

7061200

SG/SH/bvg

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 09 DE AGOSTO DE 2021.

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

Concejales

D. José Miguel Martín Criado
Dña. María de los Ángeles Jiménez Menéndez
D. Rubén Martínez Martín

D. Ignacio Vázquez Casavilla, D.José Luis Navarro Coronado, Dña. Carla Picazo Navas
Dña. Ana Verónica González Pindado, y quedan excusados debidamente.

Se encuentra excusado el Interventor Accidental, D. Carlos Mouliaa 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 10:15 horas, de conformidad con el orden del día, se adoptaron los siguientes acuerdos.

1º.- Aprobación, si procede, del Acta de la Junta de Gobierno Local celebrada el día 02 de agosto de 2021, en primera convocatoria y con carácter de ordinaria,

Se advierte error de hecho ocurrido en la cabecera de dicho Acta, ya que el párrafo que recoge la fecha de la sesión indica "En el Salón de Plenillos de la Casa Consistorial de Torrejón de Ardoz, a diecinueve de julio de dos mil veintiuno,....", siendo el párrafo correcto: "En el Salón de Plenillos de la Casa Consistorial de Torrejón de Ardoz, a dos de agosto de dos mil veintiuno,....".

Además se advierte error de hecho en el punto décimo sexto, acuerdo segundo (16º.- **Moción de la Concejala Delegada de Empleo y Contratación para proponer a la Junta de Gobierno Local la adjudicación del expediente de contratación PA 62/2020 Ejecución de proyecto de renovación de pavimentos existentes en el Barrio de La Zarzuela en el municipio de Torrejón de Ardoz**) pues en donde dice "SEGUNDO.- Adjudicar la contratación de la realización de las obras de "EJECUCION DE PROYECTO DE RENOVACION DE PAVIMENTOS EXISTENTES EN EL BARRIO

DE LA ZARZUELA EN EL MUNICIPIO DE TORREJON DE ARDOZ", a la mercantil LICUAS S.A. con C.I.F.: A78066487 por un importe de CIENTO OCHENTA Y DOS MIL QUINIENTOS VEINTIDOS EUROS CON SESENTA Y TRES CENTIMOS (182.522,63 €) más TREINTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTINUEVE EUROS CON **SESENTA Y CINCO CÉNTIMOS** (38.329,65 €) correspondientes al IVA, lo que supone una baja del 27,55 %." debe decir "SEGUNDO.- Adjudicar la contratación de la realización de las obras de "EJECUCION DE PROYECTO DE RENOVACION DE PAVIMENTOS EXISTENTES EN EL BARRIO DE LA ZARZUELA EN EL MUNICIPIO DE TORREJON DE ARDOZ", a la mercantil LICUAS S.A. con C.I.F.: A78066487 por un importe de CIENTO OCHENTA Y DOS MIL QUINIENTOS VEINTIDOS EUROS CON SESENTA Y TRES CENTIMOS (182.522,63 €) más TREINTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTINUEVE EUROS CON **SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS** (38.329,75 €) correspondientes al IVA, lo que supone una baja del 27,55 %."

Subsanados estos extremos, por unanimidad, queda aprobada el acta descrita.

2º.- Moción del Concejal Delegado de Urbanismo a la Junta de Gobierno Local sobre aprobación inicial del Estudio de Detalle de las parcelas RML 1, RML 2 y RML 3.3 del Sector Residencial SUP.R2.

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

"Con nº de registro de entrada 12101 y 22061, y fechas 12 de abril y 25 de junio del presente ejercicio, D. Julián Domínguez Huerta en representación de TORREJOLAND DEVELOPMENTS S.L.U, presenta **Estudio de Detalle de las parcelas RML 1, RML 2 y RML 3.3 del Sector Residencial SUP.R2**, suscrito por el citado Arquitecto con nº de colegiado 8824, sin visado colegial.

Reseñar como antecedentes del presente expediente que por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 26 de julio de 2006 resultó aprobado definitivamente el Plan Parcial del SUP R-2, y en fecha 3 de marzo de 2019 la Junta de Gobierno Local adoptó acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización; el Proyecto de Reparcelación se aprobó por la Junta de Gobierno Local en fecha 2 de marzo de 2020, habiéndose tramitado operación jurídica complementaria a dicho Proyecto de Reparcelación que resultó aprobada en fecha 1 de marzo de 2021.

El citado Estudio de Detalle ha sido informado por el Arquitecto Municipal, concluyendo que no existe impedimento para su aprobación, y de cuyo contenido se desprende que:

El presente estudio de Detalle plantea transferir edificabilidad y viviendas de la parcela RML-3.3 (Parcela emisora) a las parcelas RML-1 y RML-2 (parcelas receptoras 1 y 2). La parcela RML-3.3, en su ficha tiene una edificabilidad de 1.979,78 m² y un número máximo de viviendas de 22 unidades Se transfieren un total de 1.963,37 m² de edificabilidad y la totalidad de las viviendas. Se transfieren a la parcela receptora 1 (RML-1) un total de 1001,32 m² y 10 viviendas; y a la parcela receptora 2 (RML-2) 962,05 m² y



0001202

12 viviendas. En el plano ED-04, se recoge la nueva ficha de la RML-3.3 con edificabilidad y viviendas resultantes.

El citado informe incluye cuadro respecto a los parámetros que resultarán de la transferencia objeto del Estudio de Detalle:

Parcela	TIPOLOGIA	SUPERFICIE PARCELA	ORDENANZA	Nº VIV	edificabilidad (m ²)
RML-1	Multifamiliar libre	2.340,34	ZUR.7 Grado 1	69 uds	6.311,32 m ²
RML-2	Multifamiliar libre	1.802,97	ZUR.7 Grado 1	52 uds	4.562,05 m ²
RML-3.1	Multifamiliar libre	1.225,40	ZUR.7 Grado 1	29 uds	No se modifica
RML-3.2	Multifamiliar libre	1.015,83	ZUR.7 Grado 1	24 uds	No se modifica
RML-3.3	Multifamiliar libre	9.29,41	ZUR.7 Grado 1	0 uds	16,41 m ²
TOTAL				174 uds	15.660,00 m²

Así mismo se advierte de diferentes aclaraciones al cuerpo normativo del Plan Parcial:

ÁTICOS. El Plan Parcial indica:

Justificadamente y cuando fuera necesario para agotar el aprovechamiento asignado se permitirán áticos con un retranqueo mínimo de tres metros, medidos a la perpendicular de la línea de fachada.

Se indica como referencia y criterio que se permitirá la realización de una planta de áticos, cuando no se pueda agotar la edificabilidad asignada a la parcela, aplicando el número de alturas permitido, al 50% de la superficie de ocupación de la huella del edificio propuesto.

Deberán realizarse con un retranqueo respecto a las alineaciones obligatorias de 3 m.

PLANTA BAJA.

Se incluye aclaración no especificada.

Se podrán realizar retranqueos en planta baja de viviendas, manteniéndose una línea de cerramiento continua mediante vallados u otros elementos de seguridad, al menos hasta una altura de 2 m.

ALINEACIONES OBLIGATORIAS.

Se incluye aclaración no especificada.

En este estudio de Detalle se recogen las alineaciones obligatorias planteadas en el Plan Parcial, que son las que se reflejan en los planos de las nuevas fichas propuestas y coordinan el plano de estructura urbana y el de alineaciones obligatorias presentados en el Plan Parcial.

El edificio cumplirá las alineaciones obligatorias, discurriendo su volumetría mayoritariamente sobre dicha alineación. La volumetría planteada no estará obligada a llegar a los extremos de las alineaciones obligatorias, pudiendo terminar antes, de acuerdo con su geometría.

Se incluye además para la parcela RML.3.3 aceptación de apertura de huecos a estancias no vivideras en las bandas indicadas para evitar el impacto de la medianera vista.

En el expediente consta también informe suscrito por la Jefe del Servicio Jurídico de Urbanismo respecto a la tramitación, y competencia para la aprobación del Estudio de Detalle que se pretende, en el que se indica que *en el documento presentado se plasman los antecedentes al mismo, así como la justificación del empleo de este instrumento de planeamiento, incorporando el contenido y documentación señalado en la normativa de aplicación (Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como en los artículos 65 y 66 del Real Decreto 2159/ 1978 de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico)*

De acuerdo a las consideraciones contenidas en el propio Estudio de Detalle, así como las que derivan de los informes referenciados, se **propone a la Junta de Gobierno Local adopte acuerdo con el siguiente contenido:**

Primero.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de las parcelas RML 1, RML 2 y RML 3.3 del Sector Residencial SUP.R2.

Segundo.- Someter el expediente a trámite de información pública realizándose mediante publicación de anuncios en el BOCM, periódico, y web municipal conforme lo establecido en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid y Ley 7/1985 Reguladora de las Bases del Régimen Local, además se realizará una notificación individualizada a todos los propietarios y titulares de derechos afectados, dicha información pública será por **plazo de UN MES, y** en el citado periodo se solicitarán los informes sectoriales que pudieran resultar preceptivos.

Torrejón de Ardoz a 5 de agosto de 2021. **EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO. P.D.D.A. 17 de junio de 2019. Fdo.: José Alberto Cantalejo Manzanares**

3º.- Moción del Concejal Delegado de Hacienda y Patrimonio a la Junta de Gobierno Local proponiendo aprobar el reconocimiento de obligaciones y ordenación del pago de las facturas contenidas en la relación de facturas F/2021/91.

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



0041204

"Vista la siguiente relación de facturas F/2021/91, que se relacionan, por un importe 949.386,03 € y según Informe de la Intervención de fecha 05/08/2021 y CSV: OB1SX-PIS26-QGFG3, en uso de las atribuciones conferidas por la legislación vigente,

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

- Aprobar el reconocimiento de obligaciones y ordenación del pago de las facturas contenidas en la relación F/2021/91 y que se relacionan a continuación, por un importe 949.386,03 € con cargo a las aplicaciones que se indican:

Nº de Documento	Fecha Dto.	Importe Total	Tercero	Nombre	Texto Explicativo	APLICACIÓN	EXPTL. CONTRATACION
CERTIF. 9 (FINAL/LIQUIDACION)	31/01/2021	50.321,88	A79189940	SERANCO SA	CERTIF Nº 9 (FINAL/LIQUIDACION): PA 14/2020. LIQUIDACION OBRA OBRAS EJECUCION AMPLIACION DEL APARCAMIENTO C/JORGE OTEIZA FACT CERTIF Nº 9 FINAL: OBRAS DE EJECUCIÓN DE AMPLIACIÓN EN PLAZAS DE APARCAMIENTO JORGE OTEIZA	100 13300 60900	PROA/2020/14
FTRA. 33-307-P04-2100 3	28/07/2021						
CERTIF. 55	16/07/2021	158.746,47	A78066487	LICUAS S.A.	CERTIF Nº 55 (JULIO): SERVICIO CONSERVACION Y MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURAS DE LA CIUDAD DE TORREJON DE ARDOZ FACT CERTIF Nº 55 (JULIO): Obras de Conservación y Renovación de las Infraestructuras viarias del Municipio de Torrej	020 15320 61901	PROA/2016/27
FTRA. 2021CN-PC000192	30/07/2021						
2021 67	30/07/2021	79.239,60	B85240646	PAISAJES SOSTENIBLES S.L.	JULIO Tareas de conservación y reposición de arbolado y arbustos en Soto de Henarès / Tareas de limpie	110 17100 22799	PROA/2017/35 CONSERV. MIO Y REP. ZV. V. SOTO DEL H., PQ.DH AGUA, PQ. SOIANA Y PQ.BILBAO
2021 68	30/07/2021	81.319,12	B85240646	PAISAJES SOSTENIBLES S.L.	JULIO Prestación servicio de jardinería y conservación / Tareas de limpieza de jardines y lagos , pq. Europa, etc.	110 17100 22799	PROA/2017/3



A 20210041	31/07/2021	18.788,00	G80633993	ASOCIACION ESCUELA PARA EL DESARROLLO Y LA EDUCACION Y LO SOCIAL (EDES)	JULIO SERVICIO DE TÉCNICO DE MEDIACIÓN, CONVIVENCIA Y ATENCIÓN INTEGRAL LA POBLACIÓN INMIGRANTE CONCEJALÍA INMIG	080 23110 22799	PROA/2020/13 -
BJP-21- 0636	31/07/2021	68.845,56	B73727349	ACTUA, SERVICIOS Y MEDIO AMBIENTE SL	CANON JARDINERÍA MES JULIO 2021 / CANON LIMPIEZA MES JULIO 2021 (CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y MEJORA DE ZONAS VERDES; Bº FRONTERAS, CENTRO, PQ. GRANADA...	110 17100 22799	PROA/2018/57
CERTIF. 1ª ORDINARIA	31/07/2021				CERTIF. 1ª JULIO/2021 PROYECTO RENOVACION DE ACERADOS EXISTENTES EN Bº DE LAS PALMERAS		PROA/2021/15
FTRA. 20210416	04/08/2021	40.485,03	B81767246	ASFALTOS VICALVARO,S.L.	FTRA. DE CERTIF.1º JULIO/2021. Renovación de pavimentos existentes en el Barrio de las Palmeras, Torrejón de Ardoz	020 15320 61901	RENOV. ACERADO EN Bº DE LAS PALMERAS
CERTIF. 89	30/06/2021				CERTIF. 89 JUNIO/2021 SUMIN. Y GESTION ENERGETICA INSTAL. EDIFIC. MCPAES. Y ALUMB. PUBLICO		
FTRA.-5600291673	30/06/2021	56.310,42	A80241789	FERROVIAL SERVICIOS S.A.	FTRA. DE CERTIF. 89 JUNIO/2021 SUM. Y GESTIÓN ENERGÉTICA INSTALACIONES DE EDIFICIOS MCPLES. Y DE ALUMBRADO PÚBLICO	020 16500 22799	PROA/2013/19
CERTIF. 106	30/06/2021				CERTIF. 106 JUNIO/2021 CONTRATO MIXTO SUM. Y SERV. GESTIÓN SERV. ENERGETICOS Y MTO. GARANTÍA TOTAL INSTAL. EDIF. MCPLES.		
FTRA.-5607853931	30/06/2021	395.329,95	U86564275	UTE GESTIÓN ENERGETICA TORREJON DE ARDOZ FERROSER+FERROVIAL	FTRA. DE CERTIF. 106 JUNIO/2021 CONTRATO MIXTO SUM.Y SERV. GEST. S.ENERGETICOS Y MTO. C/GARANTIA TOTAL INST. EDIF. MCPLES	020 16500 22799	PROA/2012/55
CERTIF. 40	03/08/2021	0,00	U86564275	UTE GESTIÓN ENERGETICA TORREJON DE ARDOZ FERROSER+FERROVIAL	CERTIF. 40 JUNIO/2021 MODIF. CONTRATO MIXTO SUM. Y GESTIÓN SERV. ENERGÉTICOS Y MTO. C/GARANTÍA TOTAL INST. EDIF. MCPLES.		PROA/2012/55
TOTAL ...		949.386,03					

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 márgen"

4º.- Moción del Concejal Delegado de Obras, Limpieza Urbana y Administración a la Junta de Gobierno Local en relación a la publicidad y apertura de plazo de alegaciones del Plan de Movilidad Urbana Sostenible en el municipio de Torrejón de Ardoz.

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

"Se ha redactado el Plan de Movilidad Urbana Sostenible del municipio de Torrejón de Ardoz y parece preciso, además de conveniente, que se conozca por la Junta de Gobierno, con el fin de darle publicidad en el tablón del Ayuntamiento, en la página web, para que se pueda consultar por el plazo de 15 días hábiles.

Se podrán hacer alegaciones y examinar el expediente, que estará a disposición de todos los interesados en la dependencia de Limpieza Urbana.

Transcurrido el mismo, en los términos de la Ley 7/85, se aprobará, si así procede por Junta de Gobierno, y se pondrá en marcha en debida forma.

Torrejón de Ardoz a 3 de agosto de 2021. Fdo. Valeriano Díaz Baz"

FUERA DEL ORDEN DEL DÍA 1º.- Moción del Concejal Delegado de Urbanismo a la Junta de Gobierno Local en relación a licencia para alineación oficial de parcela sita en PABLO GARGALLO, 35 (7509).

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

"Por **SUSANA BOLADO GARCIA**, en fecha **04/03/2021** y nº **7509 (AO-2021 / 35)** de registro de entrada, se ha solicitado licencia para Alineación Oficial, de la parcela sita en **PABLO GARGALLO 35 SOTO HENARES**, (Rfª.Catastral: **2286715VK6728N0001BF**).

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 (7,30 metros lineales).

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

FUERA DEL ORDEN DEL DÍA 2º.- Moción del Concejal Delegado de Urbanismo a la Junta de Gobierno Local en relación a licencia de obras para acondicionamiento de vivienda en parcela sita en CERRO DEL VISO, 5, BAJO D (22590).

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



“Por **DAVID TOMA**, en fecha **30/06/2021** y nº **22590 (LO-2021 / 129)** de registro de entrada, se ha solicitado licencia de obras para **ACONDICIONAMIENTO DE VIVIENDA**, en la parcela sita en **CERRO DEL VISO, 5 - BAJO D**, (Rfª.Catastral: **9889604VK5798N0004TP**).

Incoado el oportuno expediente, se ha emitido informe por los Servicios Técnicos municipales en el que se constata que, conforme el PGOU vigente aprobado el 6/5/99 así como el Texto Refundido del mismo de fecha 1/03/01, la finca se encuentra sujeta a las condiciones de la ordenanza ZU.R2.1 “Zonas Consolidadas en Edificación abierta o cerrada sin espacios libres anexos”

Que se presenta proyecto Básico y de Ejecución firmado por los Arquitectos D.Carlos Lamas Camarero con Nº de colegiado 6966 y D. Jesús Miralles Aguado con nº de colegiado 7291

Que dicho proyecto recoge las obras necesarias de adecuación a vivienda justificando su ajuste a las normativa y ordenanzas correspondiente a su uso.

Que se presenta Hoja de dirección de obra asumida por los redactores del Proyecto.

A efectos de tasas e impuesto municipales se estima un presupuesto de ejecución de obra de 34.571,97 euros.

Que una vez finalizadas las obras se presentará la correspondiente Declaración Responsable de Primera Ocupación presentado Certificado Final de obra, boletines y demás documentación necesaria. Dicha declaración responsable conllevará la emisión por parte del Ayuntamiento del Acto de Conformidad/Disconformidad de las obras ejecutadas.

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, tipo II** de construcción y demolición se depositará **un aval o fianza** de **150 €**. 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.

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

FUERA DEL ORDEN DEL DÍA 3º.- Moción del Concejal Delegado de Urbanismo a la Junta de Gobierno Local en relación a licencia de alineación oficial en parcela sita en RC4 – SUPR2 Aldovea.

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



"Por TORREJOLAND DEVELOPMENTS, SL , en fecha 23/04/2021 y nº 13868 (AO-2021 / 10) de registro de entrada, se ha solicitado licencia para Alineación Oficial, de la parcela sita en PARCELA RC4 - SUPR2 "ALDOVEA", (Rfª.Catastral: 2995303VK6729N0000AV).

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 (400,56 metros lineales).

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

FUERA DEL ORDEN DEL DÍA 4º.- Moción del Concejal Delegado de Urbanismo a la Junta de Gobierno Local en relación a licencia de obras para ejecución de viviendas con garaje y zonas comunes en parcela sita en RC4 – SUPR2 Aldovea.

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

"Por TORREJOLAND DEVELOPMENTS, SL , en fecha 30/06/2020 y nº 14125 (OM-2020 / 91) de registro de entrada, se ha solicitado licencia de obras para la ejecución de 74 viviendas unifamiliares con garaje comunitario, en tipología de "Condominio" con zonas comunes, piscina y zona infantil, en la PARCELA RC4 - SUPR2 "ALDOVEA", (Rfª.Catastral: 2995303VK6729N0000AV).

Incoado el oportuno expediente, se ha emitido informe por los Servicios Técnicos municipales en el que se constata que, por acuerdo plenario de fecha 26/7/06 se aprobó el Plan Parcial del SUPR-2 Ámbito de "Aldovea".

Que por acuerdo plenario de fecha 3/6/2019 se aprobó el Proyecto de Urbanización del mencionado Sector.

Que por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 2 de marzo de 2020 se aprobó el Proyecto de Reparcelación.

Que en Junta de Gobierno de fecha 2 de agosto de 2021 se ha aprobado la simultaneidad de las obras de construcción y las de urbanización, en este sector.

Que conforme al citado proyecto de reparcelación, la parcela RMC-4 del Sector "Aldovea", dispone de los siguientes parámetros urbanísticos:

	RC-4	P. EJECUCIÓN
Superficie	9.837,46 m2	9.837,46 m2
Ordenanza	ZUR-4 (Condominio)	ZUR-4 (Condominio)



NºMax.Viviend	79	74
Edificabilidad.	9.085 m2	8.934,57 m2

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

	ZU- R 4 CONDOMINIO	P.EJECUCIÓN
Definición.-	Zonas de uso predominante residencial de baja densidad en pequeños bloques con aparcamiento mancomunado, asimilable a la vivienda unifamiliar a efectos de uso característico.	Unifamiliares con garaje y acceso común
Alineaciones	Definidas en el Plan Parcial.	Se ajustara a alineación oficial.
Altura máxima	<u>Cubierta Plana</u> .- 3 plantas más ático (10,00 m.) El ático tendrá un retranqueo mínimo de 1,2 m. medidos en la perpendicular a la línea de fachada. <u>Cubierta inclinada</u> .- 3 plantas y bajo cubierta (10,00 m.). El espacio bajo cubierta, computa aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m.	2 Plantas 5.90 m (mas desfavorable) Peto retranqueado
Altura mínima	La altura mínima de la planta baja, superior y ático, será de 2,65 m. Para el resto, lo dispuesto en el PGOU.	Vivienda 2.65 m Garaje 2.50 m
Aprovechamiento	Máximo: Será igual al asignado. Respetando la cabida del sólido capaz se admiten transferencias de aprovechamiento entre parcelas de la misma calificación por el procedimiento previsto en las Ordenanzas Generales, manteniendo en consecuencia el aprovechamiento y edificabilidad máxima del conjunto de las parcelas. Asignado: El aprovechamiento asignado a cada manzana será el indicado a continuación en uso característico condominio unifamiliar: Parcela 13 Aprovechamiento m ² c real 9.085 m2 Patrimonializable: Será igual que el asignado ya que la cesión del 10% se ubicará en parcela específica.	8.934,57 m2
Cubierta	El tejado no excederá de 30º de pendiente continua.	Cubierta Plana
Fente mínimo	20 m.	86,34 // 62.50 m
Frente máximo	100 m	Conjunto con frente mínimo 25 m
Ocupación máxima de la edificación	Sobre rasante será del 45% (4.426,85 M2) Bajo rasante será el 70% (6.886,22 M2) de la parcela neta, dejándose siempre un 30% (2.951,23 M2 de suelo natural.	S/R 4.426,00 m2 (45%) B/R 6.886 m2 (70%) Suelo natural 2.951,24 m2
Posición de la edificación.	Se estará a lo dispuesto por las condiciones de ocupación y retranqueo. A este respecto, si se optara por varios cuerpos de edificación sobre rasante, la distancia entre ellos cumplirá las disposiciones sobre patios interiores de parcela, garantizando al menos en una fachada de las viviendas, una distancia mínima igual a la altura del edificio más alto.	Separación > ó = altura (Peto retranqueado)
Parcela mínima	1000 m2	9.837,46 m2
Retranqueos	Retranqueo frontal mínimo de 3 m. Retranqueo lateral mínimo de 2 m., que podrá suprimirse previo acuerdo notarial entre propietarios colindantes.	3 m 4.89 m



	Los retranqueos definitivos no podrán ocasionar el incumplimiento de la fórmula de la parcela mínima definida por el Plan General. Las instalaciones subterráneas con uso no consumidor de volumen podrán ubicarse en el espacio de retranqueo siempre que se garantice el cumplimiento de la legislación de incendios.	Existen elementos de comunicación en retranqueo (No consumen edificabilidad)
Aparcamiento	1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m ² c edificables 134 plazas (8.935 m ²)	148 Plazas
Urbanización	deberá presentarse un Proyecto de Obras de Urbanización anexo e independiente al Proyecto de Construcción de la Edificación, cuyas calidades serán similares a las de las zonas públicas, con ajardinamiento mínimo del 30%.	Se aporta Espacio libre 5.410,60 m ² Espacio ajardinado 2.821,93 (52,15%)
PGOU (Condominio)	Los espacios libres deberán ser comunitarios aunque se permita la asignación del uso del 60% de los mismos a viviendas concretas	Espacio libre 5.410,60 m ² Asignado 1.678,96 m ² (31,03%)

Que se presenta Proyecto Ejecución suscrito por D. JULIO TOUZA RODRIGUEZ con visado colegial de fecha 21 de Abril de 2021, con un presupuesto de ejecución material de 7.930.714,17 €.

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

Que se presenta Estudio de Seguridad y Salud, y posterior anexo al mismo, redactado por el arquitecto técnico D. IVAN JIMENEZ FERNANDEZ, con visado colegial de fecha 9 de Julio de 2020, con un presupuesto de ejecución material de 196.350 €.

Que se presenta hoja de dirección de ejecución suscrita por el arquitecto técnico D. RAUL RICO DIEZ, con visado del COA y AT de fecha 13 de Julio de 2021.

Que se presenta Estudio Geotécnico para esta parcela, suscrito por la ingeniera técnica de obras publicas D^a MERCEDES GIL BLAS con visado colegial de fecha 18 de Febrero de 2020.

Que con fecha de 23 de Abril de 2021 y nº de registro 13868, se ha solicitado la Alineación Oficial de la parcela.

Que se presenta Proyecto de Infraestructuras de Telecomunicaciones suscrito por el Ingeniero Técnico de Telecomunicaciones D. FRANCISCO SUAREZ FERNANDEZ, sin visado colegial y con un presupuesto de ejecución material de 122.525,91 €,

El Proyecto incluye Estudio de Gestión de Residuos, suscrito por el mismo arquitecto y con la misma fecha de visado colegial, que incluye:

Tipo de RCD	Volumen (m3)	Importe a efectos de fianza	
		€/m3	Importe
Nivel I	7.793,44	5 (mínimo 100 €)	38.967,20 €
Nivel II	1.663,24	15 (mínimo 150 € ó 0,2%pem)	24.948,60 €
	Total:		63.915,80 €



Que se aporta proyecto de urbanización de espacios interiores suscrito por el mismo Técnico y con la misma fecha de visado colegial.

Que se aporta resolución favorable de evaluación de impactos y afecciones a Agencia Estatal de Seguridad Aérea, con fecha 7 de Enero de 2021.

Que el proyecto de ejecución describe la promoción de 74 viviendas de dos plantas, adosadas en varios núcleos (Hileras), con un garaje y zonas con piscina y juegos infantiles, todo ello con carácter comunitario, en tipología de condominio en la Parcela RC-4 del Sector SUP-R2 "Aldovea", con las siguientes características y superficies:

VIVIENDA TIPO	construida	computable)	Total (p. asignada)
Planta Sótano	33.88	-----	65.54
Planta Baja	56.21	56.21	56.21
Planta Alta	63.24	63.24	63.24
Total	153,32	119,45	184,99

CONJUNTO	Sup Construida	Sup Computable
Planta Sótano	6.948,19	-----
Planta Baja	4.339,09	4.254,79
Planta Alta	4.679,78	4.679,78
TOTAL	15.967,06	8.934,57

SEGÚN USOS	Sup Construida	Sup Computable
VIVIENDA	8.839,12	8.839,12
ZONAS COMUNES INSTALACIONES	E 179,77	
GARAJE	6.948,17	-----
TOTAL	15.967,06	8.839,12

En la zona común, se plantea una piscina de carácter comunitario con una lámina de agua de 85 m2 (17x5).

El sector se encuentra actualmente ejecutando las obras de urbanización, habiendo sido establecida la simultaneidad con las obras de edificación.

En cuanto a la urbanización:

Que con posterioridad a la concesión de la licencia de obras para la construcción de 74 viviendas unifamiliares con garaje comunitario en tipología de condominio, con zonas comunes, piscina y zona infantil, en la parcela RC-4, será necesario en primer lugar cumplir las condiciones del art. 18 y 23 de la LEY 9/2001 DEL Suelo de la Comunidad de Madrid, en cuanto a la ejecución de las obras de urbanización y las garantías necesarias y del art 40 y siguientes del Reglamento de Gestión, sin lo cual no será posible llevar a trámite la declaración responsable de 1ª ocupación.

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.- Copia del proyecto de legalización de acometida a la red de saneamiento municipal (tanto de fecales como de pluviales) 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.

1.2.- Planos de saneamiento ampliando los presentados incorporando secciones longitudinales y transversales de las acometidas de saneamiento, como diámetros, pendientes, cotas, tipos de zanjas y materiales. Debiéndose realizar dicha acometida siempre a los pozos indicado por los servicios técnicos municipales y cumpliendo las especificaciones técnicas del Canal de Isabel II.

1.3.- En cuanto a la ejecución de las barbacanas de accesos a la parcela, será necesario ponerse en contacto con los servicios técnicos municipales a la hora de ejecutarlas, para determinar geometría, señalización, materiales, etc. para dar continuidad y mantener uniformidad con las calles afectadas.

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.

4º.-Si fuera necesario realizar la acometida de saneamiento 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.

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

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

especificaciones técnicas indicadas por los servicios técnicos del Canal y lo indicado por los Servicios Técnicos Municipales.

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

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

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

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

También se deja constancia clara y expresa de que 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.

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 actividad de garaje y piscina comunitarios se debe considerar, a efectos de tramitación de licencia, como actividad calificada "molesta". Por tanto en la

documentación que se aporte para la concesión de la licencia de actividad, deberán justificarse los niveles de impacto y molestias ambientales que la actividad produzca.

Para poder ejercer dicha actividad, será preceptiva la solicitud de licencia de actividad, que deberán realizarse por el procedimiento ordinario.

Una vez finalizadas las obras se solicitará 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 **8.597.667,48 €**. **Dado que se ha liquidado por un importe inferior, el incremento que resulta deberá abonarse previa a la retirada 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 **63.915,80 €**. 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 **14.700 €**. 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)."

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



