



D. EDUARDO ZAMORA PINA
ILICE STERLING,S.L.

ASUNTO: NOTIFICACION CONCESIÓN LICENCIA OBRA MAYOR. OX 2024-0737
(GESTIONA 2299)- ILICE STERLING,S.L.

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

NOTIFICO

Que en sesión ordinaria celebrada por la JGL el día 21 de octubre de dos mil veinticuatro ACTA Nº 33/2024, se adoptó entre otros, el ACUERDO, que copiado dice:

QUINTO.- EXPTE. OX 2024-0737 (2299) REGISTRO DE ENTRADA Nº 2024-E-RE-2799 13 DE MAYO DE 2024 ILICE STERLING, S.L. PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DIEZ VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS CON PISCINA DEL SECTOR 13 EN LA PARCELA K-4 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 2024-0737 (2299) REGISTRO DE ENTRADA Nº 2024-E-RE-2799 13 DE MAYO DE 2024 ILICE STERLING, S.L. PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DIEZ VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS CON PISCINA DEL SECTOR 13 EN LA PARCELA K-4 CON REFERENCIA CATASTRAL 3715905YH4731N0001PU.

Que tiene por objeto la concesión de la licencia urbanística de Obra Mayor para **construcción de diez unifamiliares aisladas con piscina** del sector 13, parcela K-4 DE FINESTRAT, según el Proyecto redactado por D. EDUARDO ZAMORA PINA, presentada por **D. Eduardo Zamora Pina**, con D.N.I. 33.478.803-A, en representación de la mercantil **ILICE STERLING,S.L., S.L., con C.I.F. B-02.720.407.**

Que ha sido emitido informe por la Arquitecta Municipal, Gemma Climent Costa el día 25 de septiembre de 2024, que copiado dice:





EXPTE	OX 2024-0737	REGISTRO ENTRADA	RE-2707 RE-5228	FECHA SOLICITUD	14/05/2024 25/09/2024
PROMOTOR	ILICE STERLING S.L.		LOCALIZACIÓN	PARCELA K-4. PP-13. FINESTRAT	
OBJETO	LICENCIA PARA DIEZ VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS CON PISCINA				
REF. CAT.	3715905YH4731N0001PU	INGRESO PREVIO	-----		

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

Autor: GEMMA CLIMENT COSTA

Fecha de Elaboración: 25 de septiembre de 2024

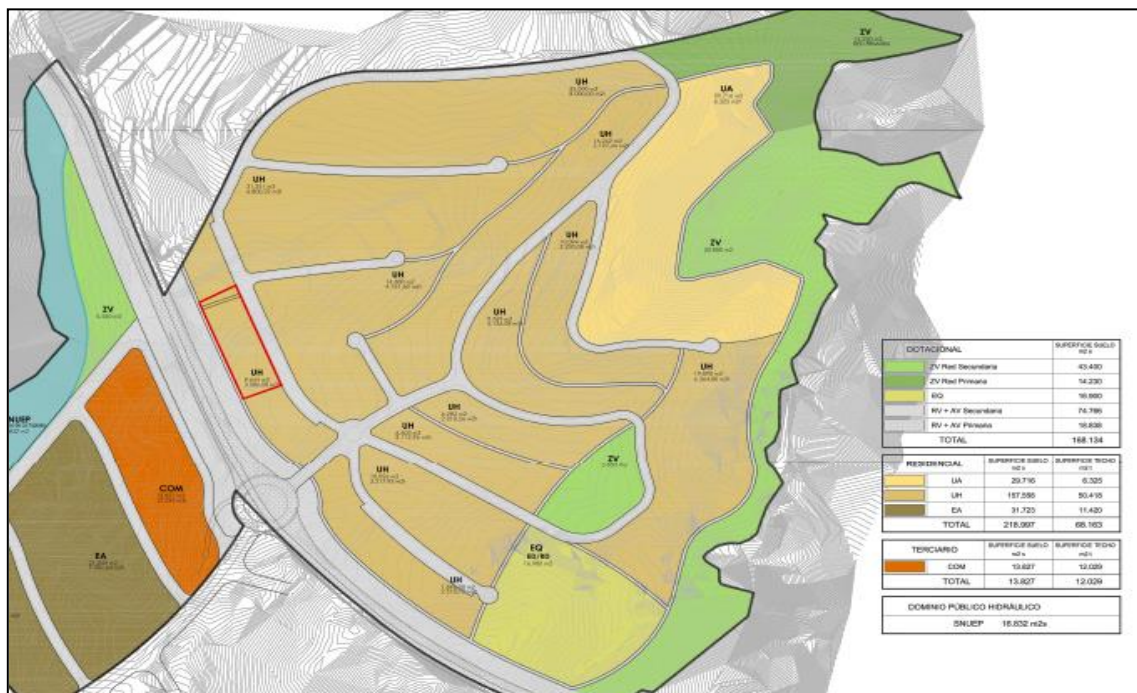
INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía, en relación con el expediente incoado a solicitud de ILICE STERLING S.L., referente a la concesión de licencia urbanística para la CONSTRUCCION DE DIEZ VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS CON PISCINA, en la parcela K-4, dentro del sector PP-13, y con Referencia Catastral 383715905YH4731N0001PU 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 14 de mayo de 2024 y registro de entrada nº 2707, se presentó ante este Ayuntamiento el Proyecto Básico de diez viviendas unifamiliares aisladas con piscina, ubicadas en la parcela K-4 del sector PP-13.

Emitidos dos informes de deficiencias detectadas, se presenta nueva documentación con registro de entrada 5228, asignada al técnico que suscribe el 25 de septiembre de 2024.



Ubicación de la parcela dentro del sector P-13

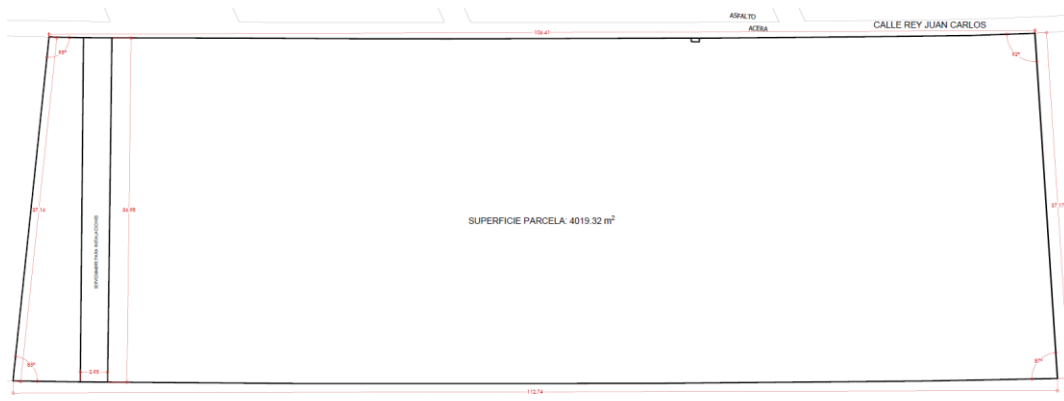




SEGUNDO. Que las obras se pretenden realizar sobre unos terrenos cuya calificación urbanística es conforme al planeamiento aplicable y a su clasificación.

Se trata de una obra mayor en suelo urbano y calificado como UH (Residencial Unifamiliar en Hilera).

La parcela K-4, resultante de la reparcelación del sector, soporta una servidumbre de paso de una conducción de titularidad municipal en su linde oeste. El proyecto no prevé edificación sobre dicha franja.



La solicitud se refiere a DIEZ VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS CON PISCINA.



Las viviendas se distribuyen en la parcela a partir de dos niveles, visto que la topografía es bastante irregular. El terreno se modifica mediante el escalonamiento que permite la normativa del sector.

Se diferencian dos tipos de vivienda: seis unidades resueltas con dos plantas sobre rasante y cuatro unidades con una sola planta sobre rasante. Aprovechando el nivel de terreno firme, se han previsto unidades sin sótano, con un sótano o con dos sótanos.





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 las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Finestrat y/o el Plan Parcial PP-13.

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
Edificabilidad máxima	1.285,08 m ² t 99,91%	0,32 1.286,18 m ² t	[X]	[]
Ocupación máxima	934,03 m ²	35 % 1.406,76m ²	[X]	[]

CUARTO. El presupuesto aproximado total al que asciende el coste del proyecto presentado es de 1.229.695,51 €. Sin embargo se valora la actuación, según los criterios recogidos por la ordenanza municipal, ascendiendo a un total de 2.427.003,21 €.

QUINTO. Deberán cumplirse los siguientes plazos: un mes para el inicio de las obras [1 m], dos meses de paralización [2 m] y veinte meses para su finalización [20 m].

En conclusión a lo expuesto, informo **FAVORABLEMENTE** respecto de la concesión de la licencia de edificación solicitada por ILICE STERLING 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 14.000,00 €.
 - Instancia de Comunicación de Inicio de Obras, con la documentación adjunta que se precise, incluido el Proyecto de Ejecución visado por el colegio profesional.
- 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.- 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.

6. El acceso sobre la acera cumplirá:

1. Tal como recoge el CTE, en caso de diferencia de rasante entre el espacio público urbanizado y la parcela o el edificio, el desnivel deberá ser resuelto dentro de los límites de la parcela, quedando prohibida la alteración y pendiente longitudinal de la acera, pudiendo adaptar únicamente la pendiente transversal (por rebaje del bordillo). En caso de resultar imposible, deberá consultar la solución concreta con el departamento de obras públicas.
 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.
7. Una vez finalizadas las obras deberá aportar certificado final de obra y acta de recepción de las mismas, así como la escritura de agrupación de las parcelas."

Ha sido emitido INFORME JURÍDICO por el departamento jurídico de Urbanismo, D^a Yolanda Sellés, el día 26 de septiembre de 2024, que copiado dice:

"Título: Informe sobre licencia para la construcción de diez viviendas aisladas con piscina en Avda. Rey Juan Carlos I Sector 13 OX 2024-0737(2299)

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

Autor: Yolanda Sellés Llorca

Fecha de Elaboración: 26 de septiembre de 2024

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. Que con fecha 14 de mayo de 2024 y registro de entrada nº 2707 se presentó por la mercantil ILICE STERLING, S.L ante este Ayuntamiento el Proyecto Básico para la construcción de diez viviendas unifamiliares aisladas con piscina en la Avda. Juan Carlos I del Sector I3 de esta localidad





SEGUNDO.- En fecha 23 de septiembre 2024 se emitió informe de los Servicios Técnicos en sentido favorable en relación a la concesión de la licencia solicitada.

LEGISLACIÓN APLICABLE

- Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, 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 ILICE STERLING, S.L, para ejecutar obras consistentes en la construcción de diez viviendas unifamiliares aisladas con piscina, en la Avda. Juan Carlos I, del Sector 13 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 ”

Visto el registro de entrada 2024-E-RE 5385, de 07 de octubre de 2024, escrito aclaratorio sobre el PEM, ha sido emitido informe por la Arquitecta Municipal, Gemma Climent Costa el día 11 de octubre de 2024, que copiado dice:

“ GEMMA CLIMENT COSTA, Arquitecta al servicio del Excmo. Ayuntamiento de Finestrat, en relación a la licencia solicitada por ILICE STERLING S.L., con registro de entrada nº 5835 de 7 de octubre de 2024,

INFORMA:

1. Que la técnico que suscribe se ratifica acerca del contenido del informe emitido el 25 de septiembre de 2024, respecto al contenido del expediente y el cumplimiento de la normativa urbanística.
2. Visto el escrito presentado por ILICE STERLING S.L. el 7 de octubre de 2024, en el que adjunta la justificación en cuanto a las superficies a tener en cuenta respecto al cómputo del presupuesto de las obras, y atendiendo a lo dispuesto en la Ordenanza Fiscal en





cuanto a módulos y calidades de las mismas, la técnico que suscribe considera que procede reajustar la valoración realizada para las obras referentes a DIEZ VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS CON PISCINA, en la parcela K4 del sector PP13, admitiendo la justificación de superficies y condiciones de la obra.

Por todo ello, se adopta una valoración para las obras solicitadas de 1.648.953,66 €. En el expediente consta un justificante del abono de la cantidad de 61.490,93 €, que procede descontar de la que ahora se obtenga de tasas e I.C.I.O.

Es cuanto debo informar en descargo de mi cometido.”

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.- Conceder la LICENCIA DE OBRA MAYOR, EXPTE. OX 2024-0737 (2299) para la CONSTRUCCIÓN DE DIEZ VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS CON PISCINA.DEL SECTOR 13, PARCELA K-4 DE FINESTRAT y Referencia Catastral 3715905YH4731N0001PU de esta localidad, a la mercantil ILICIE STERLING,S.L. 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 14.000,00 €.
 - c) Instancia de Comunicación de Inicio de Obras, con la documentación adjunta que se precise, incluido el Proyecto de Ejecución visado por el colegio profesional.
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. 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.
6. El acceso sobre la acera cumplirá:





- a) *Tal como recoge el CTE, en caso de diferencia de rasante entre el espacio público urbanizado y la parcela o el edificio, el desnivel deberá ser resuelto dentro de los límites de la parcela, quedando prohibida la alteración y pendiente longitudinal de la acera, pudiendo adaptar únicamente la pendiente transversal (por rebaje del bordillo). En caso de resultar imposible, deberá consultar la solución concreta con el departamento de obras públicas.*
 - 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.*
7. *Una vez finalizadas las obras deberá aportar certificado final de obra y acta de recepción de las mismas, así como la escritura de agrupación de las parcelas.*

SEGUNDO.- Ascendiendo el **PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL** estimado de las obras en 1.648.953,66€, de conformidad con las ordenanzas fiscales vigentes, **SE ACUERDA APROBAR LAS LIQUIDACIONES IMPOSITIVAS CORRESPONDIENTES A LAS TASAS :**

<i>presupuesto inicial de las obras</i>	1.648.953,66 €
<i>Tasa licencia urbanística, 1,6%- MINIMO 40,00 €</i>	26.383,26 €
<i>Liquidación provisional</i>	26.383,26 €
<i>ingreso previo</i>	26.383,26 €
<i>faltan a ingresar</i>	0,00 €

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

<i>presupuesto inicial de las obras</i>	1.648.953,66 €
<i>Impuesto s/construcciones, Inst. y obras 3,4%</i>	56.064,42 €
<i>Liquidación provisional</i>	56.064,42 €
<i>ingreso previo</i>	56.064,42 €
<i>faltan a ingresar</i>	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: 2 meses	Finalización: 20 meses
-------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

CUARTO- *Notificar al interesado 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. D. Jorge Cuerda Mas

“ DOCUMENTO: CON FIRMA DIGITAL AL MARGEN ”

