



FERNANDO GARCIA LOPEZ  
En repres. MAESTRAL MUNDO INMOBILIARIO, S.L.

ASUNTO: NOTIFICACION CONCESION LICENCIA OBRA MAYOR- OX-0168-2023 (690)  
MAESTRAL MUNDO INMOBILIARIO, S.L.

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

NOTIFICO

Que en sesión ordinaria celebrada por la JGL el día diecisiete de marzo de dos mil  
veintitrés, ACTA Nº10/2023, se adoptó entre otros, el ACUERDO, que copiado dice:

“  
**TERCERO.- EXPTE. OX 2023-0168 (690) REGISTRO DE ENTRADA Nº 2023-E-RE 579 03 DE  
FEBRERO DE 2023 MAESTRAL MUNDO INMOBILIARIO, S.L. PROYECTO DE  
CONSTRUCCION DE ONCE VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS CON PISCINA, C/  
PANAMA, SECTOR 6 PARCELA RUA 4- E3 DE FINESTRAT.-**

Se da lectura de la moción propuesta, 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 2023-0168 (690) REGISTRO DE ENTRADA Nº 2023-E-RE 579 03 DE FEBRERO  
DE 2023 MAESTRAL MUNDO INMOBILIARIO, S.L. PROYECTO DE CONSTRUCCION DE  
ONCE VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS CON PISCINA, C/ PANAMA, SECTOR 6  
PARCELA RUA 4- E3 FINESTRAT, CON REFERENCIA CATASTRAL 4906903YH4740N0001TJ**

Que tiene por objeto la concesión de la licencia urbanística de Obra Mayor para la construcción  
de once viviendas unifamiliares aisladas con piscina, C/ Panama, sector 6 parcela RUA 4-E3  
FINESTRAT, según el Proyecto redactado por D. FERNANDO GARCIA LOPEZ, presentada por  
FERNANDO GARCIA LOPEZ, D.N.I..33.497.271-W, en representación de la mercantil  
MAESTRAL MUNDO INMOBILIARIO, S.-L. con C.I.F B-54.017.744.

Que ha sido emitido informe por la Arquitecta Municipal, Gemma Climent Costa el  
día 03 de marzo de 2023, que copiado dice:

“**Título:** Informe de Licencia Urbanística de Obras Mayores para CONSTRUCCION DE once  
VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS CON PISCINA – OX 2023-0168 (690)

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

**Autor:** GEMMA CLIMENT COSTA

**Fecha de Elaboración:** 2 de marzo de 2023

INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía, en relación con el expediente incoado a solicitud  
de D. FERNANDO GARCÍA LÓPEZ, en representación de MAESTRAL MUNDO INMOBILIARIO  
S.L., referente a la concesión de licencia urbanística para la CONSTRUCCION DE ONCE  
VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS CON PISCINA, situadas en la parcela RUA 4-E3,



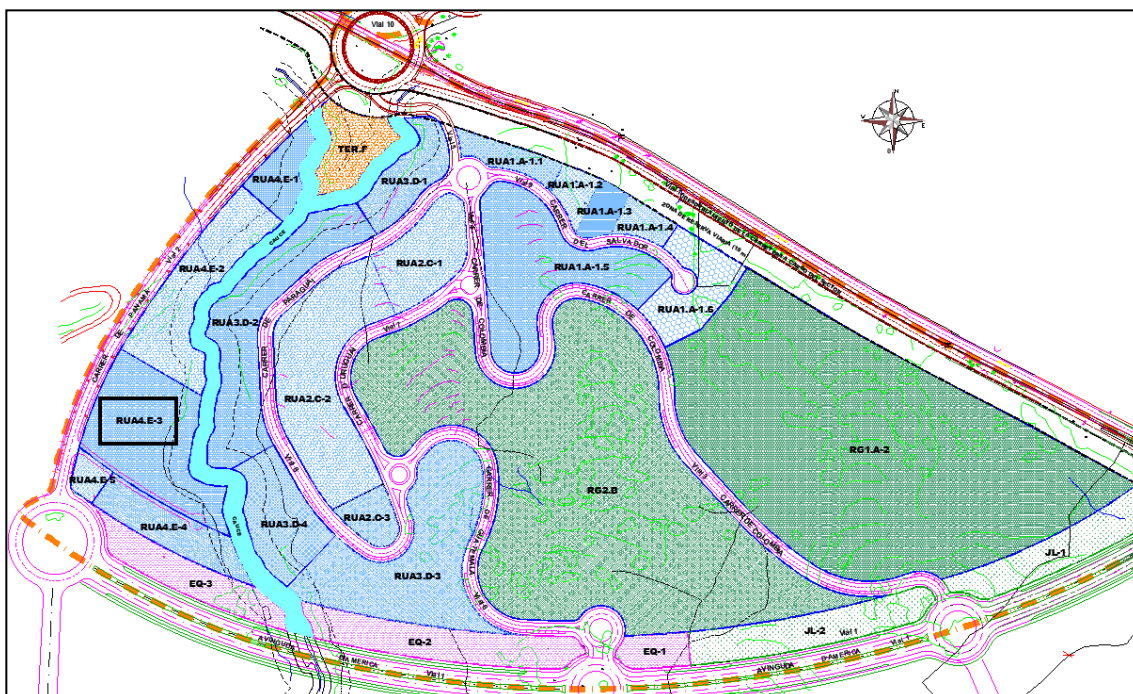


dentro del sector PP6, y Referencia Catastral 4906903YH4740N0001TJ, de esta localidad, la Técnico Municipal que suscribe ha comprobado la situación del objeto de la licencia, y, conforme a la documentación presentada, emite el siguiente:

### INFORME

**PRIMERO.** Que con fecha 12 de febrero de 2023 y registro de entrada nº 579, se presentó ante este Ayuntamiento el Proyecto Básico de once viviendas unifamiliares aisladas con piscina, ubicadas en la parcela RUA 4-E3 del sector PP6.

La solicitud se acompaña de la resolución favorable por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar, por lo que deberá atenderse a los condicionantes que en la misma se hacen constar.



Plano del sector con señalización de la parcela de proyecto

**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 calificado como RUA (Vivienda Unifamiliar Aislada o Adosada).

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

Las viviendas solicitadas se ordenan de manera que la línea edificada más próxima al barranco consta de planta sótano y planta baja, mientras que la inmediata a calle Panamá consta de planta sótano, planta baja y planta primera.

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





Parcela de proyecto, con las viviendas a ejecutar y sombreadas las del resto de la promoción.

**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 6.

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

Condiciones de uso y edificación	Condiciones del Proyecto	Condiciones de los Instrumentos de planeamiento	Cumple	
			Sí	No
Parcela mínima	8.320,38 m <sup>2</sup> <sup>[1]</sup>	500 m <sup>2</sup>	[X]	[ ]
Edificabilidad máxima	2.023,90 m <sup>2</sup> t 75,73%	0,3212 2.672,50 m <sup>2</sup> t	[X]	[ ]
Ocupación máxima	2.771,40 m <sup>2</sup>	50 % <sup>[2]</sup> 4.160,19 m <sup>2</sup>	[X]	[ ]

<sup>[1]</sup> La superficie de la parcela es la que consta en escritura, coincidente con la resultante de la reparcelación.

<sup>[2]</sup> La ocupación en este sector contempla también la consumida por las piscinas.

**QUINTO.** Según proyecto presentado, el presupuesto aproximado total al que asciende el coste del proyecto presentado es de 2.048.687,12 €.

Sin embargo, realizada valoración según los módulos vigentes publicados por el IVE, se estima un presupuesto de obras de 2.721.675 €.

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 MAESTRAL MUNDO INMOBILIARIO S.L. con las siguientes







CONDICIONES PARTICULARES, además del cumplimiento de las condiciones impuestas por la CHJ:

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 5.000,00 €.  
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.- 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. 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.
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<sup>a</sup> Yolanda Sellés, el día 6 de marzo de 2023, que copiado dice:**

**"Título:** Informe sobre licencia para la construcción de 11 viviendas aisladas con piscina. Parcela RUA 4 E3 PP-6 OX 2023-0168 (690)

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

**Autor:** Yolanda Sellés Llorca

**Fecha de Elaboración:** 6 de marzo de 2023

#### **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 12 de febrero de 2023 y registro de entrada nº 579, se presentó ante este Ayuntamiento el Proyecto Básico de once viviendas unifamiliares aisladas con piscina, ubicadas en la parcela RUA 4-E3 del sector PP6.

La solicitud se acompaña de la resolución favorable por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar, por lo que deberá atenderse a los condicionantes que en la misma se hacen constar.

**SEGUNDO.-** En fecha 3 de marzo de 2023 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 MAESTRAL MUNDO INMOBILIARIO, S.L, para ejecutar obras consistentes en la construcción de 11 viviendas aisladas con piscina, en la parcela RUA 4-E3 del PP 6 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 2023-0168 (690)**





**para la CONSTRUCCION DE ONCE VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS CON PISCINA,C/ PANAMA, sector 16 parcela RUA 4 E-3 y Referencia Catastral 4906903YH4740N0001TJ, de esta localidad, a MAESTRAL MUNDO INMOBILIARIO,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 5.000,00 €.
  - 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 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) 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.
- 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 2.721.675,00 €, 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>2.721.675,00 €</b>
<i>Tasa licencia urbanística, 1,6%- MINIMO 40,00 €</i>	<b>43.546,80 €</b>
<i>Liquidación provisional</i>	<b>43.546,80 €</b>
<i>ingreso previo</i>	<b>43.546,80 €</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>2.721.675,00 €</b>
<i>Impuesto s/construcciones, Inst. y obras 3,4%</i>	<b>92.536,95 €</b>
<i>Liquidación provisional</i>	<b>92.536,95 €</b>
<i>ingreso previo</i>	<b>92.536,95 €</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:</b> 1 mes	<b>Interrupción máxima:</b> 2 meses	<b>Finalización:</b> 24 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 ”**

