



ACUERDOS SESIÓN (22/2016) ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 2 DE NOVIEMBRE DE 2016

2.- PROPUESTA DE ALCALDÍA PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIA URBANÍSTICA PARA AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR sita en CL VILLAMAYOR nº 53 –Urb. Las Villas (expte. O.12/2016)

El texto de la propuesta es el siguiente:

“Expediente nº: O. Mayor 12/16

Asunto: SOLICITUD LICENCIA DE OBRAS PARA CONSTRUCCIÓN DE AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CONPROYECTO BÁSICO-

Solicitante: D^a INÉS LÓPEZ ALCOLEA

Situación: CL VILLAMAYOR 053- Urb. Las Villas

Ref. Catastral: 7884621VK7688S0001RU

VISTO expediente de **O. Mayor nº 12/16** instruido en este Ayuntamiento a solicitud de **D^a INÉS LÓPEZ ALCOLEA**, para la obtención de **licencia** urbanística que ampare la realización de las **obras de: AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR sita en C/ VILLAMAYOR nº 53** (Ref. Catastral nº 7884621VK7688S0001RU), de la Urbanización **Las villas** de este término municipal.

VISTOS informes emitidos por los Servicios Técnicos Municipales, de fecha 3-10-2016 en sentido favorable a la concesión de la licencia urbanística de las obras solicitadas con prescripciones que deberán figurar en la licencia e informe técnico con propuesta de resolución de fecha 18-10-2016.

VISTO el informe de jurídico Nº 111/2016, firmado en fecha 10-10-2016.

VISTO que constan los correspondientes informes, jurídico y urbanístico, de conformidad con el art. 157.2.1^a.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

CONSIDERANDO que la competencia para la adopción de la presente resolución corresponde a la Junta de Gobierno Local según Delegación de Alcaldía efectuada por Decreto nº 834/2015, de fecha 30-junio-2015.

CONSIDERANDO que se ha seguido en el presente procedimiento la tramitación exigida de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En virtud de las facultades que tengo legalmente conferidas, **PROPONGO** a la Junta de Gobierno Local la adopción, si procede, del siguiente **ACUERDO**:



PRIMERO.- CONCEDER LICENCIA URBANÍSTICA a D^a INÉS LÓPEZ ALCOLEA para la **AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR** sita en **C/ VILLAMAYOR nº 53** (Ref. Catastral nº 7884621VK7688S0001RU), de la Urbanización **Las Villas**, de este término municipal, haciendo constar expresamente que:

1) **NO SE PODRÁ INICIAR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS** hasta que no se presente proyecto de ejecución ajustado a la normativa de aplicación, por duplicado, con VISADO COAM, que desarrolle el proyecto básico presentado y defina la obra en su totalidad, sin que en él puedan rebajarse las prestaciones declaradas en el proyecto básico ni alterarse los usos y condiciones de la licencia, todo ello con el cumplimiento de los requisitos definidos en el Real Decreto 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE Parte 1 Capítulo 2 Artículo 6.1.3) así como la aportación de la documentación restante no aportada con el proyecto básico con la cual se tramitó la licencia, establecida en el Anexo 1 de la mencionada normativa de obligado cumplimiento. En todo caso el proyecto de ejecución deberá incluir entre su documentación el siguiente contenido:

1. **Plan de Control.** Plan de Control según el CTE firmado por el Director Técnico de las obras y visado en el correspondiente colegio.
2. **Arbolado urbano.**
En aplicación de Ley de la Comunidad de Madrid 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid, se deberá aportar dos planos de planta de la parcela –estado actual- con árboles existentes y estado propuesto incluyendo la nueva construcción. Asimismo se aportarán dos fotografías desde orientaciones opuestas en las que se aprecien los árboles existentes en la parcela.
3. **Manual de Uso y Mantenimiento,** incluyendo Normas de actuación en caso de siniestro o en situaciones de emergencia, Instrucciones sobre uso, conservación y mantenimiento del edificio una vez terminado.
4. **Etiqueta de Eficiencia Energética.** Calificación de Eficiencia Energética y Certificado de Eficiencia Energética del Edificio del Proyecto (CEEPE).
5. **Estudio Geotécnico.** Se deberá aportar el correspondiente Estudio Geotécnico.
6. **Estudio de Seguridad y Salud.** Se deberá aportar el correspondiente Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico de Seguridad y Salud.
7. **Estudio de Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición.** Se deberá aportar Estudio de Gestión de Residuos que incorpore los correspondientes planos de las instalaciones previstas para el almacenamiento y manejo de los residuos de construcción y demolición dentro de la obra.
8. **Ahorro de Energía.** Se deberá aportar el correspondiente cumplimiento de las exigencias básicas de ahorro de energía.
9. **Materiales.** Conforme a la Modificación del Plan Especial Eurovillas, Art. IV.7.22 Condiciones estéticas, para poder comprobar el cumplimiento de los acabados de las fachadas y la cubierta propuestos el interesado deberá aportar las especificaciones técnicas de los mismos.



- 2) **PROCEDIMIENTO:** Aportado el proyecto de ejecución y demás documentación en el Ayuntamiento se procederá por los Servicios Técnicos municipales al análisis de la documentación y en función de la adecuación o no de su contenido al proyecto básico según el cual se tramitó la licencia, al contenido del ordenamiento urbanístico y si la documentación aportada es completa respecto a la relacionada en el anexo-I del CTE, se concluirá en alguna de las siguientes formas:
- a) Transcurrido el plazo de quince días hábiles de la documentación aportada, sin comunicación municipal, el interesado podrá proceder al inicio de las obras, existiendo la posibilidad de que se entregue un documento de conformidad si así lo solicita el interesado.
 - b) Cuando se estime que la documentación aportada es insuficiente para el inicio de las obras, en plazo no superior a quince días hábiles, se requerirá al interesado la documentación pertinente para que sea subsanado en un plazo máximo de diez días hábiles.

Se advierte expresamente que caso de iniciarse las obras sin el cumplimiento de los requisitos expuestos, El Ayuntamiento de Nuevo Baztán podrá iniciar los procedimientos que considere oportunos conforme a la legislación de aplicación para garantizar la legalidad urbanística, sin perjuicio de la apertura de expediente sancionador.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la interesada que una vez aportada la documentación previamente exigida se comprobará su adecuación al proyecto básico por los servicios técnicos municipales para su conformidad previo a la ejecución de las obras que se realizarán de acuerdo con las siguientes determinaciones:

1. Las actuaciones se ajustarán en su ejecución al proyecto técnico de Ejecución y demás documentación aportada al expediente objeto de la presente autorización (**O.M. 12/2016**) y a las Normas de Planeamiento vigentes en la localidad. Asimismo deberá respetar lo establecido en el Plan/estudio de seguridad.

Se hace constar expresamente que según el proyecto básico de las obras a realizar presentado que sirven de soporte a la presente licencia constan los siguientes parámetros urbanísticos de ocupación y edificabilidad:

Ocupación Máxima según ordenanza = $15\% (0,15 \times 1.115,89\text{m}^2) = 167,38 \text{m}^2$

Ocupación según Proyecto = $167,38\text{m}^2 / 1.115,89\text{m}^2 = 15\%$

Ocupación libre parcela = $167,38\text{m}^2 - 167,38\text{m}^2 = 0,00\text{m}^2$

Por tanto con esta actuación la ocupación de la parcela queda agotada.

Edificabilidad Máxima según ordenanza = $0,3 \text{m}^2/\text{m}^2 (0,3 \times 1.115,89\text{m}^2) = 334,77\text{m}^2$

Edificabilidad Proyecto = $167,38\text{m}^2 / 1.115,89\text{m}^2 = 0,15 \text{m}^2/\text{m}^2$

Edificabilidad libre parcela = 334,77m²– 167,38m² = 167,38m²

2. Durante las obras no podrá interrumpirse el tránsito con ninguna clase de efectos, materiales ni andamios. Deberán adoptarse las medidas convenientes para la seguridad de los trabajadores y transeúntes, y cumplir estrictamente los requisitos de la Leyes Sociales en vigor.
3. Todo desperfecto que se ocasione en la vía pública deberá ser debidamente reparado.
4. La inspección de las obras, en cuanto afecten al Municipio, y las indicaciones referentes a las mismas, irán a cargo de los Servicios Municipales.
5. Las obras **deberán iniciarse en el plazo de TRES MESES** y **deberán quedar terminadas** en el plazo de **Dieciocho meses, a partir de la apreciación de CONFORMIDAD** del proyecto de ejecución y demás documentación que se aporte según procedimiento establecido en el resolutorio primero del presente acto. Transcurrido el plazo concedido, se considerará caducada la licencia a todos los efectos, a menos que antes se solicite y obtenga prórroga, mediante acuerdo expreso.
6. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones que preceden podrá ser sancionado con multa o paralización de las obras, según se acuerde por la corporación municipal.
7. Este permiso se otorga a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.
8. El constructor, encargado o persona de carácter más representativo que se encuentre en la obra deberá tener en su poder y a disposición de cualquier encargo municipal esta licencia.
9. La presente licencia en lo concerniente a las condiciones de la obra, instalaciones o servicios será transmisible, pero el antiguo y nuevo constructor o empresario deberán comunicarlo por escrito a la Corporación, sin lo cual quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se derivaren para el titular, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955.

TERCERO.- ADVERTIR EXPRESAMENTE que el otorgamiento de **la presente licencia provisional** obtenida con proyecto básico **no habilita por sí misma el inicio de la ejecución de las obras sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en el punto PRIMERO** y **no implica** el de la **licencia de primera utilización y ocupación** de los edificios e instalaciones en general (licencia definitiva) la cual, según se establece en art. 151.1.f LSCM está, asimismo, sujeta a intervención municipal, y para **cuya obtención se tramitará el oportuno procedimiento una vez presentada por el promotor de las obras al Ayuntamiento la Certificación final de la obra** emitida por el Director Técnico de la misma.

Asimismo se advierte que el [artículo 160.2](#) del mismo precepto establece que **las empresas suministradoras** de energía eléctrica, agua, gas y telefonía **exigirán para la contratación definitiva de los suministros** o servicios respectivos en edificios o construcciones de nueva planta u objeto de obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación **la acreditación de la licencia municipal de la primera ocupación.**

CUARTO.- Notifíquese así a la interesada. En Nuevo Baztán, a21 de octubre de 2016. EL ALCALDE. Fdo.: Mariano Hidalgo Fernández”.

Se aprueba por unanimidad

ASUNTOS URGENTES NO INCLUIDOS EN EL ORDEN DEL DÍA

INCOACIÓIN PROCEDIMIENTO PARA LA PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA (PLU 10/2016) CONTRA GRUPO EMPRESARIAL BAZTÁN, S.L.

Texto de la propuesta:

“EXPEDIENTE:

Nº10/2016 PLU: PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.
(art.195 Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.
Actos de edificación o uso del suelo ya finalizados, sin licencia u rden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en ellas)

ASUNTO: SEGURIDAD FRENTE A RIESGO DE CAÍDAS (DESNIVEL)
(condiciones de licencia de Primera Ocupación)

SITUACIÓN: ZONA DE APARCAMIENTO INTERIOR DE LA PARCELA COLINDANTE A LA CALLE COMUNIDAD EUROPEA Y DANDO FRENTE A LA FACHADA ESTE DEL EDIFICIO A3 DEL CENTRO COMERCIAL I –Urb. Eurovillas-

REF. CATASTRAL: 7474601VK7677S0001DO

INTERESADO: GRUPO EMPRESARIAL BAZTÁN, S.L., representado por D^a Mercedes Gascueña Castillo

ACUERDO DE INCOACIÓIN nº

Examinado el expediente más arriba referenciado que se sigue por este Ayuntamiento en relación con actos de edificación y uso del suelo de referencia, resultan acreditados los siguientes ANTECEDENTES DE HECHO

1. OBRAS DE AMPLIACIÓN DE CENTRO COMERCIAL I (Urb. Eurovillas):



En los antecedentes que obran en los archivos municipales consta que el inmueble de referencia ostenta licencia urbanística de construcción, concedida por Decreto nº 204/2011, de fecha 4-04-2011 conforme al expte. urbanístico tramitado Rfa. O.Mayor 15/10.

2.- LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN EDIFICACIÓN:

Consta asimismo licencia de Primera ocupación de dicha ampliación otorgada por acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local reunida en sesión ordinaria (nº 7/2015) celebrada en fecha 24-03-2015. Notificación de fecha 27-03-2015, nº 722 R.S., constando su recepción por el interesado.

La citada licencia establecía, entre otras, las siguientes condiciones:

“.../... -Seguridad Frente al Riesgo de Caídas (Desnivel).- Se observa un desnivel entre la zona asfaltada y la zona de acera que deberá disponer de barrera de protección – seguridad frente al riesgo de caídas (exigencia contenida en el CTE, Documento Básico SUA -Seguridad de Utilización y Accesibilidad).

El tramo deficiente se ubica adyacente a la zona de aparcamiento colindante a la Calle Comunidad Europea y la fachada Este del Edificio A3 del Centro Comercial I. Dicho tramo, de longitud de 30 metros, tiene un bordillo con desnivel mayor que 550cms entre el pavimento de la zona de calle interior y la acera adyacente.

Se estima que los trabajos imprescindibles para el adecuado restablecimiento de las citadas condiciones de seguridad, deben consistir en: -INSTALACIÓN DE UNA BARRERA DE PROTECCIÓN, conforme a los contenidos establecidos en el apartado 3.2 Características de las barreras de protección, del Documento Básico SUA -Seguridad de Utilización y Accesibilidad del CTE.../...”

3.- INSPECCIÓN TÉCNICA:

Según visita de **inspección** efectuada en fecha 29-09-2016 por los servicios técnicos municipales en la situación de referencia, se observa que en la zona del aparcamiento interior de la parcela colindante a la Calle Comunidad Europea y dando frente a la fachada Este del Edificio A-3 del Centro Comercial I **existe una deficiencia de seguridad frente al riesgo de caídas (desnivel)**. El tramo de aparcamiento objeto de la inspección tiene una **longitud de 30 metros** y dispone de un bordillo con **desnivel mayor que 550 cms**. Entre el pavimento de la zona del aparcamiento (calle interior) y la acera adyacente.

Se desprende del informe técnico el técnico de inspección que el titular del inmueble, Grupo Empresarial Baztán, S.L., no ha cumplido con las condiciones de la licencia de Primera Ocupación por cuanto no se ha procedido a la subsanación de la deficiencia de seguridad frente al riesgo de caídas (desnivel) que se establecía en el resolutorio *SEGUNDO* de la licencia de Primera Ocupación de la ampliación del Centro Comercial I (Edificio Carrefour)

otorgada a GRUPO EMPRESARIAL BAZTÁN, S.L. por acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local reunida en sesión ordinaria (nº 7/2015) celebrada en fecha 24-03-2015.

Habida cuenta de los referidos antecedentes fácticos y **CONSIDERANDO QUE:**

I.- A tenor de lo dispuesto en el artículo 195.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), siempre que no hubieran transcurrido más de cuatro años desde la total terminación de las obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en ellas, el Alcalde requerirá al promotor y al propietario de las obras o a sus causahabientes para que soliciten, **en el plazo de dos meses** la legalización o **ajusten las obras a las condiciones de la licencia** u orden de ejecución, practicando simultáneamente comunicación de esta medida a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística y al interesado.

Asimismo, se le informa que cualquier actuación, comunicado o instancia, relacionado con la tramitación de este asunto, deberá dejar constancia de que se refiere al número de expediente de **PLU nº 10/2016**.

II.- En caso de incumplimiento de la actuación ordenada en el plazo concedido **se llevará a cabo por el Ayuntamiento con cargo al obligado**, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria, de conformidad con lo dispuesto en el art. 170 LSCM, a cuyo efecto el valor presupuestado técnicamente asciende a **3.540,00.-€** (IVA incluido).

II- Las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística son independientes de las sanciones cuya imposición proceda por razón de la comisión de infracciones según tipificación establecida en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (art. 201 y siguientes -CAPÍTULO III. Infracciones Urbanísticas y su sanción-)

CONSIDERANDO que según Delegación de Competencia efectuada por el Alcalde, Decreto nº 834/2015, de fecha 30 de junio de 2015 corresponde a la Junta de Gobierno Local la Incoación y Resolución de expedientes de disciplina urbanística en relación a actos y usos sin licencia.

DE CONFORMIDAD con el informe-propuesta emitido por el técnico municipal en fecha 31-10-2016 y en virtud de las facultades que tengo legalmente conferidas, **PROPONGO** a la Junta de Gobierno Local la adopción del siguiente **ACUERDO:**

PRIMERO.- ACORDAR LA INCOACIÓN DE PROCEDIMIENTO de Protección de la Legalidad Urbanística (Rfa. Expte PLU nº 10/2016), por actuación urbanística ejecutada sin ajustarse a las condiciones de la licencia por cuenta de **GRUPO EMPRESARIAL BAZTÁN, S.L.**, en su condición de titular del inmueble (art. 205 LSCM) dado que no ha procedido a la subsanación de la deficiencia de seguridad frente al riesgo de caídas (desnivel) que se establecía en el resolutorio *SEGUNDO* de la licencia de Primera Ocupación de la ampliación del Centro Comercial I otorgada por acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local reunida en sesión ordinaria (nº 7/2015) celebrada en fecha 24-03-2015.



SEGUNDO.- Al objeto de restaurar el orden urbanístico infringido así como para la comprobación de su posible compatibilidad con la legislación urbanística aplicable, **REQUERIR a GRUPO EMPRESARIAL BAZTÁN, S.L.** para que de conformidad con el art. 195.1 LSCM, en el **plazo de dos meses** **ajusten las obras a las condiciones de la licencia.**

TERCERO.- **ADVERTIR** a los interesado que en caso de incumplimiento de la actuación ordenada en el plazo concedido **se llevará a cabo por el Ayuntamiento con cargo al obligado**, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria, de conformidad con lo dispuesto en el art. 170 LSCM, a cuyo efecto el valor presupuestado técnicamente asciende a **3.540,00.-€** (IVA incluido).

Las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística son independientes de las sanciones cuya imposición proceda por razón de la comisión de infracciones según establece la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (art. 201 y siguientes - CAPÍTULO III. Infracciones Urbanísticas y su sanción-)

CUARTO.- **PRACTICAR SIMULTÁNEAMENTE** comunicación de esta medida a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística y al interesado. En Nuevo Baztán, a 31 de octubre de 2016. EL ALCALDE. Fdo. Mariano Hidalgo Fernández”

Urgencia: Se aprueba por unanimidad.

Propuesta: Se aprueba por unanimidad.

EL SECRETARIO

Fdo: Ignacio Rojo Fernández-Matinot