



D. FERNANDO GARCIA LOPEZ
VITALGRANA REAL ESTATE,S.L.

ASUNTO: NOTIFICACION CONCESIÓN LICENCIA OBRA MAYOR. OX 2024-0731
(GESTIONA 2286)- VITALGRANA REAL ESTATE S.L.

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

NOTIFICO

Que en sesión ordinaria celebrada por la JGL el día 06 de septiembre de dos mil
veinticuatro ACTA Nº 29/2024, se adoptó entre otros, el ACUERDO, que copiado dice:

**CUARTO.- EXPTE. OX 2024-0731 (2286) REGISTRO DE ENTRADA Nº 2024-E-RE-2704 DE 09
DE MAYO DE 2024 VITALGRANA REAL ESTATE, S.L. PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN 33
VIVIENDAS APARCAMIENTOS Y TRASTEROS, PISCINA COMUNITARIA Y TRES VIVIENDAS
UNIFAMILIARES AISLADAS CON PISCINA (FASE I) DEL SECTOR 7 EN LA PARCELA RUA
3.2 RUA 3.3 y RG 1.2 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 2024-0731 (2286) REGISTRO DE ENTRADA Nº 2024-E-RE-2704 DE 09 DE MAYO
DE 2024 VITALGRANA REAL ESTATE, S.L. PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN 33 VIVIENDAS
APARCAMIENTOS Y TRASTEROS, PISCINA COMUNITARIA Y TRES VIVIENDAS
UNIFAMILIARES AISLADAS CON PISCINA (FASE I) DEL SECTOR 7 EN LA PARCELA RUA
3.2 RUA 3.3 y RG 1.2 CON REFERENCIA CATASTRAL 5402702YH4750S0001ZY,
5402703YH4750S0001UY y 5402704YH4705S0001HY.**

Que tiene por objeto la concesión de la licencia urbanística de Obra Mayor para **construcción de
tres bloques con 33 viviendas, aparcamiento, trasteros y piscina comunitaria y tres
unifamiliares aisladas con piscina (FASE I)** del sector 7, parcela RUA 3.2 RUA 3.3 y RG 1.2 DE
FINESTRAT, según el Proyecto redactado por D. FERNANDO GARCIA LOPEZ, presentada por
D. Fernando García López, con D.N.I. 33.497.271-W, en representación de la mercantil
VITALGRANA REAL ESTATE, S.L., con C.I.F. B-54.512.132.

Que ha sido emitido informe por la Arquitecta Municipal, Gemma Climent Costa el
día 01 de agosto de 2024, que copiado dice:





EXPTE	OX 2024-0731	REGISTRO ENTRADA	RE-2865 RE-4465	FECHA SOLICITUD	15/04/2024 29/07/2024
PROMOTOR	VITALGRANA REAL ESTATE S.L.		LOCALIZACIÓN	PARCELA RUA 3.2, RUA 3.3, RG 1.2. PP-7. FINESTRAT	
OBJETO	LICENCIA PARA TRES BLOQUES CON 33 VIVIENDAS, APARCAMIENTOS Y TRASTEROS, PISCINA COMUNITARIA, Y TRES VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS CON PISCINA FASE1				
REF. CAT.	5402702YH4750S0001ZY 5402703YH4750S0001UY 5402704YH4750S0001HY		INGRESO PREVIO	--- €	

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

Autor: GEMMA CLIMENT COSTA

Fecha de Elaboración: 1 de agosto de 2024

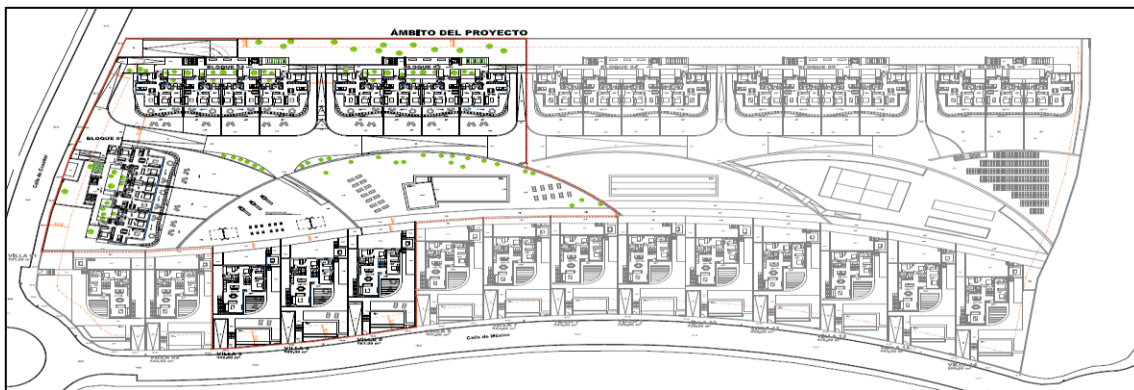
INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía, en relación con el expediente incoado a solicitud de VITALGRANA REAL ESTATE S.L., referente a la concesión de licencia urbanística para la CONSTRUCCION DE TRES BLOQUES CON 33 VIVIENDAS, APARCAMIENTOS Y TRASTEROS, PISCINA COMUNITARIA, Y TRES VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS CON PISCINA, situadas sobre las parcelas RUA 3.2, RUA 3.3 y RG 1.2, dentro del sector PP7, y Referencias Catastrales 5402702YH4750S0001ZY, 5402703YH4750S0001UY y 5402704YH4750S0001HY, de esta localidad, la 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 15 de mayo de 2024 y registro de entrada nº 2865, se presentó ante este Ayuntamiento el Proyecto Básico de tres bloques con 33 viviendas, trasteros y aparcamientos, piscina comunitaria y tres viviendas unifamiliares aisladas con piscina, ubicadas en las parcelas RUA 3.2, RUA3.3 y RG 1.2 del sector PP7, constituyendo ésta la primera fase de la promoción en la que se prevé un total de 6 bloques plurifamiliares sobre la parcela RG y 14 viviendas unifamiliares aisladas sobre las parcelas RUA.

Consta Complejo Inmobiliario autorizado sobre las tres parcelas de proyecto (expediente CI 2024-0634). En el mismo se describen los componentes tanto privativos como comunes, y cuyas características (superficies, edificabilidades y tipologías) se respetan en el proyecto presentado.



Plano con las tres parcelas y las viviendas solicitadas en este expediente.





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

TERCERO. Se trata de una obra mayor en suelo urbano y con calificación RG (Residencial Plurifamiliar) como RUA (Vivienda Unifamiliar Aislada o Adosada).

La solicitud se refiere a TRES BLOQUES CON 33 VIVIENDAS, APARCAMIENTOS Y TRASTEROS, PISCINA COMUNITARIA, Y TRES VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS CON PISCINA.

Los bloques constan de planta baja y planta primera, con un sótano común para los tres.

En dicho sótano se ubican los trasteros y plazas de aparcamiento (en número suficiente para la cantidad de viviendas contemplada).

Se ha previsto también la ejecución de una piscina comunitaria.

Las viviendas son idénticas, y se distribuyen en planta sótano y planta baja.

Cada una de las viviendas unifamiliares aisladas tiene vinculada una piscina descubierta y enterrada de uso privativo.

CUARTO. 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, Homologación Modificativa Parcial de las NNSS y/o el Plan Parcial 7.

Los parámetros urbanísticos consumidos por la obra solicitada en la parcela se reflejan en el siguiente cuadro:

Para las parcelas RUA

Condiciones de uso y edificación	Condiciones del Proyecto	Condiciones de los Instrumentos de planeamiento	Cumple	
			Sí	No
Parcela mínima	7.092,88 m ²	500 m ²	[X]	[]
Edificabilidad máxima	378,30 m ² t 21,33%	0,25 1.773,22 m ² t	[X]	[]
Ocupación máxima	202,40 m ²	50 % 3.546,44 m ²	[X]	[]

Para la parcela RG

Condiciones de uso y edificación	Condiciones del Proyecto	Condiciones de los Instrumentos de planeamiento	Cumple	
			Sí	No
Parcela mínima	16.415,59 m ²	1.000 m ²	[X]	[]
Edificabilidad máxima	3.267,80 m ² t 49,76%	0,40 6.566,23 m ² t	[X]	[]
Ocupación máxima	1.975,90 m ²	50 % 8.207,79 m ²	[X]	[]





QUINTO. Según proyecto presentado, el presupuesto aproximado total al que asciende el coste del proyecto presentado es de 3.130.938,00 €.

Sin embargo, consultados los módulos vigentes y la ordenanza fiscal que regula la valoración de los presupuestos de las obras, se estima un coste estimado en 4.327.116,07 €.

Al respecto deberán abonarse las tasas e ICIO correspondientes a esta fase.

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

En conclusión a lo expuesto, informo **FAVORABLEMENTE** respecto de la concesión de la licencia de edificación solicitada por VITALGRANA REAL ESTATE 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 12.500,00 €.
 - Instancia de Comunicación de Inicio de Obras, con la documentación adjunta que se precise, incluyendo 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."

Ha sido emitido INFORME JURÍDICO por el departamento jurídico de Urbanismo, D^a Yolanda Sellés, el día 16 de julio de 2024, que copiado dice:

"Título: Informe sobre licencia para la construcción de tres bloques con 33 viviendas, aparcamientos y trasteros, piscina comunitaria y tres viviendas unifamiliares aisladas con piscina. (Fase I) Parcela RUA 3.2 RUA 3.3 RG 1.2 del sector 7 OX 2024-0731 (2286)

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

Autor: Yolanda Sellés Llorca

Fecha de Elaboración: 2 de agosto 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 15 de mayo de 2024 y registro de entrada nº 2865, se presentó ante este Ayuntamiento el Proyecto Básico de tres bloques con 33 viviendas, trasteros y aparcamientos, piscina comunitaria y tres viviendas unifamiliares aisladas con piscina, ubicadas en las parcelas RUA 3.2, RUA3.3 y RG 1.2 del sector PP7, constituyendo ésta la primera fase de la promoción en la que se prevé un total de 6 bloques plurifamiliares sobre la parcela RG y 14 viviendas unifamiliares aisladas sobre las parcelas RUA.

SEGUNDO.- En fecha 1 de agosto 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 VITALGRANA REAL ESTATE, S.L para ejecutar obras consistentes en la construcción de 33 viviendas, aparcamientos y trasteros, piscina comunitaria y tres viviendas unifamiliares aisladas con piscina, (Fase I) en la parcela RUA 3.2, RUA 3.3, RG 1.2 del sector 7 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 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 2024-0731 (2286) para la CONSTRUCCIÓN DE TRES BLOQUES CON 33 VIVIENDAS, APARCAMIENTOS Y TRASTEROS, PISCINA COMUNITARIA, Y TRES VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS CON PISCINA.DEL SECTOR 7, PARCELA RUA 3.2 RUA 3.3 y RG 1.2 DE FINESTRAT y Referencia Catastral 5402702YH4750S0001ZY, 5402703YH4750S0001UY y 5402704YH4705S0001HY de esta localidad, a VITALGRANA REAL ESTATE,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 12.500,00 €.
 - c) Instancia de Comunicación de Inicio de Obras, con la documentación adjunta que se precise, incluyendo 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:
- Plano que identifique su ubicación.
 - 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.
 - 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:
- 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.
 - 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.
 - Se pintará una línea amarilla paralela al bordillo y a diez centímetros de este. El pintado y conservación correrá a cuenta del particular.
 - 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.

SEGUNDO.- Ascendiendo el **PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL** estimado de las obras en **4.327.116,07€**, de conformidad con las ordenanzas fiscales vigentes, **SE ACUERDA APROBAR LAS LIQUIDACIONES IMPOSITIVAS CORRESPONDIENTES A LAS TASAS :**

presupuesto inicial de las obras	4.327.116,07 €
Tasa licencia urbanística, 1,6%- MINIMO 40,00 €	69.233,86 €
Liquidación provisional	69.233,86 €
ingreso previo	69.233,86 €
faltan a ingresar	0,00 €

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

presupuesto inicial de las obras	4.327.116,07 €
Impuesto s/construcciones, Inst. y obras 3,4%	147.121,95 €
Liquidación provisional	147.121,95 €
ingreso previo	147.121,95 €
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: 2 meses	Finalización: 24 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 "

