Firmado Electrónicamente
Fdo. RICARDO DE SANDE TUNDIDOR
LA SECRETARÍA GENERAL
AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA
Fecha:16/08/2023
HASH:2956ED8C8157B734C8B9C597F0CF8B67C9A813E4
CSV:b004ab20-ab4c-43fc-bedc-dc3d0f7e1dc2-573683

EXTRACTO DE LA SESION ORDINARIA CELEBRADA A 10 DE AGOSTO DE 2023 POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Siendo las 13.38 horas, la Presidencia declaró abierto el acto con el siguiente Orden del Día:

ORDEN DEL DÍA

PUNTO 1º.-APROBACION, SI PROCEDE, DEL BORRADOR DEL ACTA DE LA SESION ORDINARIA CELEBRADA CON FECHA DE 3 DE AGOSTO DE 2023

PUNTO 2º.-PROPUESTAS DE ACUERDO AREAS MUNICIPALES:

2.1.-OTORGAMIENTO CONCESION SEPULTURA 3 CUERPOS SITA EN (…) DE CEMENTERIO MUNICIPAL PARA INHUMACION RESTOS (…) A (…)

2.2.-CONCESION LICENCIA URBANISTICA PARA LEGALIZACION OBRAS REFORMA CUBIERTA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN FINCA (…) A (…)

2.3.-CONCESION LICENCIA URBANISTICA PARA LEGALIZACION OBRAS AMPLIACION VIVIENDA UNIFAMILIAR EN FINCA (…) A (…)

PUNTO 3º.-CONOCIMIENTO DE ASUNTOS VARIOS

RUEGOS Y PREGUNTAS

PUNTO 1º.-APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL BORRADOR DEL ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA CON FECHA DE 3 DE AGOSTO DE 2023.

El Sr. Presidente pregunta si algún Concejal desea realizar alguna observación al acta de la sesión ordinaria celebrada el día 3 de Agosto de 2023.

No realizándose ninguna observación, resulta aprobada por Unanimidad de los miembros el acta de la sesión ordinaria celebrada el día 3 de Agosto de 2023, autorizándose su transcripción al correspondiente Libro Oficial.

PUNTO 2º.-PROPUESTAS DE ACUERDO ÁREAS MUNICIPALES

2.1.-OTORGAMIENTO CONCESION SEPULTURA 3 CUERPOS SITA EN (…) DE CEMENTERIO MUNICIPAL PARA INHUMACION RESTOS (…) A (…)

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

CEMENTERIO (…)

El Concejal Delegado de Infraestructuras, Contratación Pública, Desarrollo Local, Turismo y Festejos, propone a la Junta de Gobierno Local la siguiente:

PROPUESTA DE ACUERDO

Concesión de sepultura. Inhumación de (…)

Vista la actuación realizada en el cementerio de Cercedilla el día 25/07/2023 de 2023 relacionada con la inhumación de (…).

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:B004AB20-AB4C-43FC-BEDC-DC3D0F7E1DC2-573683

Vista la instancia presentada por (…) nº de Registro (…) de fecha 26/07/2023 en la que solicita la concesión de la sepultura por la inhumación de (…).

Visto lo dispuesto en la modificación del Reglamento del Cementerio Municipal de Cercedilla, aprobada por el Pleno Municipal en sesión celebrada el 06 de agosto de 2020, y publicado en el BOCM (…).

Vista asimismo la autoliquidación abonada por importe de 1.200,00.-€ correspondiente a la concesión de la sepultura por 50 años, emitida a (…), así como los derechos de enterramiento emitida y abonada por (…), por importe de 100,00.-€, ambas de carácter "empadronado hasta 4 años de antigüedad", en virtud de la Ordenanza Municipal vigente por el concepto de Tasa por prestación del Servicio de Cementerios Municipales, aprobada por el Pleno Corporativo el 07/08/08 y publicada en el B.O.C.M. (…), modificada por el Pleno de 4 de mayo de 2023, publicada B.O.C.M. (…)

SE PROPONE

PRIMERO.- A tenor del artículo 44 del citado Reglamento, otorgar la concesión de la sepultura para la inhumación de (…) a:

- (…) con NIF: (…) y domicilio en (…)
- Sepultura de 3 cuerpos, sita en (…)
- Fecha de adjudicación: 25 de julio de 2023
- Tiempo de duración del derecho, a tenor del artículo 34: **"...**periodo máximo de 50 años, previa solicitud acompañada de la certificación que acredita la defunción producida. Transcurrido dicho plazo. se podrá prorrogar por 25 años hasta cumplir el periodo máximo de 75 años conforme al artículo 93.3 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones públicas, salvo observación en contrario de la autoridad competente.

- Quedando el titular del derecho funerario, y según lo establecido en el artículo 47, entre otros, a:

  1. Asegurar el cuidado, conservación y limpieza de las obras e instalaciones de titularidad particular, así como el aspecto de las unidades de enterramiento adjudicadas, colocando los elementos ornamentales conforme a las normas establecidas.

  2. Comunicar las variaciones de domicilio, números de teléfono y de cualquier otro dato de influencia en las relaciones del titular con el Servicio de Cementerio.

  3. Abonar los derechos, según tarifas legalmente aprobadas, por los servicios que solicite.

  4. Retirar a su costa las obras y ornamentos de su propiedad, cuando se extinga el derecho funerario. En caso de incumplimiento por el titular de cualquiera de sus obligaciones sobre las unidades de enterramiento, el Servicio de Cementerio podrá adoptar, previo requerimiento a éste, las medidas de corrección necesarias, siendo su importe a cargo del titular.

No obstante, la Junta de Gobierno Local, con su superior criterio, resolverá como estime conveniente.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:B004AB20-AB4C-43FC-BEDC-DC3D0F7E1DC2-573683

En Cercedilla, (Fecha de firma electrónica)

EL CONCEJAL DELEGADO

La Junta de Gobierno Local, por Unanimidad de los miembros, adopta el siguiente

ACUERDO

UNICO.-Aprobar la Propuesta anteriormente transcrita, dando cumplimiento a la misma

2.2.-CONCESION LICENCIA URBANISTICA PARA LEGALIZACION OBRAS REFORMA CUBIERTA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN FINCA (…) A (…)

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

LICURB (…)

Registro de Entrada (…)

La Concejala Delegada de Urbanismo que suscribe, tiene a bien formular a la Junta de Gobierno Local, la siguiente:

PROPUESTA DE ACUERDO

Vista la instancia suscrita con fecha 19 de octubre de 2022 por (…), que forma parte del expediente arriba referenciado de licencia urbanística para la Legalización de Obras de reforma de cubierta en vivienda unifamiliar existente entre medianerías en la finca sita en (…) con referencia catastral (…) según **Expediente de Legalización** redactado por el Arquitecto (…) y resto de documentación aportada.

ANTECEDENTES DE HECHO

Resultando que el interesado tiene abonada la cantidad de 42,57 €, siendo en concepto de Tasa por Licencia Urbanística, según presupuesto que consta en el proyecto técnico presentado.

Resultando que con fecha 18 de mayo de 2023 se emite informe por el Arquitecto municipal (…), de tenor literal siguiente:

""=LICENCIA URBANÍSTICA (…)

REGISTRO GENERAL DE ENTRADA (…)

Asunto ..... :	*Licencia Urbanística*
Obra ..... :	*REFORMA DE CUBIERTA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERÍAS*
Fase ..... :	*Expediente de Legalización*
Dirección ..... :	*(…)*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:B004AB20-AB4C-43FC-BEDC-DC3D0F7E1DC2-573683

Promotor ..... :	*(…)*
Arquitecto..... :	*(…)*
Arq.Técnico/Aparejador ..... :	*Sin determinar*
Ref. catastral ..... :	***(…)***

(…) – Arquitecto Municipal

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 151 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, en relación con el expediente incoado referenciado en la cabecera, el Técnico Municipal que suscribe ha comprobado la situación de la finca objeto de la solicitud de licencia, y, conforme a la documentación consultada, emite el siguiente

INFORME

I.- ANTECEDENTES:

- *Con fecha 26/06/2020 y registro de salida nº (…), se emite notificación del Decreto de la Alcaldía por el que se concede licencia urbanística de obra menor (…) para sustitución de tejas y rastrales en base al informe emitido por el Inspector Urbanístico de Apoyo de 25/06/2020. En dicho informe se señala que no se autoriza a actuar sobre la estructura de la cubierta.*
- *Con fecha 06/04/2022 y registro de entrada nº (…), se presenta Declaración Responsable Urbanística de Obra, para reparación de pavimento de patio de acceso exterior y retirada de una escalera exterior oxidada de hierro.*
- *Con fecha 05/05/2022 se produce la apertura del expediente de Protección de la Legalidad Urbanística (…), generándose el Decreto de Paralización con registro de salida nº (…), al efectuarse obras no autorizadas, notificado al interesado con fecha 08/07/2022.*
- *Con fecha 19/10/2022 y registros de entrada (…), se aporta documentación para la Legalización de la Cubierta del inmueble sito en la (…).*
- *Igualmente, con fecha 21/10/2022 y registro de entrada (…) (y otros), se solicita licencia urbanística con el aporte del Proyecto básico y de ejecución de terraza en vivienda unifamiliar entre medianerías generándose el expediente (…).*

II.- LEGISLACIÓN Y NORMATIVA APLICABLE:

- Normas Subsidiarias de Cercedilla de 1985 y sus modificaciones posteriores.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y sus modificaciones posteriores.
- Ley 9/2001 del Suelo de la comunidad de Madrid y su modificación posterior; Ley 11/2022 de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
- Ordenanza de Residuos de Construcción y Demolición (RCD) municipal de Cercedilla, publicada en el BOCM de fecha 12 de enero de 2018.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:B004AB20-AB4C-43FC-BEDC-DC3D0F7E1DC2-573683

- Ordenanza básica municipal sobre edificaciones, instalaciones y construcciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación del Ayuntamiento de Cercedilla, publicada en el BOCM de fecha 5 de octubre de 2021.

- Resto de normativa estatal, autonómica y sectorial de aplicación.

III.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y URBANÍSTICAS:

III.- PRIMERO. *El objeto del Proyecto aportado es la* ***legalización*** *de las obras de sustitución de la cubierta con la introducción de una nueva estructura en un edificio existente. Para la ejecución de dichas obras, se utilizó la licencia de obra menor (…). En dicha licencia* ***no está autorizada la sustitución de la cubierta con una nueva estructura.*** *Las actuaciones permitidas se limitaban única y exclusivamente a la sustitución de tejas y rastrales. En el informe técnico se señala de forma expresa que: "Por la presente no se autoriza a actuar sobre la estructura de la cubierta".*

III.- SEGUNDO. *El edifico en donde se quieren legalizar las obras se localiza sobre una parcela cuya calificación urbanística es* ***SU "Suelo Urbano"*** *en grado* ***"Consolidado"****, conforme al Plano de División Básica del territorio "S" de la vigentes NN.SS. de Planeamiento.*

Según el Plano de Calificación y Usos del Suelo ***"N"*** *(Norte) de las NN.SS. de Planeamiento de Cercedilla aprobadas en 1985, el ámbito donde se sitúa la parcela, se encuentra bajo el epígrafe u Ordenanza Particular* ***CS "Casco antiguo".***

La superficie de la cubierta sobre la que se actúa es de 69 m^2, medida en proyección horizontal.

III.- CUARTO. *Se dan las siguientes circunstancias urbanísticas.*

1º.- El edificio no se encuentra protegido.

2º.- En relación a lo dispuesto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que en el Punto 2 de su "Artículo 2. Ámbito de aplicación." establece que:

> *"2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y* ***requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4****, 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, entendiendo 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."*

En base a lo señalado, la actuación efectuada requería de titulo habilitante por el procedimiento de Licencia Urbanística.

3º.- La legalización de obras solicitada es ***única y exclusivamente*** *para la cubierta. Indicar que en base a la fotografía aportada en el expediente de Protección de la Legalidad Urbanística 06/2022, la edificación no cuenta con ninguna superficie de bajo cubierta; siendo su último forjado el correspondiente al suelo de planta alta.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:B004AB20-AB4C-43FC-BEDC-DC3D0F7E1DC2-573683

Igualmente, indicar que en base a dicha fotografía, la planta alta se encuentra diáfana. Cualquier otro tipo de obras que se vaya a ejecutar deberá ser efectuadas solicitando el correspondiente título urbanístico habilitante. De haberse ejecutado algún tipo de obra sin su correspondiente título habilitante, deberán ser objeto de legalización.

III.- QUINTO: *El presupuesto de ejecución material reflejado en la valoración de obras del Expediente de Legalización es de* ***5.724,65 € (cinco mil setecientos veinticuatro euros con sesenta y cinco céntimos)****.*

CONCLUSIÓN

De lo señalado anteriormente, según mi leal y saber entender y salvo error u omisión no intencionado, se estima:

- *Informar* ***FAVORABLEMENTE*** *la concesión de legalización de obras <u>única y exclusivamente para la sustitución de la</u> cubierta del edificio referenciado en la cabecera del informe; en los términos solicitada y en base, a la documentación aportada en el Expediente de Legalización de Reforma de Cubierta en vivienda unifamiliar entre medianerías, redactado por el por el arquitecto (…); expediente (…) visado el 13/10/2022 y la documentación complementaria anexada al expediente. (Los diferentes ficheros consultados se han identificado con el prefijo LIC...).*

*Y para que conste y a los efectos oportunos, se emite el presente informe, según mi leal saber y entender, sin perjuicio de las atribuciones de Autoridad superior, dejando a salvo los derechos de tercero; si bien se deja al superior criterio de la corporación municipal, la decisión final al respecto. =En Cercedilla, a fecha de firma electrónica =El Arquitecto Municipal(firmado)=VBº La Concejal de Urbanismo(firmado)****=””***

Resultando que se trata de la legalización de unas obras ejecutadas sin título habilitante, se estima que en aplicación de la Ordenanza de Residuos de Construcción y Demolición (RCD) municipal de Cercedilla, no procede la solicitud de fianza para la gestión de residuos generados por la obra, habiéndose aportado Certificado de Entrega y Gestión de Residuos.

Dada cuenta del Informe Jurídico favorable de fecha 04 de agosto de 2023.

Dada cuenta por Tesorería de los siguientes tributos:

- **42,57 €,** en concepto de Tasa Licencia Urbanística, **autoliquidada por el interesado** (27 de octubre de 2022).
- **160,29 €,** en concepto de I.C.I.O (pendiente de liquidar).

Desde esta Concejalía de Urbanismo se propone:

<u>PRIMERO.</u> Conceder licencia urbanística para la Legalización de Obras de reforma de cubierta en vivienda unifamiliar existente entre medianerías a (…) en la finca sita en (…) con referencia catastral (…) según **Expediente de Legalización** redactado por el Arquitecto (…) de conformidad con el informe emitido por el Arquitecto Municipal.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:B004AB20-AB4C-43FC-BEDC-DC3D0F7E1DC2-573683

SEGUNDO. Dado que se trata de la legalización de unas obras ejecutadas sin título habilitante, no procede la constitución de la fianza para la gestión de residuos generados por la obra, habiéndose aportado Certificado de Entrega y Gestión de Residuos por empresa autorizada.

TERCERO. Aprobar las liquidaciones pendientes a propuesta de la Tesorería Municipal:

- 160,29 €, en concepto de I.C.I.O**. (pendiente de liquidar).**

CUARTO. Una vez finalizadas las obras de edificación, deberá comunicarlo al Ayuntamiento y solicitar la licencia de primera utilización y ocupación del edificio e instalaciones en general, de conformidad al artículo 151.1 Capítulo III Sección 1ª de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

QUINTO. Requerir a la interesada para que previo al comienzo de la obra concedida en el apartado anterior dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 154.1ºd) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, procediendo a la instalación de cartel anunciando las características de la licencia concedida, así como deberá proceder a la presentación del Impuesto de Actividades Económicas del constructor que lleva a ejecutar las mismas en epígrafe y cuota adecuada. Advirtiéndole que deberá ajustarse al proyecto técnico presentado y al cumplimiento de las prescripciones contenidas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y demás legislación urbanística aplicable, de lo contrario podrá incurrir en infracción urbanística, lo que podrá dar lugar a la incoación del correspondiente expediente de infracción e imposición de las sanciones que legalmente procedan.

Todo ello dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero.

De conformidad con la vigente Ordenanza de Licencias Urbanísticas (art. 13) se producirá la caducidad de las licencias de obras, con pérdida del depósito constituido sin perjuicio de otros casos en los siguientes supuestos:

a) si las obras no se comienzan dentro del plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de concesión de aquéllas, si la misma se hubiese notificado al solicitante, o en caso contrario, desde la fecha de pago de los derechos.
b) cuando comenzadas las obras fueran interrumpidas durante un período superior de tres meses y
c) cuando no sea retirada la licencia dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la notificación de la liquidación de los derechos correspondientes a la misma, sin perjuicio de su cobro por la vía de apremio.

De conformidad con el art. 158 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, podrá solicitarse, por causa justificada, la prórroga por una sola vez y por período de seis meses.

SEXTO. Comunicar al interesado que si para la realización de las obras precisara ocupar la vía o bienes de dominio público con materiales de construcción, escombros, vallas, puntales, andamios u otras instalaciones deberá solicitar la preceptiva licencia municipal de ocupación de vía pública señalando el plazo estimado de duración y superficie a ocupar.

SÉPTIMO. La Licencia Urbanística podrá ser retirada en el Departamento de Tesorería previo abono de las garantías aprobadas en el punto TERCERO de las liquidaciones pendientes de abono.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:B004AB20-AB4C-43FC-BEDC-DC3D0F7E1DC2-573683

OCTAVO. La acometida de agua, deberá solicitarla en el Registro General de este Ayuntamiento, según procedimiento y normativa establecida.

No obstante la Junta de Gobierno Local acordará lo que estime pertinente.

En Cercedilla, a fecha de firma electrónica

La Junta de Gobierno Local, por Unanimidad de los miembros, adopta el siguiente

ACUERDO

UNICO.-Aprobar la Propuesta anteriormente transcrita, dando cumplimiento a la misma

2.3.-CONCESION LICENCIA URBANISTICA PARA LEGALIZACION OBRAS AMPLIACION VIVIENDA UNIFAMILIAR EN FINCA (…) A (…)

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

LICURB (…)

Registro de Entrada (…)

La Concejala Delegada de Urbanismo que suscribe, tiene a bien formular a la Junta de Gobierno Local, la siguiente:

PROPUESTA DE ACUERDO

Vista la instancia suscrita con fecha 16 de noviembre de 2022 por (…), que forma parte del expediente arriba referenciado de licencia urbanística para la Legalización de Obras de ampliación de vivienda unifamiliar aislada existente en la finca sita en la calle de (…) con referencia catastral (…) según **Expediente de Legalización** redactado por el Arquitecto (…) y resto de documentación aportada.

ANTECEDENTES DE HECHO

Resultando que el interesado tiene abonada la cantidad de 380,23 €, siendo en concepto de Tasa por Licencia Urbanística, según presupuesto que consta en el proyecto técnico presentado.

Resultando que con fecha 31 de julio de 2023 se emite informe por el Arquitecto municipal D. Francisco Javier Martínez López, de tenor literal siguiente:

""=LICENCIA URBANÍSTICA (…)

REGISTRO GENERAL DE ENTRADA (…)

Asunto ..... :	*LEGALIZACION DE OBRAS*
Obra ..... :	*AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA*
Fase ..... :	*Expediente de Legalización*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:B004AB20-AB4C-43FC-BEDC-DC3D0F7E1DC2-573683

Dirección ..... :	*(…)*
Promotor ..... :	*(…)*
Arquitecto ..... :	*(…)*
Arq.Técnico/Aparejador ..... :	*Sin determinar*
Ref. catastral …… :	***(…)***

(…) – Arquitecto Municipal

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 151 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, modificada por la Ley 11/2022 de 21 de diciembre, en relación con el expediente referenciado en la cabecera, el Técnico Municipal que suscribe ha comprobado la situación de la finca objeto de la solicitud y, conforme a la documentación consultada, emite el siguiente

INFORME

I.- ANTECEDENTES:

- *Con fecha 05/07/2021 y registro de entrada nº (…), se solicita licencia urbanística aportando un Proyecto Básico y de Ejecución visado el 24/06/2021 exp. (…), generándose el expediente (…)*
- *Con fecha 12/11/2021 y Registro de Salida (…) se emite Requerimiento de Subsanación de Deficiencias.*
- *Con fecha 13/12/2021 y Registro de Entrada (…) se solicita Alineación Oficial generándose el expediente (…).*
- *Con fecha 17/12/2021 y Registros de Entrada (…) – (…) se aporta nueva documentación.*
- *Con fecha 05/01/2022 y Registro de entrada (…) se aporta nueva documentación.*
- *Con fecha 21/04/2022 se procede a efectuar una inspección urbanística. Se genera un Acta firmada el 03/05/2022 y se procede a la apertura del expediente (…).*
- *Con fecha 15/09/2022 y Registro de Salida (…) se emite notificación en donde se comunica que la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el 01/09/2022 adoptó el acuerdo de no conceder la licencia urbanística (…) en base al informe técnico emitido, en donde se señala que dado que las obras se encuentran finalizadas, se debe proceder a efectuar un expediente de legalización de las obras ejecutadas sin la autorización administrativa correspondiente.*
- *Con fecha 16/11/2022 y Registro de Entrada (…) se solicita la Licencia de Legalización de Obras de la ampliación de una vivienda unifamiliar aislada con el aporte del Expediente de Legalización redactado por el arquitecto (…); expediente COAM (…) visado el 31/10/2022. Con fecha 23/05/2023 y registro de entrada (…) se aporta nueva documentación (memoria)al expediente.*
- *Con fecha 25/05/2023, se efectúa visita de inspección por los servicios técnicos municipales con objeto de comprobar el retranqueo de la planta alta ampliada al lindero derecho.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:B004AB20-AB4C-43FC-BEDC-DC3D0F7E1DC2-573683

- *Con fecha 31/05/2023 y registro de salida nº (…) se emite Requerimiento de subsanación de deficiencias. Con fecha 12/06/2023 y registro de entrada (…) se aporta documentación en respuesta al requerido de subsanación.*

II.- LEGISLACIÓN Y NORMATIVA APLICABLE:

- Normas Subsidiarias de Cercedilla de 1985 y sus modificaciones posteriores.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y sus modificaciones posteriores.
- Ley 9/2001 del Suelo de la comunidad de Madrid y su modificación posterior; Ley 11/2022 de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
- Ordenanza de Residuos de Construcción y Demolición (RCD) municipal de Cercedilla, publicada en el BOCM de fecha 12 de enero de 2018.

- Ordenanza básica municipal sobre edificaciones, instalaciones y construcciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación del Ayuntamiento de Cercedilla, publicada en el BOCM de fecha 5 de octubre de 2021.

- Resto de normativa estatal, autonómica y sectorial de aplicación.

III.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y URBANÍSTICAS:

III.- PRIMERO. *El objeto de la documentación aportada en el Expediente es la Legalización de las obras ejecutadas sin título habilitante en la* ***ampliación con una nueva planta, de la edificación aislada existente destinada a una vivienda unifamiliar,*** *sobre una parcela, según la oficina virtual de catastro, de 1.697m².*

III.- SEGUNDO. *Las obras que se pretenden legalizar se localizan sobre una parcela cuya calificación urbanística es* ***SU "Suelo Urbano"*** *en grado* ***"Consolidado"****, conforme al Plano de División Básica del territorio "S" de la vigentes NN.SS. de Planeamiento.*

Según el Plano de Calificación y Usos del suelo, la parcela se encuentra regulada bajo el epígrafe ***"C1" – Colonias de segunda residencia.***

III.- TERCERO. *En julio de 1997, se aprueba la* ***MODIFICACIÓN PUNTUAL*** *en los ámbitos de las Ordenanzas de Ensanche EN y Colonias de Segunda Residencia C1. Mediante dicha modificación puntual, los ámbitos iniciales de Ensanche y subzona C1, pasan a regularse según la* ***Ordenanza subzona C2****; con condiciones específicas para parcelas inferiores a la mínima de 500 m², que se establece en el grado C2. Con objeto de evitar desajustes y dejar edificaciones/parcelas fuera de ordenación se prevé la edificabilidad de las parcelas inferiores a la mínima, segregadas y escrituradas* ***con anterioridad a la aprobación de la Modificación*** *(julio de 1997).*

Superficie parcela m²	***Edificabilidad máxima parcela m²/m²***	***Ocupación máxima %***
Hasta 250	*0,50*	*40*
De 251 hasta 499	*Entre 125 m² y 165 m² proporcionalmente a la superficie de parcela*	*Entre 40% y 33% proporcionalmente a la superficie de parcela*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:B004AB20-AB4C-43FC-BEDC-DC3D0F7E1DC2-573683

Desde 500	*0,33*	*30*

III.- CUARTO. *Con relación al cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la Ordenanza Particular C2 hay que señalar:*

1º.- Consultada la sede electrónica de catastro, la parcela cuenta con dos edificaciones. Una edificación auxiliar destinada a almacén situada en la esquina derecha del lindero del fondo y la edificación principal destinada a vivienda y que se pretende ampliar, situada en la franja de acceso que linda con la (…), siendo su año de construcción según la oficina virtual de catastro el año 1955.
Consta de una planta destinada a uso residencial y un espacio bajo cubierta sin uso. Esta edificación se sitúa a 2,60 m del lindero lateral derecho. Esta distancia es inferior a los 4,00 m establecidos como distancia de retranqueo de la Ordenanza Particular de aplicación C2 que regula el ámbito.
La edificación auxiliar ocupa la totalidad de la franja de 4,00 m de retranqueo establecidos por la ordenanza C2.
Dado que la edificación se construyó antes de la aprobación de las NN.SS., este incumplimiento del retranqueo supone que la edificación se encuentra en régimen de ***Fuera de Ordenación*** *en aplicación directa del* ***art.60*** *del Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; del* ***art.64*** *Efectos de la entrada en vigor de los Planes de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid y del* ***art. 2.1.5.13*** *Edificios e instalaciones fuera de ordenación de las vigentes NN.SS. de planeamiento municipal de Cercedilla.*
En base a la Ordenanza básica municipal sobre edificaciones, instalaciones y construcciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación del Ayuntamiento de Cercedilla, publicada en el BOCM de fecha 5 de octubre de 2021, se estima que la edificación principal se encuentra ***Fuera de Ordenación Parcial****, ya que solo una franja de la misma invade el espacio de retranqueo de 4,00m. En esta franja de la edificación, solo se permiten obras de conservación. Cualquier ampliación y/o aumento de volumen del edificio existente se deberá ejecutar en cumplimiento de la Ordenanza Particular de aplicación C2 y con un retranqueo a cualquiera de los linderos de 4,00 m.*
Por el contrario, la edificación auxiliar se encuentra ***Fuera de Ordenación Total****, ya que invade totalmente el espacio de retranqueo de 4,00m. Dada esta característica, en esta edificación únicamente se permiten obras de conservación y mantenimiento.*

2º.- La intervención propuesta consiste en la ampliación de una planta en el edificio principal.
En la comprobación de los parámetros urbanísticos se han tenido las siguientes consideraciones:

- *Para el cálculo de la ocupación se han tenido en consideración las superficies de las dos edificaciones; principal destinada a vivienda y auxiliar.*
  Edificación principal 131,72 m^2
  Edificación secundaria 17,98 m^2
- *Para el cálculo de la edificabilidad se han tenido en consideración las superficies de las dos edificaciones auxiliar y principal con la propuesta de la ampliación.*
  Edificación principal 228,38 m^2
  Edificación secundaria 17,98 m^2
- *Para la comprobación de los retranqueos, se ha tenido en consideración únicamente la intervención propuesta de la ampliación de la planta primera.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:B004AB20-AB4C-43FC-BEDC-DC3D0F7E1DC2-573683

*Las prescripciones previstas en la Ordenanza Particular **C2** (para el caso de las antiguas áreas C1), así como su cumplimiento se reflejan en el cuadro adjunto en base a la superficie de la parcela sobre la que se actúa: **1.697 m²**.*

Ordenanza particular C2 **Sup.Parcela ……. 1.697,00 m²**

Condiciones de uso y edificación	Condiciones de los instrumentos de	Aplicación de las condiciones	Valores de Proyecto y/o Edif. existente	CUMPLIMIENTO
Parcela mínima (m^2) …..	(*) 500,00 m^2	1.697,00 m^2	1.697,00 m^2	**Si**
Ocupación (%) ……..……	30,00 %	509,10 m^2	149,70 m^2	**Si**
Nº Máx.plantas ……	2,00		2,00	**Si**
Altura máxima (m) ……..	sin determinar (7 m)		6,60 m	**Si**
Edificabilidad (m^2/m^2) …	0,33 m^2/m^2	560,01 m^2	246,36 m^2	**Si**
Retranqueos (m) ……	4,00 m		Fachada: 5,80 m Fondo: 48,05 m Lat.Izq.: 12,45 m Lat.Dcho: 4,00 m	**Si**

(*) En zonas C2 y C3 se consideran edificables parcelas inferiores a la mínima siempre que se acredite mediante un documento registral anterior a junio de 1984.

	CUMPLIMIENTO	
Uso principal	**Sí**	**No**
Vivienda categoría 1ª (Viv. Aisladas o pareadas)	**X**	
Plazas de Aparcamientos: Uso residencial 1 plaza por vivienda (art.2.7.1 NN.SS.)	**X**	
Materiales	No procede	
Condiciones de la edificación e higiénico sanitarias		
Condiciones establecidas en las Normas	No procede	
Condiciones higiénico sanitarias (Orden 29 febrero 1944 Mº Gobernación)	**X**	
Instalaciones	**X**	
Alineaciones, Rasantes y Cotas	**X**	
Urbanización	En la zona los viales se encuentran urbanizados	

***III.- QUINTO.** Se dan las siguientes circunstancias urbanísticas:*

1º.- Como ya se ha indicado la parcela cuenta con dos edificaciones. Una edificación auxiliar y la edificación principal destinada a vivienda que es objeto de ampliación de una nueva planta.
La edificación principal se encuentra Fuera de Ordenación Parcial pues su distancia al lindero lateral derecho es de 2,60 m, inferior a los 4,00 m. Para la ampliación de la planta superior, se debe efectuar en cumplimiento de la Ordenanza Particular C2 con un retranqueo sobre dicho lindero de 4,00 m, distancia al lindero estipulada por la Ordenanza.
Se efectúa visita de inspección el 25/05/2023 con objeto de comprobar la distancia al lindero derecho de la parcela de la ampliación de la planta primera. La comprobación se efectúa desde el cerramiento de tela metálica que el promotor y el técnico nos indican que es el límite de la parcela, al plomo de la planta alta testado con mira y nivel. Se efectúa la medición desde dichos límites dando como resultado la distancia de 4,01 m; distancia que se ajusta a lo establecido por la ordenanza C2.

2º.- Según la documentación facilitada, en la planta baja no se efectúa ninguna intervención significativa, manteniéndose la misma distribución. En esta planta

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:B004AB20-AB4C-43FC-BEDC-DC3D0F7E1DC2-573683

figuran dos dormitorios dobles tanto en el estado actual como en el reformado, cuya superficie es ligeramente inferior a los 10 m2 de superficie útil.

*3º.- En cumplimiento del **art.2 apartado 3**, de la Parte I del CTE (Código Técnico de la Edificación) se aporta en una memoria modificada, la justificación del cumplimiento de diferentes documentos básicos del CTE.*

4º.- Dado que se trata de la legalización de las obras de ampliación de una vivienda ejecutada sin título habilitante, en cumplimiento del art.9 del RD 390/2021 de 1 de junio por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, ha sido aportado Certificado de Eficiencia Energética del edificio terminado emitido por el arquitecto (…).

5º.- Igualmente, se aporta Manual de uso y mantenimiento del edificio y las normas de actuación en caso de emergencia en cumplimiento del art. 5 de la Ley 2/1999 de Calidad de la Edificación de la Comunidad de Madrid.

***III.- SEXTO:** La valoración material de las obras ejecutadas asciende a la cantidad de **51.134,21 € (cincuenta y un mil ciento treinta y cuatro euros con veintiún céntimos)**.*
*En el presupuesto aportado y dado el tipo de actuación (ampliación) **NO** figuran acometidas de conexión a los servicios de las diferentes redes municipales.*

***III.- SEPTIMO:** Dado que se trata de la legalización de unas obras ejecutadas sin título habilitante, se estima que en aplicación de la Ordenanza de Residuos de Construcción y Demolición (RCD) municipal de Cercedilla, publicada en el BOCM.10 de fecha 12 de enero de 2018, no procede la solicitud de fianza para la gestión de residuos generados por la obra. Ahora bien, el **art.7, apartado 7 c)** de la ordenanza municipal de residuos señala que se debe presentar en el Ayuntamiento en el plazo de un mes desde el final de la obra, un informe emitido por el centro de recogida de los residuos acreditativo del destino dado a los residuos, en el que se especifique la cantidad y tipos de residuos entregados. En cumplimiento de dicho artículo, ha sido aportado Certificado de Entrega y Gestión de Residuos emitido por la empresa Gestión de Residuos Paz S.L.*

CONCLUSIÓN

De lo señalado anteriormente, según mi leal y saber entender y salvo error u omisión no intencionado, se estima:

- *Informar **FAVORABLEMENTE** la concesión de legalización de obras de la ampliación de una vivienda unifamiliar aislada en base a la documentación aportada en el Expediente de Legalización redactado por el arquitecto (…); expediente COAM (…) visado el 31/10/2022 y la documentación complementaria anexada al expediente. (Los diferentes ficheros consultados se han identificado con el prefijo LIC...).*

*Y para que conste y a los efectos oportunos, se emite el presente informe, según mi leal saber y entender, sin perjuicio de las atribuciones de Autoridad superior, dejando a salvo los derechos de tercero; si bien se deja al superior criterio de la corporación municipal, la decisión final al respecto. =En Cercedilla, a fecha de firma electrónica =El Arquitecto Municipal(firmado)=VBº La Concejala de Urbanismo(firmado)**=””***

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:B004AB20-AB4C-43FC-BEDC-DC3D0F7E1DC2-573683

Resultando que se trata de la legalización de unas obras ejecutadas sin título habilitante, se estima que en aplicación de la Ordenanza de Residuos de Construcción y Demolición (RCD) municipal de Cercedilla, no procede la solicitud de fianza para la gestión de residuos generados por la obra, habiéndose aportado Certificado de Entrega y Gestión de Residuos.

Dada cuenta del Informe Jurídico favorable de fecha 04 de agosto de 2023.

Dada cuenta por Tesorería de los siguientes tributos:

- **380,23 €,** en concepto de Tasa Licencia Urbanística, **autoliquidada por el interesado** (14 de noviembre de 2022).
- **1.431,76 €,** en concepto de I.C.I.O (pendiente de liquidar).
-

Desde esta Concejalía de Urbanismo se propone:

PRIMERO. Conceder licencia urbanística para la Legalización de Obras de ampliación de vivienda unifamiliar aislada a (…) en la finca sita en la calle (…) con referencia catastral (…) según **Expediente de Legalización** redactado por el Arquitecto (…) de conformidad con el informe emitido por el Arquitecto Municipal, teniendo en cuenta las siguientes:

1º. Las dependencias únicamente podrán usarse según lo grafiado en los planos de usos y superficies. La dedicación de algunas de sus dependencias a un uso distinto del proyectado requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso que será objeto de licencia nueva. Este cambio de uso será posible siempre y cuando lo permita la normativa vigente y el nuevo destino no altere las condiciones del resto del edificio ni sobrecargue las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.

2º. A los efectos del Artículo 205 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, deberá comunicarse al Ayuntamiento el nombre, dirección y domicilio del contratista que ha ejecutado las obras.

3º. Todas las acometidas a infraestructuras que sea necesario efectuar, deberán ser subterráneas. Los contadores deberán estar empotrados en el alzado de la edificación que da fachada a vía pública o en el cerramiento de la parcela que limita con la vía pública.

4º. Las fachadas, quedan sometidas a la servidumbre gratuita de instalación de placas, números y soportes que el Municipio establezca y se situarán en la línea que se señalará, inmediatamente, por los Técnicos Municipales.

5º. Las fachadas y paredes que tomen contacto con la vía pública, así como las medianerías vistas, deberán ser al menos revocadas y encaladas.

6º. Las aguas pluviales de los tejados y azoteas, serán recogidas convenientemente y, por medio de canalones, conducidas a los cauces ajustados a la legislación.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:B004AB20-AB4C-43FC-BEDC-DC3D0F7E1DC2-573683

7º. Las aguas residuales, por medio de tuberías impermeables y que impidan emanaciones mal olientes deberán conducirse a los cauces ajustados a la legislación.

8º. A lo largo de las fachadas deberá construirse la acera, conforme al modelo, anchura y rasante que se señalará oportunamente. Tal extremo deberá acreditarse por los Servicios Técnicos Municipales, revisor de la obra, en la diligencia final correspondiente.

9º. Todo desperfecto que se haya podido ocasionar en la calle y vía pública, deberá ser debidamente reparado.

10º. La inspección de las obras, en cuanto afecten al Municipio, y las indicaciones referentes a las mismas, irán a cargo de los Servicios Técnicos Municipales.

11º. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones que preceden, podrá ser sancionado con multa, según acuerde la Corporación.

12º. Terminadas las obras, deberá dar cuenta al Ayuntamiento, a efectos de la pertinente inspección, que será efectuada por los Servicios Técnicos Municipales.

13º. Se deberá aportar el Libro del Edifico en los servicios municipales en conformidad con el art.14 de la Ley 2/1999 de Medidas para la Calidad de la Edificación.

14º. Cualquier actividad a efectuar en la finca, deberá efectuarse en conformidad y cumplimiento de la Ordenanza de Seguridad y Convivencia Ciudadana de Cercedilla, (BOCM 26 de noviembre de 2016).

SEGUNDO. Dado que se trata de la legalización de unas obras ejecutadas sin título habilitante, no procede la constitución de la fianza para la gestión de residuos generados por la obra, habiéndose aportado Certificado de Entrega y Gestión de Residuos por empresa autorizada.

TERCERO. Aprobar las liquidaciones pendientes a propuesta de la Tesorería Municipal:

- **1.431,76 €, en concepto de I.C.I.O. (pendiente de liquidar).**

CUARTO. Una vez finalizadas las obras de edificación, deberá comunicarlo al Ayuntamiento y solicitar la licencia de primera utilización y ocupación del edificio e instalaciones en general, de conformidad al artículo 151.1 Capítulo III Sección 1ª de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

QUINTO. Requerir a la interesada para que previo al comienzo de la obra concedida en el apartado anterior dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 154.1ºd) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, procediendo a la instalación de cartel anunciando las características de la licencia concedida, así como deberá proceder a la presentación del Impuesto de Actividades Económicas del constructor que lleva a ejecutar las mismas en epígrafe y cuota adecuada. Advirtiéndole que deberá ajustarse al proyecto técnico presentado y al cumplimiento de las prescripciones contenidas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y demás legislación urbanística aplicable, de lo contrario podrá incurrir en infracción urbanística, lo que podrá dar lugar a la incoación del

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:B004AB20-AB4C-43FC-BEDC-DC3D0F7E1DC2-573683

correspondiente expediente de infracción e imposición de las sanciones que legalmente procedan.

Todo ello dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero.

De conformidad con la vigente Ordenanza de Licencias Urbanísticas (art. 13) se producirá la caducidad de las licencias de obras, con pérdida del depósito constituido sin perjuicio de otros casos en los siguientes supuestos:

a)si las obras no se comienzan dentro del plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de concesión de aquéllas, si la misma se hubiese notificado al solicitante, o en caso contrario, desde la fecha de pago de los derechos.

b)cuando comenzadas las obras fueran interrumpidas durante un período superior de tres meses y

c)cuando no sea retirada la licencia dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la notificación de la liquidación de los derechos correspondientes a la misma, sin perjuicio de su cobro por la vía de apremio.

De conformidad con el art. 158 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, podrá solicitarse, por causa justificada, la prórroga por una sola vez y por período de seis meses.

SEXTO. Comunicar al interesado que si para la realización de las obras precisara ocupar la vía o bienes de dominio público con materiales de construcción, escombros, vallas, puntales, andamios u otras instalaciones deberá solicitar la preceptiva licencia municipal de ocupación de vía pública señalando el plazo estimado de duración y superficie a ocupar.

SÉPTIMO. La Licencia Urbanística podrá ser retirada en el Departamento de Tesorería previo abono de las garantías aprobadas en el punto TERCERO de las liquidaciones pendientes de abono.

OCTAVO. La acometida de agua, deberá solicitarla en el Registro General de este Ayuntamiento, según procedimiento y normativa establecida.

No obstante la Junta de Gobierno Local acordará lo que estime pertinente.

En Cercedilla, a fecha de firma electrónica

LA CONCEJALA DE URBANISMO

La Junta de Gobierno Local, por Unanimidad de los miembros, adopta el siguiente

ACUERDO

UNICO.-Aprobar la Propuesta anteriormente transcrita, dando cumplimiento a la misma

PUNTO 3º.-CONOCIMIENTO ASUNTOS VARIOS.

No hay

Finalizado el debate y votación de los asuntos incluidos en el orden del día y antes de pasar al turno de ruegos y preguntas, conforme señala el artículo 91.4 del ROF, el Sr. Alcalde, pregunta si algún grupo desea, por razones de urgencia presentar alguna moción, no presentándose ninguna moción, por la Alcaldía-Presidencia se da paso al turno de

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:B004AB20-AB4C-43FC-BEDC-DC3D0F7E1DC2-573683

RUEGOS Y PREGUNTAS.

No hay

Finalizado el debate de los asuntos incluidos en el orden del día, el Sr. Alcalde levanta la sesión, siendo las 13.50 horas, de lo que doy fe como Secretario.

EL SECRETARIO GENERAL

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:B004AB20-AB4C-43FC-BEDC-DC3D0F7E1DC2-573683