

SG/SH/bvg

## ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 03 DE ABRIL DE 2023.

En el Salón de Plenillos de la Casa Consistorial de Torrejón de Ardoz, a **tres de abril de dos mil veintitrés**, bajo la presidencia del Sr. Alcalde en funciones, D. José Luis Navarro Coronado, 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.

### Concejales

D. Valeriano Diaz Baz  
Dña. Carla Picazo Navas  
D. José Miguel Martín Criado  
Dña. Ana Verónica González Pindado  
D. Rubén Martínez Martín  
Dña. María de los Ángeles Jiménez Menéndez

D. Ignacio Vázquez Casavilla se encuentra excusado debidamente.

Se encuentra presente el Interventor accidental, D. Carlos Moulliaa 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 10:00 horas, de conformidad con el orden del día, se adoptaron los siguientes acuerdos.

### 1º.- Aprobación, si procede, del Acta de la sesión ordinaria de Junta de Gobierno Local celebrada el día 27 de marzo de 2023, y el Acta de la sesión extraordinaria urgente de Junta de Gobierno Local celebrada el 28 de marzo de 2023.

Por unanimidad, quedan aprobadas las Actas descritas.

### 2º.- Moción del Concejel Delegado de Urbanismo a la Junta de Gobierno Local, sobre solicitud de licencia de obras presentada para ejecución de vivienda unifamiliar, garaje y piscina en parcela U27B15 de Soto del Henares (8368 – LO-2022/51).

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

Libro de Actas de Junta de Gobierno Local, año 2022, página 915



“Por **OMAR EL OLLARDIGHI**, en fecha **04/03/2022** y nº **8368 (LO-2022 / 51)** de registro de entrada, se ha solicitado licencia de obras para **P. BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR, GARAJE Y PISCINA**, en la parcela sita en **PARCELA U27B15 - SOTO HENARES - PABLO GARGALLO**, (Rfª.Catastral: 2286723VK6728N0001LF).

Incoado el oportuno expediente, se ha emitido informe por los Servicios Técnicos municipales en el que se constata que:

**MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN.**

Programa de Actuación Urbanística Soto del Henares.	19 de febrero de 2001.	Consejo de Gobierno.
Plan Parcial de Soto del Henares.	25 de mayo de 2001.	Acuerdo plenario.
Modificaciones del P. Parcial. Modif. 1ª. Modif. 2ª. Modif. 3ª. Modif. 4ª. Modif. 5ª.	27 de septiembre de 2006. 26 de septiembre de 2007. 30 de enero de 2008. 25 de junio de 2008. 25 de marzo de 2009.	
Proyecto de compensación del ámbito “Soto del Henares”.	25 de noviembre de 2003	Comisión de Gobierno.
Modificaciones del Proyecto de Compensación.	15 de junio de 2004 30 de noviembre de 2004	
Proyecto de Parcelación de la parcela <b>U.27-B</b>	20 de agosto de 2012	Junta de Gobierno

Conforme a la normativa anterior la parcela U-27-B-15 del Sector Soto del Henares, dispone de los siguientes parámetros urbanísticos (Según Proyecto de Parcelación)

	<b>U-27-B-15</b>	<b>P. Ejecución</b>
--	------------------	---------------------



Ordenanza de aplicación	Unifamiliar Grado 1º	Unifamiliar Grado 1º
Sup. Parcela	236,15 m2.	236,30 m2.
Edificabilidad	153,72 m2	152,99 m2
Frente mínimo	7,00 ml.	7,29 ml.
Nº máx. viviendas	1 viv.	1 viv.

	<b><u>Residencial Unifamiliar.</u></b>	<b><u>P. Ejecución.</u></b>
Uso Predominante. Grado.	Residencial Unifamiliar Libre. Grado 1º.	Residencial Unifamiliar Libre. Grado 1º.
Frente mínimo. Parcela mínima.	7,00 ml. 200,00 m2.	7,29 ml. 236,30 m2.
Posición de edificación.	Conforme alineación oficial.	Se ajustará a la alineación oficial.
Retranqueo a fachada.	6,00 m. o mayor.  (Sin sótano aparcamiento).  9,00 m. mínimo.  (con sótano o semisótano).	6,02 y 9,62 ml en aparcamiento.
Retranqueo a fondo	6 m.	10,20 m.
Retranqueo en esquina	Con fachada a dos o más calles se permite adosarse a la alineación exterior en el lindero de mayor longitud.	No procede.
Separación a linderos Grado 1º.	No se establece retranqueo.	Adosada.
Edificabilidad.	0,65 m2/m2parcela  153,72 m2	152,99 m2





Ocupación	50%.	83,63 m2.
Máxima sobre y bajo rasante.	118,15 m2.	
Altura máxima	2 plantas.	2 plantas.
Grado 1º.	7,50 ml.	7,20 ml.
Plazas de Aparcamiento	2 plazas	2 plazas
Vallado	Muro exterior. Ciego entre 30 cm y 100 cm Celosía hasta 230 cm Muros medianeros Ciego hasta 200 cm Celosía hasta 230 cm	Muro exterior. Ciego entre 30 cm y 100 cm Celosía hasta 230 cm Muros medianeros Ciego hasta 200 cm Celosía hasta 230 cm
Arbolado	1 árbol cada 50 m2 de suelo libre, preferiblemente en la zona delantera	4 árboles

#### DOCUMENTACIÓN APORTADA.

<b>PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION.</b>	FECHA DE VISADO. <b>01/03/2022</b>	COLEGIO DE VISADO. <b>COAM</b>
TÉCNICO REDACTOR (Arquitecto). <b>FRANCISCO JAVIER DELGADO MEDINA</b> Col COAM nº 11.706	P.E.M. <b>136.180,20 €</b>	<b>INCLUIDO CAPITULO. S.S</b> <b>(2.723,600 €)</b>





**ESTUDIO GEOTECNICO DE LA PARCELA.**

TÉCNICO REDACTOR (Geólogo).  <b>LUIS DE GUZMÁN BAES</b>  Col nº 5.566	FECHA  DE VISADO.  21/12/2022	COLEGIO DE VISADO.  Ilustre Colegio Oficial de Geólogos
---	---	--

**DIRECCION DE EJECUCION DE LA OBRA.**

TÉCNICO (Arquitecto Técnico).  <b>EVA MARÍA RUÍZ DE VALBUENA QUEJIGO</b>	FECHA  DE VISADO.  <b>28/02/2022</b>	COLEGIO DE VISADO.  <b>COAYAT DE MADRID</b>
--	--	---

**ESTUDIO BASICO DE SEGURIDAD Y SALUD.**

TÉCNICO REDACTOR (Arquitecto).  <b>FRANCISCO JAVIER DELGADO MEDINA</b>  Col COAM nº 11.706	FECHA  DE VISADO.  <b>01/03/2022</b>	COLEGIO DE VISADO.  <b>COAM</b>
--	--	---------------------------------------

**OTROS**

Técnico que suscribe

Fecha de visado

HOJA DE DIRECCION DE OBRA.	<b>FRANCISCO JAVIER DELGADO MEDINA</b>  Col COAM nº 11.706	<b>01/03/2022</b>
CERTIFICADO DE VIABILIDAD GEOMETRICA.		
DECLARACIÓN DE CONFORMIDAD CON LA NORMATIVA URBANÍSTICA.		
CERTIFICACIÓN ENERGETICA.		
NORMAS DE ACTUACIÓN EN CASO DE SINIESTRO Y EMERGENCIA		
MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO		

**ESTUDIO DE GESTION DE RESIDUOS**



TECNICO REDACTOR. <b>FRANCISCO JAVIER DELGADO MEDINA</b> Col COAM nº 11.706		FECHA DE VISADO <b>01/03/2022</b>	COLEGIO DE VISADO <b>COAM</b>
Tipo de RCD	Volumen (m3)	Importe a efectos de fianza	
		€/m3	Importe
Nivel I	286,04	5 (mínimo 100 €)	1.430,20 €
Nivel II	45,00	15 (mínimo 150 € ó 0,2%pem)	675,00 €
<b>Total:</b>			<b>2.105,20 €</b>

Que el proyecto presentado incluye la construcción de 1 vivienda unifamiliar, con las siguientes superficies:

	SUPERFICIE CONSTRUIDA			SUPERFICIE CONSTRUIDA	COMPUTABLE
	VIVIENDA	PORCHES TERRAZAS 50%	PORCHES TERRAZAS 0%		
<b>PLANTA SÓTANO</b>	60,00	0,00	0,00	60,00	0,00
<b>PLANTA BAJA</b>	77,00	0,00	27,71	77,00	75,65
<b>PLANTA PRIMERA</b>	79,34	0,00	4,30	79,34	73,59
<b>CUBIERTA</b>	8,23	0,00	0,00	8,23	3,75
<b>TOTAL</b>	<b>224,57</b>	<b>0,00</b>	<b>32,01</b>	<b>224,57</b>	<b>152,99</b>
<b>PISCINA</b>				15,00	0,00

**En cuanto a la 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, barbacanas, plazas de aparcamiento, arquetas de servicios, 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.- Se deberán completar los planos de saneamiento recogiendo 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 indicados por los servicios técnicos municipales y en el caso de la acometida de fecales cumpliendo las especificaciones técnicas del Canal de Isabel II.

**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 tramitación de la declaración responsable 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.

Se deberá cumplir con el artículo 48 del Plan Parcial de Soto del Henares en cuanto a las dimensiones de los cerramientos de alineaciones exteriores y separaciones entre parcelas, según criterio de los 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.

También se deja constancia clara y expresa que con el trámite de la declaración responsable de 1ª 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 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 llevara a trámite la declaración responsable de 1ª ocupación. (La dimensión del acceso de vehículos en viviendas unifamiliares para el paso de 2 vehículos en paralelo será de 4,50, estableciendo un margen hasta los 5,00 m.)

Una vez finalizadas las obras se presentará la correspondiente Declaración Responsable de Primera Ocupación que conllevará la emisión por parte del Ayuntamiento del Acto de Conformidad/Disconformidad de las obras ejecutadas.



Una vez emitido el Acto de Conformidad reseñado comenzará el periodo de garantía para las actuaciones en la urbanización exterior que tendrá una duración de 1 año.

El presupuesto, a efectos de tasas e impuestos municipales conforme al valor de referencia, es de **143.726,26 €**. **Dado que se ha liquidado por un importe inferior, el incremento que resulta deberá abonarse previamente a la remisión de la licencia.**

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

1. A fin de garantizar la correcta **Gestión de residuos** de construcción y demolición se depositará **un aval o fianza de 2.105,20 €**. La devolución de este aval/fianza podrá solicitarse una vez emitido el Acto de Conformidad de la Declaración Responsable de Primera Ocupación presentada, adjuntando los certificados que acrediten la correcta gestión de los residuos generados en la obra.
2. Se depositará **aval o fianza** como garantía de la **urbanización exterior** de **2.187 €**. La devolución de este aval/fianza podrá solicitarse transcurrido el periodo de garantía de un año desde la fecha de obtención del Acto de Conformidad de la Declaración Responsable de Primera Ocupación presentada.

Torrejón de Ardoz, Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV). (Ver fecha y firma al margen).”

**3º.- Moción del Concejal Delegado de Urbanismo a la Junta de Gobierno Local, sobre solicitud de licencia de obras presentada por INVERSIONES MARGARGER 2020 S.L. para acondicionamiento de local a cuatro viviendas por cambio de uso en Ronda del Poniente 11 Esc.1 1º A (5499 – LO-2023/33).**

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

“Por **INVERSIONES MARGARFER 2020 SL**, en fecha **02/02/2023** y nº **5499 (2023 / 33)** de registro de entrada, se ha solicitado licencia de obras para **ACONDICIONAMIENTO DE LOCAL A CUATRO VIVIENDAS POR CAMBIO DE USO, en RONDA DEL PONIENTE, 11 ESC1 1ºA**, (Rfª.Catastral: **9191204VK5799S0002GP**).

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.

Con fecha 28 de octubre de 2022, se emite Manifiesto de conformidad del cambio de uso de oficinas a cuatro viviendas.

Se presenta proyecto de ejecución redactado por los arquitectos D. Antonio Moreno y D. Guillermo Paniagua, visado por el COAM el 19/01/2023.

Se acompaña hoja de Dirección Facultativa suscrita por los mismos técnicos y misma fecha de visado colegial.

El proyecto describe las obras a ejecutar para acondicionar el local existente de 352,87 m2 construidos (según proyecto), en cuatro viviendas:

- Vivienda 1º A- 84,05 m2
- Vivienda 1º B- 85,20 m2
- Vivienda 1º C- 91,81 m2
- Vivienda 1º D- 91,81 m2

Conforme a las normativas urbanísticas de aplicación y al CTE.

El acceso a las viviendas se realiza desde el interior del portal ya que es una planta 1ª.

En la vivienda 1º C se plantean 3 piezas no habitables: trastero de 3,85 m2, vestidor de 3,17 m2 y cuarto de lavado de 3,45 m2. 5

En la vivienda 1º D se plantean 2 piezas no habitables: vestidor de 3.90 m2 y cuarto de lavado de 2,78 m2.

Tanto en la vivienda 1º C y 1º D, las piezas no habitables deberán quedar registrada como tal, al no disponer de luz y ventilación natural, tal como establece el PGOU.

**Se dará cumplimiento al CTE-DB-HS 3, Calidad de aire interior, Pto. 3.1. Condiciones generales de los sistemas de ventilación en vivienda, con aportación de plano justificativo.**

**Las fachadas deberán mantener la estética existente.**

Cuando el número de viviendas sea superior al de locales previamente existentes no se supone cumplido el estándar de aparcamiento con las plazas existentes en el edificio, y deberá justificarse para las viviendas en exceso, bien en el propio edificio, bien en un radio de 250 m en su entorno. Si esto no fuera posible, el Ayuntamiento podrá admitir la monetización con destino a la construcción de aparcamientos públicos en la zona.

**Conforme a los Valores de Referencia a efectos de aprovechamiento para su aplicación en el año 2018, la monetización por plaza de aparcamiento es: 3.721,25 €**

Uso aparcamiento- Valor Base  $212.64 \times 0.7 = 148.85 \text{ €/m}^2$

$25 \text{ m}^2 \times 148,85 \text{ €/m}^2 = 3.721,25 \text{ €}$

$3 \text{ plazas} \times 3.721,25 \text{ €} = 11.163,75 \text{ €}$

Los residuos estimados son:

GCR NIVEL II  $29,8 \text{ m}^3 \times 15 \text{ €/m}^3 = 447 \text{ €}$

Una vez finalizadas las obras se presentará Declaración Responsable de Primera Ocupación, conforme establece la Ley 1/2020 de 8 de octubre de 2020 del suelo de la CM.

A efectos de tasas e impuestos municipales se estima un presupuesto de ejecución material de 139.901,49 €. **Dado que se ha liquidado por un importe inferior, el incremento que resulta deberá abonarse previamente a la remisión de la licencia.**

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 447,00 €.**

Torrejón de Ardoz, Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV). Ver fecha y firma al margen.”

**4º.- Moción del Concejal Delegado de Urbanismo a la Junta de Gobierno Local, sobre solicitud de licencia de obras presentada por PROVAN PROMOCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS S.L. para acondicionamiento de local a vivienda por cambio de uso en C/ Ferrocarril 10 – Local A (6736 – LO-2023/37).**

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

“Por **PROVAN PROMOCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS, SL**, en fecha **09/02/2023** y nº **6736 (LO-2023 / 37)** de registro de entrada, se ha solicitado licencia de obras para **ACONDICIONAMIENTO DE LOCAL A VIVIENDA POR CAMBIO DE USO**, en la parcela sita en **FERROCARRIL, 10 - LOCAL A**, (Rfª.Catastral: **9686602VK5798N0001IU**).

Incoado el oportuno expediente, se ha emitido informe por los Servicios Técnicos municipales en el que se constata que, con fecha 16 de enero de 2023, se emite Manifiesto de conformidad de cambio de uso de local comercial a **VIVIENDA**.

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, visado por el COAM el 16/01/2023.

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

El proyecto, junto con la documentación anexa, 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 63 m2.

Se dará cumplimiento al art. 3.1.1 Condiciones generales del sistema de ventilación del CTE-DB-SH. Se deberá incluir plano justificativo del cumplimiento del CTE-DB-HS 3, Calidad de aire interior, Pto. 3.1. Condiciones generales de los sistemas de ventilación en viviendas.

El tratamiento de fachada, materiales y huecos deberá seguir las pautas estéticas y compositivas de la edificación en la que se incluye. **y en su defecto deberá ejecutarse un monocapa de la misma tonalidad de la fachada, no admitiéndose los acabados de plaqueta cerámica.**

Los residuos estimados son:

CGR NIVEL II 12,60 m3 x 15 €/m3 = 189,00 €

A efectos de tasas e impuestos municipales se estima un presupuesto de ejecución material de 30.633,20 €.

Una vez finalizadas las obras se presentará Declaración Responsable de Primera Ocupación, conforme establece la Ley 1/2020 de 8 de octubre de 2020 del suelo de la CM.

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 depositará **un aval o fianza** de **189,00 €**.

Torrejón de Ardoz, Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV). (Ver fecha y firma al margen).”

**5º.- Moción del Concejal Delegado de Urbanismo a la Junta de Gobierno Local, sobre solicitud de alineación oficial de la parcela sita en Claudio Coello (40771 – AO-2022/41).**

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

“Por **INMACULADA IZQUIERDO GUTIÉRREZ**, en fecha **17/10/2022** y nº **40771 (AO-2022 / 41)** de registro de entrada, se ha solicitado licencia para Alineación Oficial, de la parcela sita en **AVDA. CLAUDIO COELLO, 25 - SOTO HENARES**, (Rfª.Catastral: **2182214VK6728S0001WX**).

Incoado el oportuno expediente por los Servicios Técnicos Municipales se constata que es conforme al PGOU.

Por lo que se propone a la Junta de Gobierno Local, adopte acuerdo concediendo la alineación solicitada (10,00 metros lineales).

Torrejón de Ardoz, Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV). Ver fecha y firma al margen.”

**6º.- Moción del Concejal Delegado de Urbanismo a la Junta de Gobierno Local, sobre solicitud de licencia de obras presentada por LABORATORIOS PHERGAL S.L. para instalación fotovoltaica en cubiertas en C/ Cañada 21 (49267 – LO-2022/235).**

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

“Por **LABORATORIOS PHERGAL, SA**, en fecha **16/12/2022** y nº **49267 (2022 / 235)** de registro de entrada, se ha solicitado licencia de obras para **INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA EN CUBIERTAS**, en la parcela sita en **CAÑADA, 21**, (Rfª.Catastral: 1580551VK6718S0001MK).

Incoado el oportuno expediente, se ha emitido informe por los Servicios Técnicos municipales en el que se constata que, con registro de entrada n.º 49267 y fecha 16/12/2022 se aporta Proyecto de Instalación, que incluye Estudio Básico de Seguridad y Salud, suscritos ambos por D. José Jorge Iniesta Tomás, con n.º de colegiado 16540 del COGITIM, sin visar, en el que se desarrollan las características de una instalación de paneles fotovoltaicos de 367,26 m<sup>2</sup> compuesta por 168 módulos y una potencia máxima de 76,44 kW, de forma coplanar en cubierta inclinada. Con un presupuesto de ejecución material de 60.086,33 €.

Se aporta hoja de asume de dirección de obra por parte del mismo técnico junto a la correspondiente acreditación profesional.

Se aporta valoración de los residuos, los cuales se recogen en la siguiente tabla junto al cálculo de la fianza.

Tipo de RCD	Volumen (m <sup>3</sup> )	Importe a efectos de fianza	
		€/m <sup>3</sup>	Importe
Nivel I	0	5 (mínimo 100 €)	-
Nivel II	40,66	15 (mínimo 150 € ó 0,2% pem)	609,90 €
	<b>Total: 40,66</b>		<b>609,90 €</b>

A la finalización de los trabajos deberá aportarse:

- Copia de la Inscripción de Instalación Eléctrica Industrial en Baja Tensión.
- Copia del Certificado Final de Obra de la Dirección Técnica.
- Copia del Certificado de recogida por gestor autorizado de los RCD.

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 609,90 €**.

Torrejón de Ardoz, Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV). Ver fecha y firma al margen.”

**7º.- Moción del Concejal Delegado de Urbanismo a la Junta de Gobierno Local, sobre solicitud de licencia de obras presentada por AHORRAMAS S.A. para instalación solar fotovoltaica en Avda. Constitución 106 (7310 – LO-2022/45).**

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

“Por **AHORRAMAS, SA** , en fecha **25/02/2022** y nº **7310 (2022 / 45)** de registro de entrada, se ha solicitado licencia de obras para **INSTALACIÓN SOLAR FOTOVOLTAICA PARA CONEXIÓN A RED DE 100KW**, en la parcela sita en **AVDA. CONSTITUCION, 106**, (Rfª.Catastral: **0990101VK6709S**).

Incoado el oportuno expediente, se ha emitido informe por los Servicios Técnicos municipales en el que se constata que, según el PGOU aprobado definitivamente por la CM el 6 de mayo de 1999, la instalación se encuentra sujeta a las determinaciones establecidas en la ordenanza de aplicación ZUI-4 (Terciario Industrial y Oficinas).

- Se ha presentado un proyecto de instalación solar fotovoltaica para conexión a red de 114,48 kWp, el autor del proyecto es D. José Miguel Marianini de la empresa Ríos Renovables S.L.U. El proyecto desarrolla las obras a ejecutar para la instalación de 261 paneles fotovoltaicos, también se incluye el Estudio Básico de Seguridad.
- Se ha presentado Dirección Facultativa, suscrita por D. David Sola Fernández de la empresa Ríos Renovables S.L.U., este mismo técnico certifica que la cubierta del emplazamiento cumple con los requerimientos de resistencia portante suficientes para la instalación de los paneles instalados.

Que se estima a efectos de tasas e impuestos municipales un presupuesto de ejecución material de 61.635,82 euros.

**Una vez finalizada la obra se deberá presentar el Certificado final de obra visado.**

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

Torrejón de Ardoz, Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV). Ver fecha y firma al margen.”

**8º.- Moción del Concejal Delegado de Urbanismo a la Junta de Gobierno Local, sobre solicitud de licencia de obras presentada para acondicionamiento de local a vivienda por cambio de uso en Ronda del Poniente 18 – bajo – local 2 (40365 – LO-2022/195).**

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

“Por **XIAO JIE DONG**, en fecha **13/10/2022** y nº **40365 (2022 / 195)** de registro de entrada, se ha solicitado licencia de obras para **ACONDICIONAMIENTO DE LOCAL A VIVIENDA POR CAMBIO DE USO**, en la parcela sita en **RONDA DEL PONIENTE, 18 - BAJO - LOCAL 2**, (Rfª.Catastral: **9191716VK5799S0013OK**).

Incoado el oportuno expediente, se ha emitido informe por los Servicios Técnicos municipales en el que se constata que, con fecha 16 de enero de 2023, se emite Manifiesto de conformidad de cambio de uso de local comercial a **VIVIENDA**.

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-1 Casco antiguo.

Se presenta proyecto de ejecución redactado por el arquitecto D. Luis Somavilla, sin visar.

Se acompaña hoja de Dirección Facultativa suscrita por el mismo técnico sin visar.

El proyecto, junto con la documentación anexa, 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 62.25 m<sup>2</sup>., más un módulo anejo al patio de 32,12 m<sup>2</sup>, cuyo uso, conforme a las ordenanzas de casco sólo podrá destinarse para almacén y trastero.

Se dará cumplimiento al art. 3.1.1 Condiciones generales del sistema de ventilación del CTE-DB-SH. Se deberá incluir plano justificativo del cumplimiento del CTE-DB-HS 3, Calidad de aire interior, Pto. 3.1. Condiciones generales de los sistemas de ventilación en viviendas.

El tratamiento de fachada, materiales y huecos deberá seguir las pautas estéticas y compositivas de la edificación en la que se incluye. **y en su defecto deberá ejecutarse un monocapa de la misma tonalidad de la fachada, no admitiéndose los acabados de plaqueta cerámica.**

Los residuos estimados son:

CGR NIVEL II 3,97 m3 x 15 €/m3 = 59,55 €

A efectos de tasas e impuestos municipales se estima un presupuesto de ejecución material de 33.202,50 €. **Dado que se ha liquidado por un importe inferior, el incremento que resulta deberá abonarse previamente a la remisión de la licencia.**

**Se dará cumplimiento al CTE-DB-HS 3, Calidad de aire interior, Pto. 3.1. Condiciones generales de los sistemas de ventilación en vivienda, con aportación de plano justificativo.**

Una vez finalizadas las obras se presentará Declaración Responsable de Primera Ocupación, conforme establece la Ley 1/2020 de 8 de octubre de 2020 del suelo de la CM.

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 depositará **una fianza de 150€ (mínimo establecido).**

Torrejón de Ardoz, Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV). Ver fecha y firma al margen.”

**9º.- Moción del Concejal Delegado de Urbanismo a la Junta de Gobierno Local, sobre solicitud presentada por DESARROLLOS EMPRESARIALES BENDICIÓN S.L. para segregación y agrupación en Avda. Virgen de Loreto 32 – local A y B (1808 – SEGREG 2023/1).**

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

“Por DESARROLLOS EMPRESARIALES BENDICION SL, en fecha 13/01/2023 y nº 1808 (2023 / 1) de registro de entrada, se ha solicitado SEGREGACION Y AGRUPACION, en la parcela sita en AVENIDA VIRGEN DE LORETO 32 LOCAL A Y B, (Rfª.Catastral 9895705VK5799N0001UQ y 9895705VK5799N0002IW).

Incoado el oportuno expediente, se ha emitido informe por los Servicios Técnicos Municipales, en el que se constata que conforme al PGOU vigente aprobado el 6 de mayo de 1999 así como el texto refundido del mismo de fecha 1 de marzo de 2001, la finca se encuentra sujeta a las condiciones de la ordenanza ZU.R2.3 zonas consolidadas en edificación abierta o cerrada con espacios anexos acotados.

Que se presenta proyecto de agrupación y segregación suscrito por el arquitecto Francisco Nieto Díaz de Yela sin visado colegial.

Que el proyecto incluye la agrupación de los locales con las referencias catastrales siguientes:

9895705VK5799N0001UQ (Local 01)

9895705VK5799N0002IW (Local 02)

Y las siguientes descripciones:

#### **Local comercial nº 01**

Superficie.- 70,44 m2

Linderos:

Frente y derecha entrando, zona de terreno sin edificar destinada a jardines; e izquierda y fondo, con local comercial número dos.

Cuota: dos enteros, setenta y cinco centésimas por ciento.

Cuenta con acometida de electricidad, fontanería y saneamiento así como salida de humos por patinillo de edificación.

#### **Local comercial nº 02**

Superficie.- 90,27 m2

Linderos:

Frente, derecha entrando e izquierda, con terrenos sin edificar que se destinan a zona ajardinada, viales y de aparcamiento; fondo, con local comercial número uno y terrenos sin edificar destinados a zona de aparcamiento, ajardinada y viales, lindando también además por el fondo y por la izquierda, con el referido local número uno.

Cuota: cuatro enteros, ochenta y cinco centésimas por ciento.



Cuenta con acometida de electricidad, fontanería y saneamiento así como salida de humos por patinillo de edificación.

Se conforma un local agrupado con la siguiente descripción:

### **Local agrupado**

Superficie.- 160,71 m2

Linderos:

Frente, fondo, izquierda y derecha entrando, con zona de terreno sin edificar destinada a jardines; y derecha parcialmente, con portal.

Cuota: siete enteros, sesenta centésimas por ciento.

Cuenta con acometida de electricidad, fontanería y saneamiento así como salida de humos por patinillo de edificación.

Que posteriormente el local agrupado se divide en tres locales con las siguientes descripciones:

### **Local comercial nº1**

Superficie.- 37,27 m2

Linderos:

Frente y derecha entrando, zona de terreno sin edificar destinada a jardines; e izquierda con local comercial número tres y fondo con local número dos.

Cuota: un entero, setenta y seis centésimas por ciento.

Cuenta con acometida de electricidad, fontanería y saneamiento así como salida de humos por patinillo de edificación.

### **Local comercial nº2**

Superficie.- 63,45 m2

Linderos:

Fondo e izquierda, con terrenos sin edificar que se destinan a zona ajardinada, viales y de aparcamiento; derecha con portal de edificio y frente con local tres y uno.

Cuota: dos enteros, noventa y nueve centésimas por ciento.

Cuenta con acometida de electricidad, fontanería y saneamiento así como salida de humos por patinillo de edificación.

### **Local comercial nº3**

Superficie.- 59,99 m2

Linderos:

Frente, e izquierda, con terrenos sin edificar que se destinan a zona ajardinada, viales y de aparcamiento; fondo, con local número dos y derecha con local número uno.

Cuota: dos enteros, ochenta y cinco centésimas por ciento.

Cuenta con acometida de electricidad, fontanería y saneamiento así como salida de humos por patinillo de edificación.

Al ser una zona urbanizada se prevé la existencia de servicios en los frentes de fachada del local matriz, el cual dispone de las acometidas correspondientes. Se deberá justificar por parte del solicitante que existen acometidas independientes para cada una de las locales resultantes o que deberán ejecutarse con posterioridad, lo que deberá recogerse en las escrituras de segregación.

Por lo que se propone a la Junta de Gobierno Local, adopte acuerdo aprobando el Proyecto de SEGREGACION Y AGRUPACION de locales y posterior división material en tres locales situados en la Avenida Virgen de Loreto número 32, locales A y B, con las descripciones y condiciones indicadas.

Torrejón de Ardoz, Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV). Ver fecha y firma al margen.”

**10º.- Moción del Concejal Delegado de Urbanismo a la Junta de Gobierno Local, sobre solicitud de alineación oficial de la parcela sita en C/ Ricardo Bellver 1 (14549 – AO-2023/4).**

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

“Por **TIRSO MORENO SOLERA**, en fecha **28/03/2023** y nº **14549 (AO-2023 / 4)** de registro de entrada, se ha solicitado licencia para Alineación Oficial, de la parcela sita en **RICARDO BELLVER, 1 - SOTO HENARES**, (Rfª. Catastral: **2991902VK6729S**).

Incoado el oportuno expediente por los Servicios Técnicos Municipales se constata que es conforme al PGOU.

Por lo que se propone a la Junta de Gobierno Local, adopte acuerdo concediendo la alineación solicitada (38,88 metros lineales).

Torrejón de Ardoz, Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV). Ver fecha y firma al margen.”

**11º.- Moción del Concejal Delegado de Urbanismo a la Junta de Gobierno Local, sobre solicitud de licencia de obras presentada para ejecución de vivienda unifamiliar con piscina en parcela sita C/ Ricardo Bellver 1 (9511 – LO-2023/46).**

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

“Por **TIRSO MORENO SOLERA**, en fecha **28/02/2023** y nº **9511 (LO-2023 / 46)** de registro de entrada, se ha solicitado licencia de obras para **P. BÁSICO PARA CONSTRUCCION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON PISCINA**, en la parcela sita en **RICARDO BELLVER, 1 - SOTO HENARES**, (Rfª.Catastral:2991902VK6729S).

Incoado el oportuno expediente, se ha emitido informe por los Servicios Técnicos municipales en el que se constata que:

### MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN.

Programa de Actuación Urbanística Soto del Henares.	19 de febrero de 2001.	Consejo de Gobierno.
Plan Parcial de Soto del Henares.	25 de mayo de 2001.	Acuerdo plenario.
Modificaciones del P. Parcial.		
Modif. 1ª.	27 de septiembre de 2006.	
Modif. 2ª.	26 de septiembre de 2007.	
Modif. 3ª.	30 de enero de 2008.	
Modif. 4ª.	25 de junio de 2008.	
Modif. 5ª.	25 de marzo de 2009.	
Proyecto de compensación del ámbito “Soto del Henares”.	25 de noviembre de 2003	Comisión de Gobierno.
Modificaciones del Proyecto de Compensación.	15 de junio de 2004 30 de noviembre de 2004	

Que la parcela se denomina en el Proyecto de Compensación como Finca U-13-A2, y dispone de los siguientes parámetros urbanísticos.

	<u>Residencial Unifamiliar.</u>	<u>P. Básico</u>
	<b>U 13 A2</b>	<b>U 13 A2</b>





Uso Predominante.  Grado.	Residencial Unifamiliar Libre.  Grado 1º.	Residencial Unifamiliar Libre.  Grado 1º.
Frente mínimo.  Parcela mínima.	7,00  200,00	  341,60
Posición de edificación.	Conforme alineación oficial.	Se ajustará a la alineación oficial.
Retranqueo a fachada.	6 m. o mayor.  (Sin sótano aparcamiento).  9 m. mínimo.  (con sótano o semisótano).	> 6,00 ml  (Sin sótano aparcamiento)
Retranqueo a fondo	6,00 ml	> 6,00 ml
Retranqueo en esquina	Con fachada a dos o más calles se permite adosarse a la alineación exterior en el lindero de mayor longitud.	1,74 ml
Separación a linderos	Se establece un retranqueo mínimo de 3 ml.  O  Adosada	    Adosada
Ocupación máxima sobre y bajo rasante.	50%  170,80	  135,80



José Luis Navarro Coronado (2 de 2)  
Vicesecretario  
Fecha firma: 04/04/2023 13:55:24  
HASH: AF37CAD45368FE8E7C86F94C07A1B2655DF0834F

Satorio Hernández de Marco (1 de 2)  
SEC. Secretario Municipal  
Fecha firma: 04/04/2023 13:50:26  
HASH: AF37CAD45368FE8E7C86F94C07A1B2655DF0834F



Altura máxima	Planta Sótano + 2 plantas. 7,50 ml.	2 Plantas sr 6,32
Edificabilidad.	0,65 m2/m2parcela 222,10	221,77
Plazas de Aparcamiento	2 plazas	2 plazas
Vallado	Muro exterior. Ciego entre 30 cm y 100 cm Celosía hasta 230 cm Muros medianeros Ciego hasta 200 cm Celosía hasta 230 cm	2,30
Arbolado	1 árbol cada 50 m2 de suelo libre, preferiblemente en la zona delantera	5 árboles

#### DOCUMENTACIÓN APORTADA.

<b>PROYECTO BÁSICO.</b>	FECHA VISADO. <b>27/02/2023</b>	DE <b>COLEGIO DE VISADO.</b> <b>COAM</b>
TÉCNICO REDACTOR (Arquitecto). <b>MARÍA LUISA SÁEZ SÁNCHEZ DE ROJAS</b> Col COAM nº 21.332	P.E.M. <b>183.233,02 €</b>	<b>INCLUIDO CAPITULO. S.S</b> <b>(3.664,66 €)</b>



--	--	--

### ESTUDIO GEOTECNICO DE LA PARCELA.

<p>TÉCNICO REDACTOR (Geólogo).</p> <p><b>AIDA NISTAL TERRÓN</b></p> <p>Col Ilustre Colegio Oficial de Geólogos nº 7.154</p>	<p>FECHA VISADO.</p> <p><b>27/01/2023</b></p>	<p>DE COLEGIO DE VISADO.</p> <p><b>Ilustre Colegio Oficial de Geólogos</b></p>
---	---	--

### ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD.

<p>TÉCNICO REDACTOR (Arquitecto).</p> <p><b>MARÍA LUISA SÁEZ SÁNCHEZ DE ROJAS</b></p> <p>Col COAM nº 21.332</p>	<p>FECHA DE VISADO.</p> <p><b>27/02/2023</b></p>	<p>COLEGIO DE VISADO.</p> <p><b>COAM</b></p>
---	--	--

### OTROS

Técnico que suscribe

Fecha de visado

<p>Dirección de Obra</p>	<p><b>MARÍA LUISA SÁEZ SÁNCHEZ DE ROJAS</b></p>	<p><b>27/02/2023</b></p>
Certificado de Viabilidad Geométrica		
Declaración de Conformidad con la Ordenación Urbanística		
Normativa Técnica de Aplicación		
Normas de Actuación en Caso de Emergencia		
Manual de Uso y Mantenimiento		
<p>Col COAM nº 21.332</p>		

### ESTUDIO DE GESTION DE RESIDUOS





TÉCNICO REDACTOR (Arquitecto). <b>MARÍA LUISA SÁEZ SÁNCHEZ DE ROJAS</b> Col COAM nº 21.332		FECHA DE VISADO <b>Documentación sin visar</b>	COLEGIO DE VISADO <b>Documentación sin visar</b>
Tipo de RCD	Volumen (m3)	Importe a efectos de fianza	
		€/m3	Importe
Nivel I	170,00	5 (mínimo 100 €)	850,00 €
Nivel II	8,77	15 (mínimo 150 € ó 0,2%pem)	364,06 €
<b>Total:</b>			<b>1.214,06 €</b>

Que el proyecto presentado incluye la construcción de 1 vivienda unifamiliar con piscina, con las siguientes SUPERFICIES:

	SUPERFICIE CONSTRUIDA					SUPERFICIE COMPUTABLE
	VIVIENDA	PORCHES TERRAZAS PATIOS	PORCHES TERRAZAS PATIOS	PORCHES TERRAZAS PATIOS INST		
<b>PLANTA SÓTANO</b>	0,00	0,00	0,00	53,38	0,00	
<b>PLANTA BAJA</b>	102,60	1,30	22,01	0,00	114,91	
<b>PLANTA PRIMERA</b>	106,86	0,00	0,00	7,80	106,86	
<b>TOTAL</b>	<b>209,46</b>	<b>1,30</b>	<b>22,01</b>	<b>61,18</b>	<b>221,77</b>	



**PISCINA 24,50 m2 Lámina**

El vallado del frente de parcela no superará los 2,30 m de altura (1 ml máximo de macizo y celosía hasta 2,30 ml), ni 2,00 ml ciego y celosía metálica hasta 2,30 ml entre parcelas. No se permite la modificación de niveles en los retranqueos a vías y espacios públicos garantizando en todo caso la no existencia de vistas rectas sobre los mismos. La modificación de niveles en la zona de retranqueo, será objeto de consentimiento expreso del colindante.

La altura de la pérgola para aparcamiento de vehículos no sobrepasará la altura del vallado.

El muro de Sótano que separa la zona de trastero e instalaciones de la cámara se ejecutará con un pie de fábrica o con hormigón muro de hormigón de 25 cm.

**En cuanto a la Urbanización:**

**1º.-** 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:

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, barbacanas, plazas de aparcamiento, arquetas de servicios, 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.- Se deberán completar los planos de saneamiento recogiendo 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 indicados por los servicios técnicos municipales y en el caso de la acometida de fecales cumpliendo las especificaciones técnicas del Canal de Isabel II.

**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 tramitación de la declaración responsable 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.

Se deberá cumplir con el artículo 48 del Plan Parcial de Soto del Henares en cuanto a las dimensiones de los cerramientos de alineaciones exteriores y separaciones entre parcelas, según criterio de los técnicos municipales.

**4º.-**Si fuera necesario realizar la acometida de saneamiento a la red de fecales y pluviales, 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.

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 que con el trámite de la declaración responsable de 1ª 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 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 llevara a trámite la declaración responsable de 1ª ocupación.

Una vez finalizadas las obras se presentará la correspondiente Declaración Responsable de Primera Ocupación que conllevará la emisión por parte del Ayuntamiento del Acto de Conformidad/Disconformidad de las obras ejecutadas.

Una vez emitido el Acto de Conformidad reseñado comenzará el periodo de garantía para las actuaciones en la urbanización exterior que tendrá una duración de 1 año.

**PREVIAMENTE, AL INICIO DE LAS OBRAS,** y en todo caso en un plazo máximo de 6 meses, una vez otorgada la correspondiente licencia urbanística, deberá aportar la siguiente documentación:

- DR certificada, suscrita por el técnico/s redactor del Proyecto de Ejecución, en el que se haga constar que el mismo no introduce modificaciones respecto a las condiciones urbanísticas con respecto al proyecto básico sobre el que se concedió licencia de obras, en las condiciones de volumen, de los usos, estéticas, higiénicas, de calidad y seguridad de la edificación proyectada, ajustándose plenamente al Proyecto Básico al que se concedió licencia, así mismo se certificará el cumplimiento del contenido de documentación mínima según el Anejo 1 del CTE y la Ley 02/119 sobre medidas para la Calidad de la Edificación.  
Se especificará número de referencia y fecha del visado, así como el Presupuesto de Ejecución Material visado, así como el del Estudio de Gestión de Residuos.
- Hojas de dirección de ejecución de las obras, visada.
- Se aportará el Proyecto de Ejecución visado y la documentación anteriormente referida para su archivo documental.

El presupuesto, a efectos de tasas e impuestos municipales conforme al valor de referencia, es de **183.233,02 €**

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

3. A fin de garantizar la correcta **Gestión de residuos** de construcción y demolición se depositará **un aval o fianza** de **1.214,06 €**. La devolución de este aval/fianza podrá solicitarse una vez emitido el Acto de Conformidad de la Declaración Responsable de Primera Ocupación presentada, adjuntando los certificados que acrediten la correcta gestión de los residuos generados en la obra.
4. Se depositará **aval o fianza** como garantía de la **urbanización exterior** de **3.675 €**. La devolución de este aval/fianza podrá solicitarse transcurrido el período de garantía de un año desde la fecha de obtención del Acto de Conformidad de la Declaración Responsable de Primera Ocupación presentada.

Torrejón de Ardoz, Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV). (Ver fecha y firma al margen).”

**12º.- Moción del Concejal Delegado de Hacienda y Patrimonio a la Junta de Gobierno Local para dar cuenta de la sentencia de 08 de noviembre de 2022, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº11 de Madrid, que resuelve el recurso P.P 7/2022 GRUPO 1, interpuesto por ING ESTATE DEVELOPMENT SPAIN HOLDING, S.A.U.**

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

“Para dar cuenta de la Sentencia de 8 de noviembre de 2022, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 11 de Madrid, que resuelve el recurso P. Ordinario 7/2022 GRUPO 1.

El recurso se interpone por ING ESTATE DEVELOPMENT SPAIN HOLDING, S.A.U, representado por el Procurador D. Noel Alain de Dorremochea Guiot, siendo demandado el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (Madrid).

El fallo dice:

“CON ESTIMACION DEL PRESENTE RECURSO 7 DE 2022 INTERPUESTO POR ING REAL ESTATE DEVELOPMENT SPAIN HOLDING S.A.U, REPRESENTADO POR EL PROCURADOR DON NOEL ALAIN DE DORREMOCHEA GUIOT Y COMO LETRADO DON EUGENIO GARCIA PEREZ, CONTRA EL DECRETO DEL CONCEJAL DE HACIENDA EL AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ, DE 4 DE OCTUBRE DE 2021, QUE ACUERDA LA INADMISION DEL POR EXTEMPORANEIDAD DEL RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA LIQUIDACIÓN DE IIVTNU Nº 0000273 POR 101.446,61 EUROS, DEBO ACORDAR Y ACUERDO:

PRIMERO.- DECLARAR QUE LA ACTUACION ADMINISTRATIVA RECURRIDA ES DISCONFORME A DERECHO, POR LO QUE DEBEMOS ANULARLO Y LO ANULAMOS, DEBIENDO PROCEDER A LA DEVOLUCION DE LA CANTIDADES EN SU CASO INGRESADAS, MAS EL INTERES LEGAL CORRESPONDIENTE.

SEGUNDO.- SIN EXPRESA IMPOSICIÓN DE COSTAS.”

Que se cumpla en debida forma.

Torrejón de Ardoz, a uno de diciembre de dos mil veintidós. C.D. de Hacienda. Fdo. Marcos López Álvarez”

**13º.- Moción del Concejal Delegado de Hacienda y Patrimonio a la Junta de Gobierno Local para dar cuenta de la sentencia de 16 de marzo de 2023, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº3 de Madrid, que resuelve el recurso P.P 17/2022, interpuesto por SJ OCHO PROMOCIONES Y OBRAS, S.L**

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

“Para dar cuenta de la Sentencia de 16 de marzo de 2023, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 03 de Madrid, que resuelve el recurso P.O. 17/2022.

El recurso se interpone por SJ Ocho Promociones y Obras S.L., representado por el Procurador D. Alejandro Utrilla Palombi, siendo demandado el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (Madrid).

El fallo dice:

“Que ESTIMANDO el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales D. Alejandro Utrilla Palombi, en nombre y representación de la mercantil SJ OCHO PROMOCIONES Y OBRAS, S.A contra las resoluciones referenciadas en el primero de los fundamentos jurídicos, debo anular y anulo los actos administrativos impugnados por no ser conformes a Derecho. Sin expresa condena en costas.”

Que se cumpla en debida forma.

Torrejón de Ardoz, a veinticuatro de marzo de dos mil veintitrés. C.D. de Hacienda. Fdo. Marcos López Álvarez”

**14º.- Moción del Concejal Delegado de Hacienda y Patrimonio a la Junta de Gobierno Local para dar cuenta de la sentencia de 21 de marzo de 2023, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº21 de Madrid, que resuelve el recurso P.A 468/2021, interpuesto por JOTA RONCERO INVEST, S.L.**

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

“Para dar cuenta de la Sentencia de 21 de marzo de 2023, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 21 de Madrid, que resuelve el recurso P.A. 468/2021.

El recurso se interpone por Jota Roncero Invest, S.L., representado por el Procurador D. Rodolfo González García, siendo demandado el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (Madrid).

El fallo dice:

“Que, debo estimar y estimo el recurso contencioso-administrativo ABR número 468/2021, interpuesto por la representación procesal de la sociedad mercantil JOTA RONCERO INVEST SL, contra el Decreto de 18 de agosto de 2021, del Concejal Delegado de Hacienda del ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, que desestima el recurso de reposición interpuesto frente a la liquidación nº 5678/2020 del IIVTNU correspondiente a la transmisión del inmueble con referencia catastral nº 0676810VK6707N0001QS, resolución que se anula por no ser conforme a derecho, ordenando la devolución de la referida liquidación con los intereses legales. Todo ello sin declaración sobre las costas.”

Que se cumpla en debida forma.

Torrejón de Ardoz, a veintitrés de marzo de dos mil veintitrés. C.D. de Hacienda. Fdo. Marcos López Álvarez”

**15º.- Moción del Concejal Delegado de Hacienda y Patrimonio a la Junta de Gobierno Local en relación al reconocimiento de la obligación y la ordenación del pago del “Convenio Banda de Música”.**

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

“Con fecha 27 de marzo de 2023 fue aprobada en Junta de Gobierno Local, la firma del Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz y la Asociación Banda Municipal de Música de Torrejón de Ardoz con CIF G87475638.

Una vez firmado dicho convenio con fecha 29/03/2023, y según informe de fiscalización de fecha 29/03/2023 y CSV: 5LEAK-1B1Y4-GO5JK, se propone a esta Junta de Gobierno Local el reconocimiento de la obligación y la ordenación del pago de la cantidad de 63.900,00 € a la Asociación Banda Municipal de Música de Torrejón de Ardoz con CIF G- G87475638, con cargo a la aplicación presupuestaria 150-33400-48001 denominada “Convenio Banda de Música”.

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”

**16º.- Moción del Concejal Delegado de Hacienda y Patrimonio a la Junta de Gobierno Local para la concesión de la bonificación prevista en el artículo 103.2.a) del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y 4.1.c) de la Ordenanza Reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras a PROFORMA EJECUCIÓN DE OBRAS Y RESTAURACIONES, S.L por la obra de construcción del Colegio de Educación Especial en la parcela de la Avda. Constitución, 217 c/v Almagro del sector residencial La Zarzuela.**

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

“Con fecha 26.5.2021 el Pleno del Ayuntamiento acordó declarar la obra de construcción del colegio de educación especial de especial interés y utilidad municipal con arreglo a lo previsto en el artículo 103.2.a) del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y el artículo 4.1.c) de la Ordenanza del ICIO, por concurrencia de circunstancias de interés social, teniendo en cuenta que el procedimiento de declaración carece de naturaleza tributaria tal y como mantiene el Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Una vez declarada la obra de especial interés municipal, con la obra en ejecución y abonadas en su totalidad las liquidaciones provisionales vinculadas la licencia de obras según los datos declarados por la promotora, el Área de Tributos decidió diferir el acuerdo de concesión de la bonificación a la terminación de la obra una vez se tuvieran a disposición los datos del coste real y efectivo que conforman la base imponible del ICIO obtenidos de la preceptiva comprobación administrativa a que se refiere el artículo 103.1 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Para la determinación del coste real y efectivo de la obra se abrió procedimiento de inspección que se tramita por la Inspección municipal bajo el número 4/2023-ICIO\_TLU, actualmente en avanzado estado de tramitación.

Las actuaciones anteriores permitirán avanzar el procedimiento de inspección hasta el trámite de audiencia y propuesta de regularización. Para ello es preciso que por Junta de Gobierno Local y conforme al artículo 127.1.g) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local se conceda la bonificación en el porcentaje del 15% sobre la cuota íntegra del ICIO apuntado en el acuerdo Plenario que declaró la obra de especial interés municipal cuyo cuantía se concretará en la liquidación que proceda con independencia de la clase de acta que se suscriba en atención a la conformidad o disconformidad que manifieste PROFORMA EJECUCIÓN DE OBRAS Y RESTAURACIONES SL a la propuesta de regularización que le formule la Inspección municipal.

Por ello, propongo a la Junta de Gobierno Local que acuerde la concesión de la bonificación sobre la cuota íntegra del ICIO del 15% en la obra de construcción del colegio de educación especial en la parcela de la Avda. Constitución, 217 C/V Almagro del sector residencial La Zarzuela conforme a la declaración de especial interés y utilidad que mereció por acuerdo de Pleno de 26.5.2021, pendiente de cuantificar definitivamente en la liquidación que termine el procedimiento de inspección 4/2023-ICIO\_TLU.

Torrejón de Ardoz, Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV). Ver fecha y firma al margen.”

**17º.- Moción del Concejal Delegado de Festejos y Juventud a la Junta de Gobierno Local, para su aprobación, si procede, relativa a la subsanación de errores en los documentos presentados en las concesiones de los Premios para los Concurso de Disfraces Grupo Adulto e Individual Adulto para el Carnaval 2023. (2023/2023/3/640807/000)**

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

“La presente moción tiene por objeto subsanar error en la concesión las concesiones aprobadas en Junta de Gobierno Local de 27 de marzo de 2023 en su punto 9, referente a la concesión de premios para los concursos de disfraces grupo adulto e individual adulto para el carnaval 2023 (2023/2023/3/640807/000), con código de BDNS: 673515, aprobadas sus bases en Junta de Gobierno Local de 30 de enero de 2023 en su punto 14.

DONDE DICE:

*“Participantes ganadores del Concurso de Disfraces Individual Adulto de los Carnavales 2023*

<i>PARTICIPANTES</i>	<i>IMPORTE</i>
<i>ALBERTO GARCIA CANO 1.º Premio Concurso Grupo Adulto Carnavales 2023</i>	<i>100,00 €</i>
<i>ANTONIA SAIZ BASCUMANA 2.º Premio Concurso Grupo Adulto Carnavales 2023</i>	<i>75,00 €</i>
<i>SANDRA LUZ HERRERO BENITO 3.º Premio Concurso Grupo Adulto Carnavales 2023</i>	<i>50,00 €</i>

*Importe total premios Concurso de Disfraces Individual Adulto 225,00 €”.*

DEBE DE DECIR:

*“Participantes ganadores del Concurso de Disfraces Individual Adulto de los Carnavales 2023:*

<i>PARTICIPANTES</i>	<i>IMPORTE</i>
<i>NOEMI DEL PINO LLONA 1.º Premio Concurso Individual Adulto Carnavales 2023</i>	<i>100,00 €</i>
<i>Álvaro Perez Algora 2.º Premio Concurso Individual Adulto Carnavales 2023</i>	<i>75,00 €</i>
<i>Sergio Martín Gutiérrez 3.º Premio Concurso Grupo Adulto Carnavales 2023</i>	<i>50,00 €</i>

*Importe total premios Concurso de Disfraces Individual Adulto 225,00 €”.*

Propuesta que someto a la consideración y, en su caso, aprobación.

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

**18º.- Moción de la Concejala Delegada de Empleo y Contratación para proponer a la Junta de Gobierno Local la aprobación del expediente de contratación PA**

## **77/2023 Suministro de vestuario y uniformidad de verano para el personal de los diferentes departamentos del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz**

Se aprueba, por unanimidad, la moción de la Concejala Delegada de Empleo y Contratación que dice, literalmente, lo siguiente:

“Por el Departamento de Recurso Humanos, se ha remitido al Servicio de Contratación, el informe de necesidad y el pliego de prescripciones técnicas, a efectos de iniciar los trámites necesarios para la contratación del “SUMINISTRO DE VESTUARIO Y UNIFORMIDAD DE VERANO PARA EL PERSONAL DE LOS DIFERENTES DEPARTAMENTOS DEL AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ” Expte. PA 77/2023, por lo que se propone a la Junta de Gobierno Local, apruebe acuerdo en el siguiente sentido:

**PRIMERO.**- Aprobar el inicio del expediente, el informe de necesidad, el pliego de prescripciones técnicas y los pliegos de condiciones económico administrativas que han de regir la licitación del expediente de contratación PA 77/2023 “SUMINISTRO DE VESTUARIO Y UNIFORMIDAD DE VERANO PARA EL PERSONAL DE LOS DIFERENTES DEPARTAMENTOS DEL AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ”.

**SEGUNDO.**- El presupuesto base de licitación asciende a VEINTICINCO MILEUROS (25.000,00 euros), IVA incluido, desglosado en un importe neto de 19.750,00 euros más 5.250,00 euros correspondientes al IVA (21%).

**TERCERO.**- El contrato se ejecutará en 2023. El plazo establecido para la entrega es de VEINTICINCO DIAS NATURALES desde la adjudicación. La entrega de las prendas se realizará en los lugares señalados y clasificados por paquete identificados para cada trabajador/a, según listado que se les facilitará.

**CUARTO.**- Aprobar el gasto que ha sido fiscalizado mediante informe de la intervención General, asimismo consta en el expediente informe jurídico emitido por el Secretario General.

**QUINTO.**- Convocar licitación, mediante Procedimiento Abierto, conforme a lo establecido en los artículos 119 y 156 y siguientes de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al Ordenamiento Jurídico Español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 con un plazo de presentación de ofertas de QUINCE DÍAS NATURALES contados a partir del envío del anuncio de licitación en el PERFIL DEL CONTRATANTE [www.ayto-torrejon.es-perfil del contratante](http://www.ayto-torrejon.es-perfil-del-contratante) alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público <https://contrataciondelestado.es/wps/portal/licitaciones>.

**SEXTO.-** Comunicar el presente acuerdo a los Departamentos de Contratación, Intervención y Recursos Humanos.

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

Torrejón de Ardoz, a 30 de marzo de 2023. Fdo.: D<sup>a</sup> Ainhoa García Jabonero.”

**19º.- Moción de la Concejala Delegada de Empleo y Contratación para proponer a la Junta de Gobierno Local la aprobación del expediente de contratación PA 79/2023 Servicio para la puesta en marcha, montaje, desmontaje y mantenimiento de equipos de sonido e iluminación para realizar los distintos eventos del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz**

Se aprueba, por unanimidad, la moción de la Concejala Delegada de Empleo y Contratación que dice, literalmente, lo siguiente:

“Por los Departamentos de Empleo y Festejos, se ha remitido al Servicio de Contratación, la memoria, el informe de necesidad y el pliego de prescripciones técnicas, a efectos de iniciar los trámites necesarios para la contratación del “SERVICIO PARA LA PUESTA EN MARCHA, MONTAJE, DESMONTAJE Y MANTENIMIENTO DE EQUIPOS DE SONIDO E ILUMINACIÓN PARA REALIZAR LOS DISTINTOS EVENTOS DEL AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ” Expte. PA 79/2023, por lo que se propone a la Junta de Gobierno Local, apruebe acuerdo en el siguiente sentido:

**PRIMERO.-** Aprobar el inicio del expediente, la memoria, el informe de necesidad, el pliego de prescripciones técnicas y los pliegos de condiciones económico administrativas que han de regir la licitación del expediente de contratación PA 79/2023 “SUMINISTRO DE VESTUARIO Y UNIFORMIDAD DE VERANO PARA EL PERSONAL DE LOS DIFERENTES DEPARTAMENTOS DEL AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ”.

**SEGUNDO.-** El presupuesto base de licitación asciende a DOSCIENTOS SETENTA MIL EUROS (270.000,00 €) IVA incluido y demás impuestos vigentes, que se desglosa en 223.140,50 euros más 46.859,50 euros correspondientes al IVA.

**TERCERO.-** La duración del contrato será desde las Fiestas Populares de 2023 y finalizando con el desmontaje de las Mágicas Navidades 2024/2025. Comprendiendo, por tanto, dos (2) anualidades completas.

Las fechas de celebración de cada uno de los eventos serán comunicadas por los técnicos competentes con la suficiente antelación para su coordinación, pudiendo ser



variadas por el Ayuntamiento con el suficiente tiempo de adelanto para la correcta organización del adjudicatario.

La adjudicación podrá verse prorrogada hasta tres anualidades más (3), prorrogándose anualmente, a la finalización de la prórroga inmediatamente anterior. La prórroga será obligatoria para el contratista siempre que su preaviso se produzca con al menos dos meses de antelación y será expresa.

**CUARTO.-** Aprobar el gasto que ha sido fiscalizado mediante informe de la intervención General, asimismo consta en el expediente informe jurídico emitido por el Secretario General.

**QUINTO.-** Convocar licitación, mediante Procedimiento Abierto, conforme a lo establecido en los artículos 119 y 156 y siguientes de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al Ordenamiento Jurídico Español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 con un plazo de presentación de ofertas de TREINTA Y CINCO DIAS NATURALES, contados a partir del envío del anuncio de licitación al DIARIO OFICIAL DE LA UNION EUROPEA, se publicará también en el PERFIL DEL CONTRATANTE ([www.ayto-torrejon.es](http://www.ayto-torrejon.es)), alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público <https://contrataciondelestado.es/wps/portal/licitaciones..>

**SEXTO.-** Comunicar el presente acuerdo a los Departamentos de Contratación, Intervención, Empleo y Festejos.

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

Torrejón de Ardoz, a 30 de marzo de 2023. Fdo.: D<sup>a</sup> Ainhoa García Jabonero.”

**FUERA DEL ORDEN DEL DÍA 1º.- Moción de Alcaldía a la Junta de Gobierno Local para aprobar la solicitud del Programa de Ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio de un entornos residenciales de rehabilitación programada en Torrejón de Ardoz.**

Se aprueba, por unanimidad, la moción de Alcaldía que dice, literalmente, lo siguiente:

“El Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, en el marco del componente 2 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España, articula y regula, entre otros, el Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio, que se



encuadra específicamente en la inversión CO2.I01 del componente 2 «Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales».

El Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio tiene como objeto la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios de uso predominante residencial y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, y de urbanización o reurbanización de espacios públicos dentro de ámbitos de actuación denominados Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP) previamente delimitados.

En este contexto, se propone a la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento:

Aprobar la solicitud al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y a la Comunidad de Madrid de la aprobación de los siguientes Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP):

ERRP “BARRIO DE TORREPISTA”,

a efectos de suscribir los convenios correspondientes y así poder obtener ayudas para financiar actuaciones principalmente en materia de rehabilitación energética con cargo al Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio, regulado en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regular) los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Se adjuntan los listados de inmuebles incluidos en el ERRP propuesto.

Asimismo, señalar que, en caso de aprobación, se facultaría expresamente al Sr. Alcalde para la suscripción de los convenios preceptivos así como todos los trámites necesarios hasta la conclusión de los expedientes antes citados.

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

En Torrejón de Ardoz, a 31 de marzo de 2023. ALCALDE. Fdo.: Ignacio Vázquez Casavilla





Saturno Hernández de Marco (1 de 2)  
SEC. Secretario Municipal  
Fecha firma: 04/04/2023 13:50:26  
HASH: AF37CAD45368FE6E7C86F94C07A1B2655DF0834F

José Luis Navarro Coronado (2 de 2)  
Vicealcalde  
Fecha firma: 04/04/2023 13:55:24  
HASH: AF37CAD45368FE6E7C86F94C07A1B2655DF0834F



ERRP TORREPISTA								
REF. CATASTRAL	DIRECCION	Viviendas		L.Comercial		Edificio		Año Construcción
		Numero	m2 Cons	Nº	m2	m2 Cons	% Res	
9595318VK5799N	C/ Juan Ramón Jiménez 1	72	6.543,00	0	0	6.543,00	100,00%	1977
9595317VK5799N	C/ Juan Ramón Jiménez 3	40	3.476,00	0	0	3.485,00	99,74%	1977
9595316VK5799N	C/ Juan Ramón Jiménez 5	40	3.472,00	0	0	3.472,00	100,00%	1977
9595315VK5799N	C/ Juan Ramón Jiménez 7	40	3.444,00	0	0	3.472,00	99,19%	1977
9595314VK5799N	C/ Juan Ramón Jiménez 9	40	3.450,00	0	0	3.450,00	100,00%	1977
9595313VK5799N	C/ Juan Ramón Jiménez 11	38	4.009,00	0	0	4.009,00	100,00%	1977
9595309VK5799N	C/ Juan Ramón Jiménez 13	38	4.035,00	0	0	4.035,00	100,00%	1977
9595310VK5799N	C/ Juan Ramón Jiménez 15	38	3.996,00	0	0	3.996,00	100,00%	1977
9595301VK5799N	C/ Curas 56	64	5.824,00	0	0	5.833,00	99,85%	1977
9595302VK5799N	C/ Curas 58	40	3.455,00	0	0	3.464,00	99,74%	1977
9595303VK5799N	C/ Curas 60	40	3.462,00	0	0	3.462,00	100,00%	1977
9595304VK5799N	C/ Curas 62	40	3.460,00	0	0	3.460,00	100,00%	1977
9595305VK5799N	C/ Curas 64	34	2.982,00	0	0	2.982,00	100,00%	1977
9595306VK5799N	C/ Curas 66	34	3.002,00	0	0	3.002,00	100,00%	1977
9595307VK5799N	C/ Curas 68	32	3.164,00	0	0	3.164,00	100,00%	1977
9595322VK5799N	C/ Curas 70	38	4.009,00	0	0	4.009,00	100,00%	1977
9595323VK5799N	C/ Curas 72	38	4.047,00	0	0	4.047,00	100,00%	1977
9595312VK5799N	C/ Curas 74	38	3.750,00	0	0	3.750,00	100,00%	1977
9595321VK5799N	C/ Madrid 5	44	4.701,00	0	0	4.710,00	99,81%	1977
<b>TOTAL</b>		<b>788</b>	<b>74.281,00</b>			<b>74.345,00</b>	<b>99,91%</b>	

”

**FUERA DEL ORDEN DEL DÍA 2º.- Moción del Concejal Delegado de Urbanismo a la Junta de Gobierno Local, sobre solicitud de licencia de obras para P. BÁSICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA Y PISCINA, en la parcela sita en PARCELA U32.3.7 -SOTO HENARES - CLAUDIO COELLO, 25**

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

“Por **INMACULADA IZQUIERDO GUTIÉRREZ**, en fecha **07/09/2022** y nº **35402 (LO-2022 / 175)** de registro de entrada, se solicitó licencia de obras para **P. BÁSICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA Y PISCINA**, en la parcela sita en **PARCELA U32.3.7 -SOTO HENARES - CLAUDIO COELLO, 25**, (Rfª.Catastral: **2182214VK6728S0001WX**).

Que por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 21 de marzo de 2023 se concedió la licencia de obras solicitada.

Que por el titular se ha presentado escrito en fecha 29 de los corrientes con número de anotación 14948 en el que se pone de manifiesto que se han detectado errores en dicho acuerdo, en cuanto a la transcripción de información del proyecto.

Emitido informe técnico y subsanados dichos errores, el acuerdo queda redactado de la siguiente manera (señalando en cursiva y subrayado las modificaciones introducidas).

“Incoado el oportuno expediente, se ha emitido informe por los Servicios Técnicos municipales en el que se constata que:

### MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN.

Programa de Actuación Urbanística Soto del Henares.	19 de febrero de 2001.	Consejo de Gobierno.
Plan Parcial de Soto del Henares.	25 de mayo de 2001.	Acuerdo plenario.
Modificaciones del P. Parcial.  Modif. 1ª. Modif. 2ª. Modif. 3ª. Modif. 4ª. Modif. 5ª.	27 de septiembre de 2006. 26 de septiembre de 2007. 30 de enero de 2008. 25 de junio de 2008. 25 de marzo de 2009.	
Proyecto de compensación del ámbito “Soto del Henares”.	25 de noviembre de 2003	Comisión de Gobierno.
Modificaciones del Proyecto de Compensación.	15 de junio de 2004 30 de noviembre de 2004	
Proyecto de Parcelación U32-3	23 de enero de 2017	Junta de Gobierno

Conforme a la normativa anteriormente descrita la parcela U32-3 Sector Soto del Henares, dispone de los siguientes parámetros urbanísticos.

	<b>Residencial Unifamiliar.</b>	
<b>U32-3-7</b>	<b>Plan Parcial</b>  <b>SOTO DEL HENARES</b>	<b>Pº Básico</b>





Uso Predominante.	Residencial Unifamiliar Libre.	Residencial Unifamiliar Libre.
Grado.	Grado 2º.	Grado 2º.
Parcela mínima.	250,00 m2	335,00 m2
Frente mínimo.	10,00 ml	10,00 ml
Posición de edificación.	Conforme alineación oficial.	Conforme alineación oficial.
Retranqueo a fachada.	6 m. o mayor. (Sin sótano aparcamiento).  9 m. mínimo. (con sótano o semisótano).	11,20 ml  Sótano aparcamiento.  11,93 ml
Retranqueo a fondo	6,00 ml	6,00 ml

Retranqueo a linderos	Se establece un retranqueo mínimo de 3 ml.  Podrá adosarse a uno o a los dos linderos cuando cumpla alguna de las siguientes circunstancias:  Que se trate de edificaciones proyecto unitario.  Que exista acuerdo para adosarse a la medianera correspondiente, en cuyo caso el acuerdo debe inscribirse en el Registro de la Propiedad.  Según Proyecto de Parcelación, se autoriza adosamiento a la Parcela U32-3-6	3,00  y  Adosado a la Parcela U-32-3-6
Retranqueo parcelas en esquina	Con fachada a dos o más calles se permite adosarse a la alineación exterior en el lindero de mayor longitud.	No procede
Ocupación máxima sobre y bajo rasante.	40%  134,00 m2	111,04 m2
Edificabilidad.	0,60 m2/m2	





	No computan sótanos cuando se destinen a garaje aparcamiento, trasteros e instalaciones generales del edificio hasta una superficie de 60 m2  Según Proyecto de Parcelación  201,00 m2	200,97 m2
Altura Máxima	7,50 ml.	7,50 ml
Plazas de Aparcamiento	2 plazas	2 plazas
Vallado	Muro exterior.  Ciego entre 30 cm y 100 cm  Celosía hasta 230 cm  Muros medianeros  Ciego hasta 200 cm  Celosía hasta 230 cm	Muro exterior.  Ciego entre 30 cm y 100 cm  Celosía hasta 230 cm  Muros medianeros  Ciego hasta 200 cm  Celosía hasta 230 cm
Arbolado	1 árbol cada 50 m2 de suelo libre, preferiblemente en la zona delantera	5,00 árboles.

Que el proyecto presentado incluye la construcción de 1 vivienda unifamiliar con piscina, con las siguientes **SUPERFICIES**

	SUPERFICIE CONSTRUIDA			SUPERFICIE CONSTRUIDA	COMPUTABLE
	VIVIENDA	NO VIVIDEROS GARAJE	PORCHES Y TERRAZAS 0%		
<b>PLANTA SÓTANO</b>	0,00	59,95	0,00	59,95	0,00
<b>PLANTA BAJA</b>	104,51	0,00	0,00	104,51	104,51
<b>PLANTA PRIMERA</b>	96,46	0,00	13,74	110,20	96,46





<b>TOTAL</b>	200,97	59,95	13,74	274,66	200,97
<b>PISCINA</b>	<b>28,00</b>				

**DOCUMENTACIÓN APORTADA.**

<b>PROYECTO BASICO</b>	FECHA DE VISADO. Sin visar	COLEGIO DE VISADO. Sin visar
TÉCNICO REDACTOR (Arquitecto). <b>EDUARDO BARRÓN DEL POZO</b> COAM nº 8.088	<b>P.E.M.</b> <b>INCLUIDO CAPITULO.</b> <b>S.S</b> <b>165.100,00 €</b>	<b>CAPITULO.</b> <b>S.S</b>  <b>(3.300,00 €)</b>

**ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD.**

TÉCNICO REDACTOR (Arquitecto.) <b>EDUARDO BARRÓN DEL POZO</b> COAM nº 8.088	FECHA DE VISADO. Sin visar	COLEGIO DE VISADO. Sin visar
---	-------------------------------	---------------------------------

**OTROS**

Técnico que suscribe

Fecha de visado

CERTIFICADO DE COLEGIACIÓN.	<b>EDUARDO BARRÓN DEL POZO</b>	Sin visar
HOJA DE DIRECCIÓN FACULTATIVA.		
CERTIFICADO DE VIABILIDAD GEOMETRICA.		
DECLARACIÓN DE CONFORMIDAD CON LA NORMATIVA URBANÍSTICA.		

**ESTUDIO GEOTÉCNICO**

TÉCNICO REDACTOR (Arquitecto.)	FECHA DE VISADO.	COLEGIO DE VISADO.
--------------------------------	------------------	--------------------



<u><b>ELOY DE IBAR FUENTES</b></u>  <u>Ilustre Colegio Oficial de Geólogos nº 6.266</u>	<u>14/10/2022</u>	<u>Ilustre Colegio Oficial de Geólogos</u>
---	-------------------	--

### ESTUDIO DE GESTION DE RESIDUOS

TÉCNICO REDACTOR (Arquitecto.)  <u><b>EDUARDO BARRÓN DEL POZO</b></u>  <u>COAM nº 8.088</u>		FECHA DE VISADO.  <u>Sin visar</u>	COLEGIO DE VISADO.  <u>Sin visar</u>
Tipo de RCD	Volumen (m3)	Importe a efectos de fianza	
		€/m3	Importe
Nivel I	212,00	5 (mínimo 100 €)	<b>1.060,00 €</b>
Nivel II	36,00	15 (mínimo 150 € ó 0,2%pem) (mínimo 150 € ó 0,2%pem)	<b>540,00 €</b>
	<b>Total:</b>		<b>1.600,00 €</b>

El vallado del frente de parcela no superará los 2.30 m de altura (1 ml máximo de macizo y celosía hasta 2,30 ml), ni 2,00 ml ciego y celosía metálica hasta 2,30 ml entre parcelas, garantizando en todo caso la no existencia de vistas rectas sobre otras parcelas o espacios públicos.

Se colocará una línea de vida para el acceso y mantenimiento de la cubierta e instalaciones que en ella pudieran ubicarse-

El cerramiento del muro de sótano, incluso en la parte no excavada, deberá ser ejecutada con muro de hormigón o con muro de fábrica de 1 pie de espesor.

#### En cuanto a la 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, barbacanas, plazas de aparcamiento, arquetas de servicios, 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.- Se deberán completar los planos de saneamiento recogiendo 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 indicados por los servicios técnicos municipales y en el caso de la acometida de fecales cumpliendo las especificaciones técnicas del Canal de Isabel II.

**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 tramitación de la declaración responsable 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.

Se deberá cumplir con el artículo 48 del Plan Parcial de Soto del Henares en cuanto a las dimensiones de los cerramientos de alineaciones exteriores y separaciones entre parcelas, según criterio de los técnicos municipales.

**4º.-** Si fuera necesario realizar la acometida de saneamiento a la red de fecales y pluviales, 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.

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 que con el trámite de la declaración responsable de 1ª 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 llevara a trámite la declaración responsable de 1ª ocupación. (La dimensión del acceso de vehículos en viviendas unifamiliares para el paso de 2 vehículos en paralelo será de 4,50, estableciendo un margen máximo hasta los 5,00 m.)

**PREVIAMENTE, AL INICIO DE LAS OBRAS**, y en todo caso en un plazo máximo de 6 meses, una vez otorgada la correspondiente licencia urbanística, deberá aportar la siguiente documentación:

- Certificación suscrita por el técnico/s redactor del proyecto en el que se haga constar que el mismo no introduce modificaciones respecto a las condiciones urbanísticas con respecto al proyecto básico y la fecha del visado del proyecto de ejecución sobre el que se concedió licencia de obras, en las condiciones de volumen, de los usos, estéticas, higiénicas, de calidad y seguridad de la edificación proyectada, ajustándose plenamente al proyecto básico al que se concedió licencia.

- Hoja/s de dirección y ejecución de las obras, visadas.

Una vez finalizadas las obras se presentará la correspondiente Declaración Responsable de Primera Ocupación que conllevará la emisión por parte del Ayuntamiento del Acto de Conformidad/Disconformidad de las obras ejecutadas.

Una vez emitido el Acto de Conformidad reseñado comenzará el periodo de garantía para las actuaciones en la urbanización exterior que tendrá una duración de 1 año.

El presupuesto, a efectos de tasas e impuestos municipales conforme al valor de referencia, es de **179.872,01 €**. **Dado que se ha liquidado por un importe inferior, el incremento que resulta deberá abonarse previamente a la remisión de la licencia.**

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

5. A fin de garantizar la correcta **Gestión de residuos** de construcción y demolición se depositará **un aval o fianza** de **1.600 €**. La devolución de este aval/fianza podrá solicitarse una vez emitido el Acto de Conformidad de la Declaración Responsable de Primera Ocupación presentada, adjuntando los certificados que acrediten la correcta gestión de los residuos generados en la obra.
6. Se depositará **aval o fianza** como garantía de la **urbanización exterior** de **2.200 €**. La devolución de este aval/fianza podrá solicitarse transcurrido el periodo de garantía de un año desde la fecha de obtención del Acto de Conformidad de la Declaración Responsable de Primera Ocupación presentada.”

**Por lo que se propone a la Junta de Gobierno Local adopte acuerdo subsanando los errores manifestados, procediendo a la modificación de la licencia en los términos contemplados.**

Torrejón de Ardoz, Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV). (Ver fecha y firma al margen).”

**FUERA DEL ORDEN DEL DIA 3º.- Moción del Concejal Delegado de Obras, Limpieza Urbana y Administración a la Junta de Gobierno Local en relación a la Oferta de Empleo Público de este Ayuntamiento para 2023.**

Se aprueba, por unanimidad, la moción del Concejal Delegado de Obras, Limpieza Urbana y Administración que dice, literalmente, lo siguiente:

“Con fecha 23 de enero de 2023, en sesión celebrada por el Ayuntamiento

Libro de Actas de Junta de Gobierno Local, año 2022, página 965

en Junta de Gobierno Local, quedó aprobada la Oferta de Empleo Público de este Ayuntamiento para 2023, cuya modificación resulta necesaria ante la próxima vacante por jubilación de una plaza de Arquitecto/a.

De este modo, se propone a la Junta de Gobierno Local adopte acuerdo en el siguiente sentido:

**Primero.** – Modificar la citada oferta.

Donde dice:

**Funcionarios:**

**TURNO LIBRE**

ESCALA	SUBESCALA/CLASE	GRUPO	SUBG.	DENOMINACION	TOTAL
Adm.Esp.	Técnica/ Superior	A	A1	Arquitecto/a	1

Debe decir:

**Funcionarios:**

**TURNO LIBRE**

ESCALA	SUBESCALA/CLASE	GRUPO	SUBG.	DENOMINACION	TOTAL
Adm.Esp.	Técnica/ Superior	A	A1	Arquitecto/a	2

**Segundo.** - Esta modificación de la Oferta de Empleo Público se publicará en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

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

En Torrejón de Ardoz, a 3 de abril de 2023. Fdo.: Valeriano Díaz Baz. C.D. DE OBRAS, LIMPIEZA URBANA Y ADMINISTRACIÓN. PDA 11.11.2019.”

**FUERA DEL ORDEN DEL DÍA 4º.- Moción del Concejal Delegado de Urbanismo a la Junta de Gobierno Local, sobre solicitud de licencia para INSTALACIÓN GRÚA TORRE, en la parcela sita en MERIDIANO, 34 C/V POLO SUR**

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

“Por **OBRAS HPA ÁGUILAS, SL**, en fecha **14/11/2022** y nº **44588 (2022 / 214)** de registro de entrada, se ha solicitado licencia para **INSTALACIÓN GRÚA TORRE**, en la parcela sita en **MERIDIANO, 34 C/V POLO SUR**, (Rfª.Catastral: **9379227VK5797N0000TS**).

Incoado el oportuno expediente, se ha emitido informe por los Servicios Técnicos municipales en el que se constata que, por acuerdo de Junta de Gobierno Local de 7 de febrero de 2022 se concedió licencias de obras a **COMUNIDAD ISLÁMICA TORREJÓN DE ARDOZ** para “**EJECUCIÓN DE CENTRO RELIGIOSO**” en la referida parcela.

Se presenta Proyecto para la instalación de una grúa-torre y Estudio Básico de Seguridad y Salud redactado por **Pedro Oliver Cañete**, visado por el COGITI de Albacete, así como Dirección Facultativa del mismo técnico.

El proyecto incluye la instalación de una grúa-torre con una longitud de pluma con alcance útil de **45,00** metros, ocupando en su radio de acción, a efectos de tasas e impuestos, el vuelo las calles Meridiano y Polo Sur.

Se estima un plazo de **permanencia de 36 meses**, a efectos de tasas e impuestos.

A efectos de tasas e impuestos municipales, se estima un presupuesto de **6.200 €**.

Se presentará Copia de la solicitud del registro de la Comunidad de Madrid para la puesta en servicio de la grúa-torre, con el sello oficial correspondiente.

Por lo que se propone a la Junta de Gobierno Local, adopte acuerdo concediendo la licencia para la instalación de grúa torre solicitada.

Torrejón de Ardoz, Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV). Ver fecha y firma al margen.”

**FUERA DEL ORDEN DEL DIA 5º.- Moción de la Concejala Delegada de Empleo y Contratación a la Junta de Gobierno Local en relación a estudio de viabilidad económico financiero preceptivo a licitación del contrato Concesión de Servicios para la Gestión y Explotación del Parque de las “Mágicas Navidades”**

Se aprueba, por unanimidad, la moción de la Concejala Delegada de Empleo y Contratación que dice, literalmente, lo siguiente:

“En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 285.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al

Ordenamiento Jurídico Español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 en los contratos de concesión de servicios la tramitación del expediente irá precedida de la realización y aprobación de un estudio de viabilidad de los mismos o en su caso, de un estudio de viabilidad económico-financiera, que tendrán carácter vinculante en los supuestos en que concluyan en la inviabilidad del proyecto. Como es voluntad de este Ayuntamiento preparar la licitación del contrato para la Concesión de Servicios para la Gestión y Explotación del Parque de las “Mágicas Navidades”, se ha elaborado el preceptivo estudio de viabilidad económico financiera, como acto preparatorio del mencionado contrato, por este motivo se propone a la Junta de Gobierno Local adopte acuerdo en el siguiente sentido:

**PRIMERO.-** Aprobar el estudio de viabilidad económico financiera, preceptivo para la licitación del contrato Concesión de Servicios para la Gestión y Explotación del Parque de las “Mágicas Navidades” de Torrejón de Ardoz.

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

Torrejón de Ardoz, Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV). Ver fecha y firma al margen.”

#### INFORME INTERVENCIÓN

Asunto: Subsanación error aritmético en el estudio de viabilidad económico-financiera de la concesión de servicios del Parque Mágicas Navidades.

Con fecha 31 de marzo de 2023 se detecta por parte de esta Intervención una errata en el estudio de viabilidad económico-financiera de la concesión de servicios del Parque Mágicas Navidades firmado a fecha 29 de marzo de 2023 y CSV QMX54-NNURS-26997. Se trata de una de un error aritmético en la cuenta de resultados que implicaba que los ingresos totales no contaran con la totalidad de las partidas. Se procede a su corrección a fecha del presente informe. La tabla contenía los siguientes datos:

Año de concesión	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>INGRESOS</b>	9.503.651,82	9.340.183,64	9.377.080,77	9.414.346,88	9.451.985,65	9.490.000,81	9.528.396,11	9.567.175,37	9.606.342,43	9.645.901,15
Ingresos actividad	9.303.651,82	9.340.183,64	9.377.080,77	9.414.346,88	9.451.985,65	9.490.000,81	9.528.396,11	9.567.175,37	9.606.342,43	9.645.901,15
Patrocinios	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00
<b>GASTOS</b>	4.437.027,39	4.480.299,44	4.524.004,20	4.568.146,02	4.612.729,25	4.657.758,31	4.703.237,67	4.749.171,81	4.795.565,30	4.842.422,73
Compras y aprovisionamientos	920.125,00	929.326,25	938.619,51	948.005,71	957.485,76	967.060,62	976.731,23	986.498,54	996.363,53	1006.327,16
Servicios exteriores	2.595.920,00	2.621.879,20	2.648.097,99	2.674.578,97	2.701.324,76	2.728.338,01	2.755.621,39	2.783.177,60	2.811.009,38	2.839.194,47
Gastos de personal	446.413,64	450.877,77	455.386,55	459.940,42	464.539,82	469.185,22	473.877,07	478.615,84	483.402,00	488.236,02
Gastos financieros	21822,89	21822,89	21822,89	21822,89	21822,89	21822,89	21822,89	21822,89	21822,89	21822,89
Amortizaciones	88.000,00	88.000,00	88.000,00	88.000,00	88.000,00	88.000,00	88.000,00	88.000,00	88.000,00	88.000,00
Otros (desviaciones y gastos generales)	364.745,86	368.393,32	372.077,26	375.798,03	379.556,01	383.351,57	387.185,08	391.056,93	394.967,50	398.917,18
<b>RTDO ANTES DE CANON</b>	5.066.624,42	4.859.884,20	4.853.076,57	4.846.200,86	4.839.256,40	4.832.242,49	4.825.158,45	4.818.003,56	4.810.777,13	4.803.478,43
Canon	3.000.000,00	3.100.000,00	3.200.000,00	3.300.000,00	3.400.000,00	3.500.000,00	3.600.000,00	3.700.000,00	3.800.000,00	3.900.000,00
<b>RESULTADO</b>	<b>2.066.624,42</b>	<b>1.759.884,20</b>	<b>1.653.076,57</b>	<b>1.546.200,86</b>	<b>1.439.256,40</b>	<b>1.332.242,49</b>	<b>1.225.158,45</b>	<b>1.118.003,56</b>	<b>1.010.777,13</b>	<b>903.478,43</b>

La tabla se subsana por la siguiente:

Año de concesión	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>INGRESOS</b>	9.503.651,82	9.540.183,64	9.577.080,77	9.614.346,88	9.651.985,65	9.690.000,81	9.728.396,11	9.767.175,37	9.806.342,43	9.845.901,15
Ingresos actividad	9.303.651,82	9.340.183,64	9.377.080,77	9.414.346,88	9.451.985,65	9.490.000,81	9.528.396,11	9.567.175,37	9.606.342,43	9.645.901,15
Patrocinios	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00
<b>GASTOS</b>	4.437.027,39	4.480.299,44	4.524.004,20	4.568.146,02	4.612.729,25	4.657.758,31	4.703.237,67	4.749.171,81	4.795.565,30	4.842.422,73
Compras y aprovisionamientos	920.125,00	929.326,25	938.619,51	948.005,71	957.485,76	967.060,62	976.731,23	986.498,54	996.363,53	1006.327,16
Servicios exteriores	2.595.920,00	2.621.879,20	2.648.097,99	2.674.578,97	2.701.324,76	2.728.338,01	2.755.621,39	2.783.177,60	2.811.009,38	2.839.194,47
Gastos de personal	446.413,64	450.877,77	455.386,55	459.940,42	464.539,82	469.185,22	473.877,07	478.615,84	483.402,00	488.236,02
Gastos financieros	21822,89	21822,89	21822,89	21822,89	21822,89	21822,89	21822,89	21822,89	21822,89	21822,89
Amortizaciones	88.000,00	88.000,00	88.000,00	88.000,00	88.000,00	88.000,00	88.000,00	88.000,00	88.000,00	88.000,00
Otros (desviaciones y gastos generales)	364.745,86	368.393,32	372.077,26	375.798,03	379.556,01	383.351,57	387.185,08	391.056,93	394.967,50	398.917,18
<b>RTDO ANTES DE CANON</b>	5.066.624,42	5.059.884,20	5.053.076,57	5.046.200,86	5.039.256,40	5.032.242,49	5.025.158,45	5.018.003,56	5.010.777,13	5.003.478,43
Canon	3.000.000,00	3.100.000,00	3.200.000,00	3.300.000,00	3.400.000,00	3.500.000,00	3.600.000,00	3.700.000,00	3.800.000,00	3.900.000,00
<b>RESULTADO</b>	<b>2.066.624,42</b>	<b>1.959.884,20</b>	<b>1.853.076,57</b>	<b>1.746.200,86</b>	<b>1.639.256,40</b>	<b>1.532.242,49</b>	<b>1.425.158,45</b>	<b>1.318.003,56</b>	<b>1.210.777,13</b>	<b>1.103.478,43</b>

Se procede a su subsanación mediante la firma de un nuevo estudio de viabilidad económico-financiera a fecha del presente informe y CSV GVXSC-NCHOO-MU7B8.

Adicionalmente y por la misma razón, al tratarse de un informe posterior referenciado al mencionado anteriormente, se firma de nuevo el informe del desarrollo de fórmula para evaluar los criterios automáticos. Se firma con fecha del presente informe y CSV XHKQ1-TTEVX-SSVNQ. La subsanación consiste en cambiar el párrafo siguiente:



Por lo tanto, teniendo como referencia el 20% del canon base (600.000 euros) recogido en el artículo citado y el importe obtenido como beneficio en el peor año desde el punto de vista del licitador (situado en torno a 900.000 euros), se entiende como umbral orientativo las ofertas presentadas desde el canon base hasta el incremento aproximado de 800.000 euros. La fórmula esta orientada a que, a partir de incrementos superiores al mencionado, la mejora marginal sea mínima.

Este párrafo es sustituido por el siguiente:

Por lo tanto, teniendo como referencia el 20% del canon base (600.000 euros) recogido en el artículo citado y el importe obtenido como beneficio en el peor año desde el punto de vista del licitador (situado en torno a 1.100.000 euros), se entiende como umbral orientativo las ofertas presentadas desde el canon base hasta el incremento aproximado de 800.000 euros. La fórmula está orientada a que, a partir de incrementos superiores al mencionado, la mejora marginal sea mínima.

Ambas modificaciones no son materiales y no afectarían a las conclusiones obtenidas ambos informes.

En Torrejón de Ardoz, Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV). Ver fecha y firma.

## INFORME INTERVENCIÓN

Asunto: Desarrollo de fórmula para evaluar criterios automáticos a fin de limitar o desincentivar el canon del Parque de Mágicas Navidades para asegurar su viabilidad económica.

### 1. ANTECEDENTES.

De acuerdo con el informe de viabilidad económica de la concesión de servicios para la gestión del Parque Mágicas Navidades elaborado por parte de esta misma Intervención, se recomienda la limitación del canon o desincentivación de la propuesta de mejoras excesivas realizadas por los potenciales concesionarios para garantizar la viabilidad económica en la prestación del servicio.

Esta recomendación fue emitida en el citado informe de viabilidad con fecha 29/03/2023 y CSV QMX54-NNURS-26997. Derivada de esta recomendación, el Dpto. de Festejos nos solicita nuestra colaboración mediante una solicitud a fecha 29/03/2023 y CSV RDM04-Q93YB-JHJIC para determinar el establecimiento de una fórmula apropiada a fin de conseguir el objetivo propuesto en el anterior párrafo.

## 2. OBJETO DEL INFORME.

Tal y como se menciona en el apartado anterior, se realiza este informe a fin de proporcionar una fórmula para valorar los criterios económicos en la licitación del contrato de concesión de servicios del Parque Mágicas Navidades. En el informe de viabilidad económica mencionado anteriormente se plantean dos vías para la protección de la viabilidad del servicio:

- a) La limitación del canon: Situar un tope impidiendo de tal manera que ningún potencial concesionario ofrezca un importe por encima de éste.
- b) Desincentivación a las mejoras excesivas en las ofertas económicas: Empleo de una fórmula que valore las mejoras económicas de forma progresiva hasta un umbral razonable, a partir del cual una mejora no obtenga grandes diferencias frente a las inmediatamente anteriores.

Tratándose de una Administración que cede la gestión de un servicio público, entendemos que debe predominar la eficiencia y buena gestión, más allá de los ingresos que ésta pueda percibir en, presumible, detrimento del servicio.

En esta situación y habiéndose planteado las dos vías para proteger la buena ejecución del servicio público cedido, vemos mayor razonabilidad en emplear una fórmula que desincentive mejoras económicas excesivas frente a la de limitación del canon. Este razonamiento es debido a que la viabilidad se analizó bajo un supuesto concreto, pero entendemos que podrían existir diferentes realidades en los potenciales concesionarios a la hora de realizar su oferta. Si se optará por limitar el canon incurriríamos en el riesgo de que un potencial concesionario con un escenario completamente diferente del analizado no pudiera realizar una oferta competitiva sin necesidad de minorar la calidad del servicio.

Por ello, resulta más razonable que haya un umbral en el cual los licitadores puedan obtener sus mejoras, siempre protegiendo por nuestra parte la viabilidad del servicio en base al análisis realizado. En dicho análisis se realiza una cuenta de resultados proyectada a 10 años con un canon base de 3.000.000 euros. El beneficio medio para la vida de la concesión se sitúa en torno a 1.400.000 euros, siendo el décimo ejercicio el que reporta el menor beneficio (en torno a 900.000 euros).

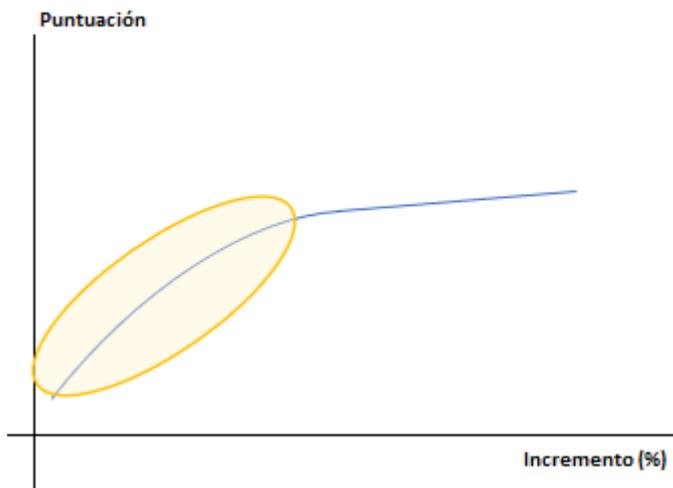
## 3. ESTABLECIMIENTO DEL MECANISMO.

Tal y como se menciona en el apartado anterior, se opta por la desincentivación a los licitadores para la presentación de mejoras económicas excesivas. Esta

desincentivación se plasmará mediante una fórmula que desarrollaremos en los siguientes párrafos.

Se debe plantear una fórmula que “premie” las mejoras económicas en un determinado rango, pero a partir del cual la mejora marginal sea cada vez menor.

Para ello, en primer lugar, debemos plantear una función que tenga forma similar a cóncava, de tal manera que se establezca un umbral en el cual la puntuación obtenida en las ofertas económicas sea similar a la resultante del empleo de una fórmula lineal. Las mejoras marginales ofertadas que se sitúen fuera de dicho umbral tendrán menor impacto tal y como vemos en los ejes siguientes. La representación gráfica de la función que queremos determinar será algo parecido a lo siguiente:



En esta representación hipotética podemos comprobar que dentro del área sombreada las mejoras tendrían gran repercusión en los puntos obtenidos, pero fuera de ese umbral las mejoras no tendrían prácticamente repercusión. A esa zona la denominamos umbral de sociedad.

En cuanto a la fórmula apropiada, entendemos que sería razonable el uso de la siguiente fórmula:

$$\text{Puntos obtenidos} = \frac{2 \times P_m}{\pi} \times \text{ARCTAN} \left( \frac{25 \times IO}{I_{\max} - IO} \right)$$

Siendo:

$P_m$  = Puntuación máxima a obtener

$\pi$  = Numero Pi (3,141592....)

ARCTAN = Arcotangente o tangente inversa

IO = Incremento porcentual ofertado respecto al canon establecido

$I_{\max}$  = Mayor incremento porcentual entre todos los ofertados por los licitadores respecto al canon establecido

Para explicar esta fórmula, la separamos en dos partes:

$$1^{\circ) \quad \text{ARCTAN} \left( \frac{25 \times IO}{I_{\max} - IO} \right)$$

La representación gráfica de esta fórmula tendría la forma propuesta en los ejes anteriores, propiciado esto por la función arcotangente. Se trata del cálculo de la pendiente en grados, obtenida a través de la arcotangente o tangente inversa de la división del desnivel entre la distancia. El factor fijado en "25" en el desnivel es un elemento influyente en la proximidad o distancia en los puntos obtenidos entre una oferta y otra, aproximando en mayor medida las ofertas cuanto menor sea y viceversa. Se opta por ese factor ya que, en una serie de escenarios hipotéticos, entendemos que se ajusta al propósito perseguido de protección de la viabilidad del servicio.

Para el empleo de esta fórmula serán necesarios al menos dos licitadores, ya que, en caso de la presentación de un único licitador, éste obtendría la máxima puntuación sin necesidad de aplicar la fórmula. Tomamos como referencia el artículo 85 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas que recoge los criterios para valorar ofertas desproporcionadas a fin



de plantear el umbral donde las ofertas serán valoradas de manera similar a la resultante del empleo de una fórmula lineal. En dicho artículo se recoge lo siguiente:

“2. Cuando concurren dos licitadores, la que sea inferior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta.

Por lo tanto, teniendo como referencia el 20% del canon base (600.000 euros) recogido en el artículo citado y el importe obtenido como beneficio en el peor año desde el punto de vista del licitador (situado en torno a 1.100.000 euros), se entiende como umbral orientativo las ofertas presentadas desde el canon base hasta el incremento aproximado de 800.000 euros. La fórmula está orientada a que, a partir de incrementos superiores al mencionado, la mejora marginal sea mínima.

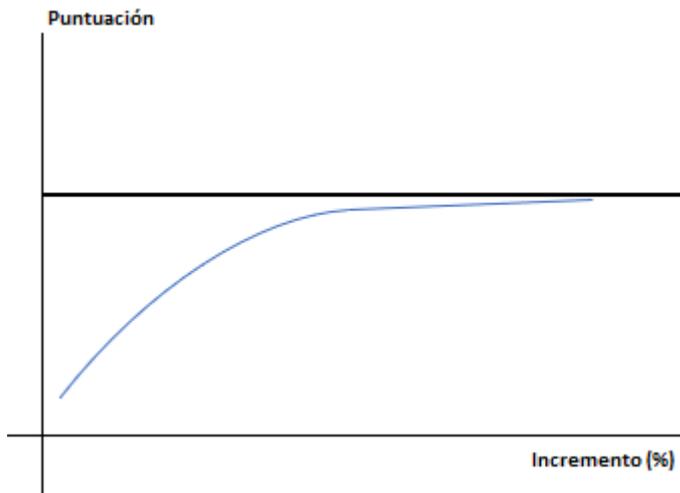
2º)

$$\frac{2 \times Pm}{\pi}$$

Este factor es la adaptación de la función a la realidad de la licitación en cuestión. Con este factor se establece una asíntota en el límite horizontal en la puntuación máxima obtenida de tal manera, que ninguna oferta superará dicha puntuación. Cuanto mayor sea la mejora económica ofertada, mas se aproximará al límite horizontal propuesto sin superarlo.

La puntuación máxima será obtenida por el licitador cuya oferta económica sea mayor, sin necesidad de aplicar la fórmula propuesta. Todas las demás ofertas quedarán referenciadas a la oferta con mayor incremento en los términos fijados en dicha fórmula.

Por la representación gráfica de esta fórmula es la siguiente:



Por todo lo anterior, entendemos que esa fórmula sería apropiada para conseguir el objetivo de desincentivación propuesto para asegurar la viabilidad económica de la concesión.

En Torrejón de Ardoz, Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV). Ver fecha y firma

## INFORME INTERVENCIÓN

ASUNTO: INFORME ECONÓMICO JUSTIFICATIVO DE LOS COSTES ASUMIDOS POR EL AYUNTAMIENTO POR LA CELEBRACIÓN DE LAS MÁGICAS NAVIDADES

### 1.- ANTECEDENTES

Con fecha 27/03/2023 (CSV ZM9OS-RGJ2O-SFWTM) se recibe en esta Intervención solicitud de informe por parte del Departamento de Festejos con el objeto de calcular los costes imputables para el Ayuntamiento de las Mágicas Navidades en un contexto diferente al de ejercicios anteriores. En este contexto versa la concesión parcial del servicio público que subyace en dicho evento a un concesionario mediante procedimiento abierto a un licitador. El importe resultante de la estimación de los costes imputados a las arcas municipales por la celebración del evento servirá de base para la determinación del canon base de la mencionada concesión de servicios.

De esta manera, de acuerdo con la citada solicitud, el Ayuntamiento se aseguraría que la celebración de un evento de esta relevancia no suponga coste para las arcas municipales, exigiendo a los potenciales concesionarios un compromiso de la mejora de los servicios ofertados para la obtención de beneficios.

## 2.- OBJETO DEL INFORME

Como hemos mencionado en el punto anterior, el objeto del informe es obtener un coste imputable al Ayuntamiento por la celebración de las Mágicas Navidades y que podrá servir de orientación a la hora de fijar el canon de la concesión de servicios que subyace en dicho evento.

Para ello, se cuenta con la información aportada por el Departamento de Festejos relativa a los costes asociados que ellos contemplan en la celebración del evento. Esta información está recogida en la solicitud de realización del presente informe por parte de dicho Departamento.

Además de esta información, desde esta Intervención se indagará en la documentación obrante en los expedientes de contratación del Ayuntamiento con el objetivo de aflorar costes que, a nuestro juicio, pudieran ser imputables al evento.

Una vez desarrollado todo lo anterior y habiendo obtenido una cifra total del coste imputable al Ayuntamiento por la celebración del evento, este informe será remitido al Departamento de Festejos para que, si así lo estiman, lo tomen en consideración en la tramitación del expediente de concesión de servicios.

## 3.- CATEGORÍAS DE COSTES IMPUTABLES AL AYUNTAMIENTO

Los costes, a juicio de esta Intervención y tomando como base la información facilitada por el Departamento de Festejos en su solicitud, se clasificarán en las siguientes categorías:

a) Coste de oportunidad: Este aspecto no es tenido en cuenta por el Departamento de Festejos en su solicitud, sin embargo, a nuestro juicio, contemplamos un coste de oportunidad por el cese de uso de un parque con zonas de ocio y deportivas por una zona ferial vallada perimetralmente y con limitaciones de acceso.

Por ello, entendemos razonable la imputación de un coste de oportunidad que detallaremos en puntos siguientes del presente informe.

b) Coste de los bienes e instalaciones aportados por el Ayuntamiento imputables exclusivamente al Parque: Se tienen en cuenta los bienes e instalaciones que, de forma inequívoca y en su totalidad, son imputables a la celebración del evento.

c) Coste de los bienes e instalaciones aportados por el Ayuntamiento imputables parcialmente al Parque: A diferencia del apartado anterior, estos elementos precisan del establecimiento de un criterio de reparto o un informe de un técnico

municipal para poder realizar la imputación de su coste a la celebración del evento debido a su utilización en otras actividades ajenas a las Mágicas Navidades.

d) Coste salarial del personal municipal imputable al Parque: Se trata de la imputación del coste derivado de la utilización del personal municipal a diversas tareas relacionadas con las Mágicas Navidades.

e) Coste de los contratos vigentes imputables exclusivamente al Parque: Al igual que para los bienes e instalaciones, se trata de los contratos que, de forma inequívoca y en su totalidad, son imputables a la celebración del evento.

f) Coste de los contratos vigentes imputables proporcionalmente al Parque: Al igual que para los bienes e instalaciones, estos contratos precisan del establecimiento de un criterio de reparto o un informe de un técnico municipal para poder realizar la imputación de su coste a la celebración del evento debido a su utilización en otras actividades ajenas a las Mágicas Navidades.

g) Tasa de amortización / renovación de los bienes afectos al Parque: Se trata de la imputación a la cuenta de resultados de la inversión realizada en la celebración del evento, íntimamente relacionada con las renovaciones de bienes que deberán llevarse a cabo para la prestación del servicio.

h) Tasa de revalorización por la prestación de servicios: Se trata de un porcentaje de estimación del aumento de precios por los contratos afectos a las Mágicas Navidades. Vista la tendencia inflacionista, entendemos que la evolución de los precios a lo largo del tiempo es ascendente.

i) Tasas por ocupación de dominio público: No tratándose de un coste de forma literal y de acuerdo con la solicitud del Departamento de Festejos, entendemos que debe ser tenido en cuenta, puesto que es un importe que el Ayuntamiento dejaría de ingresar a cambio de la percepción de un canon por la concesión.

#### 4.- CÁLCULO DE LOS COSTES

Tal y como se recoge en el punto anterior, los conceptos que serán tenidos en cuenta para la determinación de los costes serán los resultantes de las categorías mencionadas. Dichos importes son los siguientes:

a) Coste de oportunidad.

Tal y como se menciona en los apartados anteriores, consideramos la existencia de un coste de oportunidad por el cese del uso normal del parque para el establecimiento de la concesión. Para su estimación tenemos en cuenta dos partes fundamentales:

1º) Coste de un terreno rústico de dimensiones similares: Se obtiene de acuerdo con lo reflejado en el informe del Jefe de Planeamiento y Ordenación Urbana con fecha 2 de diciembre de 2022 y CSV TYQ3G-N0EFF-1L6DP para la adquisición de la parcela Soto Espinillo, entendiéndose que existen similitudes entre ambos suelos, siendo de similar naturaleza. Una vez determinado de donde obtenemos el valor económico, acudimos a la Sede Electrónica del Catastro (<https://www.sedecatastro.gob.es>), donde obtenemos la siguiente información:



Tal y como se comprueba en la citada página web y se adjunta en la imagen anterior, el Parque Mágicas Navidades está compuesto por las dos siguientes parcelas:

Parcela 1:

Referencia catastral: 9677801VK5797N

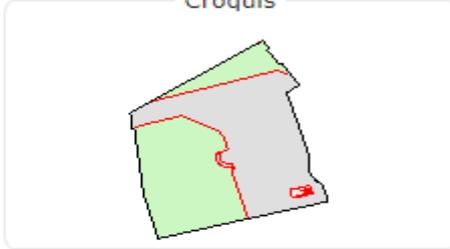
Superficie: 115.508m<sup>2</sup>





### PARCELA CATASTRAL 9677801VK5797N

Croquis



Parcela construida sin división horizontal  
AV LUNA  
TORREJON DE ARDOZ (MADRID)  
115.508 m<sup>2</sup>

[Más información de la parcela](#) ▼

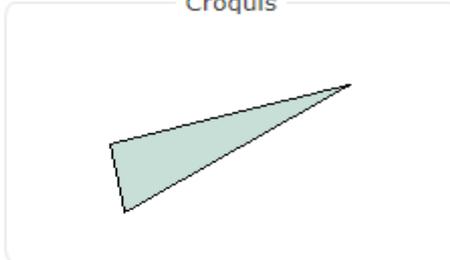
Parcela 2:

Referencia catastral: 9783303VK5798S

Superficie: 19.651m<sup>2</sup>

### PARCELA CATASTRAL 9783303VK5798S

Croquis

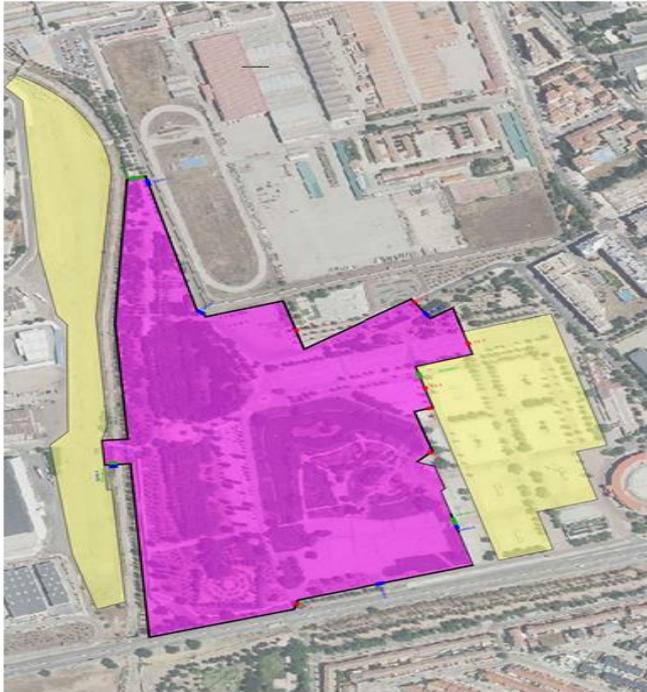


CL ARGANDA PARCELA 202 FRESNOS  
TORREJON DE ARDOZ (MADRID)  
19.651 m<sup>2</sup>

[Más información de la parcela](#) ▼

Desde el Departamento de Festejos se comunica que el proyecto se desarrollará sobre una superficie de 125.000 m<sup>2</sup> (siendo el 50% gestionado por el Ayuntamiento, no objeto de concesión). El plano de ocupación de las Mágicas Navidades sobre el total del Parque del Ocio es el siguiente:





Una vez obtenida la superficie, aplicamos la valoración contenida en el informe del Jefe de Planeamiento y Ordenación Urbana citado anteriormente. En dicho informe se determina que el valor para el terreno que se adquirió era de 2,02€/m<sup>2</sup> ponderado en valores entre 0 y 2 en función de su proximidad a suelo urbano y calidad ambiental.

En nuestro caso, debido a la aplicación de un enfoque prudente desde el punto de vista municipal, llevaremos el valor al máximo posible, es decir, un coeficiente de ponderación de 2, lo que arroja un precio de 4,04 euros/m<sup>2</sup>. Este importe se verá incrementado en un 5% de precio de afección, lo que originaría un precio de 4,242 euros/m<sup>2</sup>.

A la vista de lo anterior, conociendo que el terreno ocupado por las Mágicas Navidades es de 125.000m<sup>2</sup>, el coste del terreno con la superficie descrita anteriormente es de 530.250 euros.

2º) Coste de la construcción de un parque de similares dimensiones: Para estimar la construcción de un parque a efectos del cálculo de coste de oportunidad, se han tenido en consideración los costes derivados del ajardinamiento del Parque Alcalá, actualmente en construcción. De acuerdo con el proyecto que obra en el expediente electrónico PA 18/2023, “la zona que se proyecta remodelar se sitúa sobre una superficie de 11.000 m<sup>2</sup> cubierta por vegetación espontánea de carácter ruderal”. El presupuesto de ejecución material contemplado en el Pliego es de 550.318,72 euros.



Conociendo la superficie sobre la cual se van a realizar las actuaciones y el coste por el que, nuestros técnicos, han estimado su realización, se puede estimar el coste de la construcción de un parque con las dimensiones en cuyo parque se instalan las Mágicas Navidades.

Por tanto, mediante una regla de tres, se puede obtener el valor de construcción de un parque de las dimensiones del Parque del Ocio con el coste del ajardinamiento del Parque Alcalá. Por tanto, con estos datos el importe resultante sería el siguiente:

Superficie remodelación Parque Alcalá (PA 18/2023): 11.000 m<sup>2</sup>

Presupuesto base Parque Alcalá (PA 18/2023): 550.318,72 €

Valor metro/cuadrado (PA 18/2023): 50,03 €/m<sup>2</sup>

Superficie Parque del Ocio destinado a las Mágicas Navidades: 125.000 m<sup>2</sup>

Importe estimado de la construcción de un parque: 6.253.750,00 €

A efectos del coste de oportunidad, entendemos adecuado sumar el coste del terreno rústico más la estimación del coste de construcción de un parque con esa superficie. En este caso, el importe total es de 6.784.000,00 euros. Una vez obtenido este importe, entendemos razonable la aplicación el artículo 64 de la Ley de Tasas 25/1998 que establece que “el tipo de gravamen anual será del 5 por 100 y del 100 por 100, respectivamente, sobre el valor de la base.”

Por tanto, el importe que entendemos razonable su imputación a los costes en concepto de coste de oportunidad deberá ser el siguiente:

Estimación del valor del terreno rústico + Coste del ajardinamiento del Parque Alcalá =  
Valor estimado del parque x 5% (según Ley de Tasas)

El resultado de esta fórmula para el caso que nos ocupa es de 339.200,00 euros. Este coste de oportunidad es del total de la ocupación del parque. Esta ocupación es de iniciativa municipal, por lo que no parece razonable imputar la totalidad del coste de oportunidad a las arcas municipales habiendo una intención de gestión del servicio en un porcentaje del 50% junto con el concesionario. Por tanto, siguiendo la misma proporción, entendemos que el coste imputable al Ayuntamiento por el coste de oportunidad será de 169.600,00 euros.

b) Coste de los bienes e instalaciones aportados por el Ayuntamiento imputables exclusivamente al Parque.



Para conocer los bienes e instalaciones que el Ayuntamiento aporta a esta concesión, acudimos a la solicitud remitida por el Jefe del Dpto de Festejos con fecha 27/03/2023 y CSV ZM9OS-RGJ2O-SFWTM. Entendemos que esto debe ser tenido en cuenta en el cálculo del coste imputable al Ayuntamiento en la misma proporción del servicio gestionado por este en la futura concesión, es decir, un 50%. Aun pudiendo ser elementos amortizados contablemente, entendemos razonable aplicar un valor de reposición para esta estimación de costes, es decir, cuanto importe debería desembolsar el Ayuntamiento para mantener el nivel de estos elementos para el desarrollo de la concesión. A la vista de la mencionada solicitud, los elementos separables y materiales a tener en cuenta susceptibles de imputación son los siguientes:

Vallado e instalación del perímetro del Parque de las Mágicas Navidades: El vallado del perímetro de las campañas navideñas hasta la fecha, se ha hecho con un vallado adquirido (no recientemente) por este Ayuntamiento. Por otro lado, el montaje y desmontaje del vallado perimetral se realiza en el marco del contrato correspondiente al expediente de contratación PA 2/2023. Es un expediente que comprende multitud de actividades, pero desde el Departamento de Festejos, en el informe citado anteriormente, se afirma que el coste de montaje y desmontaje del vallado tiene un coste estimado de 10.000 euros por cada campaña navideña. La estimación de la adquisición del vallado perimetral supuso al Ayuntamiento una inversión que será amortizable a razón de, en torno a 8.000 euros anuales, que se sumaran al montaje y desmontaje mencionado anteriormente. Por tanto, el importe total, siendo este elemento valorado por coste de reposición estimado, sería de 18.000 euros al año. El coste será imputable en un 50% al Ayuntamiento, es decir, el importe imputable correspondiente a este concepto será de 9.000 euros

Pabellones de aseos: Se pone a disposición del evento dos pabellones de aseos construidos en el Parque del Ocio y que estarían dentro del perímetro vallado de las Mágicas Navidades. La imputación de este coste será proporcional al uso destinado a la campaña de Mágicas Navidades respecto al total del ejercicio, ya que los aseos continúan en el parque aun no siendo época navideña.

Para conocer el coste imputable de los pabellones de aseos, optamos por el mismo método que en el punto anterior, es decir, por coste de reposición. Para su cálculo, acudimos a los siguientes expedientes de contratación:

- Procedimiento Abierto 2021/58: Obras de construcción de un nuevo pabellón de aseos en el Parque del Ocio de Torrejón de Ardoz cuyo importe de adjudicación fue de 128.760,32 euros, más 27.039,67 euros correspondiente al IVA, sumando un total de 155.799,99 euros.

- Procedimiento Abierto 2022/67: Obras de construcción de un nuevo pabellón de aseos en el Parque del Ocio de Torrejón de Ardoz cuyo importe de adjudicación fue de 81.236,83 euros, más 17.059,73 euros correspondiente al IVA, sumando un total de 98.296,56 euros.

Estos costes se toman como el coste de reposición de dichos pabellones, por lo tanto, el importe en pabellones de aseos es de 254.096,55 euros. La totalidad de este importe no puede ser tenido en cuenta para su imputación al coste municipal por los siguientes factores:

o Al igual que el vallado, del uso de los aseos será imputable al 50% del Parque de las Mágicas Navidades correspondiente al Ayuntamiento.

o El uso normal del suelo es un parque, para el cual permanecen los aseos, así como para otros eventos celebrados totalmente ajenos a las Mágicas Navidades. Por lo tanto, parece razonable imputar el importe de forma proporcional por el uso derivado de la actividad objeto de informe.

De esta manera, el importe imputable al canon sería el resultado de la siguiente fórmula:

Importe total de las construcciones de aseos x 50 por ciento del uso correspondiente al Ayuntamiento x 1,5 meses / 12 meses

Realizando esta fórmula el resultado imputable al canon por los pabellones de aseos, según la aplicación de la fórmula anterior, sería de 15.881,03 euros. Este importe debe ser imputado de forma lineal durante la vida de la futura concesión. Por lo tanto, teniendo en cuenta que la concesión puede extenderse hasta 20 ejercicios, el importe imputable al canon anual será de 794,05 euros.

Elementos decorativos navideños: El pedido 1341/2019 contiene elementos decorativos navideños por importe de 17.529,32 euros. Estos elementos han sido utilizados en la última campaña navideña, por lo que, al igual que los puntos anteriores, debe imputarse mediante el coste de reposición. En este sentido, al igual que los apartados anteriores, ha de ser tenido en cuenta el plazo de vigencia de la concesión, así como el porcentaje de servicio público gestionado por el Ayuntamiento de la totalidad del Parque. Teniendo en cuenta estos elementos, la fórmula que determinará el importe imputable al canon es la siguiente:

Coste de adquisición de los elementos x 50 por ciento del uso correspondiente al Ayuntamiento

Realizando esta fórmula el resultado imputable al Ayuntamiento por los elementos decorativos según la aplicación de la fórmula anterior, sería de 8.764,66 euros. Este importe debe ser imputado de forma lineal durante la vida de la concesión. Por lo tanto, teniendo en cuenta que la concesión puede extenderse hasta 20 ejercicios, el importe imputable al canon anual será de 438,23 euros.

Por otro lado, el pedido 2022/405 contiene la adquisición de las meninas de adviento por importe de 18.146,37 euros. Estos elementos han sido utilizados en la última campaña navideña, por lo que, al igual que los puntos anteriores, debe imputarse mediante el coste de reposición. En este sentido, al igual que los apartados anteriores, ha de ser tenido en cuenta el plazo de vigencia de la concesión, así como el porcentaje de servicio público gestionado por el Ayuntamiento de la totalidad del Parque. Teniendo en cuenta estos elementos, la fórmula que determinará el importe imputable al canon es la siguiente:

Coste de adquisición de los elementos x 50 por ciento del uso correspondiente al Ayuntamiento

Realizando esta fórmula el resultado imputable al Ayuntamiento por la adquisición de las meninas de adviento según la aplicación de la fórmula anterior, sería de 9.073,19 euros. Este importe debe ser imputado de forma lineal durante la vida de la concesión. Por lo tanto, teniendo en cuenta que la concesión puede extenderse hasta 20 ejercicios, el importe imputable al canon anual será de 453,66 euros.

El pedido 2019/1465 contiene los elementos denominados "Circulo Pingüino" por importe de 18.029,00 euros. Estos elementos han sido utilizados en la última campaña navideña, por lo que, al igual que los puntos anteriores, debe imputarse mediante el coste de reposición. En este sentido, al igual que los apartados anteriores, ha de ser tenido en cuenta el plazo de vigencia de la concesión, así como el porcentaje de servicio público gestionado por el Ayuntamiento de la totalidad del Parque. Teniendo en cuenta estos elementos, la fórmula que determinará el importe imputable al canon es la siguiente:

Coste de adquisición de los elementos x 50 por ciento del uso correspondiente al Ayuntamiento

Realizando esta fórmula el resultado imputable al Ayuntamiento por el Círculo Pingüino según la aplicación de la fórmula anterior, sería de 9.014,50 euros. Este importe debe ser imputado de forma lineal durante la vida de la concesión. Por lo tanto, teniendo en cuenta que la concesión puede extenderse hasta 20 ejercicios, el importe imputable al canon anual será de 450,73 euros.

Por lo tanto, el importe total correspondiente a elementos decorativos es de 1.342,62 euros.

Punto de información / objetos perdidos: El procedimiento abierto 2022/34 recoge la necesidad de adquirir casetas donde establecer los puntos de información de las Mágicas Navidades. El importe de adjudicación es de 89.750 euros más 18.847,50 euros correspondientes al IVA, debido a la adquisición de cinco casetas. Estos elementos están directamente afectos a la actividad por lo que es razonable imputarlo mediante el coste de reposición. En este sentido, al igual que los apartados anteriores, ha de ser tenido en cuenta el plazo de vigencia de la concesión, así como el porcentaje de servicio público gestionado por el Ayuntamiento. Teniendo en cuenta estos elementos, la fórmula que determinará el importe imputable al canon es la siguiente:

Coste de adquisición de los elementos x 50 por ciento del uso correspondiente al Ayuntamiento

Realizando esta fórmula el resultado imputable al Ayuntamiento por el punto de información según la aplicación de la fórmula anterior, sería de 54.298,75 euros. Este importe debe ser imputado de forma lineal durante la vida de la concesión. Por lo tanto, teniendo en cuenta que la concesión puede extenderse hasta 20 ejercicios, el importe imputable al canon anual será de 2.714,94 euros.

Creación de espacio tematizado (Belén): El procedimiento abierto 2022/28 recoge la necesidad de crear un espacio tematizado con figuras a tamaño real recreando el pueblo de Belén con el nacimiento del niño Jesús. El importe de adjudicación es de 537.000,00 euros más 112.770,00 euros correspondientes al IVA. Estos elementos están directamente afectos a la actividad por lo que es razonable imputarlo mediante el coste de reposición. En este sentido, al igual que los apartados anteriores, ha de ser tenido en cuenta el plazo de vigencia de la concesión, así como el porcentaje de servicio público gestionado por el Ayuntamiento. Teniendo en cuenta estos elementos, la fórmula que determinará el importe imputable al canon es la siguiente:

Coste de adquisición de los elementos x 50 por ciento del uso correspondiente al Ayuntamiento

Realizando esta fórmula el resultado imputable al Ayuntamiento por la creación del espacio tematizado según la aplicación de la fórmula anterior, sería de 324.885 euros. Este importe debe ser imputado de forma lineal durante la vida de la concesión. Por lo tanto, teniendo en cuenta que la concesión puede extenderse hasta 20 ejercicios, el importe imputable al canon anual será de 16.242,50 euros.

Otros bienes: De acuerdo con la documentación obrante en multitud de expedientes de contratación menor, se localizan diferentes contratos de bienes afectos directamente a las Mágicas Navidades por importe de 35.919,12 euros, de los cuales, serán objeto de imputación, al igual que en los puntos anteriores, el 50% en base al servicio gestionado por el Ayuntamiento. El importe imputable al Ayuntamiento será de 17.959,56 euros para los 20 ejercicios, por lo que el importe anual imputable será de 897,98 euros.

Por tanto, el importe imputable al Ayuntamiento por los bienes e instalaciones aportados por el Ayuntamiento afectos directamente al Parque de las Mágicas Navidades es de 30.992,08 euros.

c) Coste de los bienes e instalaciones aportados por el Ayuntamiento imputables parcialmente al Parque.

En este apartado entendemos que estarían instalaciones tales como el suministro de agua o eléctrico. En este caso no consideramos razonable imputar coste al Ayuntamiento por estos conceptos ya que el suministro eléctrico esta de manera permanente allí, y no esta únicamente afecto a la actividad. La actividad provoca un consumo tanto de electricidad como de agua (que si serían imputables) gracias a que existen la instalaciones necesarias para ello. Desgranar el porcentaje de la instalación para proporcionar electricidad o agua a las Mágicas Navidades respecto al uso normal de dichas instalaciones, incluso en periodo navideño, resulta imposible. También entendemos que el potencial coste imputable no sería material, por lo que debido a la dificultad para determinarlo y la presumible inmaterialidad del importe resultante, se decide no imputar ningún coste al canon por este concepto.

d) Coste salarial del personal municipal imputable al Parque.

Para el desarrollo de las Mágicas Navidades será necesario el trabajo de personal municipal que será directamente imputable a la actividad. Se solicita informe sobre el coste del personal destinado a las Mágicas Navidades de forma indubitada. El Departamento de Festejos en su solicitud del presente informe, recoge el gasto derivado de este concepto, previa comunicación efectuada por el Departamento de Recursos Humanos. En dicha solicitud se informa que el coste por las horas extras del personal municipal y afectas a la celebración de las Mágicas Navidades es de 69.906,66 euros.

Teniendo en cuenta, al igual que en los apartados anteriores, se imputará el 50% correspondiente a la gestión municipal del espacio respecto de la totalidad del Parque.

Coste de personal x 50 por ciento del uso correspondiente al Ayuntamiento

Por tanto, el importe imputable por el personal del Ayuntamiento afecto directamente al Parque de las Mágicas Navidades es de 34.953,33 euros.

e) Coste de los contratos vigentes imputables exclusivamente al Parque.

Para conocer los contratos vigentes imputables directamente al Parque que el Ayuntamiento aportará a esta concesión, acudimos a la solicitud remitida por el Jefe del Dpto de Festejos con fecha 27/03/2023 y CSV ZM9OS-RGJ2O-SFWTM. A la vista de la mencionada solicitud, los contratos imputables serán los siguientes:

Coordinación de seguridad y salud de montajes temporales: El procedimiento abierto 2019/44 se realiza para la contratación de estos conceptos en diversos eventos, entre los que destaca las Mágicas Navidades, objeto del presente informe. Por esta actividad aparecen los siguientes costes:

- Inspección, revisión y certificación del correcto montaje de instalaciones temporales varias (150 euros unidad + IVA): En este sentido, de acuerdo con el citado informe del Departamento de Festejos, el coste por este concepto es de 3.600 euros anuales.
- Elaboración del Plan de Autoprotección para las Mágicas Navidades: Precio 3.200 euros más IVA, por lo tanto, el importe total es de 3.872 euros anuales.
- Elaboración del Plan de Seguridad y Emergencia para Espectáculos Pirotécnicos de las Mágicas Navidades: 1.200 euros más IVA, por lo tanto, el importe total es de 1.452 euros anuales.
- Control de documentación e instalaciones en las Mágicas Navidades: 6.100 euros más IVA, por lo tanto, el importe total es de 7.381 euros anuales.
- Asistencia técnica relacionada con la prevención de riesgos laborales: 3.525 euros más IVA, por lo tanto, el importe total es de 4.265,25 euros anuales.

A la vista de lo anterior, el importe total por este concepto es de 20.570,25 euros anuales. La parte imputable será el 50% gestionado imputable al Ayuntamiento, es decir, 10.285,13 euros anuales.

Elementos láser para Círculo Pingüino: El pedido 2022/1129 contiene el alquiler de un equipo láser para potenciar el Círculo Pingüino por un importe de 17.645,20 euros. Estos elementos han sido utilizados en la última campaña navideña, por lo que, al igual que los puntos anteriores, debe imputarse mediante el coste de reposición. La parte imputable será el 50% de la parte del importe total, siendo este importe de 8.822,60 euros anuales.

Casa de la Navidad: El procedimiento abierto 61/2022 recoge el gasto anual del montaje y mantenimiento de la Casa de la Navidad, siendo este, 42.240 euros. Adicionalmente, se abonan 10.840 por el desmontaje, que imputaremos de forma lineal en los dos años del contrato. Por tanto, el coste total es de 42.240 euros más 5.420 euros de desmontaje. Estos elementos han sido utilizados en la última campaña navideña, por lo que, al igual que los puntos anteriores, debe imputarse mediante el coste de reposición. La parte imputable será el 50% de la parte del importe total, siendo este importe de 23.830 euros anuales.

Puerta Mágica: El procedimiento abierto 32/2017 contiene el gasto por los espectáculos de luz y sonido de la Puerta Mágica instalada en las Mágicas Navidades. El importe anual del contrato es de 259.496,60 euros. Estos elementos han sido utilizados en la última campaña navideña, por lo que, al igual que los puntos anteriores, debe imputarse mediante el coste de reposición. La parte imputable será el 50% de la parte del importe total, siendo este importe de 129.748,30 euros anuales.

Festival de esculturas de hielo: El procedimiento abierto 55/2022 contiene el gasto de la exposición internacional de esculturas de hielo. El importe anual del contrato es de 121.000 euros. Por esta razón entendemos que debe ser imputable. La parte imputable será el 50% de la parte del importe total, siendo este importe de 60.500 euros anuales.

Espectáculos de teatro aéreo: Se realizan dos espectáculos mediante un procedimiento negociado sin publicidad con la Asociación el Teatro que Vuela. El importe por ambas actuaciones es de 23.285,00 euros. Por esta razón entendemos que debe ser imputable. La parte imputable será el 50% de la parte del importe total, siendo este importe de 11.642,50 euros anuales.

Otros servicios: De acuerdo con la documentación obrante en multitud de expedientes de contratación menor, se localizan contratos de servicios afectos directamente a las Mágicas Navidades por importe de 120.025,36 euros, de los cuales, serán objeto de imputación, al igual que en los puntos anteriores, el 50% correspondiente al Ayuntamiento. Por lo tanto, el importe imputable al Ayuntamiento será de 60.012,68 euros.

En base a lo anterior, el importe total de todos los contratos vigentes imputables exclusivamente al Parque es de 304.841,21 euros.

f) Coste de los contratos vigentes imputables proporcionalmente al Parque.

Este apartado contiene los contratos firmados por el Ayuntamiento y que tienen incidencia, aunque no directa, en la actividad desarrollada en las Mágicas Navidades.

En este sentido, el Departamento de Festejos, en la solicitud citada en puntos anteriores, nos informa de los siguientes contratos en esta situación:

**Suministro de energía eléctrica:** El procedimiento abierto 2012/55, se viene prestando el servicio de mantenimiento, suministro y gestión de energía para la ciudad de Torrejón de Ardoz, en el que está incluido aquellas zonas y acometidas que se encuentran en el Parque de Ocio - Recinto Ferial, lugar en el que se realiza el Parque Mágicas Navidades. Ante la imposibilidad de conocer el coste imputable a las Mágicas Navidades por este servicio, de forma directa, se atiende a la información facilitada por el Departamento de Festejos sobre esta cuestión. En la información facilitada se determina que el coste imputable derivado de estos servicios es de 98.159,29 euros.

Teniendo en cuenta, al igual que en los apartados anteriores, que de este gasto se verá beneficiado tanto el concesionario como el porcentaje de Mágicas Navidades cuya gestión sea municipal (el 50% recogido en puntos anteriores del presente informe), este coste será repartido en dicha proporción.

Coste de suministro energético x 50 por ciento del uso correspondiente al Ayuntamiento

Por tanto, el importe imputable al Ayuntamiento por el suministro eléctrico del Ayuntamiento afecto directamente al Parque de las Mágicas Navidades es de 49.079,65 euros.

**Sistema de audio y megafonía:** El procedimiento abierto 2022/95 contiene el sistema de audio y megafonía del parque durante las Mágicas Navidades. De acuerdo con el citado informe, del total del importe de adjudicación de 92.120,00 euros, 60.000,00 euros corresponden al sistema que será objeto de imputación al canon. La parte imputable al canon será el 50% de la parte del importe total, siendo este importe de 30.000 euros anuales, de acuerdo con la información facilitada por el Departamento de Festejos en la solicitud del presente informe.

**Pirotecnia:** El procedimiento abierto 2018/35 contiene los espectáculos pirotécnicos de diferentes eventos celebrados en el municipio. De acuerdo con el citado informe, del total del importe de adjudicación de 475.000 euros, (IVA incluido) para 5 ejercicios, 95.000,00 euros serían imputables cada ejercicio. Siendo varios eventos los recogidos en el contrato, de acuerdo al citado informe 30.000 euros corresponden al objeto de imputación, de acuerdo a la información facilitada por el Departamento de Festejos en la solicitud del presente informe.

**Limpieza y recogida de residuos:** Dentro del procedimiento abierto 2021/1 se encuentra la limpieza viaria y recogida de residuos. Este contrato comprende varios ejercicios y todo el municipio, estando cubiertos los servicios de limpieza y recogida de residuos de

las Mágicas Navidades. Para conocer los efectivos destinados y su coste, atendemos a la información facilitada por el Departamento de Festejos en la solicitud del presente informe en la cual se recoge que el gasto municipal por este concepto asciende a 79.787,08 euros.

Teniendo en cuenta, al igual que en los apartados anteriores, que de este gasto se verá beneficiado tanto el concesionario como el porcentaje de Mágicas Navidades cuya gestión sea municipal (el 50% recogido en puntos anteriores del presente informe), este coste será repartido en dicha proporción.

Coste del servicio imputable a las Mágicas Navidades x 50 por ciento del uso correspondiente al Ayuntamiento

Por tanto, el importe imputable al Ayuntamiento por el servicio de limpieza del Ayuntamiento afecto directamente al Parque de las Mágicas Navidades es de 39.893,54 euros.

Personal de orden, vigilancia, montaje, carga y descarga: Dentro del procedimiento abierto 2022/62 se encuentra el personal auxiliar de las Mágicas Navidades. Ante la imposibilidad de conocer el coste imputable a las Mágicas Navidades por este servicio atendemos a la información facilitada por el Departamento de Festejos en la solicitud del presente informe en la cual se recoge que el gasto municipal por este concepto asciende a 500.000 euros.

Teniendo en cuenta, al igual que en los apartados anteriores, que de este gasto se verá beneficiado tanto el concesionario como el porcentaje de Mágicas Navidades cuya gestión sea municipal (el 50% recogido en puntos anteriores del presente informe), este coste será repartido en dicha proporción.

Coste del personal x 50 por ciento del uso correspondiente al Ayuntamiento

Por tanto, el importe imputable al Ayuntamiento por el mantenimiento de zonas verdes del Ayuntamiento afecto directamente al Parque de las Mágicas Navidades es de 250.000 euros.

Mantenimiento de zonas verdes: Dentro del procedimiento abierto 36/2017 se encuentra el servicio de mantenimiento ordinario de zonas ajardinadas y ante la imposibilidad de determinarlo por nuestros propios medios, atendemos a la información facilitada por el Departamento de Festejos en la solicitud del presente informe en la cual se recoge que el gasto municipal por este concepto asciende a 104.965,69 euros.

Teniendo en cuenta, al igual que en los apartados anteriores, que de este gasto se verá beneficiado tanto el concesionario como el porcentaje de Mágicas Navidades cuya

gestión sea municipal (el 50% recogido en puntos anteriores del presente informe), este coste será repartido en dicha proporción.

Coste de mantenimiento de zonas verdes x 50 por ciento del uso correspondiente al Ayuntamiento

Por tanto, el importe imputable al Ayuntamiento por el mantenimiento de zonas verdes del Ayuntamiento afecto directamente al Parque de las Mágicas Navidades es de 52.482,85 euros.

Personal de animación: Dentro del procedimiento abierto 2022/96 se encuentra el personal de animación (Guachis). Ante la imposibilidad de conocer el coste imputable a las Mágicas Navidades por este servicio, atendemos a la información facilitada por el Departamento de Festejos en la solicitud del presente informe en la cual se recoge que el gasto municipal por este concepto asciende a 130.000 euros.

Teniendo en cuenta, al igual que en los apartados anteriores, que de este gasto se verá beneficiado tanto el concesionario como el porcentaje de Mágicas Navidades cuya gestión sea municipal (el 50% recogido en puntos anteriores del presente informe), este coste será repartido en dicha proporción.

Coste del servicio x 50 por ciento del uso correspondiente al Ayuntamiento

Por tanto, el importe imputable al Ayuntamiento por el personal de animación afecto directamente al Parque de las Mágicas Navidades es de 65.000 euros

Fuentes dinámicas y ornamentales: De acuerdo con el citado informe del Departamento de Festejos, en concepto de fuentes dinámicas y ornamentales serían imputables a las Mágicas Navidades 18.000 euros, de los cuales, la parte imputable al Ayuntamiento será el 50% de la parte del importe total, siendo este importe de 9.000 euros anuales.

La suma de todos los conceptos englobados en este apartado arroja un importe total de 525.456,04 euros.

g) Tasa de amortización / renovación de los bienes afectos al Parque.

En el apartado b) se recogen los bienes aportados por el Ayuntamiento cuyo uso está directamente afecto a la actividad de las Mágicas Navidades y su coste de adquisición. Se entiende que los bienes deben estar en buenas condiciones y actualizados para mantener el nivel adecuado del espectáculo, por lo que no parece razonable obviar gastos por renovación de los bienes. En el mencionado apartado se imputa linealmente el coste de adquisición entre los 20 años, por lo que estamos en la premisa de que serán los mismos elementos desde el primer año hasta el último.

Entendiendo este enfoque como erróneo, procedemos a estimar una tasa de renovación que permita mantener los bienes actualizados y en estado adecuado. La tasa estimada versa en una renovación del 100% de los elementos contemplados en el apartado b) cada 4 años. El importe contenido en dicho apartado es de 30.992,08 euros, por lo que, si la concesión se extendiera hasta 20 años, este importe debería multiplicarse por 5, sumando un total de 154.960,42 euros. La diferencia entre ambos importes arroja una valoración de 123.968,34 euros en renovaciones

Este importe se debe imputar de forma lineal en cada uno de los 20 ejercicios, sumando un importe anual de 6.198,42 euros. La parte imputable al canon será el 50% correspondiente a la gestión municipal de la futura concesión, ya habiendo sido tenida en cuenta esta proporción en los 30.992,08 euros iniciales.

h) Tasa de revalorización por la prestación de servicios.

En el apartado e) y f) se recogen los contratos vigentes cuyo uso está afecto a la actividad de las Mágicas Navidades y su coste anual. Se entiende que los servicios deben prestarse en condiciones para mantener el nivel adecuado del espectáculo, por lo que no parece razonable que un espectáculo novedoso tenga el mismo precio a día de hoy que dentro de 20 ejercicios. En el mencionado apartado se imputa linealmente el coste de adquisición entre los 20 años, por lo que estamos en la premisa de que serán los mismos elementos desde el primer año hasta el último.

Entendemos como una estimación prudente el aumento de un 3% acumulativo anual, siendo el punto de partida el importe total de 830.296,59 euros estimados en los apartados e) y f). La fórmula aplicada para calcular el importe de los servicios en el año 20 es la siguiente:

Aumento del importe = Importe actual  $[(1 + \% \text{ crecimiento}) ^ n^{\circ} \text{ años}]$

Aplicando la fórmula a nuestro caso el importe por los mismos servicios en el año 20 sería de 1.499.608,00 euros, lo que significa una diferencia entre el primer ejercicio y el último de 669.311,41 euros. Este crecimiento lo repartimos de forma lineal durante los 20 ejercicios hasta los que se puede extender la concesión, arrojando un importe anual de 33.465,57 euros.

Este importe se debe imputar de forma lineal en cada uno de los 20 ejercicios. La parte imputable al Ayuntamiento será el 50% ya habiendo sido tenido en cuenta en el coste de los servicios imputado inicialmente.

i) Tasas por ocupación de dominio público.

Este concepto no es un coste en sentido literal, sin embargo, se entiende razonable tenerlo en cuenta dentro de los importes imputables al canon. El Ayuntamiento con la concesión a un tercero y la imputación de un canon “renuncia” a los ingresos procedentes de las tasas por ocupación de vía pública. Por esta razón, entendemos que el canon que se establezca a la concesión deberá contener la compensación por el cese del ingreso de dichas tasas.

Para proceder al cálculo de las tasas, el Departamento de Festejos nos facilita la información sobre el número, tipo y características de los establecimientos que estarían sujetos a la Ordenanza nº 20 reguladora de la tasa por puestos o casetas de venta, espectáculos o atracciones situados en terrenos de uso público e industrias callejeras y ambulantes y rodaje cinematográfico.

En la solicitud del presente informe por parte del Departamento de Festejos se recoge la siguiente información:

- Área de atracciones:

5 atracciones infantiles: según tabla “aparatos infantiles de 101 a 250m2”.

La Ordenanza recoge los siguientes importes para este tipo de establecimientos:

**A.- APARATOS INFANTILES.**

a) Aparatos infantiles.	1.- Hasta 100 m2.	1.073,71 €
	2.- De 101 a 250 m2.	1.605,57 €

Por lo tanto, el cálculo de este concepto son 5 atracciones a 1.605,57 euros cada establecimiento, lo que tiene como resultado un importe total de 8.027,57 euros.

5 atracciones adultos: Según tabla “aparatos adultos de 326 a 500m2”.

La Ordenanza recoge los siguientes importes para este tipo de establecimientos:

a) Aparatos adultos.	1.- Hasta 150 m2.	2.122,45 €
	2.- De 151 a 200 m2.	4.196,21 €
	3.- De 201 a 260 m2.	4.468,38 €
	4.- De 261 a 325 m2.	4.869,15 €
	5.- De 326 a 500 m2.	5.306,13 €
	6.- De 501 a 760 m2.	5.867,95 €
	7.- Más de 760 m2.	6.492,20 €



Por lo tanto, el cálculo de este concepto son 5 atracciones a 5.306,13 euros cada establecimiento, lo que tiene como resultado un importe total de 26.530,65 euros.

8 recreativas de 16m2: De acuerdo al informe se asemejan a "Casetas de tiro".

La Ordenanza recoge los siguientes importes para este tipo de establecimientos:

i) Casetas de tiro.	85,40 €/m.
---------------------	------------

Por lo tanto, el cálculo de este concepto son 8 establecimientos de 16 m2 lo que supone un total de 128 m2. Estos metros cuadrados al precio unitario de la Ordenanza tiene como resultado un importe total de 10.931,20 euros.

- Área de hostelería:

De 8000m2: De acuerdo al informe se asemejan a "Mesón, bar, churrería, feria".

La Ordenanza recoge los siguientes importes para este tipo de establecimientos:

f) Mesón, bar, churrería feria.	167,30 €/m.
---------------------------------	-------------

Por lo tanto, el cálculo de este concepto son 8.000m2 a 167,30 euros / m2, lo que tiene como resultado un importe total de 1.338.400 euros.

- Área mercado navideño:

De 2000m2: De acuerdo al informe se asemejan a "Casetas de tiro".

La Ordenanza recoge los siguientes importes para este tipo de establecimientos:

i) Casetas de tiro.	85,40 €/m.
---------------------	------------

Por lo tanto, el cálculo de este concepto son 2.000m2 a 85,40 euros / m2, lo que tiene como resultado un importe total de 170.800 euros.

- Área de experiencias lúdicas:

De acuerdo con el informe son 2 aparatos de más de 760m2.

La Ordenanza recoge los siguientes importes para este tipo de establecimientos:

a) Aparatos adultos.	1.- Hasta 150 m <sup>2</sup> .	2.122,45 €
	2.- De 151 a 200 m <sup>2</sup> .	4.196,21 €
	3.- De 201 a 260 m <sup>2</sup> .	4.468,38 €
	4.- De 261 a 325 m <sup>2</sup> .	4.869,15 €
	5.- De 326 a 500 m <sup>2</sup> .	5.306,13 €
	6.- De 501 a 760 m <sup>2</sup> .	5.867,95 €
	7.- Más de 760 m <sup>2</sup> .	6.492,20 €

Por lo tanto, el cálculo de este concepto son 2 aparatos a 6.492,20 euros / aparato, lo que tiene como resultado un importe total de 12.984,40 euros.

La suma de todas las tasas anteriores es de 1.567.674,10 euros. Este importe, de acuerdo con el artículo 4, epígrafe 4. C) de la Ordenanza, el importe se verá incrementado por el 15% en concepto de parcela y servicios de los que se beneficia. Este incremento tiene como resultado un importe total de 1.802.825,22 euros.

## 5.-CONCLUSIONES

En base a lo recogido en los apartados anteriores del presente informe, los costes municipales en el contexto de una futura concesión de servicios en los términos descritos por el Departamento de Festejos en su solicitud ascenderían a:

CONCEPTO	IMPORTE
Coste de oportunidad por el cambio temporal de uso normal a uso anormal.	169.600,00
Coste de los bienes e instalaciones aportados por el Ayuntamiento imputables directamente al Parque.	30.992,08
Coste de los bienes e instalaciones aportados por el Ayuntamiento imputables indirectamente al Parque	-
Coste salarial del personal municipal imputable al Parque.	34.953,33
Coste de los contratos vigentes imputables exclusivamente al Parque.	304.841,21
Coste de los contratos vigentes imputables proporcionalmente al Parque.	525.456,04
Tasa de amortización / renovación de los bienes afectos al Parque.	6.198,42



Tasa de revalorización por la prestación de servicios.	33.465,57
Tasas por ocupación de la vía pública.	1.802.825,22
<b>TOTAL</b>	<b>2.908.331,87</b>

En función de los cálculos de costes anteriores, se entendería razonable el establecimiento de un canon mínimo en la licitación en 3.000.000 euros, producto del redondeo al alza de los cálculos anteriores, para cubrir posibles gastos que no hayan sido contemplados.

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

**FUERA DEL ORDEN DEL DIA 6º.- Moción de la Concejala Delegada de Empleo y Contratación a la Junta de Gobierno Local en relación al Expte PA 45/2023, EJECUCION DE PROYECTO PARA LA REMODELACIÓN DE ZONA CENTRO DE TORREJON DE ARDOZ, INCLUIDO EN EL PROGRAMA DE INVERSIÓN REGIONAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID PARA EL PERIODO 2022-2026**

Se aprueba, por unanimidad, la moción de la Concejala Delegada de Empleo y Contratación que dice, literalmente, lo siguiente:

“Para proponer a la Junta de Gobierno Local, en relación al expediente de contratación PA 45/2023, iniciado para la contratación de la realización de la EJECUCION DE PROYECTO PARA LA REMODELACIÓN DE ZONA CENTRO DE TORREJON DE ARDOZ, INCLUIDO EN EL PROGRAMA DE INVERSIÓN REGIONAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID PARA EL PERIODO 2022-2026, de acuerdo con la propuesta de adjudicación de la Mesa de Contratación de fecha 17 de marzo de 2023, adopte acuerdo en el siguiente sentido:

**PRIMERO.-** Conforme a lo establecido en el artículo 150 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al Ordenamiento Jurídico Español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, la clasificación de las ofertas, atendiendo a los criterios de adjudicación señalados en el pliego de condiciones económico administrativas, es la siguiente:

LICITADOR	PUNTUACION SOBRE B	PUNTUACION SOBRE C	PUNTUACION TOTAL
PAISAJES SOSTENIBLES S.L.	21,55 puntos	69,57 puntos	91,13 puntos
ACEINSA MOVILIDAD S.A.	18,70 puntos	70,00 puntos	88,70 puntos
LICUAS S.A.	28,91 puntos	57,56 puntos	86,47 puntos
GESTION Y EJECUCION DE OBRA CIVIL S.A.	18,28 puntos	66,74 puntos	85,02 puntos
SERANCO S.A.U.	20,41 puntos	57,15 puntos	77,57 puntos
ACSA OBRAS E INFRAESTRUCTURAS SAU	17,94 puntos	44,54 puntos	62,48 puntos

**SEGUNDO.-** Adjudicar el expediente de contratación PA 45/2023 EJECUCION DE PROYECTO PARA LA REMODELACIÓN DE ZONA CENTRO DE TORREJON DE ARDOZ, INCLUIDO EN EL PROGRAMA DE INVERSIÓN REGIONAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID PARA EL PERIODO 2022-2026,, a la mercantil PAISAJES SOSTENIBLES S.L. con C.I.F.: B85240646, por un importe CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS CON SETENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (483.775,79 euros) más CIENTO UN MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS (101.592,92 euros) correspondientes al IVA, lo que supone una baja del VEINTICUATRO CON CERO SEIS (24,06%).

**TERCERO.-** El Plazo de ejecución de las obras es de SEIS MESES (6), a contar desde el Acta de Replanteo de las obras, si bien por necesidades de coordinación con las diferentes obras previstas cerca de la misma, el plazo podría variar.

**CUARTO.-** Aprobar el importe de adjudicación establecido en el punto segundo de este acuerdo.



**QUINTO.-** Los motivos por los que se adjudica el contrato a la mercantil Paisajes Sostenibles S.L., son por haber resultado la oferta con mejor relación calidad frente a las demás licitadores conforme a los criterios de adjudicación establecidos en el pliego y cumplir con todos los requisitos de los pliegos.

**SEXTO.-** Notificar el presente acuerdo al adjudicatario del mismo, y a los no adjudicatarios, emplazándole a la firma del mismo

**SEPTIMO.-** Comunicar el presente acuerdo a los Departamentos de Contratación, Intervención, Obras y Salud Laboral.

**OCTAVO.-** La adjudicación se publicará en la Plataforma de Contratación del Sector Público, consultable en la web municipal [www.ayto-torrejon.es](http://www.ayto-torrejon.es), a través del Perfil del Contratante.

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

Torrejón de Ardoz, Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV). Ver fecha y firma al margen”

**FUERA DEL ORDEN DEL DIA 7º.- Moción de la Concejala Delegada de Empleo y Contratación a la Junta de Gobierno Local en relación a la aprobación del Expte PA 81/2023 CONCESIÓN DE SERVICIOS PARA LA GESTION Y EXPLOTACIÓN DEL “PARQUE MÁGICAS NAVIDADES” DE TORREJÓN DE ARDOZ.**

Se aprueba, por unanimidad, la moción de la Concejala Delegada de Empleo y Contratación que dice, literalmente, lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

Aprobado el informe de viabilidad económico financiera como acto preparatorio según lo dispuesto en el artículo 285.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha tres de abril de dos mil veintitrés y, de conformidad con el artículo 3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (En adelante LCSP), los contratos que celebren las entidades que integran la Administración Local se ajustarán a las prescripciones de la presente ley.

De entre los contratos que celebre la Administración tendrán carácter administrativo los contratos siguientes, siempre que se celebren por una Administración Pública:

*“Los contratos de obra, concesión de obras, concesión de servicios, suministro, y servicios, excepto los contratos de servicios que tengan por objeto servicios financieros con número de referencia CPV de 66100000-1 a 66720000-3 y los que tengan por objeto la creación e interpretación artística y literaria y los de espectáculos con número de referencia CPV de 79995000-5 a 79995200-7, y de 92000000-1 a 92700000-8, excepto 92230000-2,*

*92231000-9 y 92232000-6 y aquellos cuyo objeto sea la suscripción a revistas, publicaciones periódicas y bases de datos. Así como aquellos otros de objeto distinto a los expresados, pero que tengan naturaleza administrativa especial por resultar vinculados al giro o tráfico específico de la Administración contratante, por estar vinculados al giro o tráfico específico de la Administración contratante o por satisfacer de forma directa o inmediata una finalidad pública de la específica competencia de aquélla.”*

De conformidad con lo dispuesto en el art. 15 de la Ley de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), este contrato se califica como contrato de concesión de servicios que *“es aquel en cuya virtud uno o varios poderes adjudicadores encomiendan a título oneroso a una o varias personas, naturales o jurídicas, la gestión de un servicio cuya prestación sea de su titularidad o competencia, y cuya contrapartida venga constituida bien por el derecho a explotar los servicios objeto del contrato o bien por dicho derecho acompañado del percibir un precio.*

*El derecho de explotación de los servicios implicará la transferencia al concesionario del riesgo operacional, en los términos señalados en el apartado cuarto del artículo anterior.”*

Conforme dispone el artículo 27.1 de la LCSP el Orden Jurisdiccional Contencioso Administrativo será el competente para resolver las cuestiones litigiosas relativas a la preparación, adjudicación, efectos, modificación y extinción de los contratos administrativos.

Los contratos de las Administraciones públicas se ajustarán a los principios de libertad de acceso a las licitaciones, publicidad y transparencia de los procedimientos, y no discriminación e igualdad de trato entre los licitadores, y de asegurar, en conexión con el objetivo de estabilidad presupuestaria y control del gasto, y el principio de integridad, una eficiente utilización de los fondos destinados a la realización de obras, la adquisición de bienes y la contratación de servicios mediante la exigencia de la definición previa de las necesidades a satisfacer, la

salvaguarda de la libre competencia y la selección de la oferta económicamente más ventajosa.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 116 de la LCSP, a la adjudicación del contrato habrá de preceder la tramitación del expediente de contratación, que se iniciará por el órgano de contratación motivando la necesidad del contrato en los términos previstos en el artículo 28 de la referida ley y que deberá ser publicado en el perfil de contratante.

Al expediente se incorporarán el pliego de cláusulas administrativas particulares y de prescripciones técnicas que hayan de regir el contrato.

En el expediente deberá constar informe de Fiscalización emitido por la Intervención de Fondos.

En el expediente se justificará adecuadamente

- a) La elección del procedimiento de licitación.
- b) La clasificación que se exija a los participantes.
- c) Los criterios de solvencia técnica o profesional, y económica y financiera, y los criterios que se tendrán en consideración para adjudicar el contrato, así como las condiciones especiales de ejecución del mismo.
- d) El valor estimado del contrato con una indicación de todos los conceptos que lo integran, incluyendo siempre los costes laborales si existiesen.
- e) La necesidad de la Administración a la que se pretende dar satisfacción mediante la contratación de las prestaciones correspondientes; y su relación con el objeto del contrato, que deberá ser directa, clara y proporcional.
- f) En los contratos de servicios, el informe de insuficiencia de medios.

La decisión de no dividir en lotes el objeto del contrato, en su caso.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 131.2 LCSP:

“2. La adjudicación se realizará, ordinariamente utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación basados en el principio de mejor relación calidad-precio, y utilizando el procedimiento abierto o el procedimiento restringido, **salvo los contratos de concesión de servicios especiales del Anexo IV, que se adjudicarán mediante este último procedimiento**”

El presente contrato ha sido identificado con los códigos CPV 92320000-0 “Servicios de explotación de instalaciones artísticas”, 92330000-3 “Servicios de zona recreativa” y 92331000-0 “Servicios de ferias y parques de atracciones”, incluidos en los servicios especiales del Anexo IV, dentro del epígrafe Servicios administrativos sociales,

educativos, sanitarios y culturales, por lo que corresponde su adjudicación mediante el procedimiento restringido.

En cuanto a la publicidad del expediente, de conformidad con el artículo 135.4 LCSP, en relación con lo dispuesto en la disposición adicional trigésima sexta LCSP, los órganos de contratación que celebren contratos de concesiones de servicios especiales del anexo IV, —como es el presente contrato—, utilizarán como medio de convocatoria de licitación un anuncio de información previa que deberá tener el contenido establecido en el anexo III. B. Sección 3 y que se publicará en el «Diario Oficial de la Unión Europea» y en el perfil de Contratante.

Por lo que se propone a la Junta de Gobierno Local adopte acuerdo en el sentido siguiente:

**PRIMERO.-** Aprobar el inicio del expediente de contratación, así como el informe de necesidad, el pliego técnico y los pliegos de condiciones económico administrativas que van a regir la licitación del expediente de contratación PA 81/2023 CONCESIÓN DE SERVICIOS PARA LA GESTION Y EXPLOTACIÓN DEL “PARQUE MÁGICAS NAVIDADES” DE TORREJÓN DE ARDOZ.

**SEGUNDO.-** Se fija como canon base de licitación la cantidad mínima de TRES MILLONES DE EUROS (3.000.000€) que deberá aportar el licitador para optar a la oferta. Deberá tenerse en cuenta que el canon establecido como base de licitación conlleva de forma ineludible un incremento lineal de CIEN MIL EUROS (100.000 €) para cada campaña navideña a partir de la segunda. Un incremento acumulativo sobre el importe de la campaña inmediatamente anterior.

El devengo del canon se producirá a partir del comienzo de la adjudicación del servicio.

El abono del canon correspondiente al primer año de la concesión deberá realizarse en los siguientes plazos:

- El treinta y tres por ciento (33%) del canon del 1 al 15 de junio, o en el plazo de diez días naturales desde la firma del contrato de concesión si la adjudicación se produjera con posterioridad al 15 de junio.
- El diecisiete por ciento (17%) del canon del 1 al 15 de enero.
- El cincuenta por ciento (50%) restante del canon será abonado a la finalización de la campaña, del 1 al 15 de febrero.

El abono del resto de las anualidades se hará efectivo en las mismas fechas de cada campaña, sin necesidad de requerimiento por parte del Ayuntamiento. Si el concesionario no pagase el canon en el plazo establecido, el Ayuntamiento procederá a



su cobro por la vía de apremio con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento General de Recaudación, incluso el recargo y los intereses de demora.

**TERCERO.-** El concesionario se retribuirá del siguiente modo:

El concesionario, tendrá derecho a percibir de las personas usuarias el pago por los servicios prestados, siendo los mismos, la entrada al Parque Mágicas Navidades y de cada una de las unidades de explotación descritas en el presenta pliego y en el de prescripciones técnicas. En las tarifas abonadas estará incluido el IVA.

Los precios de entrada al Parque y de la experiencia serán los establecidos por el adjudicatario en su oferta. El precio de las experiencia de las distintas áreas se establecerán por la Comisión de Gestión del Parque, previa propuesta presentada por el adjudicatario en este órgano. Cualquier variación de estos tendrá que ser aprobada por la Comisión de Gestión del Parque, que podrá variarlos, pero no pudiendo reducirse los precios sobre los mínimos aprobados en la primera campaña navideña contemplada por el contrato.

Quedan expresamente excluidos como fuente de ingresos de esta concesión cualquier otra fuente no especificada en el presente pliego, salvo expresa indicación de la Comisión de Gestión del Parque.

La recaudación de los precios a pagar por las personas usuarias se realizará por el concesionario bajo los principios de seguridad y transparencia y con la emisión en todo caso de justificantes, quedando sujeto el concesionario en el desempeño de esta labor recaudadora a las circulares o instrucciones de servicio que emanen de la Comisión de Gestión del Parque.

El concesionario, utilizará para el cobro de tarifas medios mecánicos e informatizados (tales como a título de ejemplo máquinas expendedoras de tiques, o cajas registradoras informatizadas, etc.).

El concesionario deberá someter a aprobación de la Comisión de Gestión del Parque, los modelos justificativos del pago a facilitar a las personas usuarias como acreditativos del pago de las tarifas.

**CUARTO.-** El plazo de ejecución de este contrato comprenderá diez campañas de navidad completas desde la navidad 2023, hasta la navidad 2032.

La adjudicación podrá verse prorrogada diez (10) años, en dos periodos de cinco (5) años más, siempre de forma expresa y mutuo acuerdo.

Para la primera campaña se estiman como fechas de desarrollo del Parque las siguientes, teniendo en cuenta que los trabajos de gestión del contrato se inician en la fecha de adjudicación de este:

- Inicio de montajes: 9 de octubre de 2023.
- Apertura al público: 17 de noviembre de 2023.
- Finalización de la actividad: 6 / 7 de enero de 2024.
- Finalización de los desmontajes: 28 de enero de 2024.

Las fechas de celebración concretas serán establecidas por la Comisión de Gestión del Parque, con el tiempo suficiente para la correcta organización del adjudicatario, así como los posibles días de cierre y horarios de apertura.

Teniendo en cuenta la naturaleza de esta concesión, los datos obtenidos del informe de viabilidad económica así como las inversiones que el concesionario deberá realizar, incluyéndose todas las áreas objeto de la concesión y sobre todo la experiencia que deberá proponerse, se estima razonable que para que el concesionario recupere las inversiones realizadas y el rendimiento sobre el capital invertido se establezca un plazo de la concesión de diez años.

**QUINTO.-** Consta en el expediente de contratación informe jurídico emitido por el Secretario General, así como informe de fiscalización emitido por la Intervención General.

**SEXTO.-** Convocar licitación mediante procedimiento restringido de acuerdo con lo establecido en los artículos 131 y siguientes de la Ley 9/2017 Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, con las especialidades establecidas en los artículos 160 y siguientes de la mismas, con un plazo de presentación de solicitudes de participación de TREINTA DIAS NATURALES contados a partir del envío del anuncio de licitación previa al DIARIO OFICIAL DE LA UNION EUROPEA, se publicará también en el Perfil de Contratante [www.ayto-torrejon.es-perfil del contratante](http://www.ayto-torrejon.es-perfil-del-contratante) alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público <https://contrataciondelestado.es/wps/portal/licitaciones>.

**SEPTIMO.-** Comunicar el presente acuerdo a los Departamentos de Contratación, Intervención, Empleo y Festejos.

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

Torrejón de Ardoz, Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV). Ver fecha y firma al margen”

**FUERA DEL ORDEN DEL DIA 8º.- Moción de la Concejala Delegada de Empleo y Contratación a la Junta de Gobierno Local en relación a la aprobación del PA 68/2023 “CREACION DE UN AREA AMBIENTADA Y TEMATIZADA EN TORREJON DE ARDOZ”.**

Se aprueba, por unanimidad, la moción de la Concejala Delegada de Empleo y Contratación que dice, literalmente, lo siguiente:

“Por los Departamentos de Festejos y Empleo se ha remitido al Servicio de Contratación, el informe de necesidad, y el pliego de prescripciones técnicas, a efectos de iniciar los trámites necesarios para la contratación del “CREACION DE UN AREA AMBIENTADA Y TEMATIZADA EN TORREJON DE ARDOZ” Expte. PA 68/2023. Por tal motivo, se propone a la Junta de Gobierno Local, apruebe acuerdo en el siguiente sentido:

**PRIMERO.-** Aprobar el inicio del expediente, el informe de necesidad, el pliego de prescripciones técnicas y los pliegos de condiciones económico administrativas que han de regir la licitación del expediente de contratación PA 68/2023 “CREACION DE UN AREA AMBIENTADA Y TEMATIZADA EN TORREJON DE ARDOZ”.

**SEGUNDO.-** El presupuesto base de licitación se establece en CUATROCIENTOS MIL EUROS (400.000,00-€) IVA incluido, que se desglosa en un precio cierto de 330.578,51 euros más 69.421,49 euros correspondientes al IVA

**TERCERO.-** El plazo de ejecución de este contrato será desde la formalización del mismo. Este contrato se divide en distintos apartados:

- Diseño, creación y fabricación de la tematización: Desde la fecha de adjudicación hasta el día 26 de octubre de 2023.
- Montaje de la tematización: Desde el día 27 de octubre hasta el día 15 de noviembre de 2023.

Las fechas descritas son susceptibles de variación por el Ayuntamiento con el suficiente tiempo de adelanto para la correcta organización del adjudicatario

**CUARTO.-** Aprobar el gasto que ha sido fiscalizado mediante informe de la intervención General, asimismo consta en el expediente informe jurídico emitido por el Secretario General.

**QUINTO.-** Convocar licitación, mediante Procedimiento Abierto, conforme a lo establecido en el artículo 156 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público,

por la que se transponen al Ordenamiento Jurídico Español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 con un plazo de presentación de ofertas de TREINTA Y CINCO DÍAS NATURALES contados a partir del envío del anuncio de licitación al DIARIO OFICIAL DE LA UNIÓN EUROPEA, se publicará en el PERFIL DEL CONTRATANTE [www.ayto-torrejon.es-perfil-del-contratante](http://www.ayto-torrejon.es-perfil-del-contratante) alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público <https://contrataciondelestado.es/wps/portal/licitaciones>.

**SEXTO.-** Comunicar el presente acuerdo a los Departamentos de Contratación, Intervención, Empleo y Festejos.

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

Torrejón de Ardoz, a 3 de abril de 2023. Fdo.: D<sup>a</sup> Ainhoa García Jabonero”

**FUERA DEL ORDEN DEL DIA 9º.- Moción de la Concejala Delegada de Empleo y Contratación a la Junta de Gobierno Local en relación a la aprobación del PA 73/2023 “CREACION, SUMINISTRO, MONTAJE, DESMONTAJE Y SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE ELEMENTOS TIPO “LÁMPARAS ZEN O LINTERNAS DE PAPEL SEDA” PARA EL AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ”**

Se aprueba, por unanimidad, la moción de la Concejala Delegada de Empleo y Contratación que dice, literalmente, lo siguiente:

“Por las Concejalías de Festejos y Empleo se ha remitido al Servicio de Contratación, el informe de necesidad, y el pliego de prescripciones técnicas, a efectos de iniciar los trámites necesarios para la contratación de la Expte. PA 73/2023. Por tal motivo, se propone a la Junta de Gobierno Local, apruebe acuerdo en el siguiente sentido:

**PRIMERO.-** Aprobar el inicio del expediente, el informe de necesidad, el pliego de prescripciones técnicas y los pliegos de condiciones económico administrativas que han de regir la licitación del expediente de contratación PA 73/2023 “CREACION, SUMINISTRO, MONTAJE, DESMONTAJE Y SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE ELEMENTOS TIPO “LÁMPARAS ZEN O LINTERNAS DE PAPEL SEDA” PARA EL AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ”.

**SEGUNDO.-** El presupuesto base de licitación se establece en OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS EUROS (834.900,00 €) IVA incluido, que se

desglosa en un precio cierto 690.000,00 euros más 144.900,00 euros correspondientes al IVA.

**TERCERO.-** El contrato contempla la fabricación y suministro, así como los servicios de montaje mantenimiento y desmontaje durante tres (3) campañas de navidad completas, desde la navidad 2023, hasta la navidad 2025.

El contrato podrá verse prorrogado por otros dos (2) años, en dos periodos (1+1) mediando acuerdo entre las partes previo a la finalización de los citados periodos.

El plazo de ejecución de este contrato consta desde la fecha de adjudicación hasta la fecha de desmontaje, estos plazos marcarán la facturación por parte del licitador y se dividen en los siguientes apartados:

Creación de las estructuras: desde la fecha de adjudicación hasta inicio del montaje.

Montaje de las estructuras: desde el 1 al 15 de noviembre de 2023.

Servicio de mantenimiento: desde el 15 de noviembre 2023 al 8 de enero 2024.

Desmontaje de estructuras: desde el día 8 de enero de 2024.

Las fechas descritas son susceptibles de variación por el Ayuntamiento con el suficiente tiempo de adelanto

El montaje de los elementos, así como todo el tendido eléctrico precisado, se deberá instalar dentro de los plazos de montaje establecidos por el Ayuntamiento, estando lista para la fecha de la prueba general. El desmontaje se realizará con posterioridad a la fecha establecida como final de campaña y en el plazo de dos semanas desde la citada fecha.

**CUARTO.-** Aprobar el gasto que ha sido fiscalizado mediante informe de la intervención General, asimismo consta en el expediente informe jurídico emitido por el Secretario General.

**QUINTO.-** Convocar licitación, mediante Procedimiento Abierto, conforme a lo establecido en el artículo 156 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al Ordenamiento Jurídico Español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 con un plazo de presentación de ofertas de TREINTA Y CINCO DÍAS NATURALES

contados a partir del envío del anuncio de licitación al DIARIO OFICIAL DE LA UNIÓN EUROPEA, se publicará en el PERFIL DEL CONTRATANTE [www.ayto-torrejon.es-perfil del contratante](http://www.ayto-torrejon.es-perfil-del-contratante) alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público <https://contrataciondelestado.es/wps/portal/licitaciones>.

**SEXTO.-** Comunicar el presente acuerdo a los Departamentos de Contratación, Intervención, Empleo y Festejos.

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

Torrejón de Ardoz, a 3 de abril de 2023. Fdo.: D<sup>a</sup> Ainhoa García Jabonero.”

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

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