



ANDRES AYALA SANCHEZ

En repres. URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A..

ASUNTO: NOTIFICACION CONCESION LICENCIA OBRA MAYOR- OX-0719/2020 (2388)
URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.

DON JORGE CUERDA MAS, SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE
FINESTRAT (ALICANTE).

NOTIFICO

Que en sesión ordinaria celebrada por la JGL el día cuarto de marzo de dos mil veintiuno ACTA Nº 08/2021, se adoptó entre otros, el ACUERDO, que copiado dice:

"TERCERO.-EXPTE. OX-2020-0719 (2388) REGISTRO DE ENTRADA Nº 2447, 04 DE AGOSTO DE 2020 URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A CONTRUCCIÓN DE 52 VIVIENDAS, SOTANOS DE APARCAMIENTO Y PISCINA, EN C/ COLOMBIA, Nº 2 DE FINESTRAT.-"

Vista la propuesta del Sr. Concejal Delegado de Urbanismo, D. Victor Dario Llinares Lloret, que copiada dice:

"D. VICTOR DARIO LLINARES LLORET, CONCEJAL DELEGADO DEL AREA DE ATENCION Y PARTICIPACION CIUDADANA, RECURSOS HUMANOS Y URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE FINESTRAT, ELEVA A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL LA SIGUIENTE

PROPUESTA

EXPTE. OX-2020-0719 (2388) REGISTRO DE ENTRADA Nº 2447, 04 DE AGOSTO DE 2020 URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A CONTRUCCIÓN DE 52 VIVIENDAS, SOTANOS DE APARCAMIENTO Y PISCINA, EN C/ COLOMBIA, Nº 2 DE FINESTRAT, CON REFERENCIA CATASTRAL 5406907YH4750N0001WZ.

Con fecha 04 de agosto de 2020 con Reg. Entrada electrónica Nº 2447, ha sido presentada solicitud para la licencia para la construcción de 52 viviendas, Sótanos de aparcamiento y piscina (FASE III) en el COMPLEJO URBANISTICO Seascape Resort, de la parcela RG 1.A-2, situado en C/ COLOMBIA, 2de Finestrat, según el Proyecto redactado por D. ANDRES REGUEIRO PONCE Y Dª ANA RESTOY CABRERA, presentada por D. Andrés Ayala Sánchez, con D.N.I. 22.904.883-B, en representación de la mercantil URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A, con C.I.F. A-30.603.716.

Que ha sido emitido informe por el Arquitecto Municipal, Francisco Monzó Gregori, el día 19 de febrero de 2021, que copiado dice:

Expediente n.º: OX 0719/2020 (2388) Licencia de 52 viviendas, Sótanos de aparcamiento y piscina (FASE III)

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

Autor: Francisco Monzó Gregori

Fecha de Elaboración: Febrero 2021

INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

En relación con el expediente incoado a solicitud de URBANIZADORA E INMOBILIARIA





CARTAGENERA S.A., n.º de registro de entrada 2020-E-RE-2447, n.º de expediente 2388/2020, referente a la concesión de licencia urbanística para la realización de 52 VIVIENDAS, SÓTANOS DE APARCAMIENTO y PISCINA (3ª FASE) en el COMPLEJO URBANÍSTICO Seascape Resort, de la parcela RG 1.A-2, situado en C/ COLOMBIA, 2 y con referencia catastral 5406907YH4750N0001WZ, de esta localidad, el Técnico Municipal que suscribe ha comprobado la documentación presentada y emite el siguiente

INFORME

PRIMERO. Que las obras que se pretenden realizar sobre un terreno cuya calificación urbanística conforme al planeamiento aplicable es de Residencial General RG-PP6 y su clasificación Urbanizable, con urbanización finalizada, poseen la condición de solar.

SEGUNDO. Que el proyecto técnico presentado junto con la solicitud y resto de documentación aportada al expediente, cumple las prescripciones previstas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, el Plan Parcial Sector y con las determinaciones de la licencia del COMPLEJO URBANÍSTICO para el que se otorgó licencia el 28/05/2018, con el resto de Normativa urbanística vigente y cualquier otra Legislación sectorial concurrente en función de las características y usos del edificio, tal y como establece en el cuadro siguiente:

Condiciones de uso y edificación	Condiciones del Proyecto	Condiciones de los Instrumentos de planeamiento	Cumple	
			Sí	No
Parcela mínima	12.885 de un total de 47.740 m2	1.000	[x]	[]
Ocupación			[]	[]
Máximo de plantas	-III en bloque	- III en bloque	[x]	[]
Altura máxima	9,94	10	[X]	[]
Edificabilidad máxima	0.3922(8.215.33+ 5.115,65+5.393,84) 18.724,82m2	0,3924(18.733,17)	[X]	[]
Superficie Construida total	8.085,05 m2	-		
Separación/retranqueos a lindes de:				
Fachada	>5	5		
Laterales	>3	3		
Entre edificaciones	>3	3		

Con esta fase se da por concluida la definición del complejo urbanístico en la parcela R.G. 1.A.2 del Sector 6, de conformidad con la licencia de complejo inmobiliario, la edificabilidad resultante sería :



**COMPLEJO URBANISTICO : SUPERFICIES DE TECHO Y DE SUELO**

	Uds viv.	m ² Techo	m ² Suelo
Zonas de uso Privados	182	18.483	21.646,95
Unifamiliares	20	2.293	7.305,56
Unif. 1	12	1.383	4.303,40
Unif. 2	8	910	3.002,16
Plurifamiliar	162	16.190	14.341,39
Colectivo B1	18	1.870	1.918,27
Colectivo B2	23	2.292	2.246,06
Colectivo B3	25	2.426	2.603,13
Colectivo B4	25	2.426	2.131,77
Colectivo B5	27	2.692	2.158,84
Colectivo B6	22	2.242	1.649,25
Colectivo B7	22	2.242	1.634,07
Zonas de Usos comunitarios		250	26.093,05
Superficie de viales			10.549,37
Zonas verdes/peatonales /deportivas/ocio		250	15.543,68
Total superficies Complejo		18.733	47.740,00

FASE 3 DEL COMPLEJO URBANISTICO: SUPERFICIES DE TECHO Y DE SUELO

Zonas de uso Privados	52	5.393,84	6.060,25
Unifamiliares	8	909,84	3.002,16
Unif. 2	8	909,84	3.002,16
Plurifamiliar	44	4.484,00	3.058,09
Colectivo B6	22	2.242,00	1.546,10
Colectivo B7	22	2.242,00	1.511,99
Zonas de Usos comunitarios			6.824,75
Superficie de viales			1.658,73
Zonas verdes/peatonales /ocio			5.166,02
Total superficies Fase 3			12.885,00

TERCERO. Se dan las siguientes circunstancias urbanísticas:

En esta última fase de desarrollo de la parcela se actuará sobre las parcelas de uso privado Unifamiliar 2 y Plurifamiliares 6 y 7, así como de las zonas de uso comunitario

La parcela RG1.A.2 de superficie 47.740m², tiene condición de solar al encontrarse la misma completamente urbanizada en todo su perímetro, por lo tanto se considera suelo Urbano a los efectos urbanísticos, sobre la misma se ha concedido licencia de complejo urbanístico





expediente CI-2018-0385 (1249-2018), licencia de la 1ª fase expediente OX 2018-0510(1605/2018), licencia de la 2ª fase expediente OX-1299/2019(4030/2019) por lo que la 3ª fase que se presenta en la licencia abarca una porción de 12.885 m2 de suelo sobre el cual se realizan las siguientes edificaciones y urbanización interna:

- 8 viviendas unifamiliares en parcela U.2 numeradas de la 1 al 8. Siendo 6 de ellas pareadas y dos aisladas.
- 22 viviendas colectivas y sótano aparcamiento, en el interior de la parcela situadas en el Bloque B6 del Complejo Urbanístico, siendo todas ellas exteriores.
- 22 viviendas colectivas y sótano aparcamiento, en el interior de parcela, situadas en el Bloque B7 del Complejo Urbanístico, siendo todas ellas exteriores:
- Viales de la urbanización, piscina comunitaria, piscinas unifamiliares y zonas verdes comunitarias.

A los efectos de medición de las alturas de edificación, se consideran las rasantes del terreno , realizado con la adaptación del suelo natural en las plataformas que sirven de base para la edificación y los recorridos de los terrenos colindantes para comunicar las diferencias de altura de la parcela, quedándose la misma siempre por debajo de la rasante de la carretera CV-767, realizando se una red de comunicación-viario-peatonal que hacen la función de elementos comunes del la parcela, estando la misma configurada por bloques de edificios integrados y adaptados a las rasantes del terreno que lo circunda y respetando la pendiente de forma que la edificación se encuentra dentro de la línea paralela a la rasante del terreno equidistante 10m.

Las superficies construidas de cada una de las edificaciones es la siguiente:

RESUMEN SUPERFICIES 3ª FASE			(m2)		
	Uso	CONSTRUIDA	TECHO	Ocupacion	
S./rasante	BLOQUE 6	resid. Colectivo	2.567,30	2.242,00	1.161,24
	BLOQUE 7	resid. Colectivo	2.567,33	2.242,00	1.161,24
	Total s/r	resid. Colectivo	5.134,63	4.484,00	2.322,48
B/rasante	B 6 y 7	aparcamientos	1.158,44		
		trasteros p-3-2	339,82		
	Total b/r		1.498,26		
Subtotal residencial colectivo			6.632,89	4.484,00	2.322,48
s/rasante	Modulo 2	Resid Unifam	977,10	909,84	1.047,05
B/rasante			475,06		
Subtotal residencial Unifamiliar			1.452,16	909,84	1.047,05
Superficies totales de fase			8.085,05	5.393,84	3.369,53
Otras superficies :					
Piscina Colectiva:			103,60	m2 de lámina	
8 Piscinas vivi unifamiliares:			180,75	m2 de lámina	

CUARTO. El presupuesto aproximado total al que asciende el coste del proyecto de la 2ª fase presentado es de 4.758.494,00€, incluyendo la urbanización interna de esta fase y las zonas comunes.





QUINTO. Deberán cumplirse los siguientes plazos: 1 mes para iniciar la obra, y 36 meses para su finalización.

En conclusión, a lo expuesto, informo FAVORABLEMENTE respecto de la concesión de la licencia de edificación solicitada por URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A., 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.
 - a) Antes del inicio de las obras deberá presentarse ante este Ayuntamiento, la comunicación del inicio de las obras (impreso normalizado):
 - b) El Proyecto de Ejecución del edificio y urbanización interior, visado por el Colegio Profesional
 - c) El estudio básico de seguridad y salud, y nombramiento del Coordinador
 - d) El nombramiento de la Dirección Facultativa aceptando la dirección de las obras
 - e) Para garantizar la reposición de los servicios urbanísticos durante esta segunda fase, deberá presentar un Aval ante la tesorería municipal de 2.500 €.
2. 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.
3. 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.
 5. Durante las obras, y en las zonas de acceso de vehículos, la acera se protegerá convenientemente según las indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales.
4. Una vez finalizadas las obras deberá aportar certificado final de obra y acta de recepción de las mismas.
5. Se adecuará el talud de la zona de reserva viaria pública, con tratamiento superficial y se realizara una red de pluviales paralela a la CV 767, desde la obra de fabrica existente, hasta el punto de entronque en la rotonda.
6. 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^a Yolanda Sellés, , el día 24 de febrero de 2021, que copiado dice:

"Título: Informe sobre Licencia Urbanística de Obras Mayores para 52 viviendas, sótanos de





aparcamiento y piscina

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

Autor: Yolanda Sellés Llorca

Fecha de Elaboración: 24 de febrero de 2021

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 5 de agosto de 2020, fue presentada URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A., n.º de registro de entrada 2020-E-RE-2447, n.º de expediente 2388/2020, referente a la concesión de licencia urbanística para la realización de 52 VIVIENDAS, SÓTANOS DE APARCAMIENTO y PISCINA (3ª FASE) en el COMPLEJO URBANISTICO Seascape Resort, de la parcela RG 1.A-2, situado en C/ COLOMBIA, , de esta localidad.

SEGUNDO. Con fecha 19 de febrero de 2021 se emitió informe de los Servicios Técnicos en sentido favorable en relación a la concesión de la licencia urbanística solicitada.

LEGISLACIÓN APLICABLE

- Los artículos 213 y siguientes de la Ley 5/2014, de 25 de julio, 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 URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A., referente a la concesión de licencia urbanística para la realización de 52 VIVIENDAS, SÓTANOS DE APARCAMIENTO y PISCINA (3ª FASE) en el COMPLEJO URBANISTICO Seascape Resort, de la parcela RG 1.A-2, situado en C/ COLOMBIA, 2 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 Concejalía propone a los miembros de la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente

ACUERDO :





PRIMERO.- Autorizar la LICENCIA DE OBRA MAYOR, EXPTE. OX 2020-0719 (2388) para la construcción de 52 viviendas, sótanos de aparcamiento y piscina , en C/ Colombia, Nº 2 de Finestrat, y Referencia Catastral 5406907YH4750N0001WZ de esta localidad, a URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA 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.
 - a) Antes del inicio de las obras deberá presentarse ante este Ayuntamiento, la comunicación del inicio de las obras (impreso normalizado):
 - b) El Proyecto de Ejecución del edificio y urbanización interior, visado por el Colegio Profesional
 - c) El estudio básico de seguridad y salud, y nombramiento del Coordinador
 - d) El nombramiento de la Dirección Facultativa aceptando la dirección de las obras
 - e) Para garantizar la reposición de los servicios urbanísticos durante esta segunda fase, deberá presentar un Aval ante la tesorería municipal de 2.500 €.
2. 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.
3. 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.
 - e) Durante las obras, y en las zonas de acceso de vehículos, la acera se protegerá convenientemente según las indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales.
4. Una vez finalizadas las obras deberá aportar certificado final de obra y acta de recepción de las mismas.
5. Se adecuará el talud de la zona de reserva viaria pública, con tratamiento superficial y se realizará una red de pluviales paralela a la CV 767, desde la obra de fabrica existente, hasta el punto de entronque en la rotonda.
6. Una vez finalizadas las obras deberá aportar certificado final de obra y acta de recepción de las mismas.

SEGUNDO.- Ascendiendo el presupuesto de las obras en 4.758.494,00€, de conformidad





con las ordenanzas fiscales vigentes, SE ACUERDA APROBAR LAS LIQUIDACIONES

presupuesto inicial de las obras	4.758.494,00
Tasa licencia urbanística, 1,6%- MINIMO 40,00 €	76.135,90 €
Liquidación provisional	76.135,90 €
ingreso previo	76.135,90 €
faltan a ingresar	0,00 €

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

presupuesto inicial de las obras	4.758.494,00 €
Impuesto s/construcciones, Inst. y obras 3,4%	161.788,80 €
Liquidación provisional	161.788,80 €
ingreso previo	161.788,80 €
faltan a ingresar	- 0,00 €

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

Inicio de obras: 1 mes	Interrupción máxima: 0 meses	Finalización: 36 meses
------------------------	------------------------------	------------------------

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.

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo. Jorge Cuerda Mas.

“ DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE AL MARGEN ”

