

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE ESTE AYUNTAMIENTO EL DÍA 4 DE ENERO DE 2022.

ASISTENTES:

Presidente:

D. AVG (PSOE)

Vocales:

D. JHP. (PODEMOS)

D. JVSP. (PSOE)

D. FRC. (MÁS MADRID)

D^a.TGA. (PSOE)

D.^a EEA (PSOE) Se incorpora en el punto 3.C

D. SME. (PODEMOS)

Secretaria General:

D.^a IMAG.

Interventor:

D. JPV.B.

Ausentes:

D.^a MOH (PSOE) (Excusa su ausencia)

En la Villa de Coslada y mediante videoconferencia conforme a los fundamentos del Decreto de la convocatoria, siendo las nueve horas y cinco minutos del día cuatro de enero de dos mil veintidós, bajo la Presidencia del Sr. Alcalde, se reunió en sesión ordinaria y en primera convocatoria, la Junta de Gobierno Local del Ilmo. Ayuntamiento de Coslada, asistiendo las personas arriba indicadas.

Abierta la sesión por el Sr. Presidente, se adoptaron los siguientes acuerdos:

1.- ACREDITACIÓN DE IDENTIDAD Y DECLARACIÓN DE TERRITORIALIDAD DE LOS MIEMBROS CONCURRENTES A LA SESIÓN. - De conformidad con lo dispuesto en el artículo 46.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, la

Secretaria manifiesta identificar a los miembros asistentes mediante su imagen y voz por videoconferencia y pregunta a cada uno si se encuentran en territorio español, contestando todos afirmativamente.

2.- APROBAR LOS BORRADORES DE LAS ACTAS DE LAS SESIONES DE FECHAS 21 y 29 DE DICIEMBRE DE 2021.- El Sr. Presidente pregunta si alguien tiene que hacer alguna objeción al borrador del acta de la sesión que se indica.

Al no tomar nadie la palabra, se entiende aprobada por unanimidad.

3.- LICENCIAS DE OBRA MAYOR (Exptes: 21/0058, 21/0395 Y 21/0636).- Dada cuenta de las propuestas formuladas por el Concejal Delegado de Política Territorial, en relación con las siguientes solicitudes:

3.A) EXPEDIENTE 21/0058, .-

DENEGAR LICENCIA DE OBRA MAYOR

Visto el expediente nº 21/0058 presentado por CLM (NIF 80058XXXX), en fecha 10 de junio de 2021 con registro de entrada número 2021-9659-E solicitando licencia para TRANSFORMACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA, sita en AV CONSTITUCIÓN, referencia catastral 2354203VK5725XXXXX.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Municipal, de fecha 27 de julio de 2021, en el que manifiesta lo siguiente:

“La ordenanza para la localización de uso residencial en planta baja en edificaciones multifamiliares construidas, determina en su art. 2.a) las calles excluidas de la aplicación de la misma, entre las que se incluye la calle Petra Sánchez. Estableciéndose que en las fachadas laterales de las edificaciones se mantendrá el carácter terciario en, al menos, un fondo mínimo de 15 metros respecto de la esquina de la construcción.

El local objeto de intervención se encuentra ubicado en el lateral de la Calle Petra Sánchez, a una distancia de menos de 15 metros respecto a la esquina de construcción, por lo que incumple la condición de distancia mínima requerida por la Ordenanza para posibilitar el cambio.”

Visto el informe emitido por el Técnico de Administración General en atribución de funciones del puesto de Jefe de los Servicios Jurídicos de Urbanismo, de fecha 28 de diciembre de 2021, que literalmente se transcribe:

.../...“ANTECEDENTES

I.- Por CLM, en relación al emplazamiento en AV. CONSTITUCIÓN 78, en fecha 10 de JUNIO de 2021, con registro de entrada nº 2021-9659-E, se solicitó licencia de obras consistentes en TRANSFORMACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA, para la transformación de un local en vivienda de uso residencial.

II.- Consta en el expediente informe desfavorable del arquitecto municipal a la concesión de la licencia solicitada, de fecha 27/07/2021.

NORMATIVA

- Plan General de Ordenación Urbana de Coslada, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, con fecha 11 de mayo de 1995 (BOCM de 2/08/95) y 31 de octubre de 1996 (BOCM 8/01/97).
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. (LSCM).
- Ley 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística
- Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local. (LBRL).
- Decreto de la Alcaldía-Presidencia de delegación nº 2020/4155, de 15 de octubre de 2020, de delegación de competencias a favor de la Junta de Gobierno Local.
- Decreto de la Alcaldía n.º 2021/4626, de 14 de octubre, de delegación de competencias a favor de concejales/as.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El art. 151.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) dispone que *“Los actos de construcción y edificación, los de implantación, desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro acto de uso del suelo requerirán, para su lícito ejercicio, de licencia, orden de ejecución o declaración responsable urbanística, en los términos establecidos en esta Ley, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte”.*

El art. 152 LSCM regula los actos sometidos a licencia urbanística, indicando de modo expreso que *“únicamente”* estarán sujetos a la misma los actos en él recogidos. En su apartado b) se refiere a *“Los actos de edificación y uso del suelo, subsuelo y vuelo que, con arreglo a la normativa general de ordenación de la edificación, precisen de proyecto...”.*

La Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, es de aplicación al proceso de la edificación, es decir, a la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado, cuyo uso principal esté comprendido entre los recogidos en el su art. 2.1. Entre ellos el uso residencial en el que se incluye el uso objeto del presente expediente.

Conforme dispone el art. 2.2 LOE *“Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el {*

HYPERLINK
*"javascript:maf.docchunk.displayChunk('fcwh=true&cchn=1&stid=marginal_chunk&infotype=arz_legis&ds=ARZ_LEGIS_CS','RCL_1999_2799','20160101','RCL_1999_2799*A.4');"* \o
"RCL\1999\2799"}", las siguientes obras:

a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección”.

Así pues, tratándose de la ejecución de una transformación de un local a vivienda, el objeto del presente expediente está sujeto a previa licencia urbanística, de conformidad con el artículo 152 LSCM.

SEGUNDO.- La obra que se pretende realizar está sujeta a previa **licencia**, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable.

TERCERO.- El arquitecto municipal en fecha 27 de julio de 2021 informó desfavorablemente la licencia solicitada, explicando que:

“La ordenanza para la localización de uso residencial en planta baja en edificaciones multifamiliares construidas, determina en su art. 2.a) las calles excluidas de la aplicación de la misma, entre las que se incluye la calle Petra Sánchez. Estableciéndose que en las fachadas laterales de las edificaciones se mantendrá el carácter terciario en, al menos, un fondo mínimo de 15 metros respecto de la esquina de la construcción.

El local objeto de intervención se encuentra ubicado en el lateral de la Calle Petra Sánchez, a una distancia de menos de 15 metros respecto a la esquina de construcción, por lo que incumple la condición de distancia mínima requerida por la Ordenanza para posibilitar el cambio.”.

CUARTO.- Las licencias tienen un carácter rigurosamente reglado, constituyen un acto debido en cuanto que necesariamente debe otorgarse o denegarse según que la actuación pretendida se adapte o no a la ordenación aplicable. Así, el artículo 151 LSCM, establece que la intervención municipal que se ejerce a través de las licencias urbanísticas se circunscribe a autorizar al interesado a la realización de una actuación de construcción y edificación, de implantación, desarrollo o modificación de la actividad o cualquier otro acto de uso del suelo, expresando el objeto de esta, las condiciones y los plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable.

En el expediente consta informe desfavorable del arquitecto municipal. De acuerdo con el citado informe, la licencia de obra solicitada y sobre la cual se emite el presente informe pretendería la realización de una obra mayor para la transformación de un local en

vivienda residencial en contra de lo estipulado en la ordenanza municipal para la localización de uso residencial en planta baja de las edificaciones multifamiliares construidas del Ayuntamiento de Coslada.

De acuerdo con el informe técnico, el local objeto de intervención se encuentra ubicado en el lateral de la calle Petra Sánchez, a una distancia de menos de 15 metros respecto a la esquina de construcción. Es por ello que la propuesta de resolución ha de ser desfavorable. La citada ordenanza determina en el apartado a) del art. 2 las calles excluidas de su aplicación, entre las que se encuentra la calle Petra Sánchez, de carácter comercial, y proscribire el cambio de uso en las fachadas laterales de las edificaciones en un fondo mínimo de 15 metros con respecto a la esquina de construcción, lo que se pretende con la presente solicitud.”.../...

A la vista del expediente instruido, en virtud de las competencias delegadas por la Alcaldía-Presidencia por decreto nº 2020/4155, de fecha 15 de octubre de 2020, la Junta de Gobierno Local por unanimidad, es decir, con el voto favorable de los seis miembros presentes de los ocho que la componen, acuerda:

PRIMERO.- Denegar la licencia solicitada en base a los informes técnicos.

SEGUNDO.- Notificar al interesado ofreciéndole los recursos procedentes.

3.B) EXPEDIENTE 21/0395 .-

CONCEDER LICENCIA DE OBRA MAYOR

Visto el expediente nº 21/0395 presentado por INVESLINK, S.L. (NIF/CIF B84317080), en fechas 6 y 10 de MAYO de 2021, con registro de entrada nº 2021-7025-E y 2021-7148-E, respectivamente, solicitando licencia para REFORMA DE 1 LOCAL A 2 VIVIENDAS, sita en AV LISBOA de este término municipal, referencia catastral 4044006VK5744N0XXXXX, consistente en la reforma y acondicionamiento de local para su transformación en dos viviendas de dos dormitorios cada una de ellas, la vivienda 1 con una superficie útil de 45,21 m2, y 53,92 m2 construidos, y la vivienda 2 con una superficie útil de 48.67 m2 y 55,47 m2 construidos

Visto el informe emitido por el Arquitecto Municipal, de fecha 26 de junio de 2021, y el informe emitido por el Técnico de Administración General en atribución de funciones del puesto de Jefe de los Servicios Jurídicos de Urbanismo, de fecha 27 de diciembre de 2021

A la vista del expediente instruido, en virtud de las competencias delegadas por la Alcaldía-Presidencia por decreto nº 2020/4155, de fecha 15 de octubre de 2020, la Junta de Gobierno Local por unanimidad, es decir, con el voto favorable de los seis miembros presentes de los ocho que la componen, acuerda:

PRIMERO.- CONCEDER licencia de obra mayor solicitada por INVESLINK, S.L. (NIF/CIF B84317080) para la realización de las obras consistentes en REFORMA DE 1 LOCAL A 2 VIVIENDAS, en AV LISBOA de este término municipal, ref. catastral: 4044006VK5744N0002GS, conforme al proyecto y documentación presentada, abonando los impuestos y demás obligaciones tributarias que se deriven de la presente concesión y con un presupuesto de 33.586,66 euros.

Y de acuerdo con las siguientes condiciones:

JURÍDICAS:

- Las previstas en el informe emitido por el arquitecto municipal.

- Sin perjuicio de las demás autorizaciones y, en su caso, concesiones administrativas, que sean exigibles con arreglo a la legislación sectorial aplicable previas a la ejecución de las obras.
- La licencia se entiende otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero y no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubiera incurrido el beneficiario en el ejercicio de sus actividades.
- La licencia es transmisible, pero el antiguo y el nuevo beneficiario deberán comunicar por escrito a la Alcaldía la transmisión, sin la cual quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se deriven para el titular.
- Por parte del constructor se adoptarán todas las medidas de seguridad pública establecidas en las Leyes y Ordenanzas en vigor.
- Las obras se ejecutarán bajo la dirección facultativa del Técnico o Técnicos designados a tal efecto, con las condiciones establecidas en la licencia. Toda variación ulterior que se pretenda introducir precisará de la previa licencia municipal.
- La ocupación de la vía pública para la realización de la obra requerirá la correspondiente concesión por parte de esta Administración. El solicitante autorizado responderá de todos los daños y desperfectos que produzca en los tramos de vías, zonas públicas y servicios municipales que se ocasionen en el frente de la propiedad y hasta el eje de la calzada.
- Las obras comenzarán y terminarán dentro de los plazos indicados en el informe técnico. A falta de indicación expresa, deberán comenzar en el plazo máximo de seis meses y finalizar dentro del plazo máximo de tres años. Transcurridos dichos plazos se declarará la extinción de la licencia por caducidad, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras, si no se solicita y obtiene una nueva licencia ajustada a la ordenación urbanística que esté en vigor.
- Se podrá conceder prórroga de los plazos de la licencia 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 para la finalización de las obras, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de su otorgamiento.
- El órgano del Ayuntamiento competente para otorgar la licencia, declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos anteriores. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras, si no se solicita y obtiene una nueva licencia ajustada a la ordenación urbanística que esté en vigor.

TÉCNICAS:

1º.- Previa a la retirada de la licencia deberá aportar copia del pago del Impuesto de Construcciones y Obras (I.C.O.)

2º.- Vallará el frente y accesos al local por afectar las obras de reforma o conservación a la fachada. La disposición de vallados perimetrales para la construcción requerirá la correspondiente concesión de ocupación de vía pública.

3º.- Deberá instalar en la obra un cartel de 1,50 x 0,80 m, en el que se refleje la fecha de concesión de la licencia, nombre del técnico encargado de la dirección de las obras, nombre del propietario y número de la licencia correspondiente. Este cartel deberá colocarlo desde el comienzo hasta el final de las obras, en sitio visible desde el exterior de la parcela.

4º.- Se solicitará, caso de ser necesario, la ocupación de vía pública para vallados, andamios, contenedores o casetas de obra, de acuerdo a lo especificado en el Estudio Básico de Seguridad.

5º.- Hasta el momento de la presentación completa de la Declaración Responsable de primera ocupación, responderá de todos los daños y desperfectos que puedan producirse en los tramos de vías, zonas públicas y servicios municipales que se ocasionen en el frente de la

propiedad y hasta el eje de la calzada, tales como: aceras, alumbrado, red de riego, saneamiento, etc.

6º.- Las variaciones que fuesen necesarias introducir en el proyecto durante el transcurso de la obra será objeto de comunicación al Ayuntamiento, quien podrá exigir la oportuna licencia cuando la entidad de aquéllas lo justifique.

7º.- El plazo de finalización de las obras será de 4 meses, a contar desde el comienzo de las mismas, y ello a los efectos de lo preceptuado en el Art. 46 de las Normas de Tramitación previstas dentro de las Normas Generales del vigente P.G.O.U. y art. 158.1 Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

8º.- La disposición de equipos de climatización requerirá la correspondiente licencia de instalación, y deberán adecuarse a lo especificado para los mismos en el Plan General, no pudiendo disponerse en ningún caso fuera de las fachadas o alineaciones exteriores de la construcción.

9º.- La disposición de salidas de humos de calderas o de gases de combustión o de cocinas, se situarán a distancia superior a 2 m. de ventanas de viviendas colindantes (art. 89.1 de la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente).

10º.- La transformación del local a vivienda no supondrá alteración en las condiciones preexistentes en la edificación (canalizaciones, distribuciones, accesos,...), ni exigencias en cuanto a condiciones de aislamientos acústicos o térmicos previos en el edificio. Será la nueva vivienda, con las reformas y acondicionamiento que la misma requiera, la que deberá cumplir de manera independiente y en si misma, con los valores requeridos de aislamientos, accesos, y ventilaciones (aislamientos acústicos con cuartos de máquinas o locales colindantes de actividad comercial, aislamientos térmicos de viviendas colindantes por formalización de terrazas,...).

11º.- Las viviendas deberán cumplir condiciones de habitabilidad en sus aspectos térmicos y acústicos, independientemente de que sea o no de aplicación el vigente CTE. Del incumplimiento de esta condición responderán los diferentes agentes actuantes de acuerdo a la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación.

La modificación de uso solicitada implicará el cumplimiento de las condiciones acústicas mínimas determinadas por el CTE BD-HR 2.1 en los cerramientos medianeros. Deberá especificarse el uso de los locales colindantes y los valores de aislamiento acústico en dichos cerramientos a fin de disponer, en caso de ser insuficientes, medidas de aislamiento acústico adicional.

12º.- En cumplimiento de la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente, durante la ejecución de las obras se adoptarán las medidas preventivas y/o correctoras necesarias para no superar los siguientes valores límite de niveles sonoros:

Niveles sonoros máximos en el ambiente exterior:

- Zonas residenciales: 55 Laeq5 seg. de 8 a 22 h. y 45 Laeq5 seg. de 22 a 8 h.

Niveles sonoros máximos en el ambiente interior de edificios:

- Uso residencial: en dormitorios y salones 35 Laeq5 seg. de 8 a 22 h. y 30 Laeq5 seg. de 22 a 8 h.; en servicios y pasillos 40 Laeq5 seg. de 8 a 22 h. y 35 Laeq5 seg. de 22 h a 8 h.; y en zonas comunes 50 Laeq5 seg. de 8 a 22 h. y 40 Laeq5 seg. de 22 h a 8 h.

13º.- Se ha de dar cumplimiento al RD. 105/2008 por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición; así como, a 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:

- Con carácter general los poseedores de residuos de construcción y demolición están obligados, siempre que no procedan a gestionarlos por sí mismos, a entregarlos a un

gestor de este tipo de residuos autorizado o registrado, para su valorización o eliminación, así como a sufragar sus correspondientes costes de gestión.

- Disponer de la documentación que acredite que los residuos realmente producidos han sido gestionados, en su caso, en obra o entregados a una instalación de valorización o de eliminación para su tratamiento por gestor, indicando la gestión y volumen de residuos generados (art. 4, 7º, b).

Dicha documentación deberá ser presentada una vez finalizada la obra para proceder a la devolución de la fianza o aval presentado en garantía del cumplimiento de los requisitos establecidos en dicha licencia en relación con la gestión de los residuos de construcción y demolición de la obra.

14º.- Previamente a la ocupación de la vivienda presentará en el Ayuntamiento Declaración Responsable de Primera Ocupación, conforme a lo previsto en el art. 155.c) de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

15º.- A la Declaración Responsable de Primera Ocupación, deberá adjuntarse copia de la documentación de inscripción en el catastro inmobiliario (impreso 904). Y, de acuerdo al cumplimiento del art. 13 de la Ley 2/1999 CM sobre Medidas de calidad en la Edificación, y art. 7 de la Ley 38/1999, y Orden de 17 de mayo de 2000 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, se aportará documentación relativa a la obra ejecutada, equivalente al Libro del Edificio, y que incluirá, entre demás documentos, dimensiones y características de lo construido, trazado de instalaciones y agentes intervinientes.

- Se aportarán planos de la vivienda finalmente ejecutada.
- Se adjuntará documento específico de las instalaciones enterradas y ocultas existentes en la vivienda (saneamientos, arquetas, bajantes, acometidas,.....) tanto comunitarias como privativas, para facilitar su mantenimiento y su fácil localización ante intervenciones de revisión y reparación.
- Se aportará presupuesto definitivo.
- Certificado Final de Obra.
- Boletines de las instalaciones.
- Certificado de eficiencia energética (procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios del RD 235/2013).

16º.- Las viviendas dispondrán instaladas en el momento de la presentación de la Declaración Responsable de Primera Ocupación, como equipamiento obligatorio, la secadora automática, en sustitución del tendedero (art. 8.2).

SEGUNDO.- NOTIFICAR al interesado con expresión de los recursos pertinentes

3.C) EXPEDIENTE 21/0636 .-

-En este punto se incorpora D.ª EEA.

CONCEDER LICENCIA DE OBRA MAYOR

Visto el expediente nº 21/0636 presentado por ABT (NIF/CIF 5234XXXX), en fecha 3 de agosto de 2021, con registro de entrada nº 2021-12327-E, solicitando licencia para ACONDICIONAMIENTO DE LOCAL A VIVIENDA Y TRASTEROS, sita en CL CHILE de este término municipal, referencia catastral 3253402VK5735S0XXXXX.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Municipal, de fecha 8 de septiembre de 2021, y el informe emitido por el Técnico de Administración General en atribución de funciones del puesto de Jefe de los Servicios Jurídicos de Urbanismo, de fecha 28 de diciembre de 2021.

A la vista del expediente instruido, en virtud de las competencias delegadas por la Alcaldía-Presidencia por decreto nº 2020/4155, de fecha 15 de octubre de 2020, la Junta de Gobierno

Local por unanimidad, es decir, con el voto favorable de los siete miembros presentes de los ocho que la componen, acuerda:

PRIMERO.- CONCEDER licencia de obra mayor solicitada por ABT (NIF/CIF 5234XXXX) para la realización de las obras consistentes en ACONDICIONAMIENTO DE LOCAL A VIVIENDA Y TRASTEROS, en CL CHILE de este término municipal, ref. catastral: 3253402VK5735S0XXXXX, conforme al proyecto y documentación presentada, abonando los impuestos y demás obligaciones tributarias que se deriven de la presente concesión y con un presupuesto de 26.215 euros.

Y de acuerdo con las siguientes condiciones:

JURÍDICAS:

- Las previstas en el informe emitido por el arquitecto municipal.
- Sin perjuicio de las demás autorizaciones y, en su caso, concesiones administrativas, que sean exigibles con arreglo a la legislación sectorial aplicable previas a la ejecución de las obras.
- La licencia se entiende otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero y no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubiera incurrido el beneficiario en el ejercicio de sus actividades.
- La licencia es transmisible, pero el antiguo y el nuevo beneficiario deberán comunicar por escrito a la Alcaldía la transmisión, sin la cual quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se deriven para el titular.
- Por parte del constructor se adoptarán todas las medidas de seguridad pública establecidas en las Leyes y Ordenanzas en vigor.
- Las obras se ejecutarán bajo la dirección facultativa del Técnico o Técnicos designados a tal efecto, con las condiciones establecidas en la licencia. Toda variación ulterior que se pretenda introducir precisará de la previa licencia municipal.
- La ocupación de la vía pública para la realización de la obra requerirá la correspondiente concesión por parte de esta Administración. El solicitante autorizado responderá de todos los daños y desperfectos que produzca en los tramos de vías, zonas públicas y servicios municipales que se ocasionen en el frente de la propiedad y hasta el eje de la calzada.
- Las obras comenzarán y terminarán dentro de los plazos indicados en el informe técnico. A falta de indicación expresa, deberán comenzar en el plazo máximo de seis meses y finalizar dentro del plazo máximo de tres años. Transcurridos dichos plazos se declarará la extinción de la licencia por caducidad, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras, si no se solicita y obtiene una nueva licencia ajustada a la ordenación urbanística que esté en vigor.
- Se podrá conceder prórroga de los plazos de la licencia 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 para la finalización de las obras, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de su otorgamiento.
- El órgano del Ayuntamiento competente para otorgar la licencia, declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos anteriores. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras, si no se solicita y obtiene una nueva licencia ajustada a la ordenación urbanística que esté en vigor.

TÉCNICAS:

1º.- Previa a la retirada de la licencia deberá aportar copia del pago del Impuesto de Construcciones y Obras (I.C.O.)

2º.- Vallará el frente y accesos al local por afectar las obras de reforma o conservación a la fachada. La disposición de vallados perimetrales para la construcción requerirá la correspondiente concesión de ocupación de vía pública.

3º.- Deberá instalar en la obra un cartel de 1,50 x 0,80 m, en el que se refleje la fecha de concesión de la licencia, nombre del técnico encargado de la dirección de las obras, nombre del propietario y número de la licencia correspondiente. Este cartel deberá colocarlo desde el comienzo hasta el final de las obras, en sitio visible desde el exterior de la parcela.

4º.- Se solicitará, caso de ser necesario, la ocupación de vía pública para vallados, andamios, contenedores o casetas de obra, de acuerdo a lo especificado en el Estudio Básico de Seguridad.

5º.- Hasta el momento de la presentación completa de la Declaración Responsable de primera ocupación, responderá de todos los daños y desperfectos que puedan producirse en los tramos de vías, zonas públicas y servicios municipales que se ocasionen en el frente de la propiedad y hasta el eje de la calzada, tales como: aceras, alumbrado, red de riego, saneamiento, etc.

6º.- Las variaciones que fuesen necesarias introducir en el proyecto durante el transcurso de la obra será objeto de comunicación al Ayuntamiento, quien podrá exigir la oportuna licencia cuando la entidad de aquéllas lo justifique.

7º.- El plazo de finalización de las obras será de 4 meses, a contar desde el comienzo de las mismas, y ello a los efectos de lo preceptuado en el Art. 46 de las Normas de Tramitación previstas dentro de las Normas Generales del vigente P.G.O.U. y art. 158.1 Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

8º.- La disposición de equipos de climatización requerirá la correspondiente licencia de instalación, y deberán adecuarse a lo especificado para los mismos en el Plan General, no pudiendo disponerse en ningún caso fuera de las fachadas o alineaciones exteriores de la construcción.

9º.- La disposición de salidas de humos de calderas o de gases de combustión o de cocinas, se situarán a distancia superior a 2 m. de ventanas de viviendas colindantes (art. 89.1 de la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente).

10º.- La transformación del local a vivienda no supondrá alteración en las condiciones preexistentes en la edificación (canalizaciones, distribuciones, accesos,...), ni exigencias en cuanto a condiciones de aislamientos acústicos o térmicos previos en el edificio. Será la nueva vivienda, con las reformas y acondicionamiento que la misma requiera, la que deberá cumplir de manera independiente y en si misma, con los valores requeridos de aislamientos, accesos, y ventilaciones (aislamientos acústicos con cuartos de máquinas o locales colindantes de actividad comercial, aislamientos térmicos de viviendas colindantes por formalización de terrazas,...).

11º.- La vivienda deberá cumplir condiciones de habitabilidad en sus aspectos térmicos y acústicos, independientemente de que sea o no de aplicación el vigente CTE. Del incumplimiento de esta condición responderán los diferentes agentes actuantes de acuerdo a la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación.

La modificación de uso solicitada implicará el cumplimiento de las condiciones acústicas mínimas determinadas por el CTE BD-HR 2.1 en los cerramientos medianeros. Deberá especificarse el uso de los locales colindantes y los valores de aislamiento acústico en dichos cerramientos a fin de disponer, en caso de ser insuficientes, medidas de aislamiento acústico adicional.

12º.- En cumplimiento de la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente, durante la ejecución de las obras se adoptarán las medidas preventivas y/o correctoras necesarias para no superar los siguientes valores límite de niveles sonoros:

Niveles sonoros máximos en el ambiente exterior:

- Zonas residenciales: 55 Laeq5 seg. de 8 a 22 h. y 45 Laeq5 seg. de 22 a 8 h.

Niveles sonoros máximos en el ambiente interior de edificios:

- Uso residencial: en dormitorios y salones 35 Laeq5 seg. de 8 a 22 h. y 30 Laeq5 seg. de 22 a 8 h.; en servicios y pasillos 40 Laeq5 seg. de 8 a 22 h. y 35 Laeq5 seg. de 22 h a 8 h.; y en zonas comunes 50 Laeq5 seg. de 8 a 22 h. y 40 Laeq5 seg. de 22 h a 8 h.

13º.- Se ha de dar cumplimiento al RD. 105/2008 por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición; así como, a 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:

- Con carácter general los poseedores de residuos de construcción y demolición están obligados, siempre que no procedan a gestionarlos por sí mismos, a entregarlos a un gestor de este tipo de residuos autorizado o registrado, para su valorización o eliminación, así como a sufragar sus correspondientes costes de gestión.
- Disponer de la documentación que acredite que los residuos realmente producidos han sido gestionados, en su caso, en obra o entregados a una instalación de valorización o de eliminación para su tratamiento por gestor, indicando la gestión y volumen de residuos generados (art. 4, 7º, b).

Dicha documentación deberá ser presentada una vez finalizada la obra para proceder a la devolución de la fianza o aval presentado en garantía del cumplimiento de los requisitos establecidos en dicha licencia en relación con la gestión de los residuos de construcción y demolición de la obra.

14º.- Previamente a la ocupación de la vivienda presentará en el Ayuntamiento Declaración Responsable de Primera Ocupación, conforme a lo previsto en el art. 155.c) de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

15º.- A la Declaración Responsable de Primera Ocupación, deberá adjuntarse copia de la documentación de inscripción en el catastro inmobiliario (impreso 904). Y, de acuerdo al cumplimiento del art. 13 de la Ley 2/1999 CM sobre Medidas de calidad en la Edificación, y art. 7 de la Ley 38/1999, y Orden de 17 de mayo de 2000 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, se aportará documentación relativa a la obra ejecutada, equivalente al Libro del Edificio, y que incluirá, entre demás documentos, dimensiones y características de lo construido, trazado de instalaciones y agentes intervinientes.

- Se aportarán planos de la vivienda finalmente ejecutada.
- Se adjuntará documento específico de las instalaciones enterradas y ocultas existentes en la vivienda (saneamientos, arquetas, bajantes, acometidas,.....) tanto comunitarias como privativas, para facilitar su mantenimiento y su fácil localización ante intervenciones de revisión y reparación.
- Se aportará presupuesto definitivo.
- Certificado Final de Obra.
- Boletines de las instalaciones.
- Certificado de eficiencia energética (procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios del RD 235/2013).

16º.- La vivienda dispondrá instalada en el momento de la presentación de la Declaración Responsable de Primera Ocupación, como equipamiento obligatorio, la secadora automática, en sustitución del tendedero (art. 8.2).

SEGUNDO.- NOTIFICAR al interesado con expresión de los recursos pertinentes.

Y no habiendo más asuntos que tratar, por el Sr. Presidente se levanta la sesión, en el lugar y fecha al principio indicados, siendo las nueve horas y quince minutos. De que doy fe.