



0001174

SG/SH/eg

**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 29 DE JULIO DE 2019**

En el Salón de Plenillos de la Casa Consistorial de Torrejón de Ardoz, a **veintinueve de julio de dos mil diecinueve**, bajo la presidencia del Sr. Alcalde, en funciones, D. Valeriano Díaz Baz, se reúnen los señores que a continuación se detallan y que forman parte de Junta de Gobierno Local para celebrar **sesión ordinaria** en primera convocatoria y con carácter de ordinaria.

**Concejales**

D<sup>a</sup> Carla Picazo Navas  
D. José Miguel Martín Criado  
D. Rubén Martínez Martín  
D<sup>a</sup> M<sup>a</sup>. Isabel Redondo Alcaide  
D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Ángeles Jiménez Méndez

Está presente el Interventor D. Carlos Mouliia Ariza

Da fe del acto D. Saturio Hernández de Marco, Secretario General del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

Abierto el acto por la presidencia a las 10:05 horas, de conformidad con el orden del día, se adoptaron los siguientes acuerdos:

**1º.- Aprobación, si procede, del acta de Junta de Gobierno Local, celebrada el día 22 de julio de 2019, en primera convocatoria y con carácter de ordinaria.**

Se aprueba, por unanimidad, este punto del orden del día, por lo tanto, queda aprobada el acta referenciada.

**2º.- Moción del Concejale Delegado de Urbanismo a la Junta de Gobierno Local, sobre solicitud de licencia de Primera Ocupación presentada por INMOBILIARIA BURVEGAN, SL, para 3 Viviendas Unifamiliares, situadas en las parcelas U16.12.1, 2 y 3 (C/Diego de Siloé, 5, 7 y 9) de Soto del Henares. (24018/19)**

Se aprueba, por unanimidad, la moción del Concejale Delegado de Urbanismo que dice, literalmente, lo siguiente:

“Por D. Alberto Nicolás Antón Burgos, en representación de **INMOBILIARIA BURVEGAN, SL**, según escrito nº **24018 (PO 27/19)** del registro de entrada de documentos de fecha 19 de junio de 2019, se ha solicitado licencia de primera ocupación para **3 Viviendas Unifamiliares**, situadas en **parcelas U-16.12.1, 2 y 3 (C/Diego de Siloé, 5, 7 y 9) de Soto del**



7711000

Henares, (Ref<sup>as</sup> catastrales: 3292423VK6739S0001SB, 3292436VK6739S0001PB Y 3292435VK6739S0001QB, respectivamente).

Incoado el oportuno expediente, se han emitido informes por los Servicios Técnicos Municipales en los que se constata, que por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 12 de junio de 2017, se concedió licencia de obra mayor a **Inmobiliaria Burvegan s.l.**, para la construcción de **3 Viviendas Unifamiliares**, situadas en **parcelas U-16.12.1, 2 y 3** (C/Diego de Siloé, 5, 7 y 9) de Soto del Henares.

Que por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 15 de mayo de 2017, se aprobó el plano de alineación oficial de las **parcelas U-16.12.1, 2 y 3**, situadas en Soto del Henares.

Que se presenta Certificado Final de la Dirección de la Obra suscrito por el arquitecto técnico **D. José Antonio Rosado Artalejo**, y el arquitecto **D. Federico Sánchez Morla**, con visado del COAAT de Madrid en fecha 22 de julio de 2019 y del COAM del 23 de abril de 2019.

Que el presupuesto de ejecución material del proyecto objeto de licencia ascendía a **509.430,46 €**, y se devengaron impuestos sobre un presupuesto de **545.971,35 €**, y el presupuesto final de obra asciende a **545.971,35 €**, conforme al valor de referencia de la edificación de Torrejón de Ardoz, por lo que no supone una diferencia en más.

Que las edificaciones se han construido según el Proyecto objeto de licencia, visado por el COAM en fechas 20 de abril de 2017 y documentación aportada en fechas 8 de junio de 2017.

#### **En cuanto a la urbanización:**

Que habiéndose realizado la visita de inspección en el mencionado inmueble, y con la documentación presentada, no se han detectado anomalías dignas de destacar salvo las siguientes deficiencias:

- **Que se deberá justificar la ejecución del vallado de la alineación exterior según Plan Parcial de Soto del Henares.**

Respecto a la devolución de los avales de obra depositados, se efectuarán una vez transcurrido el año de garantía y así como la comprobación de la subsanación de las deficiencias anteriormente mencionadas.

Por lo que se propone a la Junta de Gobierno Local, adopte acuerdo concediendo la licencia de primera ocupación solicitada.

Torrejón de Ardoz, a 24 de julio de 2019

EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO.- Fdo. Alberto Cantalejo Manzanares".

**3º.- Moción del Concejal Delegado de Urbanismo a la Junta de Gobierno Local, sobre solicitud de licencia de obra mayor para transformar un local a vivienda, sito en Travesía de la Cañada, 8, local 7. (21685/19)**



0001176

Se aprueba, por unanimidad, la moción del Concejal Delegado de Urbanismo que dice, literalmente, lo siguiente:

“Por DÑA. RAQUEL RODRÍGUEZ CALVO y D. ANTONIO SIMÓN HERNÁNDEZ, con nº **21685 (OM-130/19)** de registro de entrada, de fecha 07/06/2019, se ha solicitado licencia de obra mayor para transformar un local a vivienda, sito en Travesía de la Cañada, 8, local 7 (Refª catastral: 1589211VK6718N0070DS).

Incoado el oportuno expediente, se ha emitido informe por los Servicios Técnicos Municipales en el que se constata que, según el P.G.O.U., aprobado definitivamente por la CM el 6 de mayo de 1999, el local se encuentra sujeto a las condiciones urbanísticas y de uso establecidas por la ordenanza de aplicación ZUR-2 Zonas consolidadas en edificación abierta o cerrada.

Se presenta proyecto de ejecución redactado por el arquitecto D. Jaime Hernández Díaz, visado por el COAM el 4/06/2019.

Se acompaña hoja de Dirección Facultativa suscrita por el mismo técnico y misma fecha de visado colegial.

El proyecto describe las obras a ejecutar para acondicionar el local al nuevo uso al que se va a destinar. La superficie construida del local que se transforma a vivienda es de 50,26 m<sup>2</sup>.

El tratamiento de fachada, materiales y huecos deberá seguir las pautas estéticas y compositivas de la edificación en la que se incluye.

A efecto de tasas e impuestos municipales se estima un presupuesto de ejecución material de 20.136,25€.

Una vez finalizadas las obras se solicitará licencia de primera ocupación. Se aportará certificado final de obra, así como, documentación acreditativa por parte del titular de la licencia de la correcta gestión de residuos de obra.

Por lo que se propone a la Junta de Gobierno Local adopte acuerdo concediendo la licencia de obras solicitada, condicionada a:

A fin de garantizar la correcta gestión de residuos de construcción y demolición se establece una fianza de 150€ (mínimo establecido en el RD 105/2008).

Torrejón de Ardoz, a 24 de julio de 2019

EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO.- Fdo. Alberto Cantalejo Manzanares”.

0001177

**4º.- Moción del Concejal Delegado de Urbanismo a la Junta de Gobierno Local, sobre solicitud de licencia de obra mayor presentada por COMUNIDAD PROPIETARIOS de la AVDA. FRESNOS, 6, para realizar obras de rehabilitación de cubiertas transitables del edificio. (25136/19)**

Se aprueba, por unanimidad, la moción del Concejal Delegado de Urbanismo que dice, literalmente, lo siguiente:

“Por la COMUNIDAD PROPIETARIOS de la AVDA. FRESNOS, 6, representada por D. David García Galindo en fecha 01/07/2019 y nº **25136 (OM-153/19)** de registro de entrada de documentos, se ha solicitado licencia de obra mayor para realizar obras de rehabilitación de cubiertas transitables. (Refª catastral: 0176307VK6707N).

Incoado el oportuno expediente, se ha emitido informe por los Servicios Técnicos Municipales en el que se constata que, según el P.G.O.U. de Torrejón de Ardoz, aprobado definitivamente el 6 de mayo de 1999, el edificio se encuentra sujeto a las condiciones urbanísticas y de uso establecidas por la ordenanza de aplicación ZUR-2 zonas consolidadas en edificación abierta o cerrada.

Se presenta proyecto de ejecución, redactado por el Arquitecto D. Raúl García Cuevas, visado por el COAM el 21 de septiembre de 2018.

Se acompaña hoja de dirección, suscrita por el mismo técnico sin visar.

El proyecto desarrolla las obras necesarias para rehabilitar las cubiertas transitables del edificio, con una superficie de 2.669,41m<sup>2</sup>.

Técnicamente no existe impedimento para conceder la licencia de obra solicitada, estimándose a efecto de tasas e impuestos municipales un presupuesto de ejecución material de 450.000€.

CGR NIVEL II 315,42 M3 X 15 €/M3 = 4.731,30€

Una vez finalizadas las obras se presentará el correspondiente certificado final de obra, así como acreditación documental por parte del titular de la licencia de la correcta gestión de residuos.

Las posibles ocupaciones de vía pública se solicitarán previamente al inicio de las obras.

Por lo que se propone a la Junta de Gobierno Local adopte acuerdo concediendo la licencia de obras solicitada, condicionada a:

- **Se presentará hoja de dirección visada en el colegio oficial correspondiente previo a la retirada de la licencia.**
- A fin de garantizar la correcta gestión de residuos de construcción y demolición se presentará una fianza de 4.731,30€.



0001178

Torrejón de Ardoz, a 24 de julio de 2019

EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO.- Fdo. Alberto Cantalejo Manzanares".

**5º.- Moción del Concejal Delegado de Urbanismo a la Junta de Gobierno Local, sobre denegación de solicitud de licencia de obra menor presentada por LOS CHICOS 2000, S.L. para "Colocación luna publicitaria lateral fachada" del edificio sito en C/ Roma, 3. (26037/19)**

Se aprueba, por unanimidad, la moción del Concejal Delegado de Urbanismo que dice, literalmente, lo siguiente:

"Por LOS CHICOS 2000, S.L. representada por D. Jesús Arcos Garrido con registro de entrada de documentos nº **26037 (obra menor 341/19)** de fecha 8 de julio de 2019 se solicita licencia de obra menor para "Colocación luna publicitaria lateral fachada" del edificio sito en C/ Roma, 3.

- Incoado el oportuno expediente, se ha emitido informe por los Servicios Técnicos Municipales en el que se constata que, La instalación de lonas publicitarias está regulada por la ordenanza "sobre protección del paisaje urbano sobre las instalaciones publicitarias".

La instalación de lonas decoradas, etc., solo serán autorizables en las superficies ciegas de fachadas de edificios exclusivo comercial.

El edificio es de uso residencial, con locales comerciales en planta baja.

Por tanto, no es posible autorizar lo solicitado debiendo ajustarse cualquier tipo de publicidad para uso comercial en edificio residencial a los art. 29 y 30 de dicha ordenanza.

Por lo que se propone a la Junta de Gobierno Local adopte acuerdo **DENEGANDO** la licencia de obras solicitada.

Torrejón de Ardoz, a 24 de julio de 2019

EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO.- Fdo. Alberto Cantalejo Manzanares".

**6º.- Moción del Concejal Delegado de Urbanismo a la Junta de Gobierno Local, sobre solicitud de licencia de obra mayor para realizar obras de REHABILITACIÓN DE NAVE Y CUBIERTA en C/ Cruz, 21. (21844/19)**

Se aprueba, por unanimidad, la moción del Concejal Delegado de Urbanismo que dice, literalmente, lo siguiente:

0001179

“Por D. PEDRO GODOY CARRASCO, representado por Dña. María Alvariño Fournier, en fecha 10/06/2019 y n.º **21844 (OM131/19)** de registro de entrada de documentos, se solicita licencia para realizar obras de REHABILITACIÓN DE NAVE Y CUBIERTA en C/ Cruz, 21 (Refª catastral: 9292612VK5799S0012AJ).

Incoado el oportuno expediente, se ha emitido informe por los Servicios Técnicos Municipales en el que se constata que, según el P.G.O.U. de Torrejón de Ardoz, aprobado definitivamente el 6 de mayo de 1999, el edificio se encuentra sujeto a las condiciones urbanísticas y de uso establecidas por la ordenanza de aplicación ZUR-1 Casco antiguo.

Se presenta proyecto de ejecución redactado por la arquitecta Dña. María Alvariño Fournier, visado por el COAM el 4 de junio de 2019.

Se acompaña hoja de Dirección Facultativa, suscrita por el mismo Técnico y misma fecha de visado colegial.

El proyecto desarrolla las obras a ejecutar para rehabilitar la cubierta y parte de la nave siniestrada a causa de un incendio. Consistiendo las obras de cubierta en la instalación de nueva cubrición con paneles sandwich, sobre rastreles a base de perfiles tipo omega, con retirada y manipulación de la cubrición existente de FIBROCEMENTO, afectando a una superficie de 660 m2 aproximadamente.

La manipulación de materiales que contienen amianto, se regula por el Real Decreto 396/2006 de 31 de marzo. Por lo que, en caso de ser necesaria su manipulación o desmantelamiento de alguna de las placas, deberá solicitarse previamente la aprobación del PLAN DE TRABAJO, al INSTITUTO REGIONAL DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO, PARA EL DESMANTELAMIENTO DE PLACAS DE FIBROCEMENTO CON AMIANTO, de la edificación objeto de licencia.

Con fecha 12/07/2019, se presenta copia de la solicitud de aprobación del plan de trabajo con amianto al IRSST de la CM.

La edificación existente, se encuentra fuera de ordenanza, (Art. 1.10. Del PGOU). El proyecto justifica, que no se prevé ningún aumento de volumen, y el valor de las obras a ejecutar no supera el 70% del valor actual de la edificación.

La edificación se encuentra sujeta a las “determinaciones estéticas establecidas en el Casco Antiguo”, no autorizando placas de acero en materiales de cubierta. No obstante, al ser un edificio antiguo construido con anterioridad al PGOU, que no cumple con la tipología de casco, se encuentra fuera de ordenación y la cubrición quedaría oculta, podría no trasladarse la obligación del cumplimiento de las Determinaciones Estéticas en casco, autorizando la cubrición con paneles tipo sandwich.

Se estima, a efecto de tasas e impuestos municipales, un presupuesto de ejecución material de 190.579,90€.



0001130

La retirada de los materiales que contienen amianto, no podrá realizarse ni manipularse, hasta que no esté autorizada por el IRSST.

CGR NIVEL II 200 m<sup>3</sup> x 15 €/m<sup>3</sup> = 3.000€

Una vez finalizadas las obras se presentará el correspondiente certificado final de obra, así como acreditación documental por parte del titular de la licencia de la correcta gestión de residuos.

Las posibles ocupaciones de vía pública se solicitarán previamente al inicio de las obras.

Por lo que se propone a la Junta de Gobierno Local adopte acuerdo concediendo la licencia de obras solicitada, condicionada a:

A fin de garantizar la correcta Gestión de residuos de construcción y demolición, se depositará una fianza de 3000€.

Torrejón de Ardoz, a 24 de julio de 2019

EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO.- Fdo. Alberto Cantalejo Manzanares"

**7ª Moción del Concejal Delegado de Urbanismo a la Junta de Gobierno Local, sobre solicitud de cambio de uso al objeto de transformar un local comercial sito en C/Castillo, 34, local 3, en una vivienda. (20077/19)**

Se aprueba, por unanimidad, la moción del Concejal Delegado de Urbanismo que dice, literalmente, lo siguiente:

"Por D. JUAN MIGUEL CASTILLA JEREZ, con nº20077 (CM27/19) de registro, de fecha 30/05/2019, se ha solicitado cambio de uso al objeto de transformar un local comercial sito en C/Castillo, 34, local 3, en una vivienda (Refª catastral: 0065193VK5796N0003IZ).

Incoado el oportuno expediente, se ha emitido informe por los Servicios Técnicos Municipales en el que se constata que, según el PGOU aprobado definitivamente el 6 de mayo de 1999, la finca se encuentra sujeta a las condiciones urbanísticas y de uso establecidas en la ordenanza de aplicación ZUR- "Barrios Tradicionales".

Junto con la solicitud de cambio de uso se acompaña.

1. Anteproyecto, redactado por Arquitecto.
2. Copia de la nota simple de registro de la propiedad.

Conforme a la documentación presentada, se comprueba:

- El acceso a la vivienda se realiza desde la vía pública.
- Existen otras viviendas en planta baja.



001.0001181

Según el Art. 2.4. "Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo", correspondiente a la ordenanza de aplicación, el uso predominante es el Residencial multifamiliar, por lo que el uso solicitado está permitido.

Con fecha 26 de junio de 2014, se aprobó definitivamente la Modificación Puntual nº 4 del PGOU de Torrejón de Ardoz, relativo a la autorización del cambio de uso de locales comerciales a viviendas y plantas bajas.

En dicha modificación, se establece: El acceso a las viviendas se efectuará preferentemente a través del portal. En dicha solicitud, con la documentación aportada, queda acreditada la denegación de la comunidad de vecinos para ejecutar el acceso a través del portal.

A efecto de fijar unos criterios para efectuar esta transformación, además de la establecida en los impresos, se indica la necesaria inscripción de la finca como vivienda con la modificación de las cuotas de participación y la aprobación de la Comunidad de vecinos.

Aprobado previamente el cambio de uso, la solicitud de licencia de obras debe ir acompañada de Proyecto de Arquitecto, visado y con dirección facultativa.

**El proyecto deberá contener todos los documentos exigibles para obra nueva, a que se asimila, con especial atención a las condiciones de Seguridad de Utilización, Habitabilidad, Salubridad y Protección Contra Incendios establecidas en el CTE, la justificación del art. IV.4.3.1. Del PGOU, así como, el tratamiento de fachada, materiales y huecos, que deberán seguir las pautas estéticas y compositivas de la edificación en la que se incluye, así como las que establece la ordenanza de casco.**

Por lo que se propone a la Junta de Gobierno Local, adopte acuerdo concediendo el cambio de uso solicitado, siempre que se consideren aceptadas las indicaciones anteriores.

Torrejón de Ardoz, a 24 de julio de 2019

EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO.- Fdo. Alberto Cantalejo Manzanares"

**8º.- Moción del Concejal Delegado de Urbanismo a la Junta de Gobierno Local, sobre solicitud presentada por DROPA DESARROLLOS, S.L., para la modificación del proyecto de 20 viviendas, 1 local, 20 trasteros y 25 plazas de aparcamiento, a un proyecto de 26 viviendas, 1 local, 26 trasteros y 27 plazas de aparcamiento en la C/ Libertad, 24. (15851/19)**

Se aprueba, por unanimidad, la moción del Concejal Delegado de Urbanismo que dice, literalmente, lo siguiente:

"Por D. Juan Claudio Pérez Urbano, en representación de DROPA DESARROLLOS, S.L., con nº de registro **15851 (OM89/19)** de fecha 26 de abril de 2019, para la modificación del proyecto de 20 viviendas, 1 local, 20 trasteros y 25 plazas de aparcamiento, a un proyecto de 26 viviendas, 1 local, 26 trasteros y 27 plazas de aparcamiento en la C/Libertad, 24 (Refª catastral: 9392901VK5799S0001RO).





0001182

Incoado el oportuno expediente, se ha emitido informe por los Servicios Técnicos Municipales en el que se constata que, con fecha 17 de Septiembre de 2018 se aprobó la licencia de obras para la construcción de edificio para 20 viviendas, 1 local, 20 trasteros y 25 plazas de aparcamiento en esta parcela.

Que se presenta modificación de dicho proyecto aprobado suscrito por el arquitecto D. JUAN CLAUDIO PÉREZ URBANO, visado con fecha 14 de Junio de 2019. Se aporta escrito de adjudicación y nombramiento, por parte de la Propiedad al nuevo Arquitecto.

El proyecto plantea la modificación del número de viviendas y plazas de aparcamiento, quedando finalmente en 26 viviendas, 1 local, 26 trasteros y 27 plazas de aparcamiento.

Que se presenta escrito notificando que no se modifica la volumetría exterior del edificio, no se modifica el estudio de gestión de residuos y se mantienen como validos los demás documentos de proyecto, incluido el estudio de seguridad y salud. No se modifica la cifra final de presupuesto de ejecución, y no se amplían los metros construidos de edificio.

Que el proyecto no modifica ningún parámetro urbanístico del edificio, manteniéndose los establecidos en la licencia ya concedida.

Que la modificación se centra en la distribución, convirtiendo algunas viviendas en otras de menor superficie y programa. Se reajusta también las plantas sótano, para ampliar las plazas de aparcamiento y número de trasteros. Las nuevas superficies son:

	<u>S. Construida</u>	<u>S. Computable</u>
P. Sótano 2 Incluye.- 14 plazas de estacionamiento de automóvil, 14 trasteros, vía de reparto, montacoches, cuarto de instalaciones y accesos.	575,75	-----
P. Sótano 1 Incluye.- 13 plazas de estacionamiento de automóvil (4 de ellas pertenecientes al local), 8 trasteros, zonas comunes, montacoches, cuarto de limpieza y accesos.	575,75	-----
P. Baja Incluye.- Local comercial (420,53 m2), portal, centro de montacoches, instalaciones, meseta y zonas comunes.	575,75	495.75
P. Primera Incluye.- Zonas comunes y 8 viviendas.	533,42	503.66
P. Segunda Incluye.- Zonas comunes y 5 viviendas.	533,42	514.09
P. Tercera Incluye.- Zonas comunes y 8 viviendas.	533,42	503.66

P. Bajo Cubierta	301,90	280.77
Incluye.- 5 viviendas tipo estudio y zonas comunes.		
<b>Total.-</b>	<b>3.629,41 m2</b>	<b>2297.93 m2</b>

Que se aporta compromiso de vinculación de todas las plazas de aparcamiento creadas con las viviendas proyectadas.

Que se aporta hoja de Dirección de Ejecución por parte del Arquitecto Técnico D. CARLOS FERNANDEZ CASTILLA, visada con fecha 3 de Julio de 2019 para esta obra, que incluye la modificación propuesta.

La ampliación del número de viviendas no implica aumento de edificabilidad, y en lo referente a la dotación de plazas de aparcamiento y el empleo de un montacoches, aunque se amplíe en dos el número de plazas siguen siendo válidas las justificaciones que contiene la licencia de obras concedida.

Restaría por resolver lo relativo al nº de plazas exigido por la normativa, una por vivienda y una plaza por cada 100 m2 de local tipo C1. El cómputo total de plazas necesarias sería 26 para viviendas y 4 para local, por lo que faltarían 3 plazas de aparcamiento. A este respecto el art. IV.44.6 indica que el Ayuntamiento podría eximir total o parcialmente de la reserva de aparcamiento a aquellos solares cuya forma, tamaño o características geológicas de subsuelo hicieran inviable económicamente o funcionalmente, la localización de aparcamientos en sótano y su localización en planta baja fuera perjudicial para la calidad urbana de la zona.

Que en este caso dado que faltan 3 plazas, la ejecución de un tercer sótano para estas plazas sería desproporcionado, únicamente restará la posibilidad de captarlas en otro lugar y asignarlas al conjunto, o bien adquiriendo esta dotación según los "Valores de referencia a considerar a efectos de transferencias de aprovechamiento" aprobados por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz con un coste de 3.721.25 euros por plaza (**En este caso serían tres plazas de aparcamiento que implican un importe total de 11.163,75 €**).

Que en acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 17 de septiembre de 2018 se fijaron 2 avales o fianzas de la siguiente manera:

**Aval o fianza por Gestión de Residuos: 23.306,06€**  
**Aval o fianza por Urbanización Exterior: 12.750€**

Que dichas garantías se encuentran depositadas en concepto de la licencia otorgada en su día, para la construcción de 20 viviendas, 25 plazas de aparcamiento, 20 trasteros y local comercial.

Por tanto, deberán sustituirse los avales presentados por otros nuevos con los mismos importes, pero adecuados a las modificaciones presentadas de las que será objeto la consiguiente licencia de obras: 26 viviendas, 1 local, 26 trasteros y 27 plazas de aparcamiento.

Se mantiene como presupuesto de obra, a efectos de tasas e impuestos, el presentado con la licencia concedida, por lo que no éste no varía.

Por lo que se propone a la Junta de Gobierno Local adopte acuerdo concediendo la licencia de obras solicitada, condicionada a:



0001184

- Deberán sustituirse los siguientes avales presentados, por otros nuevos, con los mismos importes, pero adecuados a las modificaciones presentadas de las que será objeto la consiguiente licencia de obras: 26 viviendas, 1 local, 26 trasteros y 27 plazas de aparcamiento:
  - **Aval por Gestión de Residuos: 23.306,06€**
  - **Aval por Urbanización Exterior: 12.750€**
- Se abonará la cantidad de 11.163,75€ en concepto de transferencias de aprovechamiento.
- Se deberá aportar el proyecto de infraestructuras de telecomunicaciones adaptado a la nueva distribución.

Torrejón de Ardoz, a 25 de julio de 2019

EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO.- Fdo. Alberto Cantalejo Manzanares".

**9º.- Moción del Concejal Delegado de Urbanismo a la Junta de Gobierno Local, sobre solicitud de licencia obra mayor presentada por INDRA SISTEMAS S.A., para realizar obras de REHABILITACIÓN DE CUBIERTA DE FIBROCEMENTO en la nave sita en Ctra. Loeches, 9. (24761/19)**

Se aprueba, por unanimidad, la moción del Concejal Delegado de Urbanismo que dice, literalmente, lo siguiente:

"Por INDRA SISTEMAS S.A., representada por D. Fernando Zatarain Fernández, en fecha 27/06/2019 y nº **24761 (OM150/19)** de registro de entrada de documentos, se ha solicitado licencia de obra mayor para REHABILITACIÓN DE CUBIERTA DE FIBROCEMENTO en la nave sita en Ctra. de Loeches, 9 (Refª catastral: 0286101VK6708N0001OY).

Incoado el oportuno expediente, se ha emitido informe por los Servicios Técnicos Municipales en el que se constata que, según el P.G.O.U. de Torrejón de Ardoz, aprobado definitivamente el 6 de mayo de 1999, el edificio se encuentra sujeto a las condiciones urbanísticas y de uso establecidas por la ordenanza de aplicación ZUI-2 Industria Aislada.

Se presenta proyecto de ejecución redactado el arquitecto D. Jorge A. Laspiur Taillade, sin visado.

El proyecto desarrolla las obras a ejecutar para reformar la cubierta. Consistiendo las obras de cubierta en la instalación de nueva cubrición con teja plana, sobre rastreles a base de perfiles tipo omega, con retirada y manipulación de la cubrición existente de FIBROCEMENTO, afectando a una superficie de 3.993,60 m².

La manipulación de materiales que contienen amianto, se regula por el Real Decreto 396/2006 de 31 de marzo. Por lo que, en caso de ser necesaria su manipulación o desmantelamiento de alguna de las placas, deberá solicitarse previamente la aprobación del PLAN DE TRABAJO, al INSTITUTO REGIONAL DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO,

0001185

PARA EL DESMANTELAMIENTO DE PLACAS DE FIBROCEMENTO CON AMIANTO, de la edificación objeto de licencia.

Se presenta copia de la solicitud de aprobación del plan de trabajo con amianto al IRSST de la CM.

A efectos de tasas e impuestos municipales un presupuesto de ejecución material de 285.230,90€.

CGR NIVEL II  $400 \text{ m}^3 \times 15 \text{ €/m}^3 = 6.000 \text{ €}$

Una vez finalizadas las obras se presentará el correspondiente certificado final de obra, así como acreditación documental por parte del titular de la licencia de la correcta gestión de residuos.

Las posibles ocupaciones de vía pública se solicitarán previamente al inicio de las obras.

Por lo que se propone a la Junta de Gobierno Local adopte acuerdo concediendo la licencia de obras solicitada, condicionada a:

- A fin de garantizar la correcta **Gestión de residuos** de construcción y demolición, **se depositará una fianza de 6.000€.**
- **Las obras no podrán iniciarse hasta que no esté autorizada por el IRSST de la CM.**

Torrejón de Ardoz, a 25 de julio de 2019

EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO.- Fdo. Alberto Cantalejo Manzanares

**10º.- Moción del Concejal Delegado de Urbanismo a la Junta de Gobierno Local, sobre solicitud de licencia de obra mayor presentada por IDCQ HOSPITALES Y SANIDAD, S.L.U., para el movimiento de tierras, muro de contención y cimentación en la Parcela EG24 del Sector SUPR5 (Avda. de la Constitución). (25356/19)**

Se aprueba, por unanimidad, la moción del Concejal Delegado de Urbanismo que dice, literalmente, lo siguiente:

"Por D. Pablo García Gómez, en representación de IDCQ HOSPITALES Y SANIDAD, S.L.U., con nº de registro **25356 (OM155/19)** de fecha 11 de julio de 2019, se ha solicitado licencia de obra mayor para el movimiento de tierras, muro de contención y cimentación en la Parcela EG-24 del Sector SUPR5 (Avda. de la Constitución), (1ª fase del proyecto de ejecución del hospital. (Refª catastral: 2594203VK6729S0000AG).

Incoado el oportuno expediente, se ha emitido informe por los Servicios Técnicos Municipales en el que se constata que, según Que conforme al PGO7U aprobado definitivamente el 6 de mayo de 1999, así como el Texto Refundido del mismo de fecha 1 de marzo de 2001, la finca se encuentra incluida en el ámbito del SUP-R5.

0001186

Que en fecha 23 de febrero de 2011 se aprobó el Plan Parcial; en fecha 19 de marzo de 2013 se aprobó el Proyecto de Urbanización y en fecha 28 de julio de 2014 se aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Sector.

Que por acuerdo de Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 06 de marzo de 2018 se aprobó Modificación Puntual del Plan General de Reasignación de tres Redes Públicas.

Que por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 15 de octubre de 2018, se adjudicó a IDCQ HOSPITALES Y SANIDAD, S.L.U, la concesión demanial de uso privativo de la parcela de dominio público municipal EG-24 del SUP.R5 para la construcción y posterior explotación de un centro destinado a uso sanitario, con las condiciones incluidas en la citada concesión.

Que la finca se encuentra sujeta a las condiciones de la ordenanza ZUE2, Grado 1º de Modificación Puntual del PGOU en la que se permitió el uso hospitalario y a las condiciones propias de la adjudicación de la concesión demanial.

Que en fecha 9 de julio de 2019, se contestó a la consulta formulada, autorizando la posibilidad de ejecución del Hospital en dos fases.

Que en fecha 19 de marzo de 2019, con nº de registro 11365, se solicitó licencia de obras para la construcción de un Hospital en la parcela EG-24, acompañando Proyecto Básico suscrito por los arquitectos D. Francisco Ortega Montoliu y D. Jorge Sánchez Iglesias, sin visado colegial.

Que se presentó Proyecto Básico, mediante escrito de fecha 19 de marzo de 2019 suscrito por los arquitectos D. Francisco Ortega Montoliu y D. Jorge Sánchez Iglesias, sin visado colegial, con un presupuesto de ejecución material de 12.116.635,58€.

Que el cuadro resumen de superficies, es el siguientes:

	<u>S. Construida</u>	<u>S. Computable</u>
Planta Sótano	2798,55 m2	492,91 m2
Planta Baja	3836,19 m2	3836,19 m2
Planta Primera	3603,99 m2	3603,99 m2
Planta Segunda	2804,39 m2	2804,39 m2
Planta Cubierta	946,48 m2	-----
Total.-	13.989,60 m2	10.737,48 m2
Edificación máxima de la concesión	-----	16.000m2

Que se presentó Estudio de Gestión de Residuos por los mismos arquitectos, con visado colegial de fecha 6 de junio de 2019, que incluye el total del conjunto, tanto movimiento de tierras como la ejecución del hospital, que incluye:

M2

Fianza

Residuos Tipo I	23231,43	116.157,15
Residuos Tipo II	2494,11	36.072,90
Total.-	25725,54	<b>152.230,05 €</b>

Que se presenta el Proyecto de Ejecución de movimiento de tierras, muro de contención y cimentación suscrito por los arquitectos D. Francisco Ortega Montoliu y D. Jorge Sánchez Iglesias, con visado del COAM de fecha 8 de julio de 2019, con un presupuesto de ejecución material de 797.860,85 €, incluido Seguridad y Salud (15.368,74 €).

Que se presenta hoja de dirección de obra, certificado de viabilidad geométrica y de conformidad con la normativa urbanística aplicable, suscrito por los mismos arquitectos, con la misma fecha de visado colegial.

Que se presenta hoja de dirección de ejecución de obra suscrita por el arquitecto técnico D. Roberto Barandela Santamaría con visado del COAyAT de fecha 22 de julio de 2019.

Que se presenta Estudio Geotécnico por INTEMAC suscrito por el Geólogo D. Alberto Blanco Zorroza, con visado de fecha 22 de julio de 2019.

Que se presenta Estudio de Seguridad y Salud suscrito por los mismos arquitectos con visado del COAM de fecha 8 de julio de 2019, con un presupuesto de ejecución material de 15.368,74 €.

Que el proyecto objeto de licencia incluye las obras necesarias para el movimiento de tierras, contención y cimentación en la parcela EG24 del SUPR5 objeto posteriormente con una 2ª fase para la ejecución de la totalidad del hospital.

En cuanto a Urbanización:

1º.- Que con la documentación presentada se han aclarado los aspectos pendientes en la urbanización exterior e interior de la parcela en cuanto a los capítulos de movimiento de tierras, contención y cimentación, pudiendo aceptarse e incorporarse al expediente.

2º.- Que se adjuntaran los ensayos correspondientes del control de calidad llevados a cabo en las zonas a recepcionar por parte municipal.

3º.- Que, para realizar cualquier acceso, tanto peatonal como rodado, no se podrá modificar la cota del bordillo, ni en planta ni en alzado, del encintado de acera si dicho bordillo existe o en su defecto el pavimento. Si hubiera que ejecutar algún tipo de acuerdo se realiza dentro del solar.

4º.- Que la urbanización exterior deberá quedar perfectamente rematada, tanto en firmes y pavimentos, jardinería y plantaciones, como en todo tipo de servicios en las calles perimetrales, en su ancho total o hasta el eje de calle según se trate de parcela frontera o interior. Todo esto será independiente de la causa origen de los desperfectos y será requisito para la concesión de la licencia de 1ª ocupación y/o devolución de la fianza o avales.





0001188

5º.- Es condición imprescindible, cuyo incumplimiento anula cualquier actuación posterior, el solicitar y obtener por escrito la aprobación del acta de replanteo, con las alineaciones públicas que delimitan las calles de las obras de la urbanización exterior. Este replanteo será efectuado y firmado conjuntamente por el solicitante y el Topógrafo Municipal.

6º.- La supresión de cualquier árbol o arbusto existente, independientemente de la causa, debe ser notificada a los servicios de medio ambiente municipales, previamente a su eliminación. En cualquier caso, deberá cumplirse la Ley 8/2005 de 26 de diciembre de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid (tanto en la urbanización exterior como en toda la parcela). Se resalta el artículo 1 y artículo 2, en que la prohibición de tala y trasplante en su caso se aplicarán a todos los ejemplares de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad, o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se ubiquen en suelo urbano.

7º.- Una vez se conceda la licencia de primera ocupación comenzará el periodo de garantía de las obras realizadas en la urbanización exterior que tendrá una duración de 1 año. Transcurrido dicho periodo y tras informe técnico (previo informe favorable de la entidad de conservación) donde se evalúe el buen estado de la urbanización se procederá a devolver los avales presentados por la ejecución en la urbanización exterior.

A efectos de tasas e impuestos municipales, se estima un presupuesto de **782.492,11€.**

Por lo que se propone a la Junta de Gobierno Local adopte acuerdo concediendo la licencia de obras solicitada, teniendo presente para la 2ª fase el cumplimiento de la totalidad de las condiciones de los informes sectoriales incluidos en la ficha normativa de la parcela EG24 y al cumplimiento de las determinaciones de la ordenanza ZUE2 Grado 1º de la Modificación Puntual del PGOU, condicionada a:

- A fin de garantizar la correcta **Gestión de residuos** de construcción y demolición, se depositará una **fianza o aval de 152.230,05€.**
- Se depositará **aval o fianza** como garantía de **urbanización exterior de 21.600€.**

Torrejón de Ardoz, a 25 de julio de 2019

EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO.- Fdo. Alberto Cantalejo Manzanares".

**11º.- Moción del Concejal Delegado de Urbanismo a la Junta de Gobierno Local, sobre solicitud de licencia de obra mayor presentada por FRINDAS PROMOTORA SL. para la construcción de 14 viviendas con piscinas individuales y zona común de acceso y garajes, en Tipología de Condominio en la Parcela R1 del Sector SUPR3 "Este de los Fresnos". (6808/19)**

Se aprueba, por unanimidad, la moción del Concejal Delegado de Urbanismo que dice, literalmente, lo siguiente:



0001189

"Por D. Santiago Torrente Cenalmor en representación de FRINDAS PROMOTORA SL. con nº de registro **6808 (OM 22/19)** de fecha 8 de Febrero de 2019, se ha solicitado licencia de obra mayor para la construcción de 14 viviendas con piscinas individuales y zona común de acceso y garajes, en Tipología de Condominio, en la Parcela R1 del Sector SUPR3 "Este de los Fresnos" (Refª catastral: 0373501VK6707S0001DB).

Incoado el oportuno expediente, se ha emitido informe por los Servicios Técnicos Municipales en el que se constata que, en acuerdo plenario de fecha 17 de diciembre de 2004 se aprobó el Plan Parcial del citado ámbito y en Junta de Gobierno Local de fecha 28 de febrero de 2006 el Proyecto de Urbanización, habiéndose recepcionado las obras de urbanización en fecha 14 de mayo de 2010.

Que con fecha 8 de Septiembre de 2019 se aprobó en Junta de Gobierno, consulta urbanística sobre esta parcela.

Que con fecha 19 de Junio de 2019 se aprobó en Junta de Gobierno, la alineación oficial de la parcela.

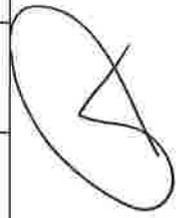
Que conforme al citado documento de planeamiento, la Parcela R-1 del Sector SUP-R3, dispone de los siguientes parámetros urbanísticos:

	Parcela R1	P. Básico
<b>Superficie</b>	2.763,50	2.763,50
<b>Ordenanza</b>	ZUR-4,3	ZUR-4,3
<b>NºMax.Viviend</b>	14	14
<b>Aprovecham.</b>	2.240	2.124.78



Que las condiciones de la Ordenanza ZUR-4,3 de aplicación, son las Siguietes:

	ZUR-4,3	P. BÁSICO
<b>Definición.-</b>	Regula la edificación en zonas de uso predominante residencial de baja densidad en pequeños bloques con aparcamiento mancomunado.	Cumple
<b>Condominio</b>	Conjunto de más de dos viviendas con acceso independiente cada una de ellas desde una zona común, ubicadas en una parcela con acceso único desde el exterior y garaje común, que cumplen las especificaciones para esta tipología del Plan General.	Acceso único y garaje común. Cumple
<b>Alineaciones</b>	Serán las indicadas en el plano de alineaciones y rasantes nº 7 del Plan Parcial.	Se adapta a la alineación aprobada
<b>Altura</b>	<u>Cubierta plana.</u> - 2 plantas más ático (10 m.) medidos desde la rasante hasta la línea de intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de techo del ático. El ático tendrá un retranqueo mínimo de 1,2 m. medidos en la perpendicular a la línea de fachada. altura máxima de cumbre será de 11,05 m	<u>Cubierta plana</u> 6.30 Fachada 6.96 Trasera Altura forjado P.baja 3.60





0001190

	La planta baja podrá elevarse sobre la rasante una altura máxima de 1 m.	
<b>Altura mínima</b>	La altura libre mínima de la planta baja, superior y ático será 2,65 m. Para el resto de las plantas (bajo cubierta, sótano...) así como para pasillos, cocinas y aseos se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.	2.65 m (P.Vivienda) 2,45 m Sótano
<b>Aprovechamiento</b>	<p><u>Máximo:</u> Será igual al asignado.</p> <p><u>Asignado:</u> El aprovechamiento asignado a cada parcela será el indicado a continuación en uso característico condominio:</p> <p>rovechamiento m<sup>2</sup>c VC</p> <p><b>Parcela R-1 2.240</b></p> <p><u>Patrimonializable:</u> Será igual que el asignado ya que la cesión del 10% se ubicará en parcela específica.</p>	2.124,78 m <sup>2</sup>
<b>Fachada mínima</b>	La fachada mínima será la indicada en el plano de alineaciones y rasantes nº 7 cumpliendo las disposiciones sobre retranqueos. (88,80 M)	88.78 m
<b>Frente mínimo parcela</b>	El frente mínimo de parcela será el indicado en el plano de alineaciones y rasantes nº 7. (98,80 M)	98,80 m
<b>Fondo máximo</b>	Vendrá definido por las determinaciones sobre retranqueos, ocupación y fórmula tipológica.	Cumple
<b>Ocupación máxima de la edificación</b>	<p>La ocupación máxima sobre rasante será del 36,5% siempre que cumplan las disposiciones sobre retranqueos, las condiciones de definición tipológica de condominios y la definición de parcela mínima descrita en el punto 3.10.</p> <p>No contabilizará como ocupación sobre rasante la elevación de 1 m. medido hasta la cara inferior del forjado del suelo de la planta baja, ni su prolongación como forjado en la parte posterior de la edificación siempre que se justifique necesario para la ejecución del aparcamiento comunitario.</p> <p>Bajo rasante la ocupación máxima será el 70% de la parcela neta, dejándose siempre un 30% de suelo natural.</p>	<p>Según memoria: 1008.54 m<sup>2</sup> 36.49 %</p> <p>P.Sótano 1705,16 m<sup>2</sup> Sup suelo natural 747.25 m<sup>2</sup> 41,70%</p>
<b>Posición de la edificación.</b>	<p>En el plano nº 11 se incluye un diseño indicativo de la edificación en cada parcela que podrá modificarse respetando las condiciones incluidas en esta Ordenanza.</p> <p>A este respecto, si se optara por varios cuerpos de edificación sobre rasante, la distancia entre ellos cumplirá las disposiciones sobre patios interiores de parcela.</p>	Cumple





0001191

<b>Retranqueos</b>	frontal mínimo de 5 m. posterior mínimo de 10 m. lateral mínimo de 5 m., excepto en las parcelas nºs 4 y 5 que tendrán sólo un retranqueo de 8 m. en los linderos Norte y Sur, respectivamente.	frontal 5 m. posterior 10 m. lateral de 5 m.
<b>Patio Salientes y vuelos</b>	Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.	No existen patios ni vuelos
<b>Aparcamiento</b>	Deberán reservarse 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m <sup>2</sup> c edificables o fracción de cualquier uso.	2 Plazas/viv.
<b>Vallado</b>	El vallado de la parcela en todos los linderos tendrá un diseño unitario, cumpliendo las determinaciones del Plan General	Exterior 2.50 Interior 1.90
<b>Usos</b>	Uso global.- Residencial. Uso predominante.- Residencial multifamiliar o unifamiliar adosada con aparcamiento mancomunado con acceso común. Condominios. Usos complementarios.- Los autorizados como compatibles situados en planta baja. Usos compatibles en edificio exclusivo.- Ninguno. Usos compatibles compartidos.- Los indicados en el cuadro adjunto. Se prohíben los no especificados.	Residencial. Condominios

**Documentación Aportada:**

<b>PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION</b>		FECHA DE VISADO 16/05/2019	COLEGIO DE VISADO COAM
TECNICO REDACTOR (Arquitecto) D. JOSE ANTONIO BARROSO ASPE		P.E.M. 1.489.259,92 €	INCLUIDO CAPITULO S.S (28.824,98 €)
<b>ESTUDIO GEOTECNICO DE LA PARCELA</b>			
TECNICO REDACTOR (Geólogo) D. DAVID BARRENO (GMD)		FECHA DE VISADO 26/03/2019	COLEGIO DE VISADO GEOLOGOS
<b>DIRECCION DE EJECUCION DE LA OBRA</b>			
TECNICO (Arquitecto Técnico) D. SANTIAGO TORRENTE CENALMOR		FECHA DE VISADO 23/05/2019	COLEGIO DE VISADO COAyAT
<b>ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD</b>			
TECNICO REDACTOR (Arquitecto) D. JOSE ANTONIO BARROSO ASPE		FECHA DE VISADO 16/05/2019	COLEGIO DE VISADO COAM
PRESUPUESTO 28.824,98 €			
Otros Documentos		Técnico que suscribe	Fecha de visado
HOJA DE DIRECCION DE OBRA			
CERTIFICADO DE VIABILIDAD GEOMETRICA			
DECLARACIÓN DE CONFORMIDAD CON LA NORMATIVA URBANÍSTICA			
CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA			
D. JOSE ANTONIO BARROSO ASPE		16/05/2019	
<b>ESTUDIO DE GESTION DE RESIDUOS</b>			
TECNICO REDACTOR		FECHA DE VISADO	COLEGIO DE



D. JOSE ANTONIO BARROSO ASPE		16/05/2019	VISADO COAM
Tipo de RCD	Volumen (m3)	Importe a efectos de fianza	
		€/m3	Importe
Nivel I	5351,61	5 (mínimo 100 €)	26.758,05 €
Nivel II	193,29	15 (mínimo 150 € ó 0,2%pem)	2.978,51 €
	<b>Total:</b>		<b>29.736,56 €</b>
<b>PROYECTO DE TELECOMUNICACIONES</b>			
TECNICO REDACTOR (Ingeniero Telecomunicaciones) D. MIGUEL ANGEL GARCIA OCHAGAVIA		FECHA DE VISADO 28/01/2019	COLEGIO DE VISADO COITT PRESUPUESTO 33.355,88 €

Que el proyecto presentado incluye la construcción de 14 viviendas con piscinas individuales y zona común de acceso y garajes, en Tipología de Condominio.

Que el proyecto básico describe la promoción de 14 viviendas adosadas, con piscina individual cada una, en tipología de condominio en la Parcela R-1 del Sector SUP-R3 "Este de los Fresnos", definiendo tres tipos de vivienda, con idénticas edificabilidades y dimensiones, variando únicamente distribución interior. Se mantienen en todas ellas los siguientes parámetros de superficies:

	<b>S. Construida (m2)</b>	<b>S. Computable (M2)</b>
Planta Sótano	71.10	0
Planta Baja	107.85	76.89
Planta Primera	79.33	74.88
Total por vivienda	258.28	151.77
<b>TOTALES (14 viviendas)</b>	<b>3.615,92</b>	<b>2.124,78</b>
Piscina por vivienda		12 m2
<b>TOTALES (14 piscinas)</b>		<b>168 m2</b>

En cuanto a Urbanización:

Que con la documentación presentada se han aclarado y corregido los aspectos pendientes en la urbanización exterior e interior, pudiéndose aceptarse e incorporarse al expediente, a falta de entregar la siguiente documentación:

- Plano especificando el estado actual de las calles y diferenciadamente el estado final de las mismas; aportándose la mejor solución que reponga, en su caso, los elementos inevitablemente afectados (como árboles puntos de alumbrado, barbancas, plazas de aparcamiento, etc...) así como detalle del rebaje de acera para el acceso de vehículos según normativa municipal.
- Se deberá aportar nuevo plano de la red interior de saneamiento (fecales y pluviales) en el que las acometidas de cada vivienda se lleven a cabo en la zona común a un colector principal que sea el que acometa a la red municipal, a través de sendos pozos de arranque. En dicho plano se plasmarán así mismo secciones longitudinales y transversales y datos de la acometida de saneamiento, como diámetros, pendientes, cotas, tipos de zanjas y materiales. Debiéndose realizar dicha acometida siempre a los pozos indicado por los servicios técnicos



municipales y en el caso de la acometida de fecales cumpliendo las especificaciones técnicas del Canal de Isabel II.

- Conformidad técnica al proyecto de ejecución de acometidas a la red de fecales municipal que deberá presentarse en el Canal de Isabel II, necesaria para que el Ayuntamiento a posteriori conceda la preceptiva licencia de cala para conexión a la red de alcantarillado municipal
- Se deberá dar cumplimiento al Plan Parcial del sector SUP-R3, en cuanto a la ordenanza particular espacios libres privados ZU-EP3 se refiere, referente a urbanización y vallado.

1º.- Que la urbanización exterior deberá quedar perfectamente rematada, tanto en firmes y pavimentos, jardinería y plantaciones, como en todo tipo de servicios en las calles perimetrales, en su ancho total o hasta el eje de calle según se trate de parcela frontera o interior. Todo esto será independiente de la causa origen de los desperfectos y será requisito para la concesión de la licencia de 1ª ocupación y/o devolución de la fianza o avales.

2º.- Que, para realizar cualquier acceso, tanto peatonal como rodado, no se podrá modificar la cota del bordillo, ni en planta ni en alzado, del encintado de acera si dicho bordillo existe o en su defecto el pavimento. Si hubiera que ejecutar algún tipo de acuerdo se realizará siguiendo las indicaciones de los servicios técnicos municipales.

3º - Que La zona destinada a paso, tránsito y parada de los equipos de extinción de incendios deberá estar señalizada y delimitada por marcar viales o algún tipo de mobiliario urbano. De igual modo se deberá colocar en lugar bien visible placa indicativa de la sobrecarga máxima admisible de los forjados por donde transiten estos.

4º.- Se recuerda la necesidad de dejar expedita de elementos ornamentales, y de mobiliario urbano la zona de tránsito y giro de los vehículos de emergencia. Trasladándose estos, si fuera necesarios.

5º.- Si fuera necesario realizar la acometida de saneamiento a la red de fecales y atendiendo a lo indicado en el convenio de colaboración realizado entre el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz y el Canal de Isabel II, publicado en el BOCM nº 301 del 17 de diciembre de 2010, en su estipulación Décima "Ejecución de nuevas acometidas, conexiones y prolongaciones de la red de alcantarillado", las solicitudes de nuevas acometidas particulares deberán ser tramitadas directamente a través del canal, que dará conformidad técnica al proyecto.

Este condicionante es prioritario y cualquier otro planteamiento incluso el Proyecto presentado queda supeditado a este requerido. Caso de no cumplirse esta condición, el solicitante deberá restituir adecuadamente toda su red interior. Por ello, se estima muy conveniente para el propio solicitante, siempre que le sea posible, tomar los datos y cotas necesarias "in situ" del pozo frontera para trazar adecuadamente la red de saneamiento interior de los edificios.

Si ya existiera acometida en la parcela se deberá igualmente solicitar al Canal de Isabel II su legalización.

La acometida de saneamiento a la red de pluviales deberá ser tramitadas directamente con el Ayuntamiento con el visto bueno de los técnicos municipales.





0001194

De igual forma se deberá solicitar en su momento por registro en este Ayuntamiento la correspondiente licencia de cala.

Una vez realizados los trámites con el Canal de Isabel II y la obtención de la correspondiente licencia de cala, se procederá a la ejecución de la acometida, que corre por cuenta del solicitante como parte de las actuaciones de obra, debiendo estar dicha actuación perfectamente definida en el proyecto constructivo conforme a las especificaciones técnicas indicadas por los servicios técnicos del Canal y lo indicado por los Servicios Técnicos Municipales.

Con respecto a la acometida distribución de agua, deberá solicitarse, en las oficinas del Canal de Isabel II, el importe de las acometidas y las actuaciones en la red que puedan determinarse en su momento, por este organismo.

Una vez satisfecho el pago y los trámites pertinentes, corresponderá, en principio, a este Organismo, la decisión y el modo de ejecución de esas actuaciones.

Sólo con la ejecución y/o conformidades técnicas por parte de estos organismos de las acometidas, serán recibidas o aceptadas por el Ayuntamiento las urbanizaciones correspondientes, criterio que es extensible a las acometidas y prolongación de otras Compañías de Servicios.

Las mochetas con los diferentes cuadros de contadores que se instalen provisionalmente durante la fase de obras y queden fuera de la alineación oficial deberán ser retiradas.

También se deja constancia clara y expresa de que en la solicitud futura de la licencia de primera ocupación y/o devolución de fianza, deberá presentarse con la instancia de solicitud y como condición para su aceptación posterior, los justificantes del Ayuntamiento de las licencias de calas u otras licencias o tasas que se deban satisfacer y justificante, en su caso, del Canal de Isabel II de la conformidad técnica de la instalación de saneamiento y agua potable ejecutada, siguiendo criterios análogos para las acometidas de otras compañías de servicio si el proyecto constructivo contempla dichos servicios.

6º.- Es condición imprescindible, cuyo incumplimiento anula cualquier actuación posterior, el solicitar y obtener por escrito la aprobación del acta de replanteo, con las alineaciones públicas que delimitan las calles de las obras de la urbanización exterior. Este replanteo será efectuado y firmado conjuntamente por el solicitante y el Topógrafo Municipal.

7º.- La supresión de cualquier árbol o arbusto existente, independientemente de la causa, debe ser notificado a los servicios de medio ambiente municipales, previamente a su eliminación. En cualquier caso, deberá cumplirse la Ley 8/2005 de 26 de diciembre de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid (tanto en la urbanización exterior como en toda la parcela). Se resalta el artículo 1 y artículo 2, en que la prohibición de tala y trasplante en su caso se aplicarán a todos los ejemplares de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad, o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se ubiquen en suelo urbano.

8º.- Para los nuevos accesos de vehículos si los hubiera, se deberá solicitar en este Ayuntamiento el pago y la obtención de la correspondiente placa de vado, previa aprobación por el departamento de Infraestructuras, ejecutando las obras que se estimen necesarias para reordenar las zonas de accesos rodados, sin cuyo requisito análogamente a las acometidas de saneamiento y distribución de agua, no se concederá la licencia de 1º ocupación.



9º.- Una vez se conceda la licencia de primera ocupación comenzará el periodo de garantía para las actuaciones en la urbanización exterior que tendrá una duración de 1 año. Transcurrido dicho periodo y tras informe técnico donde se evalúe el buen estado de las obras se procederá a devolver los avales presentados por urbanización exterior.

El presupuesto, a efectos de tasas e impuestos municipales conforme al valor de referencia, es de **2.194.734,68 €**.

Por lo que se propone a la Junta de Gobierno Local adopte acuerdo concediendo la licencia de obras solicitada, condicionada a:

- A fin de garantizar la correcta Gestión de residuos de construcción y demolición, se depositará una fianza o aval de **29.736.56€**.
- 
- Se depositará aval o fianza como garantía de la urbanización exterior de **19.760€**.

Torrejón de Ardoz, a 25 de julio de 2019

EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO.- Fdo. Alberto Cantalejo Manzanares".

**12º.- Moción del Concejal Delegado de Urbanismo a la Junta de Gobierno Local, sobre solicitud de licencia de obra mayor presentada EL BALCÓN DE PONIENTE, SOC. COOP. MAD., para la construcción de cinco viviendas unifamiliares en la parcela U29A1 del Sector "Soto del Henares", (9629/19)**

Se aprueba, por unanimidad, la moción del Concejal Delegado de Urbanismo que dice, literalmente, lo siguiente:

"Por EL BALCÓN DE PONIENTE, SOC. COOP. MAD., representada por D. Carlos Ripoll Gómez, con fecha 15 de julio de 2019, con registro de entrada nº **9629(OM-40/19)**, se ha solicitado licencia de obra mayor para la ejecución de "5 Viviendas unifamiliares" en la parcela U29A1, de Soto del Henares (Refª catastral: 2184404VK6728S0001EX).

Incoado el oportuno expediente, se ha emitido informe por los Servicios Técnicos Municipales en el que se constata que, por acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 19 de febrero de 2001, se aprobó el Programa de Actuación Urbanística del Sector denominado Soto del Henares.

Que en fecha 25 de mayo de 2001 y por acuerdo plenario, se aprobó el Plan Parcial del citado ámbito y en las fechas que se indican las siguientes modificaciones:

- Modif. 1ª aprobación definitiva en fecha 27 de septiembre de 2006.
- Modif. 2ª aprobación definitiva en fecha 26 de septiembre de 2007.
- Modif. 3ª aprobación definitiva en fecha 30 de enero de 2008.
- Modif. 4ª aprobación definitiva en fecha 25 de junio de 2008.
- Modif. 5ª aprobación definitiva en fecha 25 de marzo de 2009.



0001196

Y en fecha 22 de octubre de 2002 el proyecto de urbanización, habiéndose recepcionado en fecha 27 de octubre de 2007.

Que por acuerdo de Comisión de Gobierno de fecha 25 de noviembre de 2003, se aprobó el Proyecto de compensación y modificaciones de fecha 15 de junio de 2004 y 30 de noviembre de 2004.

Que en Junta de Gobierno de fecha 19 de Junio de 2019, se aprobó el Proyecto de reparcelación de la parcela U-29-A-1.

Que conforme a la citada normativa, la parcela U-29-A-1 del sector Soto del Henares se encuentra sujeta a la ordenanza Residencial Unifamiliar Grado 1, y dispone de los siguientes parámetros urbanísticos:

	<u>U29-A-1</u>	<u>P. Ejecución</u>
Sup. Parcela	1.189,10 m <sup>2</sup>	1.189,10 m <sup>2</sup>
Parcela mínima	200	237.82 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	7	7.90
Edificabilidad	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (772,90 m <sup>2</sup> )	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (772.90 m <sup>2</sup> )
Nº máx. Viviendas	5 viv.	5viv.
Ordenanza.-	Residencial Unifamiliar Grado 1	Residencial Unifamiliar Grado 1

Que conforme al Plan Parcial del Sector, la parcela U-29-A-1, se encuentra sujeta a la ordenanza residencial unifamiliar Grado 1, con las siguientes características:

	<u>Residencial Unifamiliar</u>	<u>P. Basico</u>
Uso Predominante Grado	Residencial Unifamiliar Libre. Grado 1º	Residencial Unifamiliar Grado 1º
Frente mínimo Parcela mínima	7 m. 200 m <sup>2</sup>	7,90 m. 237,82 m <sup>2</sup> (Según P Reparcelación)
Posición de edificación	Conforme alineación oficial.	Concedida 22/04/2019
Retranqueo a fachada	6 m. o mayor (sin sótano 9 m. mínimo (con sótano o semisótano)	6.37 m
Retranqueo a fondo	6 m. Permitido adosar (p.unitario)	11.38 m
Retranqueo en esquina	Con fachada a dos o mas calles se permite adosarse a la alineación exterior en el.	Parcela p.1.1 en esquina adosada a lindero de mayor longitud
Separación a	No se establece retranqueo.	Adosadas

linderos Grado 1º	Permitido 3m (acuerdo o p. unitario)	
Ocupación máxima sobre y bajo rasante	Grado 1º 50% (118.91 m2/parcela)	Grado 1º 84.39 m2      35,47%
Altura máxima Grado 1º	2 plantas 7,50 m.	2 plantas 6.84 m. a cornisa 9.80 a cumbre
Edificabilidad	Grado 1º 0.65 m2/m2. (154.58 m2/parcela)  No computan sótanos cuando se destinen a garaje aparcamiento, trasteros e instalaciones generales del edificio hasta una superficie de 60 m2.	Grado 1º 153.20 m2      0.645 m2/m2.  Sótano 59,92 m2/vivienda (Trastero/instalaciones)
Cerramientos	Fachada altura máxima muro 1 m altura máxima total 2,30 m, Medianeas altura máxima muro 2 m. altura máxima total 2,30 m	Cumplen P.Parcial

Que se presenta Proyecto Básico y de Ejecución, redactado por los arquitectos D<sup>a</sup> VIRGINIA RIPOLL TOLOSANA, D.JULIO YAGÜE CARNERERO y D. CARLOS RIPOLL GOMEZ. Con fecha de visado colegial COAM 12 de Julio de 2019, con un presupuesto de 610.980,23 €, incluido Estudio de Seguridad (24.503 €).

Que se presenta hoja de dirección facultativa, certificado de viabilidad geométrica y conformidad con la ordenación urbanística suscrito por el mismo arquitecto, y con la misma fecha de visado colegial.

Que se presenta Estudio de Seguridad y Salud, suscrito por el arquitecto técnico D. JUAN CARLOS YAGUE CERNERERO, y con fecha de visado colegial de 24 de Marzo de 2019, con un presupuesto de ejecución material de 24.503 €.

Que se presenta hoja de dirección de ejecución suscrita por el arquitecto técnico D. JUAN CARLOS YAGUE CERNERERO, con visado del COA y AT de fecha 12 de Julio de 2019.

Que se presenta Estudio Geotécnico para esta parcela, suscrito por el geólogo JOSE MANUEL LUQUE CANO con visado colegial de fecha 29 de Noviembre de 2017.



0001193

Que con fecha de 22 de Abril de 2019 se ha aprobado en Junta de Gobierno la Alineación Oficial de la parcela.

Que se presenta Proyecto de Infraestructuras de Telecomunicaciones suscrito por el Ingeniero Técnico de Telecomunicaciones D. VICENTE FERNANDEZ-MEDINA LEON, con visado colegial de fecha 25 de Junio de 2019, con un presupuesto de ejecución material de 17.608,01 €,

El Proyecto incluye Estudio de Gestión de Residuos, suscrito por el mismo arquitecto y por la Propiedad, que incluye:

Tipo de RCD	Volumen (m3)	Importe a efectos de fianza	
		€/m3	Importe
Nivel I	614.31	5 (mínimo 100 €)	3.071,55 €
Nivel II	31.16	15 (mínimo 150 € ó 0,2%pem)	1.221,96 €
	Total:		4.293.51 €

Que el proyecto desarrolla la documentación para la construcción de 5 viviendas unifamiliares con las siguientes superficies:

PARCELA	S. SOLAR	EDIFIC.P.P	S.COMPUTABLE
S. CONSTRUIDA	OCUPACION		
PARCELA 29-A-1-1	237.82	154.58	84.39
PARCELA 29-A-1-2	237.82	154.58	84.39
PARCELA 29-A-1-3	237.82	154.58	84.39
PARCELA 29-A-1-4	237.82	154.58	84.39
PARCELA 29-A-1-5	237.82	154.58	84.39
	1.189,10	772,90 (65 %)	421.95 (35.48%)
		766 (0.64m2/m2)	1.066,84 m2

En cuanto a Urbanización:

1º.- Que con la documentación presentada se han aclarado y corregido los aspectos pendientes en la urbanización exterior, pudiéndose aceptarse e incorporarse al expediente, a falta de entregar la siguiente documentación:

1-1.- Plano especificando el estado actual de las calles y diferenciadamente el estado final de las misma; aportándose la mejor solución que reponga, en su caso, los elementos inevitablemente afectados (como árboles puntos de alumbrado, barbancas, plazas de aparcamiento, etc...) así como detalle del rebaje de acera para el acceso de vehículos según normativa municipal.

1-2.- Copia del proyecto de legalización de acometida a la red de fecales municipal que deberá presentarse en el Canal de Isabel II y conformidad técnica a dicho proyecto, dada por el Canal, necesaria para que el Ayuntamiento a posteriori



0001199

conceda la preceptiva licencia de cala para conexión a la red de alcantarillado municipal.

1.3.-, Plano con secciones longitudinales y transversales de las acometidas de saneamiento, incorporando datos como diámetros, pendientes, cotas, tipos de zanjas y materiales. Debiéndose realizar dicha acometida siempre a los pozos indicado por los servicios técnicos municipales y en el caso de la acometida de fecales cumpliendo las especificaciones técnicas del Canal de Isabel II.

1-4.- Se deberá dar cumpliendo al artículo 48 del Plan Parcial de Soto del Henares en cuanto a alineaciones exteriores y a separación entre parcelas, medido desde la rasante de acera.

2º.-Que la urbanización exterior deberá quedar perfectamente rematada, tanto en firmes y pavimentos, jardinería y plantaciones, como en todo tipo de servicios en las calles perimetrales, en su ancho total. Todo esto será independiente de la causa origen de los desperfectos y será requisito para la concesión de la licencia de 1ª ocupación y/o devolución de la fianza o avales.

3º.-Que, para realizar cualquier acceso, tanto peatonal como rodado, no se podrá modificar la cota del bordillo, ni en planta ni en alzado, del encintado de acera si dicho bordillo existe o en su defecto el pavimento. Si hubiera que ejecutar algún tipo de acuerdo se realizará siguiendo las indicaciones de los servicios técnicos municipales.

4º.-Si fuera necesario realizar la acometida de saneamiento a la red de fecales y atendiendo a lo indicado en el convenio de colaboración realizado entre el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz y el Canal de Isabel II, publicado en el BOCM nº 301 del 17 de diciembre de 2010, en su estipulación Décima "Ejecución de nuevas acometidas, conexiones y prolongaciones de la red de alcantarillado", las solicitudes de nuevas acometidas particulares deberán ser tramitadas directamente a través del canal, que dará conformidad técnica al proyecto.

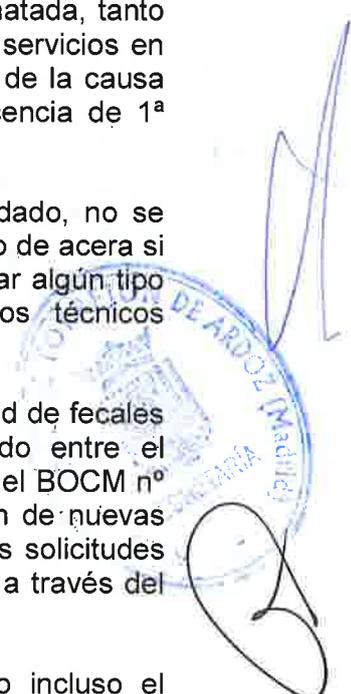
Este condicionante es prioritario y cualquier otro planteamiento incluso el Proyecto presentado queda supeditado a este requerido. Caso de no cumplirse esta condición, el solicitante deberá restituir adecuadamente toda su red interior. Por ello, se estima muy conveniente para el propio solicitante, siempre que le sea posible, tomar los datos y cotas necesarias "in situ" del pozo frontera para trazar adecuadamente la red de saneamiento interior de los edificios.

Si ya existiera acometida en la parcela se deberá igualmente solicitar al Canal de Isabel II su legalización.

La acometida de saneamiento a la red de pluviales deberá ser tramitadas directamente con el Ayuntamiento con el visto bueno de los técnicos municipales.

De igual forma se deberá solicitar en su momento por registro en este Ayuntamiento la correspondiente licencia de cala.

Una vez realizados los trámites con el Canal de Isabel II y la obtención de la correspondiente licencia de cala, se procederá a la ejecución de la acometida, que



0001200

corre por cuenta del solicitante como parte de las actuaciones de obra, debiendo estar dicha actuación perfectamente definida en el proyecto constructivo conforme a las especificaciones técnicas indicadas por los servicios técnicos del Canal y lo indicado por los Servicios Técnicos Municipales.

Con respecto a la acometida distribución de agua, deberá solicitarse, en las oficinas del Canal de Isabel II, el importe de las acometidas y las actuaciones en la red que puedan determinarse en su momento, por este organismo.

Una vez satisfecho el pago y los trámites pertinentes, corresponderá, en principio, a este Organismo, la decisión y el modo de ejecución de esas actuaciones.

Sólo con la ejecución y/o conformidades técnicas por parte de estos organismos de las acometidas, serán recibidas o aceptadas por el Ayuntamiento las urbanizaciones correspondientes, criterio que es extensible a las acometidas y prolongación de otras Compañías de Servicios.

Las mochetas con los diferentes cuadros de contadores que se instalen provisionalmente durante la fase de obras y queden fuera de la alineación oficial deberán ser retiradas.



También se deja constancia clara y expresa de que en la solicitud futura de la licencia de primera ocupación y/o devolución de fianza, deberá presentarse con la instancia de solicitud y como condición para su aceptación posterior, los justificantes del Ayuntamiento de las licencias de calas u otras licencias o tasas que se deban satisfacer y justificante, en su caso, del Canal de Isabel II de la conformidad técnica de la instalación de saneamiento y agua potable ejecutada, siguiendo criterios análogos para las acometidas de otras compañías de servicio si el proyecto constructivo contempla dichos servicios.

5º.- Es condición imprescindible, cuyo incumplimiento anula cualquier actuación posterior, el solicitar y obtener por escrito la aprobación del acta de replanteo, con las alineaciones públicas que delimitan las calles de las obras de la urbanización exterior. Este replanteo será efectuado y firmado conjuntamente por el solicitante y el Topógrafo municipal.

6º.- La supresión de cualquier árbol o arbusto existente, independientemente de la causa, debe ser notificada a los Servicios de Medio Ambiente Municipales, previamente a su eliminación. En cualquier caso, deberá cumplirse la Ley 8/2005 de 26 de diciembre de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid (tanto en la urbanización exterior como en toda la parcela). Se resalta el artículo 1 y artículo 2, en que la prohibición de tala y trasplante en su caso se aplicarán a todos los ejemplares de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad, o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se ubiquen en suelo urbano.



0001201

Se deberá cumplir con el artículo 48 del Plan Parcial de Soto del Henares en cuanto a la obligación de plantar árboles en los espacios libres de la parcela, en proporción no menor de un ejemplar por cada 50 m2 de suelo libre.

7º.- Para los nuevos accesos de vehículos si los hubiera, se deberá solicitar en este Ayuntamiento el pago y la obtención de la correspondiente placa de vado, previa aprobación por el departamento de Infraestructuras, ejecutando las obras que se estimen necesarias para reordenar las zonas de accesos rodados, sin cuyo requisito análogamente a las acometidas de saneamiento y distribución de agua, no se concederá la licencia de 1º ocupación.

8º.- Una vez se conceda la licencia de primera ocupación comenzará el periodo de garantía para las actuaciones en la urbanización exterior que tendrá una duración de 1 año. Transcurrido dicho periodo y tras informe técnico donde se evalúe el buen estado de las obras se procederá a devolver los avales presentados por urbanización exterior.

3.

4. El presupuesto, a efectos de tasas e impuestos municipales conforme al valor de referencia, es de **628.588,24 €**.

Por lo que se propone a la Junta de Gobierno Local adopte acuerdo concediendo la licencia de obras solicitada, condicionada a:

- A fin de garantizar la correcta **Gestión de Residuos** de Demolición y Construcción, RD. 105/2008 se depositará una **fianza de 4.293.51€**.
- Se depositará **aval o fianza** como garantía de la **urbanización exterior** de **8.690€**.

Torrejón de Ardoz, a 25 de julio de 2019

EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO.- Fdo. Alberto Cantalejo Manzanares"

**13º.- Moción del Concejal Delegado de Urbanismo a la Junta de Gobierno Local, sobre solicitud de licencia de obra mayor presentada por EL BALCÓN DE PONIENTE, SOC. COOP. MAD., para la construcción de cinco viviendas unifamiliares en la parcela U29A2 del Sector "Soto del Henares". (9631/19)**

Se aprueba, por unanimidad, la moción del Concejal Delegado de Urbanismo que dice, literalmente, lo siguiente:

"Por EL BALCÓN DE PONIENTE, SOC. COOP. MAD. representada por D. Carlos Ripoll Gómez, con fecha 15 de julio de 2019, con registro de entrada nº



0001202

**9631(OM-41/19)**, se ha solicitado licencia de obra mayor para la ejecución de "5 Viviendas unifamiliares" en la parcela U29A2, de Soto del Henares (Refª catastral: 2184403VK6728S0001JX).

Incoado el oportuno expediente, se ha emitido informe por los Servicios Técnicos Municipales en el que se constata que, por acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 19 de febrero de 2001, se aprobó el Programa de Actuación Urbanística del Sector denominado Soto del Henares.

Que en fecha 25 de mayo de 2001 y por acuerdo plenario, se aprobó el Plan Parcial del citado ámbito y en las fechas que se indican las siguientes modificaciones:

- Modif. 1ª aprobación definitiva en fecha 27 de septiembre de 2006.
- Modif. 2ª aprobación definitiva en fecha 26 de septiembre de 2007.
- Modif. 3ª aprobación definitiva en fecha 30 de enero de 2008.
- Modif. 4ª aprobación definitiva en fecha 25 de junio de 2008.
- Modif. 5ª aprobación definitiva en fecha 25 de marzo de 2009.

Y en fecha 22 de octubre de 2002 el proyecto de urbanización, habiéndose recepcionado en fecha 27 de octubre de 2007.

Que por acuerdo de Comisión de Gobierno de fecha 25 de noviembre de 2003 se aprobó el Proyecto de compensación y modificaciones de fecha 15 de junio de 2004 y 30 de noviembre de 2004.

Que en Junta de Gobierno de fecha 19 de Junio de 2019, se aprobó el Proyecto de reparcelación de la parcela U-29-A-2.

Que conforme a la citada normativa, la parcela U-29-A-2 del sector Soto del Henares se encuentra sujeta a la ordenanza Residencial Unifamiliar Grado 1, y dispone de los siguientes parámetros urbanísticos:

	<b>U29-A-2</b>	<b>P. Ejecución</b>
Sup. Parcela	1.189,10 m2	1.189,10 m2
Parcela mínima	200	237.82 m2
Frente mínimo	7	7.90
Edificabilidad	0,65 m2/m2 (772,90 m2)	0,65 m2/m2 (772.90 m2)
Nº máx. Viviendas	5 viv.	5viv.
Ordenanza.-	Residencial Unifamiliar Grado 1	Residencial Unifamiliar Grado 1

Que conforme al Plan Parcial del Sector, la parcela U-29-A-2, se encuentra sujeta a la ordenanza residencial unifamiliar Grado 1, con las siguientes características:

<b>Residencial Unifamiliar</b>	<b>P. Basico</b>
--------------------------------	------------------



0001203

C.I.F.: P-2814800E  
Nº Registro Entidades Locales 01281489  
DIR L01281489

Uso Predominante Grado	Residencial Unifamiliar Libre. Grado 1º	Residencial Unifamiliar Grado 1º
Frente mínimo Parcela mínima	7 m. 200 m2	7,90 m. 237,82 m2 (Según Reparcelación) P
Posición de edificación	Conforme alineación oficial.	Concedida 22/04/2019
Retranqueo a fachada	6 m. o mayor (sin sótano 9 m. mínimo (con sótano o semisótano)	6.37 m
Retranqueo a fondo	6 m. Permitido adosar (p.unitario)	11.38 m
Retranqueo en esquina	Con fachada a dos o mas calles se permite adosarse a la alineación exterior en el.	Parcela p.1.1 en esquina adosada a lindero de mayor longitud
Separación a linderos Grado 1º	No se establece retranqueo. Permitido 3m (acuerdo o p. unitario)	Adosadas
Ocupación máxima sobre y bajo rasante	Grado 1º 50% (118.91 m2/parcela)	Grado 1º 84.39 m2 35,47%
Altura máxima Grado 1º	2 plantas 7,50 m.	2 plantas 6.84 m. a cornisa 9.80 a cumbre
Edificabilidad	Grado 1º 0.65 m2/m2. (154.58 m2/parcela)  No computan sótanos cuando se destinen a garaje aparcamiento, trasteros e instalaciones generales del edificio hasta una superficie de 60 m2.	Grado 1º 153.20 m2 0.645 m2/m2.  Sótano 59,92 m2/vivienda (Trastero/instalaciones)
Cerramientos	Fachada altura máxima muro 1 m altura máxima total 2,30 m, Medianeas altura máxima muro 2 m. altura máxima total 2,30 m	Cumplen P.Parcial

Que se presenta Proyecto Básico y de Ejecucion, redactado por los arquitectos Dª VIRGINIA RIPOLL TOLOSANA, D.JULIO YAGÜE CARNERERO y D. CARLOS

0001204

C.I.F.: P-2814800E  
Nº Registro Entidades Locales 01281489  
DIR L01281489

RIPOLL GOMEZ. Con fecha de visado colegial COAM 12 de Julio de 2019, con un presupuesto de 610.980,23 €, incluido Estudio de Seguridad (24.503 €).

Que se presenta hoja de dirección facultativa, certificado de viabilidad geométrica y conformidad con la ordenación urbanística suscrito por el mismo arquitecto, y con la misma fecha de visado colegial.

Que se presenta Estudio de Seguridad y Salud, suscrito por el arquitecto técnico D. JUAN CARLOS YAGUE CERNERERO, y con fecha de visado colegial de 24 de Marzo de 2019, con un presupuesto de ejecución material de 24.503 €.

Que se presenta hoja de dirección de ejecución suscrita por el arquitecto técnico D. JUAN CARLOS YAGUE CERNERERO, con visado del COA y AT de fecha 12 de Julio de 2019.

Que se presenta Estudio Geotécnico para esta parcela, suscrito por el geologo JOSE MANUEL LUQUE CANO con visado colegial de fecha 29 de Noviembre de 2017.

Que con fecha de 22 de Abril de 2019 se ha aprobado en Junta de Gobierno la Alineación Oficial de la parcela.

Que se presenta Proyecto de Infraestructuras de Telecomunicaciones suscrito por el Ingeniero Técnico de Telecomunicaciones D. VICENTE FERNANDEZ-MEDINA LEON, con visado colegial de fecha 25 de Junio de 2019, con un presupuesto de ejecución material de 17.608,01 €.

El Proyecto incluye Estudio de Gestión de Residuos, suscrito por el mismo arquitecto y por la Propiedad, que incluye:

Tipo de RCD	Volumen (m3)	Importe a efectos de fianza	
		€/m3	Importe
Nivel I	614.31	5 (mínimo 100 €)	3.071,55 €
Nivel II	31.16	15 (mínimo 150 € ó 0,2%pem)	1.221,96 €
	Total:		4.293.51 €

Que el proyecto desarrolla la documentación para la construcción de 5 viviendas unifamiliares con las siguientes superficies:

PARCELA OCUPACION	S. SOLAR	EDIFIC.P.P	S.COMPUTABLE	S. CONSTRUIDA	
PARCELA 29-A-2-1	237.82	154.58	153.20	213.12	84.39
PARCELA 29-A-2-2	237.82	154.58	153.51	213.43	84.39
PARCELA 29-A-2-3	237.82	154.58	153.51	213.43	84.39
PARCELA 29-A-2-4	237.82	154.58	153.51	213.43	84.39
PARCELA 29-A-2-5	237.82	154.58	153.51	213.43	84.39
	1.189,10	772,90 (65 %)	766 (0.64m2/m2)	1.066,84 m2	421.95 (35.48%)



0001205

C.I.F.: P-2814800E  
Nº Registro Entidades Locales 01281489  
DIR L01281489

En cuanto a Urbanización:

1º.- Que con la documentación presentada se han aclarado y corregido los aspectos pendientes en la urbanización exterior, pudiéndose aceptarse e incorporarse al expediente, a falta de entregar la siguiente documentación:

1-1.- Plano especificando el estado actual de las calles y diferenciadamente el estado final de las misma; aportándose la mejor solución que reponga, en su caso, los elementos inevitablemente afectados (como árboles puntos de alumbrado, barbcanas, plazas de aparcamiento, etc...) así como detalle del rebaje de acera para el acceso de vehículos según normativa municipal.

1-2.- Copia del proyecto de legalización de acometida a la red de fecales municipal que deberá presentarse en el Canal de Isabel II y conformidad técnica a dicho proyecto, dada por el Canal, necesaria para que el Ayuntamiento a posteriori conceda la preceptiva licencia de cala para conexión a la red de alcantarillado municipal.

1.3.-, Plano con secciones longitudinales y transversales de las acometidas de saneamiento, incorporando datos como diámetros, pendientes, cotas, tipos de zanjas y materiales. Debiéndose realizar dicha acometida siempre a los pozos indicado por los servicios técnicos municipales y en el caso de la acometida de fecales cumpliendo las especificaciones técnicas del Canal de Isabel II.

1-4.- Se deberá dar cumpliendo al artículo 48 del Plan Parcial de Soto del Henares en cuanto a alineaciones exteriores y a separación entre parcelas, medido desde la rasante de acera.

2º.-Que la urbanización exterior deberá quedar perfectamente rematada, tanto en firmes y pavimentos, jardinería y plantaciones, como en todo tipo de servicios en las calles perimetrales, en su ancho total. Todo esto será independiente de la causa origen de los desperfectos y será requisito para la concesión de la licencia de 1ª ocupación y/o devolución de la fianza o avales.

3º.-Que, para realizar cualquier acceso, tanto peatonal como rodado, no se podrá modificar la cota del bordillo, ni en planta ni en alzado, del encintado de acera si dicho bordillo existe o en su defecto el pavimento. Si hubiera que ejecutar algún tipo de acuerdo se realizará siguiendo las indicaciones de los servicios técnicos municipales.

4º.-Si fuera necesario realizar la acometida de saneamiento a la red de fecales y atendiendo a lo indicado en el convenio de colaboración realizado entre el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz y el Canal de Isabel II, publicado en el BOCM nº 301 del 17 de diciembre de 2010, en su estipulación Décima "Ejecución de nuevas acometidas, conexiones y prolongaciones de la red de alcantarillado", las solicitudes



0001206

C.I.F.: P-2814800E  
Nº Registro Entidades Locales 01281489  
DIR L01281489

de nuevas acometidas particulares deberán ser tramitadas directamente a través del canal, que dará conformidad técnica al proyecto.

Este condicionante es prioritario y cualquier otro planteamiento incluso el Proyecto presentado queda supeditado a este requerido. Caso de no cumplirse esta condición, el solicitante deberá restituir adecuadamente toda su red interior. Por ello, se estima muy conveniente para el propio solicitante, siempre que le sea posible, tomar los datos y cotas necesarias "in situ" del pozo frontera para trazar adecuadamente la red de saneamiento interior de los edificios.

Si ya existiera acometida en la parcela se deberá igualmente solicitar al Canal de Isabel II su legalización.

La acometida de saneamiento a la red de pluviales deberá ser tramitadas directamente con el Ayuntamiento con el visto bueno de los técnicos municipales.

De igual forma se deberá solicitar en su momento por registro en este Ayuntamiento la correspondiente licencia de cala.

Una vez realizados los trámites con el Canal de Isabel II y la obtención de la correspondiente licencia de cala, se procederá a la ejecución de la acometida, que corre por cuenta del solicitante como parte de las actuaciones de obra, debiendo estar dicha actuación perfectamente definida en el proyecto constructivo conforme a las especificaciones técnicas indicadas por los servicios técnicos del Canal y lo indicado por los Servicios Técnicos Municipales.

Con respecto a la acometida distribución de agua, deberá solicitarse, en las oficinas del Canal de Isabel II, el importe de las acometidas y las actuaciones en la red que puedan determinarse en su momento, por este organismo.

Una vez satisfecho el pago y los trámites pertinentes, corresponderá, en principio, a este Organismo, la decisión y el modo de ejecución de esas actuaciones.

Sólo con la ejecución y/o conformidades técnicas por parte de estos organismos de las acometidas, serán recibidas o aceptadas por el Ayuntamiento las urbanizaciones correspondientes, criterio que es extensible a las acometidas y prolongación de otras Compañías de Servicios.

Las mochetas con los diferentes cuadros de contadores que se instalen provisionalmente durante la fase de obras y queden fuera de la alineación oficial deberán ser retiradas.

También se deja constancia clara y expresa de que en la solicitud futura de la licencia de primera ocupación y/o devolución de fianza, deberá presentarse con la instancia de solicitud y como condición para su aceptación posterior, los justificantes del Ayuntamiento de las licencias de calas u otras licencias o tasas que se deban satisfacer y justificante, en su caso, del Canal de Isabel II de la conformidad técnica de la instalación de saneamiento y agua potable ejecutada, siguiendo criterios análogos para las acometidas de otras compañías de servicio si el proyecto constructivo contempla dichos servicios.

0001297

C.I.F.: P-2814800E  
Nº Registro Entidades Locales 01281489  
DIR L01281489

5º.- Es condición imprescindible, cuyo incumplimiento anula cualquier actuación posterior, el solicitar y obtener por escrito la aprobación del acta de replanteo, con las alineaciones públicas que delimitan las calles de las obras de la urbanización exterior. Este replanteo será efectuado y firmado conjuntamente por el solicitante y el Topógrafo municipal.

6º.- La supresión de cualquier árbol o arbusto existente, independientemente de la causa, debe ser notificada a los Servicios de Medio Ambiente Municipales, previamente a su eliminación. En cualquier caso, deberá cumplirse la Ley 8/2005 de 26 de diciembre de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid (tanto en la urbanización exterior como en toda la parcela). Se resalta el artículo 1 y artículo 2, en que la prohibición de tala y trasplante en su caso se aplicarán a todos los ejemplares de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad, o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se ubiquen en suelo urbano.

Se deberá cumplir con el artículo 48 del Plan Parcial de Soto del Henares en cuanto a la obligación de plantar árboles en los espacios libres de la parcela, en proporción no menor de un ejemplar por cada 50 m<sup>2</sup> de suelo libre.

7º.- Para los nuevos accesos de vehículos si los hubiera, se deberá solicitar en este Ayuntamiento el pago y la obtención de la correspondiente placa de vado, previa aprobación por el departamento de Infraestructuras, ejecutando las obras que se estimen necesarias para reordenar las zonas de accesos rodados, sin cuyo requisito análogamente a las acometidas de saneamiento y distribución de agua, no se concederá la licencia de 1º ocupación.

8º.- Una vez se conceda la licencia de primera ocupación comenzará el periodo de garantía para las actuaciones en la urbanización exterior que tendrá una duración de 1 año. Transcurrido dicho periodo y tras informe técnico donde se evalúe el buen estado de las obras se procederá a devolver los avales presentados por urbanización exterior.

El presupuesto, a efectos de tasas e impuestos municipales conforme al valor de referencia, es de **628.588,24 €**.

Por lo que se propone a la Junta de Gobierno Local adopte acuerdo concediendo la licencia de obras solicitada, condicionada a:

- A fin de garantizar la correcta **Gestión de Residuos** de Demolición y Construcción, RD. 105/2008 se depositará una **fianza de 4.293.51€**.
- Se depositará **aval o fianza** como garantía de la **urbanización exterior** de **8.690€**.



0001203

Torrejón de Ardoz, a 25 de julio de 2019

EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO.- Fdo. Alberto Cantalejo Manzanares”.

**14º.- Moción del Concejal Delegado de Urbanismo a la Junta de Gobierno Local, sobre solicitud de licencia de obra mayor presentada por EL BALCÓN DE PONIENTE, SOC. COOP. MAD., para la construcción de cinco viviendas unifamiliares en la parcela U29A3 del Sector “Soto del Henares”. (9632/19)**

Se aprueba, por unanimidad, la moción del Concejal Delegado de Urbanismo que dice, literalmente, lo siguiente:

“Por EL BALCÓN DE PONIENTE, SOC. COOP. MAD. representada por D. Carlos Ripoll Gómez, con fecha 15 de julio de 2019, con registro de entrada nº **9632(OM-42/19)**, se ha solicitado licencia de obra mayor para la ejecución de “5 Viviendas unifamiliares” en la parcela U29A3, de Soto del Henares (Refª catastral: 2184402VK6728S0001IX).

Incoado el oportuno expediente, se ha emitido informe por los Servicios Técnicos Municipales en el que se constata que, por acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 19 de febrero de 2001, se aprobó el Programa de Actuación Urbanística del Sector denominado Soto del Henares.



Que en fecha 25 de mayo de 2001 y por acuerdo plenario, se aprobó el Plan Parcial del citado ámbito y en las fechas que se indican las siguientes modificaciones:

- Modif. 1ª aprobación definitiva en fecha 27 de septiembre de 2006.
- Modif. 2ª aprobación definitiva en fecha 26 de septiembre de 2007.
- Modif. 3ª aprobación definitiva en fecha 30 de enero de 2008.
- Modif. 4ª aprobación definitiva en fecha 25 de junio de 2008.
- Modif. 5ª aprobación definitiva en fecha 25 de marzo de 2009.

Y en fecha 22 de octubre de 2002 el proyecto de urbanización, habiéndose recepcionado en fecha 27 de octubre de 2007.

Que por acuerdo de Comisión de Gobierno de fecha 25 de noviembre de 2003, se aprobó el Proyecto de compensación y modificaciones de fecha 15 de junio de 2004 y 30 de noviembre de 2004.

Que en Junta de Gobierno de fecha 19 de Junio de 2019, se aprobó el Proyecto de reparcelación de la parcela U-29-A-3.

Que conforme a la citada normativa, la parcela U-29-A-3 del sector Soto del Henares se encuentra sujeta a la ordenanza Residencial Unifamiliar Grado 1, y dispone de los siguientes parámetros urbanísticos:

	<b><u>U29-A-3</u></b>	<b><u>P. Ejecución</u></b>
Sup. Parcela	1.189,10 m2	1.189,10 m2



Parcela mínima	200	218.37 m2
Frente mínimo	7	7.25/8.46/8.9
Edificabilidad	0,65 m2/m2 (772,90 m2)	0,65 m2/m2 (772.90 m2)
Nº máx. Viviendas	5 viv.	5viv.
Ordenanza.-	Residencial Unifamiliar Grado 1	Residencial Unifamiliar Grado 1

Que conforme al Plan Parcial del Sector, la parcela U-29-A-3, se encuentra sujeta a la ordenanza residencial unifamiliar Grado 1, con las siguientes características:

	<u>Residencial Unifamiliar</u>	<u>P. Basico</u>
Uso Predominante Grado	Residencial Unifamiliar Libre. Grado 1º	Residencial Unifamiliar Grado 1º
Frente mínimo Parcela mínima	7 m. 200 m2	7,25 / 8.46 / 8.90 m. 218.37 m2 (Según P Reparcelación)
Posición de edificación	Conforme alineación oficial.	Concedida 22/04/2019
Retranqueo a fachada	6 m. o mayor (sin sótano 9 m. mínimo (con sótano o semisótano)	6.37 m
Retranqueo a fondo	6 m. Permitido adosar (p.unitario)	11.38 m /6.55 m
Retranqueo en esquina	Con fachada a dos o mas calles se permite adosarse a la alineación exterior en el.	No hay parcela de esquina
Separación a linderos Grado 1º	No se establece retranqueo. Permitido 3m (acuerdo o p. unitario)	Adosadas
Ocupación máxima sobre y bajo rasante	Grado 1º 50% (118.91 m2/parcela)	Grado 1º 89.07 m2      34.95%
Altura máxima Grado 1º	2 plantas 7,50 m.	2 plantas 6.84 m. a cornisa 9.80 a cumbrera
Edificabilidad	Grado 1º 0.65 m2/m2. (154.58 m2/parcela)  No computan sótanos cuando se destinen a garaje aparcamiento, trasteros e instalaciones generales del edificio hasta una	Grado 1º Ver cuadro  Sótano 59,92 m2/vivienda (Trastero/instalaciones)



0001210

	superficie de 60 m2.	
Cerramientos	Fachada altura máxima muro 1 m altura máxima total 2,30 m, Medianeas altura máxima muro 2 m. altura máxima total 2,30 m	Cumplen P.Parcial

Que se presenta Proyecto Básico y de Ejecucion, redactado por los arquitectos D<sup>a</sup> VIRGINIA RIPOLL TOLOSANA, D.JULIO YAGÜE CARNERERO y D. CARLOS RIPOLL GOMEZ. Con fecha de visado colegial COAM 12 de Julio de 2019, con un presupuesto de 610.015,27 €, incluido Estudio de Seguridad (24.495,15 €).

Que se presenta hoja de dirección facultativa, certificado de viabilidad geométrica y conformidad con la ordenación urbanística suscrito por el mismo arquitecto, y con la misma fecha de visado colegial.

Que se presenta Estudio de Seguridad y Salud, suscrito por el arquitecto técnico D. JUAN CARLOS YAGUE CERNERERO, y con fecha de visado colegial de 29 de Marzo de 2019, con un presupuesto de ejecución material de 24.495,15 €.

Que se presenta hoja de dirección de ejecución suscrita por el arquitecto técnico D. JUAN CARLOS YAGUE CERNERERO, con visado del COA y AT de fecha 12 de Julio de 2019.

Que se presenta Estudio Geotécnico para esta parcela, suscrito por el geologo JOSE MANUEL LUQUE CANO con visado colegial de fecha 29 de Noviembre de 2017.

Que con fecha de 22 de Abril de 2019 se ha aprobado en Junta de Gobierno la Alineación Oficial de la parcela.

Que se presenta Proyecto de Infraestructuras de Telecomunicaciones suscrito por el Ingeniero Técnico de Telecomunicaciones D. VICENTE FERNANDEZ-MEDINA LEON, con visado colegial de fecha 25 de Junio de 2019, con un presupuesto de ejecución material de 17.608,01 €,

El Proyecto incluye Estudio de Gestión de Residuos, suscrito por el mismo arquitecto y por la Propiedad, que incluye:

Tipo de RCD	Volumen (m3)	Importe a efectos de fianza	
		€/m3	Importe
Nivel I	614.31	5 (mínimo 100 €)	3.071,55 €
Nivel II	31.16	15 (mínimo 150 € ó 0,2%pem)	1.221,96 €
	Total:		4.293.51 €



0001211

Que el proyecto desarrolla la documentación para la construcción de 5 viviendas unifamiliares con las siguientes superficies:

PARCELA OCUPACION	S. SOLAR	EDIFIC.P.P	S.COMPUTABLE	S. CONSTRUIDA	
PARCELA 29-A-3-1	254.81	165.63	162.88	222.79	88.94
PARCELA 29-A-3-2	254.81	165.63	163.01	223.03	89.07
PARCELA 29-A-3-3	218.37	141.94	140.38	200.08	76.85
PARCELA 29-A-3-4	218.37	141.94	140.50	201.46	76.97
PARCELA 29-A-3-5	242.74	157.78	157.67	218.60	85.39
		772,90 (65 %)	764.32 (0.64m2/m2)	1.065,96 m2	417.22 (35.48%)

En cuanto a Urbanización:

1º.- Que con la documentación presentada se han aclarado y corregido los aspectos pendientes en la urbanización exterior, pudiéndose aceptarse e incorporarse al expediente, a falta de entregar la siguiente documentación:

1-1.- Plano especificando el estado actual de las calles y diferenciadamente el estado final de las misma; aportándose la mejor solución que reponga, en su caso, los elementos inevitablemente afectados (como árboles puntos de alumbrado, barbacas, plazas de aparcamiento, etc...) así como detalle del rebaje de acera para el acceso de vehículos según normativa municipal.

1-2.- Copia del proyecto de legalización de acometida a la red de fecales municipal que deberá presentarse en el Canal de Isabel II y conformidad técnica a dicho proyecto, dada por el Canal, necesaria para que el Ayuntamiento a posteriori conceda la preceptiva licencia de cala para conexión a la red de alcantarillado municipal.

1.3.-, Plano con secciones longitudinales y transversales de las acometidas de saneamiento, incorporando datos como diámetros, pendientes, cotas, tipos de zanjas y materiales. Debiéndose realizar dicha acometida siempre a los pozos indicado por los servicios técnicos municipales y en el caso de la acometida de fecales cumpliendo las especificaciones técnicas del Canal de Isabel II.

1-4.- Se deberá dar cumpliendo al artículo 48 del Plan Parcial de Soto del Henares en cuanto a alineaciones exteriores y a separación entre parcelas, medido desde la rasante de acera.

2º.-Que la urbanización exterior deberá quedar perfectamente rematada, tanto en firmes y pavimentos, jardinería y plantaciones, como en todo tipo de servicios en las calles perimetrales, en su ancho total. Todo esto será independiente de la causa origen de los desperfectos y será requisito para la concesión de la licencia de 1ª ocupación y/o devolución de la fianza o avales.





0001212

3º.-Que, para realizar cualquier acceso, tanto peatonal como rodado, no se podrá modificar la cota del bordillo, ni en planta ni en alzado, del encintado de acera si dicho bordillo existe o en su defecto el pavimento. Si hubiera que ejecutar algún tipo de acuerdo se realizará siguiendo las indicaciones de los servicios técnicos municipales.

4º.-Si fuera necesario realizar la acometida de saneamiento a la red de fecales y atendiendo a lo indicado en el convenio de colaboración realizado entre el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz y el Canal de Isabel II, publicado en el BOCM nº 301 del 17 de diciembre de 2010, en su estipulación Décima "Ejecución de nuevas acometidas, conexiones y prolongaciones de la red de alcantarillado", las solicitudes de nuevas acometidas particulares deberán ser tramitadas directamente a través del canal, que dará conformidad técnica al proyecto.

Este condicionante es prioritario y cualquier otro planteamiento incluso el Proyecto presentado queda supeditado a este requerido. Caso de no cumplirse esta condición, el solicitante deberá restituir adecuadamente toda su red interior. Por ello, se estima muy conveniente para el propio solicitante, siempre que le sea posible, tomar los datos y cotas necesarias "in situ" del pozo frontera para trazar adecuadamente la red de saneamiento interior de los edificios.

Si ya existiera acometida en la parcela se deberá igualmente solicitar al Canal de Isabel II su legalización.

La acometida de saneamiento a la red de pluviales deberá ser tramitadas directamente con el Ayuntamiento con el visto bueno de los técnicos municipales.

De igual forma se deberá solicitar en su momento por registro en este Ayuntamiento la correspondiente licencia de cala.

Una vez realizados los trámites con el Canal de Isabel II y la obtención de la correspondiente licencia de cala, se procederá a la ejecución de la acometida, que corre por cuenta del solicitante como parte de las actuaciones de obra, debiendo estar dicha actuación perfectamente definida en el proyecto constructivo conforme a las especificaciones técnicas indicadas por los servicios técnicos del Canal y lo indicado por los Servicios Técnicos Municipales.

Con respecto a la acometida distribución de agua, deberá solicitarse, en las oficinas del Canal de Isabel II, el importe de las acometidas y las actuaciones en la red que puedan determinarse en su momento, por este organismo.

Una vez satisfecho el pago y los trámites pertinentes, corresponderá, en principio, a este Organismo, la decisión y el modo de ejecución de esas actuaciones.

Sólo con la ejecución y/o conformidades técnicas por parte de estos organismos de las acometidas, serán recibidas o aceptadas por el Ayuntamiento las urbanizaciones correspondientes, criterio que es extensible a las acometidas y prolongación de otras Compañías de Servicios.

Las mochetas con los diferentes cuadros de contadores que se instalen provisionalmente durante la fase de obras y queden fuera de la alineación oficial deberán ser retiradas.



0001213

C.I.F.: P-2814800E  
Nº Registro Entidades Locales 01281489  
DIR L01281489

También se deja constancia clara y expresa de que en la solicitud futura de la licencia de primera ocupación y/o devolución de fianza, deberá presentarse con la instancia de solicitud y como condición para su aceptación posterior, los justificantes del Ayuntamiento de las licencias de calas u otras licencias o tasas que se deban satisfacer y justificante, en su caso, del Canal de Isabel II de la conformidad técnica de la instalación de saneamiento y agua potable ejecutada, siguiendo criterios análogos para las acometidas de otras compañías de servicio si el proyecto constructivo contempla dichos servicios.

5º.- Es condición imprescindible, cuyo incumplimiento anula cualquier actuación posterior, el solicitar y obtener por escrito la aprobación del acta de replanteo, con las alineaciones públicas que delimitan las calles de las obras de la urbanización exterior. Este replanteo será efectuado y firmado conjuntamente por el solicitante y el Topógrafo municipal.

6º.- La supresión de cualquier árbol o arbusto existente, independientemente de la causa, debe ser notificada a los Servicios de Medio Ambiente Municipales, previamente a su eliminación. En cualquier caso, deberá cumplirse la Ley 8/2005 de 26 de diciembre de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid (tanto en la urbanización exterior como en toda la parcela). Se resalta el artículo 1 y artículo 2, en que la prohibición de tala y trasplante en su caso se aplicarán a todos los ejemplares de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad, o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se ubiquen en suelo urbano.

Se deberá cumplir con el artículo 48 del Plan Parcial de Soto del Henares en cuanto a la obligación de plantar árboles en los espacios libres de la parcela, en proporción no menor de un ejemplar por cada 50 m<sup>2</sup> de suelo libre.

7º.- Para los nuevos accesos de vehículos si los hubiera, se deberá solicitar en este Ayuntamiento el pago y la obtención de la correspondiente placa de vado, previa aprobación por el departamento de Infraestructuras, ejecutando las obras que se estimen necesarias para reordenar las zonas de accesos rodados, sin cuyo requisito análogamente a las acometidas de saneamiento y distribución de agua, no se concederá la licencia de 1º ocupación.

8º.- Una vez se conceda la licencia de primera ocupación comenzará el periodo de garantía para las actuaciones en la urbanización exterior que tendrá una duración de 1 año. Transcurrido dicho periodo y tras informe técnico donde se evalúe el buen estado de las obras se procederá a devolver los avales presentados por urbanización exterior.

El presupuesto, a efectos de tasas e impuestos municipales conforme al valor de referencia, es de **671.152,23 €**.





0001214

Por lo que se propone a la Junta de Gobierno Local adopte acuerdo concediendo la licencia de obras solicitada, condicionada a:

- A fin de garantizar la correcta **Gestión de Residuos** de Demolición y Construcción, RD. 105/2008 se depositará una **fianza de 4.293.51€**.
- Se depositará **aval o fianza** como garantía de la **urbanización exterior** de **8.870€**.

Torrejón de Ardoz, a 25 de julio de 2019

EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO.- Fdo. Alberto Cantalejo Manzanares",

**15º.- Moción del Concejal Delegado de Urbanismo Para proponer a la Junta de Gobierno Local, adopte acuerdo en sentido de informar FAVORABLEMENTE la consulta industrial solicitada por Petronieves, S.L., para determinar la viabilidad para la actividad "Gasolinera para camiones con lavadero para vehículos", en calle Jacinto Benavente, 2**

Se aprueba, por unanimidad, la moción del Concejal Delegado de Urbanismo que dice, literalmente, lo siguiente:

"Para proponer a la Junta de Gobierno Local, adopte acuerdo en sentido de informar FAVORABLEMENTE la consulta industrial solicitada por Petronieves, S.L., en escrito con número 24364 del Registro de Entrada de Documentos (CI-12/19) y fecha 21 de junio de 2.019, para determinar la viabilidad para la actividad "Gasolinera para camiones con lavadero para vehículos", en calle Jacinto Benavente, 2, ya que solicitado informe de los servicios técnicos municipales se desprende:

- Según el P.G.O.U. aprobado definitivamente por la CM el 6 de mayo de 1999, la parcela se encuentra en el sector SUNP-T2 "Nordeste", desarrollado por el Plan Parcial con el mismo nombre. La parcela se encuentra sujeta a las condiciones urbanísticas y de uso establecidas por la ordenanza Zona-03 "Terciario – Industrial / Servicios" de dicho Plan Parcial. En esta ordenanza se establece como uso principal o característico el de Estación de Servicio al Automóvil, que podrá incorporar tienda 24 horas y bar cafetería en las condiciones que normativamente permita la legislación sectorial. El uso de lavadero para vehículos se entiende dentro de los compatibles con la actividad principal.
- El hecho de que la consulta se refiera a un tipo específico de vehículos (camiones) no supone un impedimento para la compatibilidad de la actividad, principalmente por el entorno en el que se sitúa la parcela, donde los vehículos que pueden ser usuarios de estos servicios son mayoritariamente de este tipo.



- El uso, por lo tanto, es compatible con lo establecido en la ordenanza de aplicación.
- En vista de lo anteriormente expuesto, técnicamente la consulta resulta FAVORABLE para el ejercicio de la actividad solicitada.
- Se hace constar que el lado este de la parcela se sitúa en el límite del término municipal de Torrejón de Ardoz, siendo al mismo tiempo límite del ámbito del sector. Existen datos contradictorios en lo que se refiere a la localización exacta de este límite, ya que Catastro incluye parte de la parcela en el término municipal de Alcalá de Henares. Esto deberá ser resuelto por el ente correspondiente. En cualquier caso, solo se autoriza el ejercicio de la actividad en la parcela que se sitúe dentro de los límites del término municipal de Torrejón de Ardoz, quedando sujeta a las condiciones urbanísticas establecidas en la ordenanza Zona-03 del sector SUNP-T2 "Nordeste"
- Para poder ejercer la actividad solicitada, será preceptiva la solicitud de licencia de obras y de actividad, aportándose proyecto suscrito por técnico competente y visados por colegio profesional o con acreditación colegial, debiendo cumplirse lo establecido en el PGOU y la normativa vigente de aplicación. La licencia de actividad no podrá tramitarse como Declaración Responsable. La instalación de aire acondicionado cumplirá con lo establecido en el artículo IV.4.2.10 de la Ordenanzas Generales del PGOU, quedando prohibida la instalación de aparatos de climatización en fachada.

Torrejón de Ardoz, a 23 de julio de 2019.- Fdo.: D. Alberto CANTALEJO  
MANZANARES

**16º.- Moción de la Concejala Delegada de Empleo y Contratación para proponer a la Junta de Gobierno Local la regularización de los importes máximos del contrato relativo al Expte. PA 14/2015 denominado "Suministro consistente en el arrendamiento de doce vehículos para policía local del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz".**

Se aprueba, por unanimidad, la moción del Concejala Delegado de Urbanismo que dice, literalmente, lo siguiente:

"Por Junta de Gobierno Local en fecha 25 de mayo de 2015, se adjudicó la contratación del "SUMINISTRO CONSISTENTE EN EL ARRENDAMIENTO DE DOCE VEHICULOS PARA LA POLICIA LOCAL DEL AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ" a la mercantil LEASE PLAN SERVICIOS S.A.U., con C.I.F. A-78007473. Expte. PA 14/2015.

En dicho acuerdo no se calcularon bien los importes máximos de cada lote, de acuerdo con los importes ofertados por la adjudicataria, motivo por el cual se subsanó el error por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de abril de 2019 con los cálculos realizados por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

0001216

C.I.F.: P-2814800E  
Nº Registro Entidades Locales 01281489  
DIR L01281489

Comunicado el mencionado acuerdo a LEASE PLAN SERVICIOS S.A.U, se detecta que no está bien aplicado el IVA al Lote 3, a consecuencia de un error en su cálculo que se produjo por LEASE PLAN SERVICIOS S.A.U en su proposición económica. Asimismo, LEASE PLAN SERVICIOS S.A.U pone en conocimiento del Ayuntamiento que la facturación se realiza sumando la base imponible de todos los vehículos, de cada lote, y aplicando el IVA al montante final, por lo que no se ajusta a los cálculos realizados por el Ayuntamiento que aplica el IVA a cada vehículo y suma el total. Se produce una diferencia de céntimos.

A la vista de lo anteriormente expuesto, se debe subsanar el importe relativo al Lote 3, aplicando un IVA de 80,15 euros por vehículo, en vez de 80,10 euros, y regularizar, a efectos de facturación, los demás importes del resto de lotes del contrato. Dichos cálculos son los siguientes:

- Lote 1: Se calcula el total de la cuota bruta mensual  $442,29 \times 8 = 3.538,32\text{€}$ , a este importe le calculamos el IVA,  $3.538,32 \times 0,21 = 743,05$ . Se suman las cantidades  $3.538,32(\text{cuota}) + 743,05(\text{IVA}) = 4.281,37\text{€}$  cuota mensual. Total los 60 meses de contrato  $4.281,37 \times 60 = 256.882,20\text{€}$ .
- Lote 2: Se calcula el total cuota bruta  $510,14 \times 2 = 1.020,28\text{€}$ , a este importe le calculamos el IVA,  $1.020,28 \times 0,21 = 214,26\text{€}$ , Se suman las cantidades  $1.020,28 + 214,26 = 1.234,54\text{€}$  cuota mensual. Total los 60 meses de contrato  $1.234,54 \times 60 = 74.072,40\text{€}$ .
- Lote 3: Se calcula el total cuota bruta  $381,69 \times 2 = 763,38\text{€}$ , a este importe le calculamos el IVA,  $763,38 \times 0,21 = 160,31\text{€}$ , Se suman las cantidades  $763,38 + 160,31 = 923,69\text{€}$  cuota mensual. Total los 60 meses de contrato  $923,69 \times 60 = 55.421,40\text{€}$ .

Si se suman los totales de las cuotas mensuales de los 3 LOTES ( $4.281,37 \text{€} + 1.234,54 \text{€} + 923,69\text{€}$ ) el resultado da la cuota mensual a facturar por importe de  $6.439,60 \text{€}$ .

En base a todo lo anteriormente expuesto, se propone a la Junta de Gobierno Local se adopte acuerdo en el siguiente sentido:

**PRIMERO.-** Regularizar los importes máximos del contrato, por lotes, subsanado el error en el IVA aplicado por LEASE PLAN SERVICIOS S.A.U, en su proposición económica, respecto del Lote 3, quedando de la siguiente manera:

El importe máximo de adjudicación, de los tres lotes, para los 60 meses de contrato, es de TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS ( $386.376,00\text{€}$ ), IVA incluido. Dicho importe de desglosa de la siguiente forma:



0001217

- LOTE 1, OCHO VEHÍCULOS RENAULT CAPTUR CON DISTINTIVOS, con las características técnicas establecidas en la oferta, por un importe de DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON VEINTE CENTIMOS (256.882,20 €), IVA incluido:

- Cuota mensual, que será fijada durante todo el periodo de vigencia del contrato, y que es de CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS CON VEINTINUEVE CÉNTIMOS (442,29 €)/MES COCHE, más NOVENTA Y DOS EUROS CON OCHENTA Y OCHO CENTIMOS (92,88 €)/MES COCHE correspondientes al 21% de IVA.
- Importe unitario por kilómetros por el concepto de "ajuste por kilometraje":
  - o Km. Exc. = 0,06342 €/km + IVA.
  - o Km. Def. = 0,05331 €/km + IVA.

La cuota mensual del Lote 1 asciende a la cantidad de 4.281,37 euros, IVA incluido.

- LOTE 2, DOS VEHÍCULOS DACIA DUSTER, con las características técnicas establecidas en la oferta, por un importe de SETENTA Y CUATRO MIL SETENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS ( 74.072,40 €), IVA incluido:

- Cuota mensual, que será fijada durante todo el periodo de vigencia del contrato, y que es de QUINIENTOS DIEZ EUROS CON CATORCE CENTIMOS (510,14 €)/MES COCHE, más CIENTO SIETE EUROS CON TRECE CENTIMOS (107,13 €)/MES COCHE correspondientes al 21% de IVA.
- Importe unitario por kilómetros por el concepto de "ajuste por kilometraje":
  - o Km. Exc. = 0,06496 €/km + IVA.
  - o Km. Def. = 0,05819 €/km + IVA.

La cuota mensual del Lote 2 asciende a la cantidad de 1.234,54 euros, IVA incluido.

- LOTE 3, DOS VEHÍCULOS RENAULT CAPTUR SIN DISTINTIVOS, con las características técnicas establecidas en la oferta, por un importe de CINCUENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS VEINTIUN EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS (55.421,40 €), IVA incluido:

- Cuota mensual, que será fijada durante todo el periodo de vigencia del contrato, y que es de TRESCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS CON SESENTA Y NUEVE CENTIMOS (381,69 €)/MES COCHE, más OCHENTA EUROS CON QUINCE CENTIMOS (80,15 €)/MES COCHE correspondientes al 21% de IVA.
- Importe unitario por kilómetros por el concepto de "ajuste por kilometraje":
  - o Km. Exc. = 0,06342 €/km + IVA.
  - o Km. Def. = 0,05331 €/km + IVA.

La cuota mensual del Lote 3 asciende a la cantidad de 923,69 euros, IVA incluido.





0001218

**SEGUNDO.-** Notificar el presente acuerdo al adjudicatario, emplazándole a la firma del contrato subsanando el error producido. Asimismo, se comunicará a los Departamentos de Contratación, Intervención y Policía Local.

No obstante, la Junta de Gobierno Local acordará lo que estime oportuno.

En Torrejón de Ardoz, a 25 de julio de 2019.- Fdo.: Ainhoa García Jabonero".

**17º.- Moción del Concejal de Hacienda proponiendo aprobar la relación de Facturas F/2019/186 por importe total de 1.830.086,97 €.**

Se aprueba, por unanimidad, la moción del Concejal de Hacienda que dice, literalmente, lo siguiente:

Vista la relación de Facturas F/2019/186 por importe total de 1.830.086,97 €, y según Informe de la Intervención, en uso de las atribuciones conferidas por la legislación vigente,

**SE PROPONE** a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente acuerdo:

Aprobar el reconocimiento de obligaciones y ordenación del pago de las facturas contenidas en la relación F/2019/186, por importe 1.830.086.97€.

Nº de Documento	Importe Total	Tercero	Nombre	Texto Explicativo	Organic a	Programa	Economic a
7520191990 0020005408	39.814,38	A28141935	MAPFRE ESPAÑA, COMPAÑIA DE SEGUROS Y REASEGUROS S.A.(ANTES MAPFRE FAMILIAR CÍA SEGUROS Y REASEGUROS)	POLIZA COMBINADA INDUSTRIAL   ""P?LIZA"":0721670018324   ""RECIBO"":8118620038   ""RIESGO"":SEGUN CONSTA EN POLIZA	080	92030	22400
2019/017/200	87.377,77	Q2801528G	MANCOMUNIDAD DEL ESTE	TASA RESIDUOS MES JUNIO 2019.	020	16230	46300
02	0,00	B87853578	MAC 3 STUDIO&DESIGN SL	CERTIF. 02 ABRIL/2019 NUEVO VESTUARIO PARA LAS PISCINAS DE JOAQUÍN BLUME			
03	10.950,26	B87853578	MAC 3 STUDIO&DESIGN SL	CERTIF. 03 MAYO/2019 NUEVO VESTUARIO PARA LAS PISCINAS DEL JOAQUIN BLUME DE TORREJON DE ARDOZ	070	34200	63201
04	24.749,73	B87853578	MAC 3 STUDIO&DESIGN SL	CERTIF. 04 JUNIO/2019 NUEVO VESTUARIO PARA	070	34200	63201



0001219

				LAS PISCINAS DEL JOAQUÍN BLUME			
3	22.350,96	B85187292	PACSA, SERVICIOS URBANOS Y DEL MEDIO NATURAL, S.L	CERTIF. 3 MAYO/2019 RENOV. DE ACERAS EN C/ POZO DE LAS NIEVES ENTRE LAS CALLES ANTONIO DE SOLIS Y LA CALLE GARABAY	020	15320	61900
3	598.457,60	A79189940	SERANCO SA	CERTIF. 3 MAYO/2019 EJEC. OBRAS DE PASO SUBTERRANEO BAJO EL FERROCARRIL C/ ENMEDIO DE TORREJON DE ARDOZ (JGL 4/2/2019)	020	45900	61906
6	0,00	A79189940	SERANCO SA	CERTIF. 6 JUNIO/2019 MODIF. PROJ. NUEVO ACERADO Y REPARACIÓN DE VIALES EN BARRIOS ZARZUELA Y FRONTERAS			
PRIMERA	85.662,35	B84332766	ALBERTO MARTINEZ BRICEÑO SL	CERTIF. PRIMERA JUNIO/2019 PROYECTO VALLADO EN VARIOS PARQUES DE TORREJON DE ARDOZ JGL 01/04/2019	020	17100	61902
82	343.292,13	U86564275	UTE GESTIÓN ENERGETICA TORREJON DE ARDOZ FERROSER+FERROVIAL	CERTIF. 82 JUNIO/2019 GESTIÓN SER ENERGÉTICOS Y MTO. INSTALACIONES EDIF MUNIC. Y ALUMBRADO PÚBLICO INCLUIDO REV. PRECIOS	020	16500	22799
65	48.275,84	A80241789	FERROVIAL SERVICIOS S.A.	CERTIF. 6 JUNIO/2019 SUM. Y GEST. ENERGET. INSTALAC. EDIF. MCPLES. Y DE ALUMBRADO PUBLICO	020	16500	22799
30ª	160.956,83	A78066487	LICUAS S.A.	CERTIF. 30ª JUNIO/19 CONSERVACION, RENOVACION DE INFRAESTRUCTURAS DE LA CIUDAD (2018 - 2019 - 2020 - HASTA 10/1/2021)	020	15321	61901
2ª	71.478,63	A78066487	LICUAS S.A.	CERTIF. 2ª JULIO/2019 OBRAS ADECUACION Y URBANIZACION ZONAS TERRIZAS PARA MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD	020	15320	61900





0001220

C.I.F.: P-2814800E  
Nº Registro Entidades Locales 01281489  
DIR L01281489

				PARQUE ORBASA			
TERCERA	148.234,04	B85240646	PAISAJES SOSTENIBLES S.L.	CERTIF. TERCERA MAYO/2019 PROYECTO REMODELACION PAISAJISTICA DE ZONA VERDE EN CALLE CHILE Y PARQUE SUR	020	17100	61900
LIQUIDACION	15.951,64	A78066487	LICUAS S.A.	CERTIF. LIQUIDACION JUNIO/2019 CONSTRUCC. Y RENOVACIÓN DE ACERADOS DE Bº DE LOS FRESNOS. 3ª FASE	20	15320	61900
FINAL	156.365,94	B85187292	PACSA, SERVICIOS URBANOS Y DEL MEDIO NATURAL, S.L	CERTIF. FINAL JUNIO/2019 OBRAS DE ACTUACION EN CALLE PARIS Y TRASERA DE C/ PARIS	20	17100	61900
LIQUIDACION	16.168,87	B85187292	PACSA, SERVICIOS URBANOS Y DEL MEDIO NATURAL, S.L	LIQUIDACION JULIO/2019 RENOVAC. ACERAS EN C/POZO DE LAS NIEVES ENTRE C/ANTONIO DE SOLÍS Y C/ GARABAY	20	15320	61900
	1.830.086,97						

Moción que someto para su aprobación y acuerdos que se estimen oportunos.

Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV)  
Ver fecha y firma al margen

Seguidamente se debaten en la Junta de Gobierno Local **cuatro asuntos no incluidos en el orden del día**, cuyos expedientes son aportados en este acto por sus respectivos proponentes; en consecuencia, no se cumple el plazo establecido en el artículo 177 del Real Decreto 2586/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales a los efectos del examen de los mismos por la Secretaría.

**FUERA DEL ORDEN DEL DÍA (1)** Y con carácter de urgencia que es aprobado, por unanimidad, se aprueba igualmente por unanimidad, la moción del Concejal Delegado de Urbanismo que dice, literalmente, lo siguiente:

“Visto el informe técnico que literalmente dice:

“Primero.- En Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el diecinueve de octubre de 2015 , se acordó declarar la caducidad de licencia del establecimiento



0001221

denominado "MINAYA" sito en C/ Andalucía, 2 de Torrejón de Ardoz con numero de L.D 4168 y LF 2/06.

Segundo.- Por el titular de la licencia mencionada D. Roberto López Vázquez, en representación de ALCAVALO MYR, SL se presenta el 25 de julio de 2019 Recurso extraordinario de Revisión, en que justifica que la LD caducada no se corresponde con el establecimiento "MINAYA", sino con el que el mismo regenta y el cuál nunca ha dejado de ejercer la actividad

Vistos los anterior, se

### INFORMA

Que procede estimar las alegaciones presentadas por D. Roberto López Vázquez, dejar sin efecto la caducidad de la citada licencia.

Lo que le informo a los efectos oportunos.

En Torrejón de Ardoz, a 26 de julio 2019. Fdo.: Técnico de Admon Gral."

### RESUELVO

Estimar las alegaciones presentadas por D. Roberto López Vázquez, dejando sin efecto la caducidad de LD 4168 Y LF 2/06.

Contra la presente resolución podrá interponer recurso de reposición en el plazo de un mes, desde su notificación.

En Torrejón de Ardoz, a 26 de julio de 2019.- EL DELEGADO DE URBANISMO".

**FUERA DEL ORDEN DEL DÍA (2)** Y con carácter de urgencia que es aprobado, por unanimidad, se aprueba igualmente por unanimidad, la moción del Concejal Delegado de Urbanismo que dice, literalmente, lo siguiente:

"Para proponer a la Junta de Gobierno Local, adopte acuerdo en sentido de informar DESFAVORABLEMENTE la consulta industrial solicitada por D. Jesús Palazón Martínez, en escrito con número 26605 del Registro de Entrada de Documentos (CI-13/19) y fecha 12 de julio de 2.019, para la implantación de la actividad de "Papelería", en Avenida de la Constitución, 98 plantas baja, primera, ya que solicitado informe de los Servicios Técnicos Municipales se desprende:

- Según el P.G.O.U. aprobado definitivamente por la CM el 6 de Mayo de 1999, a la parcela le es de aplicación la ordenanza particular ZUI-4 "Terciario Industrial y Oficinas", cuyos usos predominantes son los siguientes:

- oTerciario Industrial:
- Oficinas:



0001222

o Comercial en las siguientes categorías:

- C.2 "Supermercados".
- C.3 "Grandes Almacenes".
- C.6 "Centros comerciales".

▪ C.7 "Comercio mayorista".

▪ C.8 "Comercio ligado a almacenaje – industria escaparate"

o Hotelero

- La actividad para la que se realiza la consulta está incluida en el uso especificado en el

PGOU como C-1 "Comercio minorista y superservicio", definido como aquel uso

comercial con superficie de venta no superior a 450 m2.

Este uso no se encuentra entre los usos compatibles con la ordenanza de aplicación.

En vista de lo anteriormente expuesto, la consulta resulta **DESFAVORABLE**.

Torrejón de Ardoz, a 25 de julio de 2.019.- Fdo.: D. Alberto CANTALEJO  
MANZANARES".

**FUERA DEL ORDEN DEL DÍA (3)** Y con carácter de urgencia que es aprobado, por unanimidad, se aprueba igualmente por unanimidad, la moción del Concejal Delegado de Urbanismo que dice, literalmente, lo siguiente:

**"Asunto: Aprobación Inicial de la 2ª Modificación del Plan Parcial del Sector SUNP I-1 "Los Almendros".**

Por acuerdo del Pleno Municipal en sesión de fecha 29 de octubre de 2003 resultó aprobado el Avance del Plan de Sectorización para el denominado en el PGOU SUNP I.1 Los Almendros; el citado Plan de Sectorización resultó aprobado definitivamente por la Comunidad de Madrid en fecha 20 de septiembre de 2006.

Continuando con el desarrollo de planeamiento para el Sector, el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 11 de mayo de 2007 aprobó definitivamente su Plan Parcial y la Junta de Gobierno Local en fecha 7 de julio de 2008 adoptó acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización; en octubre del siguiente ejercicio se procedió a la aprobación de corrección errores materiales del Plan Parcial (Peno de fecha 28 de octubre de 2009).

0001223

No se avanzó en el desarrollo del Sector hasta el ejercicio 2015, cuando por diferentes motivos que indicaban la necesidad de adaptación del Plan Parcial vigente para su materialización, se aprobó previa tramitación correspondiente la Modificación 1ª del Plan Parcial del Sector SUNP.I1 (acuerdo Pleno de fecha 30 de septiembre de 2015).

Por la Junta de Gobierno Local, en fecha 23 de mayo de 2016 se adoptó acuerdo aprobando la modificación del Proyecto de Urbanización y en la misma fecha del Proyecto de Reparcelación; y en fecha 26/3/18 Texto refundido con corrección de errores.

Actualmente se encuentra vigente la segunda modificación del Proyecto de Urbanización, que resulto aprobada por el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de abril de 2019, y en tramitación la 2ª Modificación del Plan Parcial.

Respecto a esta Segunda Modificación del Plan Parcial, en fecha 30 de abril de 2019 con número 16277 de registro de entrada D. José Luis Martínez Sainz-Vizcaya actuando en representación de la Junta de Compensación SUNP-I1 "Los Almendros" presenta el documento de referencia, que previa emisión de los oportunos informes por los Técnicos Municipales se aprueba inicialmente para su sometimiento a trámite de información pública por acuerdo de Junta de Gobierno en sesión celebrada el 20 de mayo de 2019.

Durante el trámite de información pública, derivado del contenido de los informes redactados por los Técnicos Municipales, por parte de la Junta de Compensación SUNP-I1 "Los Almendros", en fecha 5 de julio del presente ejercicio con número de registro de entrada 25830 se presenta nuevo documento cumplimentando las condiciones que se indicaban en los informes referenciados.

Así mismo durante el referido trámite de información pública se presentan alegaciones al documento aprobado inicialmente en fecha 20 de mayo de 2019, por parte del CANAL de Isabel II (nº de registro de entrada de documentos 25388 – 02/07/2019).

El documento que nos ocupa ha sido sometido a informe por parte del **Arquitecto Municipal de fecha 26/07/2019** señalando que:

*En escrito de fecha 5 de julio de 2019 con nº de registro 25830 se cumplimentan las condiciones indicadas en el informe para la aprobación inicial de la Modificación 2ª del Plan Parcial de Los Almendros con las siguientes condiciones:*



Se incluye nuevo documento de la 2ª Modificación del Plan Parcial de los Almendros en el que se cumplimenta:

- 1- Plano de estado actual y modificado afectados por la modificación.
- 2- Se incluye relación punto por punto de cada una de las cuestiones modificadas incluido cada punto de la ordenanza siendo los siguientes:

2.1 Ajustar los linderos de las fincas resultantes IE-1 y SU

2.2 Reubicar en la zona norte de equipamiento público, situado al noreste del Plan Parcial, un Espacio Libre de Protección de Infraestructuras que proteja el aliviadero del colector existente evitando la servidumbre sobre la parcela de equipamiento público de sistema general, manteniendo la superficie original de dicho equipamiento.

2.3 Remodelar la zona de la manzana noreste (de uso industria escaparate) cambiando la forma de espacio libre de infraestructura local en dicha manzana, ajustando la forma y los linderos de las parcelas resultantes IE-3 e IE-4 de forma que se preserven, en la medida de lo posible, las condiciones hidráulicas de los colectores existente condición que se produce minimizando el retranqueo de los mismos.

2.4 Asignar como dotación mínima de plazas de aparcamiento dentro de las parcelas privadas a razón de 1 plaza por cada 300 m2 de superficie edificada.

2.5 Respecto a las Normas particulares de la Zona de Industria Escaparate:

- a) Incrementar los frentes máximos de parcela y fachada para la edificación, así como de frente continuo edificado (sin fijar un máximo) sin incrementar la superficie, edificabilidad y aprovechamiento asignado por el Plan Parcial vigente con objeto de tener unas fachadas más acordes con las tipologías edificatorias que las buenas prácticas arquitectónicas demandan para tal uso.
- b) Incrementar la altura permitida para la edificación hasta una altura máxima de 18 m.
- c) Permitir el uso de Estación de Servicio como uso pormenorizado.
- d) Ampliar el uso pormenorizado a la posibilidad de desarrollar la Industria Almacén AL-2
- e) Permitir la edificación de manzanas (o parcelas) por fases.
- f) Permitir la colocación de monopostes o tótems publicitarios,



0001225

*siempre dentro de los límites de las servidumbres aeronáuticas hasta un máximo de 30 m. de altura.*

- g) *En coherencia con ello, reducir a 300 m<sup>2</sup> la parcela privativa en el caso de conjuntos inmobiliarios para permitir el "multi-inquilino" en una misma nave.*

#### *2.6 Respecto a las Normas particulares de la Zona de Industria Logística*

- a) *Incrementar los frentes máximos de parcela y fachada para la edificación, así como de frente continuo edificado (sin fijar un máximo) sin incrementar la superficie, edificabilidad y aprovechamiento asignado por el Plan Parcial vigente con objeto de tener unas fachadas más acordes con las buenas prácticas arquitectónicas demandan para tal uso.*
- b) *Incrementar la altura permitida para la edificación hasta una altura máxima de 24 m.*
- c) *Permitir la edificación de manzanas (o parcelas) por fases*
- d) *Permitir la colocación de monopostes o tótems publicitarios, siempre dentro de los límites de las servidumbres aeronáuticas hasta un máximo de 30 m. de altura*
- e) *Reducir la parcela mínima a 3000 m<sup>2</sup> dado que la forma de algunas parcelas asignadas en la reparcelación no es posible materializar la edificación con las características que requiere la logística actual.*
- f) *En coherencia con ello, reducir a 1000 m<sup>2</sup> la parcela privativa en el caso de conjuntos inmobiliarios para permitir el "multi-inquilino" en una misma nave.*

*2.7 Adaptar las previsiones y propuestas de infraestructuras del Plan Parcial vigente a la situación sobrevenida por la ejecución de las obras de urbanización, el soterramiento de líneas eléctricas y los cambios en las estructuras de cruces con otras infraestructuras como las ferroviarias. En consecuencia, con ello, adaptar y actualizar los costes de urbanización.*

- 3- *Se desarrolla la justificación específica de cada uno de los cambios incluidos en la Modificación habida cuenta que algunos de ellos con circunstancias que inciden en el mismo aspecto.*
- 4- *Se presenta documentos gráficos en formato dwg incluyendo coordenadas UTM.ETRS.89.*





0001226

*Así mismo y motivado por el retranqueo de colectores existentes se ven afectadas las parcelas IE.4, IE-3, parcela ELL porción 1, parcela ELL porción 4 y la parcela EQ con un ajuste idéntico de superficies.*

*En cuanto a zona de protección de carretera M-206 con respecto a las parcelas situadas en su zona de afección se esperará a lo que disponga la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid en su informe sectorial.*

En fecha 29/07/2019 se **ha emitido Informe por el Ingeniero Municipal** con el siguiente contenido:

*En relación con la Modificación del Plan Parcial del Sector SUNP-I1 "Los Almendros" presentado por D. José Luis Martínez Sainz- Vizcaya actuando en representación de la Junta de Compensación SUNP-I1 "Los Almendros" en fecha 30 de abril de 2019 y número 16277 de registro de entrada de documentos, este técnico que suscribe tiene a bien informar a Vd.:*

*Que se presentó Modificación 2ª del Plan Parcial Sector SUNP.I1 suscrita por el Ingeniero De Caminos, Canales y Puertos D. Agustín Sánchez Guisado con fecha 5 de julio de 2019 con registro de entrada nº 25830.*

*Se recogía en el documento que la 2ª Modificación del Plan Parcial no afectaba a las determinaciones estructurales establecidas por el planeamiento general ni tampoco a las redes locales, los usos pormenorizados, edificabilidades y aprovechamientos establecidos en la 1ª Modificación que es el planeamiento que se modifica y refunde.*

*Que esta 2ª Modificación, incorporaba y mantenía lo establecido en el Plan Parcial vigente, en lo que a infraestructuras se refiere.*

*Que a dicho documento de Modificación 2ª del Plan Parcial SUNP.I1 , se llevaron a cabo por parte del Canal de Isabel II, una serie de alegaciones en referencia al retranqueo de colectores.*

*Que en escrito de fecha 5 de julio de 2019 con nº de registro 25830 se cumplimentan las condiciones para la aprobación inicial de la Modificación 2ª del Plan Parcial de Los Almendros*

*Se incluye nuevo documento de la 2ª Modificación del Plan Parcial de los Almendros en que contiene:*

- 1.- Plano de estado actual y modificado afectados por la modificación.*
- 2.- Se incluye relación punto por punto de cada una de las cuestiones modificadas incluido cada punto de la ordenanza siendo los siguientes:*

*2.1 Ajustar los linderos de las fincas resultantes IE-1 y SU*



0001227

2.2 Reubicar en la zona norte de equipamiento público, situado al noreste del Plan Parcial, un Espacio Libre de Protección de Infraestructuras que proteja el aliviadero del colector existente evitando la servidumbre sobre la parcela de equipamiento público de sistema general, manteniendo la superficie original de dicho equipamiento.

2.3 Remodelar la zona de la manzana noreste (de uso industria escaparate) cambiando la forma de espacio libre de infraestructura local en dicha manzana, ajustando la forma y los linderos de las parcelas resultantes IE-3 e IE-4 de forma que se preserven, en la medida de lo posible, las condiciones hidráulicas de los colectores existente condición que se produce minimizando el retranqueo de los mismos.

2.4 Asignar como dotación mínima de plazas de aparcamiento dentro de las parcelas privadas a razón de 1 plaza por cada 300 m<sup>2</sup> de superficie edificada.

2.7 Adaptar las previsiones y propuestas de infraestructuras del Plan Parcial vigente a la situación sobrevenida por la ejecución de las obras de urbanización, el soterramiento de líneas eléctricas y los cambios en las estructuras de cruces con otras infraestructuras como las ferroviarias. En consecuencia, con ello, adaptar y actualizar los costes de urbanización.

Así mismo y motivado por el retranqueo de colectores existente se conforman las parcelas IE.4; IE-3 y parcela ELL porción 1 EQ con un ajuste idéntico de superficies.

Que examinado el documento presentado se emite informe para aprobación inicial, reflejando a continuación lo siguiente:

Que se comprueba que se plantea una actuación sobre uno de los colectores existentes al Noroeste del ámbito (con diámetro 2000 mm) consistente en un retranqueo de unos 150 m., con el fin de evitar una servidumbre futura sobre las parcelas IE-1 y IE-2. Este retranqueo se ajusta a las pendientes, y profundidades previstas en el Plan Director, sin afectar al aliviadero existente. Se está tramitando la conformidad técnica de dicho proyecto en el Área de construcción de redes de saneamiento con el ID 1037.

Que se comprueba así mismo que se ha dejado espacio suficiente, en previsión de la futura duplicación del ovoide (HA 1400x2100 mm) que está previsto en el Plan Director del Canal en el espacio libre de infraestructura local porción cuatro.

Que se entiende que queda superada la alegación puesta por el Canal con el primer documento de la Modificación 2ª del Plan Parcial Sector SUNP.11, dado que se ha modificado la situación del retranqueo de los colectores.





*En la fase de solicitud de informes sectoriales se atenderá a lo establecido por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, respecto a la viabilidad de la vía de servicio sobre la carretera M-206 proyectada, así como la viabilidad de las conexiones de los viales del ámbito a las glorietas de dicha carretera.*

*En cuanto a zona de protección de carretera M-206 con respecto a las parcelas situadas en su zona de afección se esperará a lo que disponga la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid*

*Para la aprobación definitiva se consensuará más detalladamente con las diferentes compañías y Ayuntamiento la ejecución de los soterramientos de las líneas aéreas existentes.*

Así mismo se ha emitido **Informe Jurídico** al respecto, en cuyas conclusiones se determina:

*Primero.- Que del contenido del documento presentado por la Junta de Compensación SUNP-I1 "Los Almendros", en fecha 5 de julio del presente ejercicio con número de registro de entrada 25830, y en consonancia con el contenido de los informes emitidos al efecto por el Arquitecto e Ingeniero Municipales, se hace necesario volver a someter a acuerdo de aprobación inicial la Segunda Modificación del Plan Parcial del Sector SUNP I-1 Los Almendros, dejando sin efecto la aprobación del documento acordada en fecha 20 de mayo de 2019.*

*Segundo.- Que derivado del punto anterior se hace innecesario entrar a valorar el contenido de las alegaciones presentadas por el CANAL de Isabel II (doc. 25388 – 02/07/2019), en tanto en cuanto el documento sobre el que se presentaron ha quedado superado y su acuerdo de aprobación sin efecto, debiendo iniciarse un nuevo trámite de información pública con el que se abre plazo para presentación de alegaciones por cualquier interesado; no obstante, cabe manifestar que en el informe del Ingeniero Municipal se pone de manifiesto que respecto al retranqueo de los colectores se ha modificado su situación.*

*Tercero.- Reiniciado el trámite para la aprobación inicial del documento de Planeamiento propuesto, el procedimiento para su aprobación deriva del contenido del art. 67 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que establece que "cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación", por lo que se debe atender al procedimiento dispuesto para la aprobación de un Plan Parcial. Dicho procedimiento viene recogido en el art. 59 de la citada Ley 9/2001, de 17 de*



0001229

C.I.F.: P-2814800E  
Nº Registro Entidades Locales 01281489  
DIR L01281489

*julio, de Suelo de Comunidad de Madrid, atribuyendo la competencia para la aprobación inicial al Alcalde, y advirtiendo que sólo se requerirá de órganos y entidades administrativas los informes que estén legalmente previstos como preceptivos, por esta Ley o la legislación sectorial.*

*Cabe precisar que en lo referente a las competencias para la aprobación, es de aplicación el art. 127.c) del Título X - Régimen de organización de los municipios de gran población de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, conforme al cual corresponderá a la Junta de Gobierno la aprobación de los proyectos de instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva o provisional corresponda al Pleno; por otra parte y respecto a la necesidad de requerimiento de informes preceptivos, tratándose de una modificación del Documento del Plan Parcial, se solicitarán únicamente aquellos pudieran ser objeto de variación con causa en el contenido de la presente modificación, respecto de los ya emitidos al Plan Parcial.*

*Por último, señalar que aprobada inicialmente la 2ª Modificación del Plan Parcial del Sector SUNP I-1 "Los Almendros" deberá someterse a trámite de información pública por plazo no inferior a un mes mediante anuncios en el BOCM y periódico, así como notificación individual a todos los propietarios afectados, todo ello de conformidad con lo dispuesto en la citada Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de Comunidad de Madrid y en el Reglamento de Planeamiento.*

Atendiendo a la solicitud cursada por parte de la Junta de Compensación del Sector SUNP I-1 "Los Almendros", y teniendo en consideración el contenido de los informes emitidos al efecto por los Servicios Técnicos Municipales, así como el redactado los Servicios Jurídicos de Urbanismo en cuanto a la tramitación del expediente, **se propone a la Junta de Gobierno Local adopte acuerdo con el siguiente contenido:**

**Primero.-** Dejar sin efecto la aprobación inicial de la Segunda Modificación del Plan Parcial del Sector SUNP I-1 Los Almendros, acordada por la Junta de Gobierno Local de fecha 20 de mayo de 2019, deviniendo innecesario el análisis y contestación de las alegaciones presentadas al citado documento.

**Segundo.- Aprobar inicialmente el documento de 2ª Modificación del Plan Parcial del Sector SUNP I-1 "Los Almendros" – Texto Refundido** presentado en fecha 5 de julio de 2019 y número 25830 de registro de entrada, por D. José Luis Martínez Sainz-Vizcaya actuando en representación de la Junta de Compensación SUNP I-1 "Los Almendros", y que contiene las condiciones derivadas de los informes técnicos



0001250

C.I.F.: P-2814800E  
Nº Registro Entidades Locales 01281489  
DIR L01281489

redactados con motivo del documento presentado en fecha 30 de abril de 2019 (reg. De entrada 16277)

**Tercero.- Someter el expediente a trámite de información pública por plazo de un mes**, realizándose mediante publicación de anuncios en el BOCM y en un periódico, conforme lo establecido en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid; además se realizará una notificación individualizada a todos los propietarios afectados.

En Torrejón de Ardoz a 29 de julio de 2109

EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO.- Fdo.: José Alberto Cantalejo Manzanares".

**FUERA DEL ORDEN DEL DÍA (4)** Y con carácter de urgencia que es aprobado, por unanimidad, se aprueba igualmente por unanimidad, la moción del Concejal Delegado de Urbanismo que dice, literalmente, lo siguiente:

"Asunto: Aprobación Inicial del Plan Especial de ajuste a su situación inicial de diversas parcelas municipales del Sector 8 – UE.SUP.CE.4"

El "Plan Especial de ajuste a su situación inicial de diversas parcelas municipales del Sector 8 – UE.SUP.CE.4" ha sido redactado por los Servicios Técnicos Municipales y se tramita de oficio por este Ayuntamiento. Se expone en el propio texto del Plan Especial el objeto del mismo, que adecua diversas parcelas municipales existentes en el Sector 8 a las necesidades actuales de dotaciones públicas para el ámbito, suponiendo la transformación de la actual parcela 44 sujeta a la ordenanza ZU.11 en equipamiento tal como estaba a la situación inicial del Sector y la reubicación en idéntica superficie de esta tipología industrial la actual parcela EQ.CR.

En el citado documento se plasman los antecedentes al mismo, y la justificación del empleo de este instrumento de planeamiento que deriva del artículo 50 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y viene contenida en la propia redacción del documento; se advierte además que si bien *el actual Plan General ya recoge en su normativa de equipamientos la posibilidad de transformar al uso dotacional acorde con las necesidades reales mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local, la necesidad en este caso de adaptar las parcelas a las superficies demandadas obliga a redactar el presente Plan Especial.*

De acuerdo a las consideraciones contenidas en el propio Plan Especial, así como las que, en cuanto a la procedencia de este instrumento de planeamiento y su tramitación, se incluyen en el Informe Jurídico emitido al efecto, se propone a la Junta de Gobierno Local adopte acuerdo aprobando inicialmente el Plan Especial de



0001231

**ajuste a su situación inicial de diversas parcelas municipales del Sector 8 –  
UE.SUP.CE.4**

De conformidad con el contenido del art. 57.b de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y lo dispuesto por el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, el presente expediente deberá someterse a trámite de información pública por plazo de un mes, mediante publicación de anuncios en el BOCM y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia.

Torrejón de Ardoz, a 29 de julio de 2019

EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO.- Fdo.: José Alberto Cantalejo  
Manzanares”.

No habiendo más asuntos para tratar, por el Sr. Alcalde en funciones, se levantó la sesión a las diez horas y quince minutos, de todo lo cual, como secretario, doy fe.