



2011/LOBMY/000084  
JB.

**ASUNTO: PROYECTO BASICO PARA CONSTRUCCION EDIFICIO 112 VIVIENDAS, PLAZAS DE GARAJE Y TRASTEROS**

**TITULAR: GRUPO INMOBILIARIO FERROCARRIL S.A.  
EMPLAZAMIENTO: PARCELA C3-2 -TEMPRANALES**

Con fecha 28/11/12 la Concejalía Delegada de Urbanismo y Obras en uso de las competencias delegadas por el Alcalde-Presidente en virtud del Decreto 1955/11 de 13 de junio, ha dictado resolución número 3552/12 del tenor literal siguiente:

"Examinadas las actuaciones del expediente de referencia y en especial los Informes emitidos por el Arquitecto Municipal, el Ingeniero Técnico de Obras Públicas y el Técnico de Administración General de fechas 15/11/12, 22/11/12 y 28/11/12, respectivamente.

Por el presente y en uso de las atribuciones conferidas por el Decreto de Delegación arriba mencionado.

C.I.F.: P-2813400-E

**RESUELVO:**

**CONCEDER** la licencia interesada a nombre de GRUPO INMOBILIARIO FERROCARRIL S.A. autorizando el proyecto básico presentado para la CONSTRUCCION EDIFICIO de 112 VIVIENDAS, PLAZAS DE GARAJE Y TRASTEROS en PARCELA C3-2 - TEMPRANALES, redactado por los arquitectos colegiados D<sup>a</sup> SONIA VILLASECA PEREZ, D<sup>a</sup> ELENA SAGI-VELA LOPEZ y D. JORDI PEÑAS PADILLA, con presupuesto de **9.384.487,70 €**, sin perjuicio de terceros y dejando a salvo el derecho de propiedad.

Cuadro de parámetros urbanísticos fundamentales:

USO CARACTERISTICO	PLAN	PROYECTO
ALTERNATIVO CONDICIONADO	VIVIENDA LIBRE COLECTIVA	VIVIENDA LIBRE COLECTIVA
	-----	-----
	-----	-----
VIVIENDAS	118	112
PARCELA	3.000	12.751
SUPERFICIE EDIFICABLE	15.319	CUMPLE
ALTURA DE LA EDIFICACION	13,00	CUMPLE
NUMERO DE PLANTAS	4	CUMPLE
SUPERFICIE OCUPABLE	50	CUMPLE
RETRANQUEO: a delimitación de Unidad Básica	8	CUMPLE
DOTACION DE APARCAMIENTOS	306	CUMPLE

Cuadro de edificabilidad y ocupación:

CUADRO DE SUPERFICIES			
Nº EXPEDIENTE:	LOCALIZACION:	FECHA: 15/11/12	
2011/ILOBMY/000084	PARCELA C3-2.PLAN PARCIAL "AR1 TEMPORNALES"		
PLANTA	USO	SUP. EDIFICABLE S/PROYECTO (m2.)	
		COMPUTABLE	NO COMPUTABLE
COTA -5,25	GARAJE	0,00	2.376,70
COTA -2,25	GARAJE - TRASTEROS	0,00	2.339,04
COTA +0,75	GARAJE - TRASTEROS - VIVIENDA	777,30	4.168,95
COTA +3,95	GARAJE - TRASTEROS - VIVIENDA	1.251,58	3.467,59
COTA +7,00	GARAJE - TRASTEROS - VIVIENDA	2.154,44	2.314,27
COTA +10,05	VIVIENDA	3.187,55	955,31
COTA +13,10	VIVIENDA	3.506,56	633,84
COTA +16,15	VIVIENDA	2.436,76	714,67
COTA +19,20	VIVIENDA	1.399,57	871,60
COTA +22,25	VIVIENDA	591,72	602,45
<b>TOTAL:</b>		15.305,48	18.444,42
<b>TOTAL COMPUTABLE + NO COMPUTABLE</b>		33.749,90	
SUP. EDIFICABLE S/PROYECTO		15.305,48	
SUP. EDIFICABLE S/ORDENANZA		15.319,00	
SUP. OCUPACION S/PROYECTO		45,00%	
SUP. OCUPACION S/ORDENANZA		50,00%	

Se incorpora en el expediente un certificado suscrito por el autor del proyecto que garantiza el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.

Antes del inicio de la obra deberá aportarse los documentos que se relacionan a continuación:

**OPCION 1**

1. Proyecto de Ejecución visado en formato digital.
2. Certificado de correspondencia del Proyecto de Ejecución con el Proyecto Básico.
3. Hojas de Dirección Facultativa de la Obra.
4. Estudio Geotécnico.
5. Estudio de Seguridad y Salud.
6. Estudio de Gestión de Residuos.
7. Proyecto de Captación de Energía Solar.
8. Certificado de Eficiencia Energética.
9. Proyecto Técnico de Telecomunicaciones.

**OPCION 2**

1. Proyecto de Ejecución visado en formato digital.
2. Certificado de correspondencia del Proyecto de Ejecución con el Proyecto Básico.
3. Hojas de Dirección Facultativa de la Obra.



4. Certificado del COAM que acredite la existencia y depósito en los Archivos Colegiales de los documentos: 3, 4, 5, 6, 7 y 8 relacionados en la opción 1.

El aval por un importe de **247.000,00** (247,00 m x 1.000,00 €/m) euros en concepto de posibles desperfectos en la vía pública por paso de maquinaria, desmontaje de vallados provisionales de obra, de armarios provisionales de obra, acopios, contenedores de obra, vertidos de mortero y pinturas en el pavimento, etc.

La duración máxima de las obras será de tres años.

Vallado: 417,6ml.

Movimiento de tierras: Se fijara en el Proyecto de Ejecución.

El proyecto se ajusta a las Ordenanzas del planeamiento vigente y a la normativa urbanística aplicable por lo que se emite informe **FAVORABLE** a la concesión de la licencia que deberá someterse a las condiciones que se relacionan a continuación.

#### **CONDICIONES DE LA LICENCIA:**

**Se actualizará la Tasa Administrativa al Presupuesto de Ejecución Material actualizado que asciende a 9.384.487,70€.**

**Inicialmente la tasa para el otorgamiento de licencia se liquidó sobre la base de un presupuesto de 5.614.160,75€ por una cuota de 77.255,15€; la última actuación de actualización de la tasa se efectúa sobre un presupuesto de 8.998.254,12€ por una cuota de 110.730,59€ de los cuales se descuenta la cantidad ingresada inicialmente, abonándose la cantidad de 33.475,44€. A los efectos de cálculo de esta autoliquidación, se ha tenido en cuenta erróneamente, la Ordenanza Municipal del ejercicio 2012 en lugar de la correcta que sería la del ejercicio 2011.**

**No obstante, el presupuesto de ejecución material sobre el que se concede la presente licencia asciende a la cantidad de 9.384.487,70€ que, conforme la Ordenanza Municipal del ejercicio 2011, arroja una cuota de 151.420,07€. De esta última cantidad es de la que debe deducirse la cantidad inicialmente pagada así como la última actualizada, restando la cantidad de 40.679,48€ como pendiente de ingreso.**

#### **OBSERVACIONES:**

- 1) Cualquier modificación que se solicite con posterioridad se tramitará bajo el formato de Proyecto Básico. Los planos modificados correspondientes al Proyecto de Ejecución se presentarán en el Proyecto Final de Obra.
- 2) En el caso de que se produzca alguna discrepancia entre la Memoria y los Planos de Seguridad en caso de Incendios se estará a lo que determine la Memoria.
- 3) A lo largo del transcurso de la obra y en el momento que corresponda deberán presentarse en el Registro Municipal los documentos siguientes:
  - Solicitud de Acta de replanteo, acordada con los SSTT y con una antelación mínima de 7 días, que se acompañará con dos planos visados a escala suficiente de la parcela objeto de licencia y su entorno inmediato, con indicación de la alineación, la línea de retranqueos en su caso y las rasantes oficiales. La edificación deberá acotarse en todos los puntos de referencia para el replanteo.
  - Durante la ejecución de las obras y para el correspondiente control municipal deberá notificarse con una antelación de diez días las fases de rasante y coronación de la edificación de las obras de nueva planta.
  - Para las obras de nueva edificación y de reestructuración general deberá comunicarse con una antelación de un mes la fecha prevista para la terminación de las obras, a los efectos de la inspección a que en su caso se proceda por parte del Ayuntamiento



Se incorpora en el expediente un certificado suscrito por el autor del proyecto que garantiza el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.

#### **ACOMETIDA DE SANEAMIENTO.**

Se tendrá en cuenta en la redacción del proyecto de construcción que el sistema de colectores que existen en la zona donde se ubica este edificio es separativa por lo que se tendrá una acometida para aguas fecales y otra para aguas pluviales.

Además, al desarrollarse el proyecto en dos fases, una de las fases carece de acometida. En este caso se ha comprobado, con la documentación que obra en poder de la Junta de Compensación, que la fase que no tiene acometida es la fase uno.

Si no existe un documento que garantice la servidumbre entre fases y quede reflejado en el proyecto de construcción, deberán solicitar nuevas acometidas una vez se haya formalizado el expediente de segregación o parcelación correspondiente.

#### **ACOMETIDAS DE SERVICIOS**

La construcción del bloque de viviendas se divide o se desarrolla en dos fases. Hemos comprobado, con los datos recibidos desde la Junta de Compensación, que las acometidas de Gas, Energía Eléctrica y Telefonía están situadas en la fase uno.

Por tanto, la fase dos, deberá resolver en el proyecto de construcción la conexión entre ambas fases de las acometidas, o deberá solicitar nuevas licencias, que deberá solicitar en este ayuntamiento con la correspondiente licencia.

#### **IMPERMEABILIZACIONES.**

Se aconseja la impermeabilización conveniente de fachada bajo la cota de acera para evitar filtraciones y humedades futuras.

#### **OCCUPACIÓN PREVISIBLE DE VÍA PÚBLICA**

Debe incluirse en el proyecto de construcción un plano con la ocupación previsible de vía pública y con la señalización de seguridad correspondiente.

Asimismo se incluirá un plano de ubicación de las instalaciones de higiene y bienestar y casetas de obra, en el que se especifiquen las conexiones de agua, luz y saneamiento provisionales a las redes de Compañías y red municipal.

La presente autorización queda sujeta al cumplimiento de las siguientes

#### **CONDICIONES JURÍDICAS:**

- 1) La presentación del Proyecto de Ejecución y el resto de documentación que debe acompañar a la solicitud de inicio de obras, puede sustituirse por el correspondiente Certificado del COAM que acredite la existencia de dicha documentación.
- 2) Asimismo, será requisito previo para el inicio de las obras, la presentación de las Hojas de Dirección Facultativa de la obra; Certificado Visado de Correspondencia del Proyecto de Ejecución con el Proyecto Básico aprobado y la justificación de abono de la liquidación provisional de la correspondiente tasa y del ICIO, conforme al presupuesto real de ejecución.
- 3) Para el inicio de Obras deberá aportar justificante del pago de los gastos de urbanización o del depósito del correspondiente aval, que en este caso ha sido cifrado por los Servicios Técnicos Municipales en **247.000,00 €**.
- 4) Para el inicio de las obras de nueva edificación deberá levantarse acta de replanteo suscrita por el técnico designado por la administración municipal y el director de las obras o persona en quien delegue. El replanteo de las obras será solicitado por el titular de la licencia, constructor o técnico director con el escrito de comunicación de la fecha de inicio de las obras, transcurrida la cual sin que se hubiera podido suscribir el acta por causa imputable a la administración podrán ser iniciadas las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar por infracción de las normas en materia de alineaciones y retranqueos.

5) Será requisito indispensable para la ejecución de las obras disponer a pie de obra, de copia autorizada de la licencia municipal.

6) Conforme al artículo 158 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, si la ejecución de las obras autorizadas por la presente licencia no hubiere comenzado dentro del año siguiente a la fecha de su otorgamiento, previa presentación del proyecto de ejecución y demás documentación exigible o Certificado del COAM en los términos expuestos en el apartado anterior, caducará la licencia por el transcurso de dicho plazo, pudiéndose solicitar antes de expirar el plazo para inicio de la obra la prórroga de aquél, por una sola vez y por otro año, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de su otorgamiento”.

Lo que comunico a Vd. para su conocimiento y efectos, significándole que contra la presente resolución podrá interponer recurso contencioso-administrativo, en plazo de DOS MESES (artículo 46.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa), ante el correspondiente Juzgado de lo Contencioso-Administrativo contados a partir del día siguiente al de la notificación de la presente resolución, sin que su interposición suspenda la ejecución del acto impugnado y sin perjuicio de cualquier otro que pudiera interponer.

Con carácter potestativo, podrá asimismo interponer recurso de reposición ante el Concejal Delegado de Urbanismo y Obras de este Ayuntamiento, en el plazo de UN MES de conformidad con lo prevenido en los artículos 116 y siguientes de la ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, a contar desde el día siguiente al de la notificación de la presente resolución. No se podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que sea resuelto o se hay producido la desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto.

San Sebastián de los Reyes, a 28 DE NOVIEMBRE DE 2012

EL SECRETARIO GENERAL



Fdo.: Enrique Seoane Horcajada

**GRUPO INMOBILIARIO FERROCARRIL, S.A.**  
**C/ MRIE CURIE, 5**  
**28521-RIVAS-VACIAMADRID (MADRID).**

**A53605010**