



Maria Eliacer Marcos Liebana ( 1 de 1 )  
SECRETARIA EN FUNCIONES  
Data Signatura : 24/04/2018  
HASH: 62aef1a0717118a837856d4e504438a5

JESUS MADRID QUESADA  
EN REPRES. MAISON QUALITE,S.L  
C/ MALAQUITA, LC 16B  
C.C. COSTA ZENIA- LA ZENIA  
03189 ORIHUELA  
ALICANTE

ASUNTO: NOTIFICACION MODIFICACION DE LA LICENCIA OBRA MAYOR- OX-0697/2016  
por MAISON QUALITE,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 diecisiete de abril de dos mil dieciocho, ACTA N° 08/2018 ,se adoptó entre otros, el ACUERDO, que copiado dice:

#### **"3.1.- LICENCIAS DE OBRAS MAYORES:**

**"3.1.3.- EXPTE. OX 2016-0697 REGISTRO DE ENTRADA N° 2017-E-RC-870, 14-02-2018, MAISON QUALITE S.L. MODIFICADO DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE 10 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS CON PISCINA, EN LA CALLE PARÍS N°28, 30,32,34,36,38,40,42,44 y 46, SECTOR 1 DE FINESTRAT.-**

*Se da cuenta del expediente instruido para MODIFICADO DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE 10 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS CON PISCINA, EN LA CALLE PARÍS N° 28,30,32,34,36,38,40,42,44 Y 46 SECTOR 1 DE FINESTRAT, según el Proyecto redactado por D. Jesús Madrid Quesada y solicitud presentada por D. Jesús Madrid Quesada, en representación de la mercantil MAISON QUALITE S.L.*

*Vista la propuesta del Sr. Concejal Delegado de Urbanismo, D. Víctor Darío Llinares Lloret, que copiada dice:*

**"D. VICTOR DARÍO LLINARES LLORET, CONCEJAL- DELEGADO DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE FINESTRAT, ELEVA A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL LA SIGUIENTE**

#### PROPUESTA

**EXPTE. OX 2016-0697 REGISTRO DE ENTRADA N° 2017-E-RC-870, 14 de febrero de 2018, MAISON QUALITE S.L. MODIFICADO DEL PROYECTO CONSTRUCCION DE 10 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS CON PISCINA, EN LA CALLE PARÍS N° 28, 30,32, 34, 36, 38, 40, 42, 44 Y 46 . SECTOR 1.FINESTRAT.**

*Que en Junta de Gobierno Local de fecha 07 de noviembre de 2016 fue concedida la licencia de obra mayor para construcción de once viviendas unifamiliares aisladas con piscina, C/ París, N° 28, 30,32, 34, 36, 38, 40, 42, 44 y 46 .FINESTRAT.*



Con fecha 14 de febrero de 2018 con Reg. Entrada 870, ha sido presentado Proyecto Básico Modificado de diez viviendas unifamiliares con piscina, C/ París, Nº 28, 30,32, 34, 36, 38, 40, 42, 44 y 46.FINESTRAT, según el Proyecto redactado por D. Jesús Madrid Quesada, presentada por D<sup>a</sup>. Jesús Madrid Quesada, en repres. de la mercantil MAISON QUALITE S.L.

**Que ha sido emitido informe por la Arquitecta Municipal, Gemma Climent Costa el día 27 de marzo de 2018, que copiado dice:**

**"Título:** Informe sobre Modificado de Licencia Urbanística de Obras Mayores para CONSTRUCCION DE DIEZ VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS CON PISCINA – OX 2016-0697

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

**Autor:** GEMMA CLIMENT COSTA

**Fecha de Elaboración:** 14 de marzo de 2018

#### INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía, en relación con el expediente incoado a solicitud de D. JESÚS MADRID QUESADA en representación de MAISON QUALITÉ S.L. referente a la concesión de licencia urbanística del PROYECTO MODIFICADO referido a la CONSTRUCCION DE DIEZ VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS CON PISCINA, situadas en la calle París nº 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44 y 46, dentro del sector 1, con Referencias Catastrales 6110409YH4761S0001LR, 6110410YH4761S0001QR, 6110411YH4761S0001PR y 6110412YH4761S0001LR, 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 17 de octubre de 2016 y registro de entrada nº 7.532, se presentó ante este Ayuntamiento el Proyecto Básico y de Ejecución de Once Viviendas Unifamiliares Aisladas con piscinas.

La Junta de Gobierno Local, el 7 de noviembre de 2016 acordó conceder la correspondiente Licencia de Obra Mayor.

**SEGUNDO.** Con fecha 12 de febrero de 2018 y registro de entrada 870, se presentó ante este ayuntamiento Proyecto Modificado referido a dicho conjunto. Se completó esta documentación con la aportada el 5 de marzo con registro de entrada RE 229.

Dicha modificación consiste en la incorporación de una planta sótano en cada una de las viviendas y la reducción de una unidad para constituir un conjunto de DIEZ VIVIENDAS UNIFAMILIARES que constan de planta sótano, planta baja y planta alta, y acceso al solarium de cubierta.

Esto supone que el modificado que se presenta altera la edificabilidad y el presupuesto que se contemplaba en el proyecto que cuenta con licencia urbanística.

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

**CUARTO.** Que el proyecto modificado presentado junto con la solicitud, sigue cumpliendo con las prescripciones previstas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, la Homologación Parcial Modificativa y/o el Plan Parcial del sector I "Área Parque Temático".

La edificabilidad consumida por las obras solicitadas en esta modificación, y respecto al conjunto, 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	Viviendas en parcelas números del 28 al 48 de la calle París Edificabilidad	0,32	[X]	[ ]



consumida: 99,99 %

**QUINTO.** Se trata de una obra mayor en suelo urbano y calificado como RUA (Residencial Unifamiliar Aislada). La solicitud se refiere al modificado de la licencia concedida OX 2016-0697, referente a ONCE VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS CON PISCINA, ubicadas sobre los solares nº 28 al 49 de calle París.

**SEXTO.** El presupuesto de la modificación supone un incremento respecto al aprobado de 433.382,30 €, del que han sido abonadas las tasas correspondientes.

**SÉPTIMO.** Deberán cumplirse los mismos plazos para la ejecución de las obras que se fijaban en la licencia concedida.

En conclusión a lo expuesto, informo **FAVORABLEMENTE** respecto de la MODIFICACIÓN de la licencia de edificación solicitada por MAISON QUALITÉ S.L., con las mismas CONDICIONES PARTICULARES que se le exigían en la Licencia de Obras otorgada.”

**Ha sido emitido INFORME JURÍDICO por el jefe del departamento jurídico de Urbanismo, D Juan Vinaches Crespo, el día 15 de marzo de 2018, que copiado dice:**

“**Título:** Informe sobre modificación Licencia Urbanística OX 2016-0697 para 11 VIVIENDAS UNIFAMILIARES en c/ París.

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

**Autor:** Juan Vinaches Crespo

**Fecha de Elaboración:** 14 de marzo de 2018

#### **INFORME JURÍDICO**

En relación con el expediente relativo a la solicitud de licencia referida 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.** Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 7 de noviembre de 2016 se otorgó licencia urbanística a la mercantil MAISON QUALITE SL para la construcción de 11 viviendas unifamiliares aisladas con piscina en varias parcelas de la calle París, sector 1.

**SEGUNDO.** Por Decreto de Alcaldía nº 2018-0157, de 13 de febrero, se inició procedimiento de restauración de la legalidad urbanística, con el núm. 2018-039, al comprobarse que las obras en ejecución no se ajustaban a la licencia concedida, al estar ejecutándose una planta sótano no contemplada en el proyecto.

**TERCERO.** Con fecha 14 de febrero de 2018 la mercantil interesada presenta solicitud de modificación de la licencia concedida. La modificación propuesta consiste en:

-la reducción del número de viviendas que pasa de 11 a 10.

- se contempla la planta sótano en cada una de las 10 viviendas.

**CUARTO.** En fecha 14 de marzo de 2018 se emitió informe de los Servicios Técnicos en sentido favorable en relación a la modificación de la licencia urbanística concedida

**QUINTO.-** Consta que las obras han sido iniciadas, y no consta que se haya dado cumplimiento al condicionamiento impuesto en el acuerdo de concesión de la licencia relativo a la previa agrupación de las parcelas y a su constancia catastral y registral. Dicho condicionamiento fue asumido expresamente por el promotor mediante escrito presentado el día 24 de octubre de 2016 (n.r.e. 7704), comprometiéndose a la agrupación de las parcelas antes de proceder a la ejecución del complejo residencial y a la actualización de dicha agrupación en el catastro y en el registro.

Por otra parte, parece desprenderse que las obras previstas no van a ser terminadas en el plazo de 24 meses fijado en el acuerdo de concesión por lo que debería, en caso de que se estime oportuno, solicitarse prórroga de los plazos de la licencia.

#### **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 las obras se han iniciado sin el previo cumplimiento de los condicionantes impuestos en el acto de concesión. Estamos ante una licencia condicionada, con ella se pretende evitar la denegación de la licencia mediante la introducción de una conditio iuris. La virtualidad de estas licencias es que se impone una carga a realizar, su no realización impide el otorgamiento de la licencia, sin más, esta no va a desplegar los efectos que le son propios, como es autorizar a edificar, puesto que en dicho caso no se ajusta a las previsiones legales o urbanísticas, por lo que hasta que no se cumpla la condición la licencia no tiene eficacia plena, dependiendo su otorgamiento de dicho cumplimiento.

No obstante lo anterior, el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable y que la modificación de 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.** Autorizar la modificación de la licencia concedida a MAISON QUALITE SL, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 7 de noviembre de 2016 (OX 2016-0697), que pasa a ser de 10 VIVIENDAS UNIFAMILIARES con sótano en CL PARIS, sector 1 Suelo P. TEMATICO I 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.
- c) Las obras no se reanudarán hasta que se dé cumplimiento a la condición de inscribir la agrupación de las parcelas en el registro de la propiedad y en el catastro inmobiliario, y así se acredite ante este Ayuntamiento.

**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 modificación de la LICENCIA DE OBRA MAYOR, EXPTE. OX 2016-0697 para la CONSTRUCCION DE DIEZ VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS CON PISCINA en la C/ París, Nº 28, 30,32, 34, 36, 38, 40, 42, 44 y 46 y Referencia Catastral 5402701YH4750S0001SY, de esta localidad, a MAISON QUALITE,S.L promotora de las obras, sin perjuicio del derecho de propiedad y de terceros, **QUEDANDO EN CONSECUENCIA LA LICENCIA A LAS CONDICIONES PARTICULARES QUE SE LE EXIGÍAN EN LA LICENCIA APROBADA EL 07 DE NOVIEMBRE DE 2016.**

**SEGUNDO.-** Ascendiendo la diferencia del PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL de este **modificado en 433.382,30 €.** de conformidad con las ordenanzas fiscales vigentes, la adecuación del mismo en cuanto al importe del ICIO o a las tasas



correspondiente , SE ACUERDA APROBAR LAS LIQUIDACIONES IMPOSITIVAS CORRESPONDIENTES:

<i>presupuesto inicial de las obras</i>	<b>433.382,30 €</b>
<i>Impuesto s/construcciones, Inst. y obras 3,4%</i>	<b>14.735,00 €</b>
<i>Tasa licencia urbanística, 1,6%- MINIMO 40,00 €</i>	<b>6.934,12 €</b>
<i>Liquidación provisional</i>	<b>21.669,12 €</b>
<i>ingreso previo</i>	<b>21.669,12 €</b>
<i>faltan a ingresar</i>	<b>- €</b>

**TERCERO.-** Los plazos de ejecución son los mismos plazos para la ejecución de las obras que se fijaban en la licencia concedida.

**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** ante el Sr. Alcalde, 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 48, 49, 116 y 117 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre LRJAPAC)
- **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 Liébana.

“ DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE AL MARGEN ”