



**D. GERARDO FERNÁNDEZ LLORENTE, SECRETARIO GENERAL
DEL AYUNTAMIENTO DE TRES CANTOS**

NOTIFICA:

Que con fecha **20 de mayo de 2011**, se adoptó por Junta de Gobierno Local en sesión extraordinaria, ACUERDO del tenor literal siguiente:

“Nº 0959/2011.- LICENCIAS.- EXPTE. 0594M10. PROPUESTA DEL CONCEJAL DE URBANISMO RELATIVA A LA LICENCIA DE (PROYECTO BÁSICO) SOLICITADA POR I.V. SOC. COOP. MADRILEÑA PARA CONSTRUCCIÓN D E 100 VPPB, GARAJES Y TRASTEROS EN LA PARCELA RC.VPPB.1.6 A DEL SECTOR AR NUEVO TRES CANTOS.

Vista la propuesta del Concejal de Urbanismo, que presenta para su deliberación y votación en sesión de la Junta de Gobierno Local sobre el asunto de referencia cuyo tenor literal es el siguiente:

“Visto el informe emitido por la Técnico de Administración General de Urbanismo, en aplicación de los artículos 172 y 175 del ROF, del tenor literal siguiente:

“ANTECEDENTES

1.- Con fecha 27.09.10 se solicitó licencia (proyecto básico) para las obras de referencia, completándose la documentación preceptiva para su tramitación mediante documentación aportada el 29.10.10 (compromisos de edificación y urbanización simultánea y solicitud de calificación provisional). Respecto a las garantías para cubrir el coste de las obras de urbanización pendientes, se remiten a los avales presentados por la urbanizadora FCC Construcción SA

2.- Previa contestación a requerimientos técnicos se ha emitido informe favorable por la arquitecto técnico municipal con fecha 07.04.11 según el cual :

- El objeto del proyecto es la construcción de un bloque de viviendas con un total de tres portales: tres portales; en cada núcleo se dispone 1 escalera con dos ascensores y 3 viviendas en plata baja y 4 en las 7 plantas tipo restantes.
- Se proyectan un total de 100 viviendas de Protección Pública Básica y tres de ellas está adaptadas para personas con movilidad reducida.
- Bajo rasante se disponen dos plantas en las que se sitúan 200 plazas de estacionamiento (dos por vivienda) y 100 trasteros, además de los cuartos de instalaciones del edificio.
- Las superficies construidas y computables por plantas y usos del edificio son:
- Bajo rasante –

NIVEL	CONSTRIDOS M2	EDIFICABILIDAD M2	USO
Sótano I	3.376,71	0,00	97 plazas de garaje, 55 trasteros, zonas comunes e instalaciones.

Sótano II	3.512,64	0,00
TOTAL	6.889,35	0,00

103 plazas de garaje, 45 trasteros, zonas comunes e instalaciones

- Sobre rasante -

Nivel	Sc/planta	Sc/parcial	Se/planta	Se/parcial	USO
P. baja	1.110,47	1.110,47	836,29	836,29	Viviendas y z. comunes
P. tipo (1ª- 7ª)	1.235,13	8.645,91	978,88	6.852,18	Viviendas y z. comunes
P. ático	589,80	589,80	476,53	476,53	Viviendas y z. comunes
P. cubierta	0,00	0,00	0,00	0,00	Inst. y energía solar
		10.346,18		8.165,00	
TOTAL					

- la integridad formal de la obra proyectada para la que se solicita licencia está **CONFORME** con la vigente Ordenación urbanística establecida en el Plan General de Tres Cantos aprobado definitivamente el 7 de mayo de 2003, así como el correspondiente planeamiento de desarrollo tramitado en el ámbito del que forma parte la parcela.

3.- El 19.10.10 se emitió informe por la técnico de medio ambiente según el cual la fianza o garantía financiera equivalente para responder de la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición es de 92.932,25 €. Previo trámite de audiencia, el particular con fecha 04.05.11 presenta escrito en el que manifiesta que la entrega de aval por el citado importe antes de haber obtenido la concesión del préstamo hipotecario supone una gran dificultad en la obtención del mismo, pudiendo poner en peligro la viabilidad del proyecto de construcción, por lo que solicita que se posponga la concesión de la licencia hasta el momento de entrega de dicho aval

4.- Antecedentes derivados de los expedientes tramitados con nº 0322C10 y 0250C10

A.- Previa solicitud de FCC Construcción SA el ingeniero técnico de obras públicas emite informe el 10.06.10 según el cual, a la vista de los avales de garantías depositados por FCC Construcción SA y de la valoración justificativa de la urbanización básica que falta por ejecutar, relativa a las fases I y II, se considera que el importe resultante, pendiente de avalar, es de : 22.930.684,76 - 8.694.641,15 € = 14.236.043,61. ¹

B.- Previos informes favorables emitidos por el interventor municipal y por el secretario general, con fecha 06.07.10 FCC Construcción SA presenta escrito adjuntando copia de la fianza prestada a su favor por Contratas y Ventas SA por importe de 14.236.045 €, depositada en la Tesorería Municipal en esa misma fecha.

C.- Mediante Decreto nº 2010/2164 de fecha 25.10.10 se autoriza la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación en el sector AR Nuevo Tres Cantos

CONSIDERACIONES JURIDICAS

A.- RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN SIMULTANEA A LA URBANIZACIÓN

Me remito a lo expuesto en los informes emitidos al respecto en el expediente 0571M10, cuya copia se adjunta, así como en el expediente 0456M10 y en los correspondientes a las licencias de edificación tramitadas en el sector AR Nuevo Tres Cantos, cuyas copias fueron remitidas a la Concejalía de Urbanismo.

B.- RELATIVAS A LA LICENCIA URBANÍSTICA (STRICTO SENSU)

1.- De conformidad con lo establecido en el artículo 84 de la Ley 7/1985 de 2 de abril reguladora de las bases de régimen local y artículos 151 y siguientes de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSM), están sujetas a licencia urbanística las obras de edificación, así como las de construcción e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta, debiendo constar en la tramitación del expediente los informes técnico y jurídico sobre la conformidad del acto pretendido con la ordenación urbanística aplicable. A tal efecto, los informes citados en el apartado 2 y 3 de los antecedentes y el presente.

2.- Conforme al artículo 3.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU) aprobado por Real Decreto 2187/1978 de 23 de junio y artículo 152.a LSM, las licencias son actos reglados que se otorgarán atendiendo a la conformidad o no de lo proyectado o pretendido a la ordenación urbanística vigente de pertinente aplicación, de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la Ley del Suelo y de los Planes de Ordenación Urbana. Así se mantiene de manera unánime por la jurisprudencia (SSTS 30.10 y 26.12.89, 25.05 y 02.07.91, 14.04.93, 16.04.94 y 08.11.95 entre otras). En este caso, se cumpliría lo establecido en la ordenación urbanística atendiendo a los informes emitidos en los apartados 2 y 4 de los antecedentes.²

3.- Conforme a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición (RCD) y en el artículo 9.5 de la Orden 2726/2009, de 16 de julio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid, no se otorgará licencia de obras si el solicitante no hubiera aportado la documentación establecida en la normativa y no hubiera acreditado ante el Ayuntamiento el depósito de fianza que responda de la correcta gestión de RCD. En este caso, el titular del expediente ha solicitado que se posponga la concesión de la licencia hasta el momento de entrega de la fianza.

4.- Según lo establecido por reiterada jurisprudencia (SSTS de 20 de junio de 2000, 21 de junio de 1999 y 29 de diciembre de 1998 entre otras) recaída en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 2512/1977 de 17 de junio, así como lo dispuesto en el artículo 6.1.1.3 del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, el proyecto básico es suficiente para solicitar y obtener la licencia de obras pero no para llevar a cabo la ejecución de las mismas, para lo cual es preciso el proyecto de ejecución que desarrolla el básico y define la obra en su totalidad. Puesto que el particular ha solicitado que se posponga la concesión de la licencia de obra hasta el momento de la entrega de la fianza o garantía de gestión de RCD, se podría acceder a su petición aprobando el proyecto básico pero concediendo la licencia de obra tras la presentación del proyecto de ejecución y la constitución de la garantía de gestión de RCD

CONCLUSIÓN : Según lo expuesto y a juicio de quien suscribe PROCEDE

1.- Manifestar la conformidad del proyecto básico presentado con la normativa urbanística de aplicación.

2.- La licencia de obra se concederá, en base a los informes emitidos por el ingeniero técnico de obras públicas, secretario general e interventor municipal obrantes en el expediente 0322C10 y al Decreto n°2010/2164 de fecha 25.10.10, una vez se haya aportado e informado favorablemente el proyecto de ejecución y se haya depositado la correspondiente garantía para responder de la correcta gestión de los RCD."

Propongo a la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL , la adopción del siguiente ACUERDO

1.- Manifiestar la conformidad del proyecto básico presentado con la normativa urbanística de aplicación.

2.- La licencia de obra se concederá, en base a los informes emitidos por el ingeniero técnico de obras públicas, secretario general e interventor municipal obrantes en el expediente 0322C10 y al Decreto nº2010/2164 de fecha 25.10.10, una vez se haya aportado e informado favorablemente el proyecto de ejecución y se haya depositado la correspondiente garantía para responder de la correcta gestión de los RCD.”

1 Me remito a lo expuesto en este punto en el informe emitido en el expediente 0571M10, así como en el expediente 0456M10 y en los correspondientes a las licencias de edificación tramitadas en el sector AR Nuevo Tres Cantos

2 Se reitera, por parte de quien suscribe, lo expuesto en la nota 1 del apartado 4 de los antecedentes y en el apartado A.5 de las consideraciones jurídicas del informe emitido en los expedientes citados en dicha nota 1.”

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud de las delegaciones efectuadas por el Alcalde de este Ayuntamiento, mediante Decreto nº 2007/1770 de fecha 20 de junio de 2.007.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los presentes ACUERDA:

1.- Manifiestar la conformidad del proyecto básico presentado con la normativa urbanística de aplicación.

2.- La licencia de obra se concederá, en base a los informes emitidos por el ingeniero técnico de obras públicas, secretario general e interventor municipal obrantes en el expediente 0322C10 y al Decreto nº2010/2164 de fecha 25.10.10, una vez se haya aportado e informado favorablemente el proyecto de ejecución y se haya depositado la correspondiente garantía para responder de la correcta gestión de los RCD.“

Esta licencia se concede de acuerdo con lo ordenado en el artículo 12 del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales y artículo 152 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del suelo de la Comunidad de Madrid, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y sin perjuicio de cualquier otro permiso que con arreglo a las Leyes y Disposiciones vigentes sea preceptivo.

Los proyectos, visados por el Ayuntamiento, se retirarán en el plazo máximo de tres meses contados desde la recepción de la presente notificación. De no hacerse así, serán destruidos.

RESIDUOS

1.- RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN

- *Obras precisadas de proyecto técnico de edificación: a tenor de lo establecido en el artículo 24.3 de la Ordenanza Municipal reguladora de la protección de los espacios públicos en relación con su limpieza y retirada de residuos, finalizada la retirada de tierras y escombros procedentes de demoliciones, vaciado y movimiento de tierras, el titular de la licencia presentará relación detallada de los vales del vertedero donde se hayan depositado, debiendo incluir en dichos vales los datos referentes a la fecha, a la matrícula del camión y al volumen vertido.*

- *Obras no precisadas de proyecto de edificación: el titular de la licencia deberá conservar, al menos durante los tres meses siguientes a su finalización, el justificante de entrega de los residuos generados durante la ejecución de la misma (artículo 22 de la citada Ordenanza).*

- *Con independencia del tipo de obra de que se trate, el productor de residuos deberá mantener la documentación de cada año natural que acredite la correcta gestión de los mismos durante los*

cinco años siguientes. (artículo 4.1.c del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición)

2.- ALMACENAMIENTO EN CONTENEDORES

Los contenedores para el almacenamiento en el lugar de producción y el transporte de los residuos de demolición generados por la obra, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Se ubicarán en calzada, en la zona utilizada habitualmente para el aparcamiento con uso constante durante las 24 horas.
- El responsable de la obra a la que presta servicio el contenedor adoptará las medidas necesarias para evitar el depósito de residuos ajenos a la misma, garantizando la limpieza viaria y la reposición y acondicionamiento de los pavimentos o zonas afectadas por la instalación del contenedor
- Los contenedores no pueden permanecer llenos más de veinticuatro horas sin ser retirados y en ningún momento se podrá suplementar su capacidad ni llenarse por encima del borde de la rasante. En ningún caso se utilizarán estos contenedores para depositar productos que puedan descomponerse o causar malos olores
- Los contenedores deben estar dotados de los dispositivos adecuados que permitan mantenerlos cubiertos cuando no sean utilizados, para preservar el ornato público y evitar que otras personas arrojen en ellos basuras domiciliarias o trastos inútiles, debiendo mantenerse en las debidas condiciones de higiene y seguridad, evitando la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impida o dificulte su posterior valorización o eliminación.

EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

En la realización de las obras deberá atenderse estrictamente a lo solicitado y concedido, debiendo pedir nueva Licencia para cualquier variación que desee realizar, incurriendo en caso contrario en una infracción urbanística.

Las obras se ejecutarán respetando las condiciones establecidas en la normativa de aplicación, en particular, el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y el Real Decreto 78/1999 de 27 de Mayo por el que se regula el Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid (artículo 30) y la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente Contra la Emisión de Ruidos y Vibraciones (artículo 18). Igualmente se hace constar que las máquinas y equipos a utilizar en la ejecución de la obra deberán ser de un tipo que cuente con la correspondiente homologación acústica respaldada por documentos que lo acrediten.

Las obras deberán estar debidamente señalizadas y delimitadas y, en su caso, valladas, tanto en horario diurno como en horario nocturno (de 20 h a 8 h) con colocación de luces destellantes y/o cinta de balizamiento reflectante. El trabajo nocturno requiere previa autorización expresa salvo obras urgentes de reparación de servicios o por peligro inminente.

En las obras tramitadas y concedidas con proyecto técnico, antes de su recepción por el promotor, deberá comunicarse al Ayuntamiento la certificación final de las mismas acompañada, en el caso de obras de nueva planta o ampliaciones, de la solicitud de primera ocupación con la preceptiva documentación, practicándose por los servicios municipales una inspección final, cuya declaración de conformidad bastará para el otorgamiento de la licencia urbanística definitiva, que incluirá la de primera ocupación.

CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS

De no contener la licencia indicación expresa sobre el plazo para iniciar y para terminar las obras, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de observancia de los de un año para iniciar y tres años para la terminación de las mismas.

Podrá concederse prórroga, por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo y finalización, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de otorgamiento de la prórroga.

REGIMEN DE RECURSOS

Lo que notifico a Vd. a tenor y en cumplimiento en lo dispuesto en el art. 58 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento

Administrativo Común (LRJPAC), modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero; indicándole que la resolución transcrita pone fin a la vía administrativa y que, contados a partir de la fecha de recepción de la presente notificación puede, contra aquélla, recurrir potestativamente en REPOSICION en el plazo de un mes (art. 52.1 de la Ley 7/1985 de 2 de abril modificada por la Ley 11/1999 de 21 de abril) ante el mismo órgano que la ha dictado, o, en el plazo de dos meses impugnarla directamente ante el juzgado de lo CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO (art. 8 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa (LRJC-A) o ante la sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Madrid (art. 10 de la LRJC-A), si es que no ha interpuesto el recurso de reposición antes indicado; si ha interpuesto éste, no podrá interponer el contencioso-administrativo (art. 116.2 de LRJPAC), hasta que sea resuelto expresamente o producido desestimación presunta sobre el de reposición. Todo ello sin perjuicio de poder ejercitar en su caso cualquier otro recurso que estime procedente.

Tres Cantos, 8 de junio de 2011

EL SECRETARIO GENERAL



Fdo.: Gerardo Fernández Llorente

I.V.SOC.COOP. MADRILEÑA
ATT. D. FRANCISCO FERNÁNDEZ
C/ ALFREDO MARQUERIE 9 – LOCAL
28034 MADRID