

Refª.: AL/ba

Licencia de Obras Nº 14/20

Nº 3

Participo a Vd. que la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 17 de enero de 2020, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

“D. Ángel Roca Castillo en rep. de CERÁMICAS Y CONSTRUCCIONES ROCA, S.L.- Solicita Licencia de Obras para construcción de edificio para 74 viviendas de protección pública con 74 trasteros, garaje para 148 plazas y urbanización interior, en la UE-2B, Parcela RM1.- Referencia Catastral: 7513601VK6871S0001BB.

Vistos los siguientes informes emitidos al respecto, todos ellos de carácter favorable a la concesión de la licencia solicitada:

• Informe emitido por el Arquitecto Municipal, con el Vº Bº del Arquitecto Municipal, Director del Área Técnica de Urbanismo, con fecha 18-12-2019 en el que se pone de manifiesto, entre otras consideraciones, que:

- Las obras contenidas en el Proyecto Básico hacen referencia, básicamente, a la construcción de 74 viviendas, garajes, trasteros y zonas comunes. El acceso peatonal a los portales se realiza en la confluencia de la C/ Paco Palacios y C/ Francisco Antón. El acceso rodado se produce por la C/ Francisco Antón y la salida por la C/ Paco Palacios.

- Desde el acceso peatonal se llega hasta 7 portales cada uno con su núcleo de comunicación (escalera y ascensor).

El programa de necesidades, básicamente, es el siguiente:

- planta sótano -I y -II: aparcamiento, trasteros, aseo, cuartos técnicos...

- planta baja: viviendas, caseta de control, piscina comunitaria, cuartos técnicos...

- planta primera, segunda, tercera, cuarta y ático: viviendas.

- En planta primera, segunda y tercera se dispone de una vivienda para personas con movilidad reducida conforme a lo establecido en el art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social (se programará un mínimo de un cuatro por ciento con las características constructivas y de diseño adecuadas que garanticen el acceso y desenvolvimiento cómodo y seguro de las personas con discapacidad).

Se dispone igualmente de tres plazas de aparcamiento accesible y tres trasteros accesibles.

- En cuanto al garaje-aparcamiento:

La superficie del garaje 5.091,31 m². Dispone de una rampa de entrada y otra de salida. El garaje cumple las condiciones establecidas en el art 5.3.3. de las Normas Urbanísticas del PGOU en cuanto a dimensiones de plazas, proporción entre plazas grandes y pequeñas, vías de reparto, accesos peatonales y rodados. Figura dotación de aseos aptos para personas con movilidad reducida en cada planta.

- La implantación de los usos se considera URBANISTICAMENTE VIABLE.

- El contenido del Proyecto Básico presentado se considera CONFORME en relación al Art 5.4.1. del PGOU y a lo indicado en el Anejo I (Contenido del Proyecto) del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

- En cuanto a la implantación en zona de afección arqueológica:

C/ Escritorios, 15 – 28801 ALCALÁ DE HENARES. Telf.: 91 888 33 00. Ext: 4243, 4229, 4217. E-mail: serviciodelicencias@ayto-alcaldedehenares.es

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
LOPEZ JURADO ANTONIO EMILIO - JEFE DE SERVICIO	22-01-2020 12:13:35

Documento firmado electrónicamente - Plaza de Cervantes 12. 28801 Alcalá de Henares (Madrid)

Ayuntamiento de Alcalá de Henares



Servicio de Gestión de Licencias de Obras y Actividades

Según lo indicado en el art 5.19.6 y siguientes de las Normas Urbanísticas del PGOU la finca objeto de solicitud se sitúa en zona de interés arqueológico Tipo A por lo que ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico precedido de la oportuna excavación que controlará toda la superficie afectada.

- Según se indica en la documentación aportada figura autorización de la DG de Patrimonio Histórico de fecha 12-01-2005 en relación a las obras a realizar en el antiguo complejo farmacéutico Liade. En caso de aparición de restos arqueológicos como consecuencia de las obras se debería comunicar a la DG o, en su caso, al Excmo. Ayto. en un plazo de 48 horas.

- En cuanto a la implantación en relación al Arroyo Camarmilla:

Parte de la finca RM-1 se sitúa en zona de policía del Arroyo Camarmilla.

En la documentación que integra el PERI figura informe de la favorable de la CHT, haciendo hincapié en el mismo de diversas medidas de carácter preventivo (27 de Abril). En uno de sus apartados indica que "- Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo, según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986 modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de Mayo, es decir, el otorgamiento de licencias para la implantación de nuevas edificaciones está sujeta a autorización previa, en su caso, de la CHT.

- Con fecha 30-12-2016 entró en vigor el Real Decreto 638/2016, que modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico vigente hasta la fecha, trasponiendo al ordenamiento estatal la Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo que trata de mejorar las condiciones de seguridad de los ciudad que habitan en zonas propensas al riesgo de inundación en base a la zona de flujo preferente. La parcela RM-1 se encuentra fuera de la zona inundable T-500.

- Figura autorización de la CHT de fecha 02-12-2019.

- Las obras objeto de solicitud de licencia se adaptan a las determinaciones y parámetros urbanísticos de aplicación, consumiéndose una edificabilidad de 7.930,82 m² de la edificabilidad de 7.932,63 m² máxima permitida.

• Informe de la Jefe del Servicio de Disciplina Urbanística y de Actividades, en ausencia del Jefe de Servicio de Gestión de Licencias de Obras y Actividades de fecha 09-01-2020 en el que se hace constar que:

- Obra en el expediente escrito presentado por el interesado con fecha 25-10-2019, solicitando la bonificación en un 50% en la cuota del ICIO, en base a lo establecido en la ordenanza fiscal del ICIO, en su art. 3.4, referentes a las viviendas de protección oficial, calificadas como de protección pública básica (VPPB).

La Junta de Gobierno Local, acuerda por unanimidad de sus miembros, conceder la Licencia de Obras solicitada, con arreglo al Proyecto Básico presentado suscrito por los Arquitectos D. Juanjo Mateos Bermejo y D^a Camila Aybar Rodríguez; a la documentación presentada con fecha 09-08-2019 consistente en Estudio de Gestión de Residuos, la memoria del Estudio de Seguridad y Salud y planos A-03, A-S-03 e I-PCI-03 que anulan y sustituyen a la correspondiente documentación presentada con la solicitud de licencia. Con arreglo igualmente, al Proyecto de Infraestructuras Comunes de Telecomunicación visado con fecha 22-04-2019 suscrito por el Ingeniero Técnico de Telecomunicación D. David Sánchez Gómez, a los planos A-06 (B), A-07 (B), A-08 (B), A-A-01 (B), A-A-02(B), A-S-01(B), A-S-02(B) y A-S-03(B), y separata de garaje que complementan al proyecto presentado.

C/ Escritorios, 15 - 28801 ALCALÁ DE HENARES. Telf.: 91 888 33 00. Ext: 4243, 4229, 4217. E-mail: serviciodelicencias@ayto-alcaldadehenares.es

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
LOPEZ JURADO ANTONIO EMILIO - JEFE DE SERVICIO	22-01-2020 12:13:35

Documento firmado electrónicamente - Plaza de Cervantes 12. 28801 Alcalá de Henares (Madrid)

Ayuntamiento de Alcalá de Henares



Servicio de Gestión de Licencias de Obras y Actividades

Asimismo, con arreglo, a la Memoria presentada con fecha 20-11-2019, que anula y sustituye a la presentada con anterioridad. Y con arreglo, asimismo, al Plano A-S-04 presentado en dicha fecha, que complementa la documentación presentada. La presente Licencia queda condicionada al cumplimiento de lo siguiente:

1.- Deberá presentar antes del inicio de las obras y en todo caso en un plazo máximo de 6 meses, Certificado suscrito por el Arquitecto redactor del proyecto en el que se identifique la existencia de proyecto de ejecución visado y que el mismo no introduce modificaciones con respecto al proyecto básico en las condiciones de volumen, de los usos, estéticas, higiénicas, de calidad y seguridad de la edificación proyectada, ajustándose plenamente al Proyecto Básico sobre el que se concede la presente licencia de obras.

2.- Previamente a la presentación de la solicitud de licencia de primera ocupación deberá presentarse la documentación técnica que acredite el cumplimiento de la siguiente normativa:

▪ Normativa de aplicación a piscinas:

-- Decreto 80/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan las condiciones higiénico-sanitarias de piscinas de uso colectivo. (Que entre otras recoge, condiciones constructivas, dotaciones de escaleras duchas aseos, vestuarios, pediluvios, instalaciones complementarias, contadores).

-- CTE DB-SUA Condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad, (Que establece criterios de seguridad frente al riesgo de caídas, frente al riesgo de impacto o de atrapamiento, frente al riesgo de ahogamiento y condiciones de accesibilidad).

-- CTE DB-SI respecto a exigencias básicas de seguridad en caso de incendio, (Criterios de evacuación de ocupantes e instalaciones de protección contra incendios).

-- Boletín Eléctrico.

-- Ordenanza de Protección del Medio Ambiente Contra la Emisión de Ruidos.

▪ Normativa de aplicación a garajes:

-- CTE DB-SUA Condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad, (Que establece criterios de seguridad frente al riesgo de caídas, frente al riesgo de impacto o de atrapamiento, frente al riesgo causado por vehículos en movimiento y condiciones de accesibilidad).

-- CTE DB-SI respecto a exigencias básicas de seguridad en caso de incendio, (Criterios de propagación interior, evacuación de ocupantes, instalaciones de protección contra incendios).

-- CTE DB HS3 Calidad del aire interior.

-- Boletín Eléctrico.

-- PGOU dimensiones de las plazas, accesos, evacuación de aguas residuales.

-- Ordenanzas de policía y buen gobierno.

-- Ordenanza de Protección del Medio Ambiente Contra la Emisión de Ruidos.

3.- La presente licencia de obras municipal se otorga sin perjuicio de que deberán dar cumplimiento a toda la normativa sectorial de aplicación que incluirá a las instalaciones comunitarias de todo tipo (garaje, piscina y otras instalaciones deportivas). El cumplimiento de las prescripciones normativas atinentes a estas instalaciones será comprobado en la visita de inspección que se realice por los servicios técnicos municipales con ocasión de la tramitación de la licencia de primera ocupación.

4.- Deberá solicitar a la Concejalía de Medio Ambiente la correspondiente autorización de tala de los árboles según el modelo de solicitud de tala de arbolado privado, adjuntando copia de la licencia otorgada y resto de documentación que acredite la justificación de tala de cada árbol,

C/ Escritorios, 15 – 28801 ALCALÁ DE HENARES. Telf.: 91 888 33 00. Ext: 4243, 4229, 4217. E-mail: serviciodelicencias@ayto-alcaldadehenares.es

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
LOPEZ JURADO ANTONIO EMILIO - JEFE DE SERVICIO	22-01-2020 12:13:35

Documento firmado electrónicamente - Plaza de Cervantes 12. 28801 Alcalá de Henares (Madrid)



Servicio de Gestión de Licencias de Obras y Actividades

independientemente del diámetro, estado y años que tenga el ejemplar, ya que además de lo establecido en la Ley 8/2005 de la Comunidad de Madrid, la Ordenanza de Protección de Arbolado Municipal establece que no se pueden talar árboles sin contar con la correspondiente autorización municipal.

Asimismo se deberá realizar la compensación que establece al respecto la Ley 8/2005 Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, y en concreto la plantación de un árbol por cada año de edad del árbol eliminado.

5.- Deberá presentar junto con la documentación necesaria para la tramitación de la licencia de Primera Ocupación el libro del edificio, conforme a lo establecido en el art. 14 de la Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación de la Comunidad de Madrid. Asimismo deberá presentar, en su caso, el certificado a que se refiere el art. 10.2 del Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.

6.- La edificación n podrá ser ocupada hasta la concesión de la Licencia de Primera Ocupación.

7.- La devolución de la fianza sólo se producirá previa solicitud del interesado y tras la acreditación documental de la correcta gestión de los residuos generados en la obra. Para ello, se deberá aportar certificado suscrito por instalación en la que se entregaron los residuos, la cual deberá estar autorizada para realizar actividades de valoración o eliminación de RCD.

Todo ello según lo dispuesto en el art. 10.2 de la Orden 2726/2009, de 16 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regular la gestión de los residuos de construcción y demolición de la comunidad de Madrid (BOCM 7/08/2009).

9.- Los volantes de control deberán ser cumplimentados por la Dirección Facultativa de las obras y el Servicio de Disciplina Urbanística y de Actividades y presentados en el Ayuntamiento en cada una de las fases de la obra que se controla.

10.- Deberá instalarse cartel identificativo de las obras que habrá de ajustarse a lo dispuesto en el art. 3 de la Ordenanza Reguladora de Publicidad relativa a Urbanizaciones de Iniciativa Particular.

Asimismo se cuerda remitir el expediente al Servicio de Gestión Tributaria para su conocimiento y efectos oportunos, en cuanto se refiere a la bonificación del 50% de la cuota de I.C.I.O. solicitada."

Frente al presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá Ud. interponer recurso potestativo de reposición ante la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de su notificación. Transcurrido dicho plazo, únicamente podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Madrid que corresponda, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la notificación del presente acuerdo. En el supuesto de que interponga el recurso potestativo de reposición, éste se entenderá desestimado de no ser resuelto expresamente por este Ayuntamiento en el plazo de un mes, quedando expedita la vía contencioso-administrativa ante el Juzgado antes citado por el plazo de seis meses contado a partir del día siguiente al de terminación del plazo para resolver expresamente. Si dicho recurso potestativo de reposición fuera expresamente resuelto por este Ayuntamiento, el plazo para la interposición del recurso contencioso-administrativo será de dos meses contados a partir del día siguiente a aquél en que se notifique la resolución expresa del recurso potestativo de reposición.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
LOPEZ JURADO ANTONIO EMILIO - JEFE DE SERVICIO	22-01-2020 12:13:35

ID DOCUMENTO: fe6vdXM2et
Verificación código: sede.ayto-alcaldedehenares.es/web/verifica

Servicio de Gestión de Licencias de Obras y Actividades

Todo ello según lo dispuesto en los arts. 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y 8 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y sin perjuicio de que Ud. considere ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime pertinente.

Lo que comunico a Vd. para su debido conocimiento y efectos oportunos.

Alcalá de Henares, a la fecha de la firma
EL JEFE DE SERVICIO DE GESTIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS Y ACTIVIDADES POR
DELEGACION DEL SECRETARIO-TITULAR DEL ÓRGANO DE APOYO A LA JUNTA DE
GOBIERNO LOCAL Y DE LA ASESORIA JURIDICA DE FECHA 13 DE ABRIL DE 2018
Documento firmado electrónicamente
Fdº: Antonio López Jurado

LA PRESENTE LICENCIA DE OBRAS DEBERÁ IR ACOMPAÑADA DE LA CORRESPONDIENTE LIQUIDACIÓN ABONADA.

CADUCIDAD DE LA LICENCIA: Plazos previstos en el Art. 4.1.29 y siguientes del Título IV de las Normas Urbanísticas del Vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.

Nota: Se informa al interesado que de conformidad con lo regulado en el art. 16.2 del R.D.L. 1/2004, de 5 de marzo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en el plazo de dos meses, contados a partir de la fecha de finalización de las obras, debe presentar la correspondiente declaración mediante el Modelo 900D que se puede obtener en la siguiente página web: <http://www.catastro.meh.es/documentos/900D.pdf>

D. Ángel Roca Castillo en rep. de CERÁMICAS Y
CONSTRUCCIONES ROCA, S.L
C/Rosario Romero nº 25 Bj
28029-MADRID

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
LOPEZ JURADO ANTONIO EMILIO - JEFE DE SERVICIO	22-01-2020 12:13:35