-RE-3496 12 DE JULIO DE 2022 SEASCAPE FINESTRAT, S.L. PROYECTO DE CONSTRUCCION 72 VIVIENDAS, SÓTANOS DE APARCAMIENTO, PISCINAS Y ZONAS COMUNITARIAS, C/ CUBA-VENEZUELA PARCELA 4.1 Y 4.2 MANZANA RG 1A SECTOR 3 DE FINESTRAT. -**

*Se da lectura de la moción, que copiada dice:*

**"D. VICTOR DARIO LLINARES LLORET, CONCEJAL DELEGADO DEL AREA DE PATRIMONIO Y URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE FINESTRAT, ELEVA A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL LA SIGUIENTE**

#### PROPUESTA

**EXPTE. OX 2022-0874 (2855) REGISTRO DE ENTRADA N<sup>o</sup> 2022-E-RE 3496 12 DE JULIO DE 2022 SEASCAPE FINESTRAT, S.L. PROYECTO DE CONSTRUCCION 72 VIVIENDAS, SÓTANOS DE APARCAMIENTO, PISCINAS Y ZONAS COMUNITARIAS, C/ CUBA-VENEZUELA PARCELA 4.1 Y 4.2 MANZANA RG 1A SECTOR 3 FINESTRAT, CON REFERENCIA CATASTRAL 5803701YH4750S0005SP.**

Que tiene por objeto la concesión de la licencia urbanística de Obra Mayor para la construcción de 72 viviendas sótanos de aparcamiento, piscina y zonas comunitarias, C/ Cuba- Venezuela sector 3 parcela 4.1 y 4.2 de la manzana RG 1A FINESTRAT, según el Proyecto redactado por **D. ANDRES REQUEIRO PONCE Y ANA MARIA RESTOY CABRERA**, presentada por **ANA MARIA RESTOY CABRERA D.N.I. 22.960.687-V** en representación de la mercantil **SEASCAPE FINESTRAT, S.L. con C.I.F B-10.535.383.**

**Que ha sido emitido informe por la Arquitecta Municipal, Gemma Climent Costa el día 21 de septiembre de 2022, que copiado dice:**

**"Título:** Informe de Licencia Urbanística de Obras Mayores para CONSTRUCCION 72 VIVIENDAS, SÓTANOS DE APARCAMIENTO, PISCINAS Y ZONAS COMUNITARIAS – **OX 2022-0874 (2855)**

**Naturaleza del informe:** [ ] Borrador [ ] Provisional [X] Definitivo

**Autor:** GEMMA CLIMENT COSTA

**Fecha de Elaboración:** 21 de septiembre de 2022





## INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía, en relación con el expediente incoado a solicitud de Dña. ANA MARÍA RESTOY CABRERA, en representación de SEASCAPE FINESTRAT S.L., referente a la concesión de licencia urbanística para la CONSTRUCCION DE 72 VIVIENDAS, SÓTANOS DE APARCAMIENTO, PISCINAS Y ZONAS COMUNITARIAS, situadas en las parcelas 4.1 y 4.2 de la manzana RG 1A, dentro del sector PP3, y Referencia Catastral 5803701YH4750S0005SP, de esta localidad, el Técnico Municipal que suscribe ha comprobado la situación del objeto de la licencia, y, conforme a la documentación presentada, emite el siguiente:

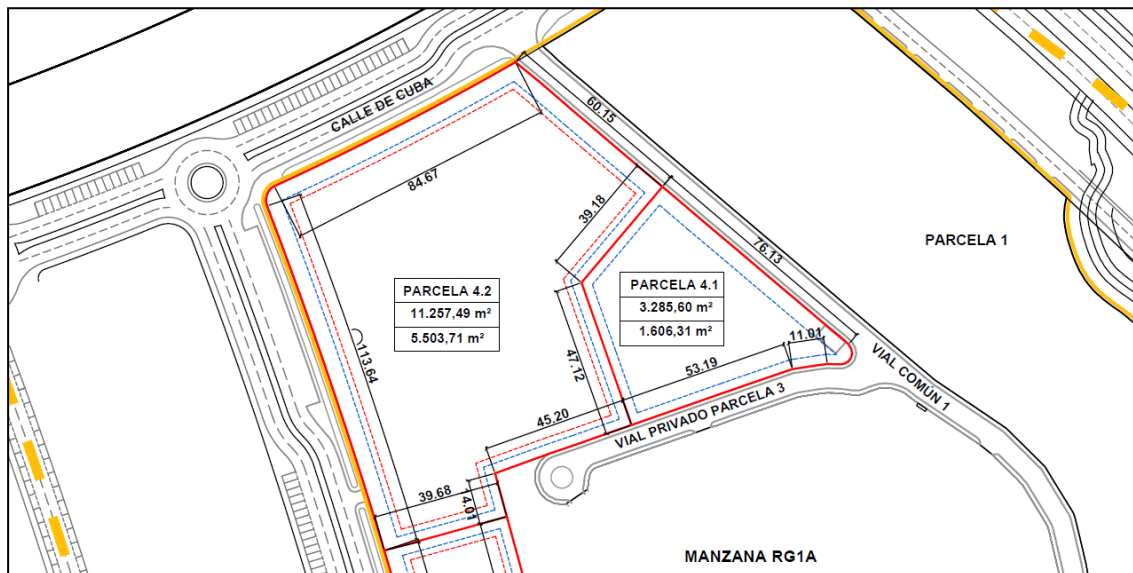
### INFORME

**PRIMERO.** Que con fecha 13 de julio de 2022 y registro de entrada nº 3496, se presentó ante este Ayuntamiento el Proyecto Básico de setenta y dos viviendas, sótanos de aparcamiento, piscinas y zonas comunitarias, ubicadas sobre las parcelas 4.1 y 4.2 de la manzana RG 1A del sector PP3.



Situación de la parcela





Ubicación de las parcelas, con asignación de superficies y edificabilidades según segregación de la que proceden.

**SEGUNDO.** Que las obras se pretenden realizar sobre unos terrenos cuya calificación urbanística es conforme al planeamiento aplicable y a su clasificación.

**TERCERO.** Que el Proyecto Básico presentado junto con la solicitud, y el resto de documentación que se ha aportado por parte del interesado, cumple con las prescripciones previstas en la Homologación Parcial Modificativa de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Finestrat y/o el Plan Parcial 3.

La edificabilidad consumida por la obra solicitada en la parcela se refleja en el siguiente cuadro:

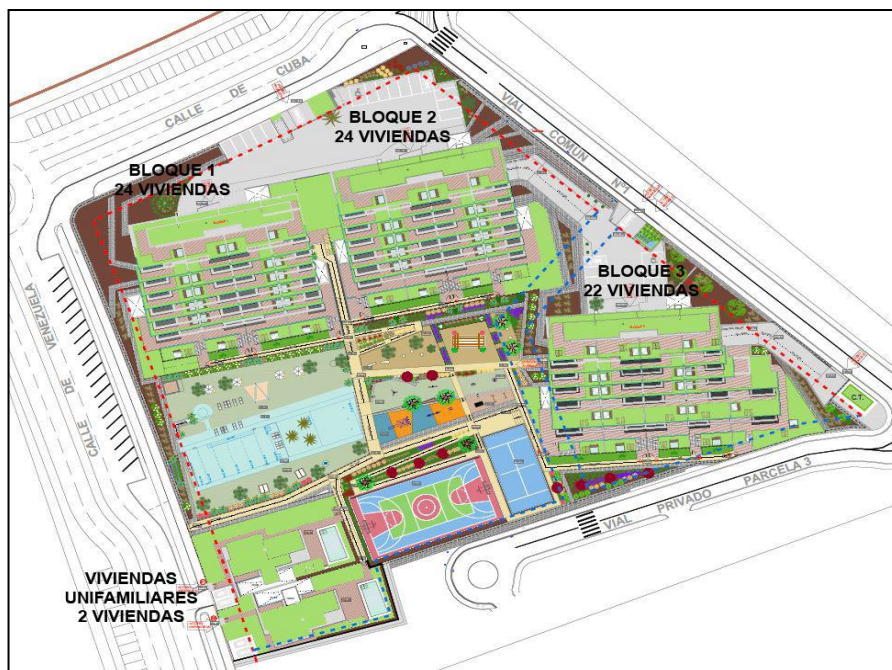
Condiciones de uso y edificación	Condiciones del Proyecto	Condiciones de los Instrumentos de planeamiento	Cumple	
			Sí	No
Parcela mínima	14.543,09 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	[X]	[ ]
Edificabilidad máxima	7.109,66 m <sup>2</sup> t 99,99 %	7.110,02 m <sup>2</sup> t	[X]	[ ]
Ocupación máxima	4.317,26 m <sup>2</sup>	----	[X]	[ ]

**CUARTO.** Se trata de una obra mayor en suelo urbano y calificado como RG (Residencial General). La solicitud se refiere a SETENTA Y DOS VIVIENDAS, SÓTANOS DE APARCAMIENTO, PISCINAS Y ZONAS COMUNITARIAS.

Las viviendas se distribuyen del siguiente modo:

- Bloque 1: 24 viviendas
- Bloque 2: 24 viviendas
- Bloque 3: 22 viviendas
- 2 viviendas unifamiliares aisladas





En el interior de dichos bloques se contemplan zonas comunitarias que serán de **uso exclusivo** de los residentes de éstos, así como zonas reservadas para el aparcamiento.

En el resto de la parcela se ubican otros elementos de uso comunitario, como una piscina descubierta, una pista multiusos, una pista de pádel, zonas de ocio al aire libre y para juegos infantiles.

Al respecto cabe indicar que las zonas de juegos infantiles requerirán la presentación de certificación acreditativa de la correcta instalación de las piezas que la conformen.

**QUINTO.** El presupuesto aproximado total al que asciende el coste del proyecto presentado es de 7.396.508,00 €.

**SEXTO.** Deberán cumplirse los siguientes plazos: un mes para el inicio de las obras [1 m], dos meses de paralización [2 m] y veinticuatro meses para su finalización [24 m].

En conclusión a lo expuesto, informo **FAVORABLEMENTE** respecto de la concesión de la licencia de edificación solicitada por SEASCAPE FINESTRAT S.L. con las siguientes **CONDICIONES PARTICULARES**:

1. En caso de ocupar la vía pública con mercancías, materiales de construcción, escombros, andamios o instalaciones análogas deberá solicitar **LICENCIA DE OCUPACIÓN DE VÍA PÚBLICA**.
- 2.- Antes del inicio de las obras deberá presentarse ante este Ayuntamiento:
  - El nombramiento de la Dirección Facultativa aceptando la dirección de las obras.Para garantizar la reposición de los servicios urbanísticos durante esta fase, deberá presentar un Aval ante la tesorería municipal de 15.000,00 €.  
Instancia de Comunicación de Inicio de Obras, con la documentación adjunta que se precise.
- 3.- La tubería de PVC para desagüe de las piscinas, que va conectada al colector y cuyo





vertido se hará a la red general de alcantarillado público, deberá ser de diámetro 75 mm como máximo.

- 4.- Para la evacuación de las aguas pluviales, en las zonas en las que la urbanización no cuente con red municipal de recogida, se realizará bajo la acera, con vertido de las aguas a la calzada y se realizará con tuberías de diámetro 80 mm como máximo. En ningún caso se permitirán vertidos directos sobre la acera.
- 5.- Las antenas y otros elementos de instalaciones no podrán ubicarse en fachada cuando puedan suponer un riesgo para la seguridad.
- 6.- Si es necesaria la implantación de una grúa torre deberá adjuntar:
  - a. Plano que identifique su ubicación.
  - b. Copia de la póliza de seguro de responsabilidad civil, con una cobertura mínima de 300.000 €, que deberá estar vigente durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en obra.
  - c. Una vez instalada la grúa, se aportará para su incorporación al expediente, certificado acreditativo de la correcta instalación de la grúa, y su debido estado de conservación y funcionamiento.
7. El acceso sobre la acera cumplirá:
  1. La rampa de acceso de vehículos se realizará en un ancho de 4 metros, y la transición del nivel de la rampa formada a la acera existente se desarrollará en un ancho de 1'50 m (siempre sin invadir el frontal de la parcela colindante).
  2. La capa de asiento del pavimento a colocar estará formada por solera de quince (15) centímetros de espesor de hormigón en masa HM20 con mallazo, y el pavimento de la acera será adoquín. En el caso de que la acera esté ejecutada en adoquín se conservará el ancho de ésta y la linealidad del dibujo.
  3. Se pintará una línea amarilla paralela al bordillo y a diez centímetros de este. El pintado y conservación correrá a cuenta del particular.
  4. Si fuese necesario, se bajarán tapas y arquetas de registro, pero nunca se manipularán los servicios que puedan contener. Para realizar estas operaciones se pondrá en contacto con los Servicios Técnicos Municipales.
8. Una vez finalizadas las obras deberá aportar certificado final de obra y acta de recepción de las mismas."

**Ha sido emitido INFORME JURÍDICO por el departamento jurídico de Urbanismo, D<sup>a</sup> Yolanda Sellés, el día 29 de septiembre de 2022, que copiado dice:**

**"Título:** Informe sobre Licencia Urbanística de Obra Mayor para construcción de 72 viviendas, sótanos de aparcamientos, piscinas y zonas comunes. Parcelas 4.1 Y 4.2 de la manzana RG 1A. PP 3 OX 2022-0874 (2855)

**Naturaleza del informe:** [ ] Borrador [ ] Provisional [X] Definitivo

**Autor:** Yolanda Sellés Llorca.

**Fecha de Elaboración:** 22 de septiembre de 2022

## INFORME JURÍDICO

En relación con el expediente relativo a la licencia, emito el siguiente informe-propuesta de resolución, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, con base a los siguientes,





### ANTECEDENTES

**PRIMERO.** Con fecha 13 de julio de 2022 fue presentada por D<sup>a</sup>. ANA MARIA RESTOY CABRERA, en representación de SEASCAPE FINESTRAT S.L solicitud de licencia urbanística para la realización de las obras de construcción de 72 viviendas, sótanos de aparcamientos, piscina y zonas comunes, en la parcelas 4.1 y 4.2 de la manzana RG 1A, PP 3 de esta localidad.

**SEGUNDO.** Con fecha 21 de septiembre de 2022 se emitió informe de los Servicios Técnicos en sentido favorable en relación a la concesión de la licencia urbanística solicitada.

### LEGISLACIÓN APLICABLE

— Los artículos 232 y siguientes 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 de la Comunidad Valenciana.

— Los artículos 2, 10, 26 a 30 y disposición adicional tercera de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.

— El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

— El Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre Visado Colegial Obligatorio.

- Ordenanza General nº 36 Reguladora de las autorizaciones urbanísticas y actividades. BOP 06/06/2016.

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable y que la licencia pretendida es conforme con la ordenación urbanística aplicable, procediendo su resolución a la Junta de Gobierno Local por delegación de la Alcaldía de este Ayuntamiento, de conformidad con lo previsto en el artículo 21.1.q) y 21.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Por ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, el que suscribe eleva la siguiente propuesta de resolución,

### INFORME-PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

**PRIMERO.** Conceder licencia urbanística de Obra Mayor a la mercantil SEASCAPE FINESTRAT, S.L para ejecutar obras consistentes en construcción de 72 viviendas, sótanos de aparcamiento, piscinas y zonas comunitarias en las parcelas 4.1 Y 4.2 de la manzana RG 1A, del PP 3 de esta localidad y de acuerdo con las siguientes determinaciones:

a) Las obras se ajustarán en su ejecución al proyecto técnico presentado junto con la solicitud y a las Normas de planeamiento vigentes en la localidad. Así mismo deberá respetar lo establecido en el Plan/estudio de seguridad.

b) Las señaladas en el informe técnico.

**SEGUNDO.** Notificar la presente resolución al interesado.”

**De acuerdo con los informes técnicos emitidos, es por lo que esta Concejalia propone a los miembros de la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente**

### ACUERDO :

**PRIMERO Conceder la LICENCIA DE OBRA MAYOR, EXPTE. OX 2022-0874 (2855) para la CONSTRUCCION DE 72 VIVIENDAS, SÓTANOS DE APARCAMIENTO, PISCINAS Y ZONAS COMUNITARIAS, C/ CUBA-VENEZUELA PARCELA 4.1 Y 4.2 MANZANA RG 1A SECTOR 3 y Referencia Catastral 5803701YH4750S0005SP, de esta localidad, a SEASCAPE FINESTRAT,S.A. promotora de las obras, sin perjuicio del derecho de propiedad y de terceros, QUEDANDO CONDICIONADO EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA AL PREVIO CUMPLIMIENTO POR LA PROPIEDAD DE LAS CONDICIONES PARTICULARES QUE SE INDICAN Y SU JUSTIFICACIÓN ANTE ESTE AYUNTAMIENTO, ANTES DEL INICIO DE LAS**





**OBRAS:**

1. **En caso de ocupar la vía pública con mercancías, materiales de construcción, escombros, andamios o instalaciones análogas deberá solicitar LICENCIA DE OCUPACIÓN DE VÍA PÚBLICA.**
2. **Antes del inicio de las obras deberá presentarse ante este Ayuntamiento:**
  - a) **El nombramiento de la Dirección Facultativa aceptando la dirección de las obras.**
  - b) **Para garantizar la reposición de los servicios urbanísticos durante esta fase, deberá presentar un Aval ante la tesorería municipal de 15.000,00 €.**
  - c) **Instancia de Comunicación de Inicio de Obras, con la documentación adjunta que se precise.**
3. **La tubería de PVC para desagüe de las piscinas, que va conectada al colector y cuyo vertido se hará a la red general de alcantarillado público, deberá ser de diámetro 75 mm como máximo.**
4. **Para la evacuación de las aguas pluviales, en las zonas en las que la urbanización no cuente con red municipal de recogida, se realizará bajo la acera, con vertido de las aguas a la calzada y se realizará con tuberías de diámetro 80 mm como máximo. En ningún caso se permitirán vertidos directos sobre la acera.**
5. **Las antenas y otros elementos de instalaciones no podrán ubicarse en fachada cuando puedan suponer un riesgo para la seguridad.**
6. **Si es necesaria la implantación de una grúa torre deberá adjuntar:**
  - a) **Plano que identifique su ubicación.**
  - b) **Copia de la póliza de seguro de responsabilidad civil, con una cobertura mínima de 300.000 €, que deberá estar vigente durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en obra.**
  - c) **Una vez instalada la grúa, se aportará para su incorporación al expediente, certificado acreditativo de la correcta instalación de la grúa, y su debido estado de conservación y funcionamiento.**
7. **El acceso sobre la acera cumplirá:**
  - a) **La rampa de acceso de vehículos se realizará en un ancho de 4 metros, y la transición del nivel de la rampa formada a la acera existente se desarrollará en un ancho de 1'50 m (siempre sin invadir el frontal de la parcela colindante.**
  - b) **La capa de asiento del pavimento a colocar estará formada por solera de quince (15) centímetros de espesor de hormigón en masa HM20 con mallazo, y el pavimento de la acera será adoquín. En el caso de que la acera esté ejecutada en adoquín se conservará el ancho de ésta y la linealidad del dibujo.**
  - c) **Se pintará una línea amarilla paralela al bordillo y a diez centímetros de este. El pintado y conservación correrá a cuenta del particular.**
  - d) **Si fuese necesario, se bajarán tapas y arquetas de registro, pero nunca se manipularán los servicios que puedan contener. Para realizar estas operaciones se pondrá en contacto con los Servicios Técnicos Municipales.**
8. **Una vez finalizadas las obras deberá aportar certificado final de obra y acta de recepción de las mismas.**

**SEGUNDO.- Ascendiendo el PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL estimado de las obras en 7.396.508,00€, de conformidad con las ordenanzas fiscales vigentes, SE ACUERDA APROBAR LAS LIQUIDACIONES IMPOSITIVAS CORRESPONDIENTES A LAS TASAS :**





<i>presupuesto inicial de las obras</i>	<b>7.396.508,00 €</b>
<i>Tasa licencia urbanística, 1,6%- MINIMO 40,00 €</i>	<b>118.344,13 €</b>
<i>Liquidación provisional</i>	<b>118.344,13 €</b>
<i>ingreso previo</i>	<b>118.344,13 €</b>
<i>faltan a ingresar</i>	<b>0,00 €</b>

**Y LAS LIQUIDACIONES IMPOSITIVAS CORRESPONDIENTES AL IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS:**

<i>presupuesto inicial de las obras</i>	<b>7.396.508,00 €</b>
<i>Impuesto s/construcciones, Inst. y obras 3,4%</i>	<b>251.481,27 €</b>
<i>Liquidación provisional</i>	<b>251.481,27 €</b>
<i>ingreso previo</i>	<b>251.481,27 €</b>
<i>faltan a ingresar</i>	<b>0,00 €</b>

**TERCERO.- Los plazos de ejecución de las obras, a contar desde la notificación del presente acuerdo, son los siguientes:**

<b>Inicio de obras: 1 mes</b>	<b>Interrupción máxima: 2 meses</b>	<b>Finalización: 24 meses</b>
-------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

**CUARTO- Notificar al interesado y dar traslado a Tesorería e Intervención Municipal a los efectos oportunos."**

**SOMETIDA A VOTACIÓN LA PROPUESTA, SE APRUEBA POR UNANIMIDAD."**

Contra dicho acuerdo, que es definitivo en vía administrativa, con la salvedad prevista en el artículo 206 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta de la sesión. puede vd. interponer los recursos que se indican:

- Recurso POTESTATIVO DE REPOSICIÓN en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de recepción de la presente notificación (art. 52 de la Ley 7/1985 de 2 de abril LBRL, en relación con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Directamente, recurso CONTENCIOSO- ADMINISTRATIVO ante el Juzgado de ese orden de Alicante, dentro del plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de recepción de la presente notificación (artículos 52 de la Ley 7/1985; y arts. 8.1 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso- Administrativa)

Sin perjuicio que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro que estimen procedente."

Para que sirva de notificación en legal forma al/ los interesado/s, y en cumplimiento de lo dispuesto por el art 40 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, expido la presente en Finestrat a la fecha indicada al margen.

LA SECRETARIA EN FUNCIONES  
Fdo. M<sup>a</sup> Eliacer Marcos Liebana.

**" DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE AL MARGEN "**

