Firmado Electrónicamente

Fdo. RICARDO DE SANDE TUNDIDOR
LA SECRETARÍA GENERAL
AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA
Fecha:17/12/2024
HASH:9040B0CA130FE568ACE839B94D69899B58BC4CF5
CSV:e049607d-7e70-4a12-b9b9-45f5dbf128b4-779989

EXTRACTO DE LA SESION ORDINARIA CELEBRADA EL 12 DE DICIEMBRE DE 2024 POR LA JUNTA DEE GOBIERNO LOCAL

Siendo las 13.40 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 28 DE NOVIEMBRE DE 2024

PUNTO 2º.-PROPUESTAS DE ACUERDO AREAS MUNICIPALES:

2.1.-CONCESION LICENCIA URBANISTICA PARA OBRAS DE ARREGLO DE TEJADO Y AUTORIZACION INICIO OBRAS EN FINCA (…) A (…)

2.2.-CONCESION LICENCIA URBANISTICA PARA OBRAS DE REFORMA Y AMPLIACION VIVIENDA UNIFAMILIAR EN FINCA (…) A (…)

2.3.-DESISTIMIENTO SOLICITUD PARA CONCESION LICENCIA OBRAS REFORMA Y AMPLIACION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN FINCA (…) A (…)

2.4.-OTORGAMIENTO LICENCIA PARCELACION EN FINCA (…) A (…)

2.5.-OTORGAMIENTO LICENCIA PARCELACION EN FINCA (…) A (…)

PUNTO 3º.-CONOCIMIENTO DE ASUNTOS VARIOS

RUEGOS Y PREGUNTAS

PUNTO 1º.-APROBACIÓN DEL BORRADOR DEL ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA CON FECHA DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2024:

El Sr. Presidente pregunta si algún Concejal desea realizar alguna observación al acta de la sesión ordinaria celebrada el día 28 de Noviembre de 2024.

No realizándose ninguna observación, resulta aprobada por Unanimidad de los miembros el acta de la sesión ordinaria celebrada el día 28 de Noviembre de 2024, autorizándose su transcripción al correspondiente Libro Oficial.

PUNTO 2º.-PROPUESTAS DE ACUERDO AREAS MUNICIPALES:

2.1.-CONCESION LICENCIA URBANISTICA PARA OBRAS DE ARREGLO DE TEJADO Y AUTORIZACION INICIO OBRAS EN FINCA (…) A (…):

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E049607D-7E70-4A12-B9B9-45F5DBF128B4-779989

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

LICENCIA URBANÍSTICA (…)

Registro de Entrada (…)

Ref.: (…)

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 25/03/2024 por (…), que forma parte del expediente arriba referenciado, de las obras de arreglo de tejado, en la finca sita en calle (…) con referencia catastral (…) según proyecto del arquitecto (…) y resto de documentación aportada.

ANTECEDENTES DE HECHO

Resultando que el interesado tiene abonada la cantidad de 472,50€, siendo en concepto de Tasa por Licencia Urbanística, según presupuesto que consta en el proyecto técnico presentado.

Resultando que con fecha 15 de noviembre de 2024, se emite informe por el Arquitecto municipal (…), de tenor literal siguiente:

"=LICENCIA URBANÍSTICA (…)

REGISTRO GENERAL DE ENTRADA (…)

Asunto :	*Licencia Urbanística*
Obra :	*SUSTITUCIÓN DE CUBIERTA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR*
Fase :	*Proyecto Básico y de Ejecución*
Dirección :	*(…)*
Promotor :	*(…)*
Arquitecto :	*(…)*
Arq.Técnico/Aparejador	*Sin determinar*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E049607D-7E70-4A12-B9B9-45F5DBF128B4-779989

:	
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:

- *Licencia de Obra Menor (…) y registro de entrada (…) relativo a trabajos realizados sobre colector particular.*
- *Licencia de Obra Menor (…) con registro de entrada (…) para cerramiento provisional.*
- *Licencia de Obra Mayor LOMA (…) con registro de entrada (…) para rehabilitación estructural interior de vivienda unifamiliar sin acondicionamiento interior.*
- *Visita de inspección de 20 de octubre de 2020 para comprobación del estado de las obras de la obra mayor de rehabilitación estructural.*
- *Licencia de Obra Menor LOME (…) con registro de entrada (…) para acondicionamiento interior de vivienda sin intervención de estructura.*
- *Declaración Responsable de Obra DROBR (…) con registro de entrada (…) para solado y alicatado de cocina y baño en planta inferior.*
- *Declaración Responsable de Obra DROBR (…) con registro de entrada (…) para alicatado de garaje y 3 puertas contraincendios.*
- *Declaración Responsable de Obra DROBR (…) con registro de entrada (…) para renovación de alcantarillado.*
- *Solicitud de Licencia Urbanística expediente LICURB (…) con registro de entrada (…) de 25/03/2024 de sustitución de cubierta en vivienda unifamiliar.*
- *Con fecha 12/06/2024 y registro de salida nº (…) se emite Requerimiento de Subsanación de Deficiencias. En respuesta al mismo con fecha 25/09/2024 y registro de entrada nº (…), se aporta nueva documentación que se anexa al expediente consistente en:*
    - *Escrito justificativo de respuesta con documentación fotográfica de la vivienda original, histórica de licencias solicitadas con documentación fotográfica de obras realizadas y escrituras.*
    - *Planos de arquitectura de planta acotados y alzados de estado actual y alzados de estado reformado.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E049607D-7E70-4A12-B9B9-45F5DBF128B4-779989

- *Estudio básico de seguridad y salud, hoja de dirección de obra del arquitecto, declaración de conformidad urbanística y estudio de gestión de residuos, visado por el COAM con fecha 21/03/2024, 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.*
- *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. *La edificación existente originalmente, responde a la tipología de las viviendas de segunda residencia de los años cincuenta/sesenta del siglo XX típicas del entorno de la Sierra de Guadarrama.*

El objeto del Proyecto aportado es la sustitución de la cubierta de la edificación existente. A tal fin ha sido aportado el Proyecto Básico y de Ejecución, de Sustitución de Cubierta en Vivienda Unifamiliar, redactado por el arquitecto (…), visado por el COAM el 21/03/2024 expediente (…).

Según la sede electrónica de catastro, la construcción data del año 1950 y consta de planta sótano/semisótano; planta baja y aprovechamiento bajo cubierta con una superficie total construida de 271 m². La superficie de la parcela es de 733,00 m² y con una ocupación en planta es de 108 m².

La planta de la edificación es regular y sus muros exteriores son de sillares regulares de granito. Los huecos de las ventanas originales contaban con persianas metálicas. La rasante de la parcela se encuentra por debajo de la rasante de la calle el equivalente a una planta. La planta sótano/semisótano queda sobre la rasante del terreno en su fachada posterior. La fachada principal o de acceso cuenta con una planta sobre rasante y el paño de cubierta que vierte hacia la fachada.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E049607D-7E70-4A12-B9B9-45F5DBF128B4-779989

En conformidad con la documentación consultada, la planta bajo cubierta tiene un aprovechamiento estimado de un 50% con relación a la planta inferior. Indicar que originalmente, los dos muros hastiales laterales, tienen la cumbrera de la cubierta matada en su vértice superior formando una pequeña agua. Según la propuesta aportada, esta característica de la cumbrera de los muros hastiales es eliminada.

III.- SEGUNDO. *Las obras que se pretenden realizar 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 ***"S"*** *(Sur) de las NN.SS. de Planeamiento de Cercedilla aprobadas en 1985, el ámbito donde se sitúa la parcela, se encuentra regulada bajo el epígrafe u Ordenanza Particular* ***C-1 "Colonias de segunda residencia".***

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).*

III.- TERCERO. *Las prescripciones previstas de aplicación de la Ordenanza Particular* ***C2*** *están descritas en la modificación puntual. Dichas condiciones, así como su adaptación, se reflejan en los cuadros adjuntos en base a la superficie de la parcela sobre la que se actúa:* ***733,00 m²****.*

Ordenanza particular C2 **Sup.Parcela ..... 733,00 m²**

Condiciones de uso y edificación	Condiciones de los instrumentos de planeamiento	Aplicación de las condiciones	Valores de Proyecto y/o Edif. existente	CUMPLIMIENTO
Parcela mínima (m²)	(*) 500 m²	733,00 m²	733,00 m²	Si
Ocupación (%)	30,000 %	219,90 m²	111,00 m²	Si
Nº Máx.plantas	2,00		3,00	No
Altura máxima (m)	sin determinar (7 m)		E.Actual - 6,40 m	Si
Edificabilidad (m²/m²) ...	0,330 m²/m²	241,89 m²	A justificar m²	
Retranqueos (m)	Todos linderos 4,00 m		Fachada: 1,70 m Fondo:>4,00 m Lat.Izq.:>4,00 m Lat.Dcho: 1,70 m	No

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E049607D-7E70-4A12-B9B9-45F5DBF128B4-779989

	CUMPLIMIENTO	
Uso principal	**Sí**	**No**
Vivienda categoría 1ª (Viv. Aisladas o pareadas - Una única viv. por parcela)	**X**	
Plazas de Aparcamientos: Uso residencial 1 plaza por vivienda (art.2.7.1NN.SS.)	**x**	
Materiales	No procede	
Condiciones de la edificación e higiénico sanitarias		
Condiciones establecidas en las Normas	No procede por tipo de intervencion	
Condiciones higiénico sanitarias (Orden 29 febrero 1944 Mº Gobernación)	No procede por tipo de intervencion	
Instalaciones	No procede por tipo de intervencion	
Alineaciones, Rasantes y Cotas	**x**	
Urbanización	Suelo urbano consolidado. No son necesarias obras complementarias de urbanización.	

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

1º.- Si bien la actuación propuesta se limita a la sustitución de la cubierta, en el cumplimiento de los parámetros urbanísticos que regulan la edificación se ha hecho referencia al total de la vivienda ya que se está procediendo a su rehabilitación por fases.

Como ya se señaló, la edificación no cumple la distancia de 4,00 m de retranqueo establecida por la ordenanza de aplicación C2, en dos de sus linderos. Dado que la edificación es anterior a la aprobación de las vigentes NN.SS. la edificación se encuentra en ***régimen de fuera de ordenación****.*

Igualmente se supera el número de plantas. El ***art.2.1.5.8.2*** *de las NN.SS. establece: "En la medición de la edificabilidad han de incluirse también los cuerpos volados, el 50% de las terrazas cerradas por sus dos contadores,* ***los sótanos y semisótanos*** *cuando no estén destinados a aparcamientos o alguna de las siguientes instalaciones para el servicio exclusivo del edificio: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de basuras, de contadores y centros de transformación, y trasteros."*

El ***art.2.1.5.2.1*** *Altura de la edificación señala: "Es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada. Si la…"*

La planta semisótano en su fachada posterior se encuentra sobre rasante, por lo que se considera como planta, y se encuentra destinada a usos que computan edificabilidad. Este hecho junto con el aprovechamiento bajo cubierta supone la necesidad de justificar el cumplimiento de la ordenanza C2 al contar la vivienda con 3 plantas (en su fachada posterior) pudiendo superar la edificabilidad. Estos incumplimientos suponen igualmente que la edificación se encuentre en ***régimen de fuera de ordenación****.*

2º.- Al encontrarse la edificación en ***régimen de fuera de*** *ordenación, es de aplicación 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, en donde se establece el régimen de obras y de usos autorizados. En cumplimiento*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E049607D-7E70-4A12-B9B9-45F5DBF128B4-779989

*de la misma se estima que la edificación se encuentra en **Fuera de Ordenación – Grado 2 (Parcial) –.***

3º.- En la documentación anexada al expediente con fecha 25/09/2024, en la escritura aportada del año 1969, al final de su página cinco, se indica que la edificación cuenta con planta baja y dos superiores, por lo que queda constancia de la existencia de dicha planta antes del año 1985; año de aprobación de las vigentes NN.SS. Igualmente, se ha aportado documentación fotográfica del estado previo de la planta bajo cubierta.

En el escrito justificativo aportado, se señala que en la presente actuación el espacio bajo cubierta va a quedar diáfano y que el aprovechamiento únicamente se circunscribe a la zona central de la planta. Indicar que en el expediente de licencia LOMA 15/2019 1615 en el estado actual que se aportó, figura un aprovechamiento de la planta bajo cubierta únicamente en su zona central, por tanto, cualquier aprovechamiento y/o actuación futura sobre la planta bajo cubierta, se tendrá que circunscribir a su zona central.

4º.- Ha sido facilitada una referencia a las diferentes solicitaciones efectuadas y referenciadas en el apartado antecedentes, aportando planos de las actuaciones ejecutadas y documentación fotográfica de las obras (de tipo menor) realizadas:

- *Licencia de Obra Mayor (…) rehabilitación estructural interior de vivienda unifamiliar sin acondicionamiento interior de dos forjados.*
- *Licencia de Obra Menor (…) para acondicionamiento interior de planta baja nivel calle y cuarto instalaciones planta sótano.*
- *Declaración Responsable de Obra (…) acondicionamiento de cocina y baño en planta sótano.*
- *Declaración Responsable de Obra (…) garaje/taller en planta sótano.*

*5º.- Ha sido aportado un plano de planta y alzados del estado actual de la edificación a **julio de 2024**, reflejando el estado actual de la vivienda después de las diferentes intervenciones efectuadas ya referenciadas.*

El plano de los alzados del estado reformado, reflejan la modificación de las fachadas de los hastiales en donde se amplían las 4 ventanas (2 por fachada) de la planta bajo cubierta, y se introducen dos ventanas tipo velux en cada paño de cubierta. Indicar que la cubierta de la edificación es a dos aguas.

Se señala que la presente solicitud es únicamente para la sustitución de la cubierta sin ningún tipo de asignación de usos de la planta bajo cubierta. El aprovechamiento y asignación de uso de la planta bajo cubierta, deberá ser objeto de una nueva solicitud para su aprobación, con cumplimiento de las condiciones técnicas y urbanísticas de carácter general y sectorial que proceda.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E049607D-7E70-4A12-B9B9-45F5DBF128B4-779989

*6º.- En cumplimiento del **art.17** del RD 1627/1997 de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción, ha sido aportado el Estudio Básico de Seguridad y Salud visado por el COAM con fecha 21/03/2024, expediente (…), que se corresponde con el expediente del Proyecto Básico y de Ejecución aportado en la solicitud inicial.*

***III.- QUINTO.** El presupuesto de ejecución material reflejado en el Proyecto Básico y de Ejecución es de **63.542,78 € (sesenta y tres mil quinientos cuarenta y dos euros con setenta y ocho céntimos)**.*

***III.- SEXTO.** Deberán cumplirse los siguientes plazos: 6 meses para iniciar la obra, desde la fecha de la notificación de la concesión de licencia, prorrogables por otros 6 meses.*

En aplicación del art. 158.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid las obras deberán finalizar antes de los tres años desde la fecha de notificación del acuerdo, a menos que, antes se solicite y obtenga prórroga mediante acuerdo expreso.

III.- SEPTIMO.** Según la Ordenanza de Residuos de Construcción y Demolición (RCD) municipal de Cercedilla, publicada en el BOCM.10 de fecha 12 de enero de 2018 y en base al estudio de gestión de residuos deberá aportar una fianza de **899,70 € (ochocientos noventa y nueve euros con setenta céntimos).

***III.- OCTAVO.** Que la documentación aportada se ajusta a la tramitación administrativa necesaria para la obtención de licencia.*

CONCLUSIÓN

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

- *Informar **FAVORABLEMENTE la solicitud de licencia urbanística** en base a la documentación aportada en el Proyecto Básico y de Ejecución, de Sustitución de Cubierta en Vivienda Unifamiliar, redactado por el arquitecto (…), visado por el COAM el 21/03/2024 expediente (…) y resto de documentación anexada al expediente.*
- *La concesión de la licencia **NO AUTORIZA** el aprovechamiento de la planta bajo cubierta. La autorización se limita únicamente a la sustitución de la cubierta actual y a la ampliación de las ventanas de la planta bajo cubierta en las fachadas de los dos hastiales.*
- *La concesión de la Licencia, **NO AUTORIZA** las acometidas a las redes de los servicios municipales. A tal fin de ser necesarias nuevas acometidas, se deberá solicitar su autorización a los servicios municipales. Las conexiones a las diferentes redes (saneamiento, abastecimiento de agua, etc.) se realizarán por pozos/arquetas de registro en conformidad con los servicios técnicos municipales correspondientes.*
- *La concesión de la Licencia, **NO AUTORIZA** la tala de árboles en el interior de la parcela ni la ocupación de vía pública; para la cual se deberá solicitar licencia a los servicios técnicos correspondientes.*

Visto lo expuesto, se estima que es todo lo que tenemos el deber de informar, salvo error u omisión no intencionados. Y para que conste y a los efectos oportunos, se

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E049607D-7E70-4A12-B9B9-45F5DBF128B4-779989

emite el presente informe, según mi leal saber y entender, sin perjuicio de las atribuciones de Autoridad superior, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del 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)="

Resultando que el interesado presenta ingreso de BBVA por importe de 899,70 €, con fecha 03/12/24 en concepto de prestación de garantía para la gestión correcta de residuos de construcción y demolición.

Dada cuenta del Informe Jurídico favorable de fecha 05/12/2024.

Dada cuenta por Tesorería de los siguientes tributos:

- **472,50€,** en concepto de Tasa Licencia Urbanística, **autoliquidada por el interesado (25/03/2024).**
- **1661,49 €,** en concepto de I.C.I.O (pendiente de liquidar).

Desde esta Concejalía de Urbanismo se propone:

PRIMERO. Conceder licencia urbanística para Obras de arreglo de Tejadoy autorizar el inicio de las obras a (…), con en la finca sita en (…) con referencia catastral (…) según proyecto del arquitecto (…) y resto de documentación aportada, de conformidad con el informe emitido por el Arquitecto Municipal, teniendo en cuenta las siguientes:

Las condiciones a que hace referencia la anterior resolución son las siguientes:

1º. Las obras deberán ajustarse a la información reflejada en el Proyecto Básico y de Ejecución, de Sustitución de Cubierta en Vivienda Unifamiliar, redactado por el arquitecto (…), visado por el COAM el 21/03/2024 expediente (…) y resto de documentación técnica anexada al expediente.

2º. La concesión de la Licencia, se limita únicamente a la sustitución de la cubierta actual y a la ampliación de las ventanas de la planta bajo cubierta de las dos fachadas de los hastiales, sin autorización de uso y aprovechamiento de la planta bajo cubierta. Con carácter general, 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.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E049607D-7E70-4A12-B9B9-45F5DBF128B4-779989

3º. Por el solicitante se deberá dar cuenta a este Ayuntamiento para que por el mismo se efectúen las comprobaciones que estime precisas, en los siguientes momentos de esta obra:

- cuando se proceda al replanteo de la cubierta.

Todo ello a los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 192 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4º. 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 de las obras.

5º. Durante el transcurso de estas obras habrá colocarse una valla de protección, que ofrezca garantías de seguridad, y que se instalará en la alineación oficial.

6º. 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.

7º. 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.

8º. Las fachadas y paredes que tomen contacto con la vía pública, así como las medianerías vistas, deberán ser al menos revocadas y encaladas.

9º. Las habitaciones deberán tener la capacidad, luz y ventilación previstas por la legislación sanitaria vigente.

10º. Las aguas pluviales de los tejados y azoteas, serán recogidas convenientemente y, por medio de canalones, conducidas a los cauces ajustados a la legislación.

11º. Las aguas residuales, por medio de tuberías impermeables y que impidan emanaciones mal olientes deberán conducirse a los cauces ajustados a la legislación. Las conexiones se realizarán por pozos/arquetas de registro en conformidad con los servicios técnicos municipales correspondientes.

12º. 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.

13º. Durante las obras no podrá interrumpirse el tránsito con ninguna clase de efectos, materiales ni andamios. En el caso de necesitar la instalación de contenedores u otros elementos en el espacio público, se deberá solicitar a los servicios municipales la ocupación de la vía pública. Esta ocupación del viario deberá efectuarse con la menor afección al tránsito peatonal y/o rodado.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E049607D-7E70-4A12-B9B9-45F5DBF128B4-779989

14º. Deberán adoptarse las medidas convenientes para la seguridad de los trabajadores y de los transeúntes, y cumplir estrictamente los requisitos de las Leyes sociales en vigor.

15º. En el caso de apertura de calles y para evitar interrupciones en la circulación rodada, deberá avisarse anticipadamente a la Policía Local y a este Ayuntamiento

16º. Todo desperfecto que se ocasione en la calle y vía pública, deberá ser debidamente reparado.

17º. 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.

18º. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones que preceden, podrá ser sancionado con multa o con paralización de las obras, según acuerde la Corporación.

19º. Terminadas las obras, deberá dar cuenta al Ayuntamiento, a efectos de la pertinente inspección, que será efectuada por los Servicios Técnicos Municipales.

20º. En la finalización de la obra, 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.

21º. 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. Aprobar la constitución de las siguientes garantías:

- 899/70€, en concepto de gestión correcta de residuos de construcción y demolición **(que será devuelta previa SOLICITUD Y acreditación documental por parte del titular de la licencia de la correcta gestión de los residuos generados en la obra, sin necesidad de acuerdo posterior).**

TERCERO. Aprobar las liquidaciones pendientes a propuesta de la Tesorería Municipal: 1661,49€ del ICIO pendiente de liquidación.

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 al interesado 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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E049607D-7E70-4A12-B9B9-45F5DBF128B4-779989

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/a 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. Las liquidaciones pendientes podrán ser retirada en el Departamento de Tesorería.

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

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E049607D-7E70-4A12-B9B9-45F5DBF128B4-779989

2.2.-CONCESION LICENCIA URBANISTICA PARA OBRAS DE REFORMA Y AMPLIACION VIVIENDA UNIFAMILIAR EN FINCA (…) A (…):

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

LICENCIA DE URBANISMO (…)

Registro de Entrada (…)

Ref.: (…)

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 23/01/2024 por (…), que forma parte del expediente arriba referenciado, de las obras de reforma y ampliación, en la finca sita en (…) con referencia catastral (…) mediante la que según proyecto del arquitecto (…) Y resto de documentación aportada.

ANTECEDENTES DE HECHO

Resultando que el interesado tiene abonada la cantidad de 830,44€, siendo en concepto de Tasa por Licencia Urbanística, según presupuesto que consta en el proyecto técnico presentado.

Resultando que con fecha 11 de noviembre de 2024 se emite informe por el Arquitecto municipal (…), de tenor literal siguiente:

"=LICENCIA URBANÍSTICA (…)

REGISTRO GENERAL DE ENTRADA (…)

Asunto :	*Licencia Urbanística*
Obra :	*REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIF. AISLADA (existente)*
Fase :	*Proyecto Básico y de Ejecución*
Dirección :	*(…)*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E049607D-7E70-4A12-B9B9-45F5DBF128B4-779989

Promotor :	*(…)*
Arquitecto :	*(…)*
Ref. catastral :	***(…)***

(…) – Arquitecto Municipal

ASUNTO: *Obras de Reforma y Ampliación no contempladas en Declaración Responsable previa*

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 20/10/2023 y registros de entrada nº (…), se presenta Declaración Responsable de Obra, generándose el expediente de declaración responsable DROBR (…). En la descripción de las actuaciones se señala de forma expresa: "Reforma de distribución interior e instalaciones de vivienda unifamiliar aislada. Posteriormente se redactará y presentará proyecto de ejecución para la reforma y ampliación de actuaciones no amparadas por la licencia de ésta declaración responsable."*
- *Con fecha 26/12/2023 se emite informe técnico por parte del Inspector Urbanístico en donde se señala deficiencias formales no susceptibles de ser subsanada informándose desfavorablemente la declaración responsable y otorgándose Trámite de Audiencia al interesado con fecha 27/12/2023 y registro de salida (…).*
- *Con fecha 08/01/2024 y registro de entrada nº (…), se procede a aportar documento modificado (memoria y planos) para la reforma de la vivienda y escrito de alegaciones.*
- *Con fecha 23/01/2024 y registro de entrada (…), se solicita Alineación Oficial y Licencia Urbanística de Obras de Reforma y Ampliación no contempladas en declaración Responsable previa (exp …).*
- *Con fecha 06/02/2024 y registro de entrada (…) se aporta el Proyecto Básico y de Ejecución de Reforma y Ampliación de Vivienda Unifamiliar Aislada redactado por el arquitecto (…); expediente COAM (…) visado con fecha 18/01/2024.*
- *Con fecha 22/05/2024 y registro de salida nº (…) se emite requerimiento de subsanación de deficiencias en base al informe técnico emitido de fecha 20/05/2024. En respuesta al mismo, con fecha 18/06/2024 y registro de entrada (…) se aporta nueva documentación al expediente. Dicha documentación consiste en:*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E049607D-7E70-4A12-B9B9-45F5DBF128B4-779989

- *Escrito de respuesta aclaratorio al requerimiento de subsanación de deficiencias.*
- *Memoria de medición de la parcela redactada por el Ing. Tecn. de Topografía (…).*
- *Nueva documentación escrita y gráfica del proyecto Básico y de Ejecución redactado por el arquitecto (…)*

 Con fecha 23/09/2024 y registro de salida nº (…) se emite escrito de Mejora de la Solicitud. En respuesta al mismo con fecha 25/09/2024 y registro de entrada (…), se aporta nueva documentación consistente en:

- *Escrito de respuesta aclaratorio al requerimiento de mejora de la solicitud*
- *Nueva documentación escrita y gráfica del proyecto Básico y de Ejecución redactado por el arquitecto (…) (fichero 1-4 PROY)*
- *Fichero de cad (Plantas Semisótano y Baja de estado reformado)*

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 Administración 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.

- 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.

- 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

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

III.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y URBANÍSTICAS:

III.- PRIMERO. *La parcela sobre la que se plantea la actuación, es una parcela de forma triangular si bien dos de sus linderos son curvos. Se sitúa en el comienzo de (…) y presenta una topografía pronunciada en sentido descendente hacia el interior de la parcela.*

El fin último de la actuación es la Ampliación y Reforma de una Vivienda Unifamiliar Aislada existente de dos plantas sobre rasante (planta semisótano y baja), fechada según la sede electrónica de catastro en el año 1986. Según el proyecto aportado, la superficie construida de la vivienda original es ***266,86 m².*** *Las plantas no se*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E049607D-7E70-4A12-B9B9-45F5DBF128B4-779989

encuentran conectadas entre sí y se procede a la habilitación con cambio de uso de almacén a estancias vivideras en planta semisótano de algunas estancias. Otras actuaciones que se plantean son la ampliación de los huecos de ventanas, construcción de una nueva terraza y porche cubierto y la construcción de un nuevo cuerpo de garaje sobre rasante.

Según la memoria del proyecto se recogen aquellas obras no amparadas por la Declaración Responsable de Obras solicitada previamente. Como ya se ha indicado en el apartado antecedentes, la Declaración Responsable fue denegada ya que en ella se planteaban actuaciones que deben estar sujetas a título habilitante por el procedimiento de Licencia Urbanística.

III.- SEGUNDO. *Las obras que se pretenden realizar 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 ***"S"*** *(Sur) 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* ***C-2 "Colonias de segunda residencia".***

III.- TERCERO. *En la memoria del proyecto aportado se señala que la superficie de la parcela es de 991,20 m^2 según medición. Según la sede electrónica de catastro, su superficie es de 983,00 m^2.* ***Ha sido aportada la memoria*** *de la medición de la parcela realizada en mayo de 2023 por el ingeniero técnico (…), en donde se señala que la superficie de la parcela es de 991,21 m². En base a esta medición, se considera dicha superficie a efectos de la comprobación de los parámetros urbanísticos.*

Las prescripciones previstas de aplicación de la Ordenanza Particular ***C2*** *así como su cumplimiento, se reflejan en los cuadros adjuntos en base a la superficie de la parcela considerada:* ***991,21 m^2****.*

Ordenanza particular C2 **Sup.Parcela …… 991,21 m^2**

Condiciones de uso y edificación	Condiciones de los instrumentos de planeamiento	Aplicación de las condiciones	Valores de Proyecto y/o Edif. existente	CUMPLIMIENTO
Parcela mínima (m^2) …..	(*) 500 m^2	991,21 m^2	991,21 m^2	**Si**
Ocupación (%) …….……	30,000 %	297,36 m^2	263,48 m^2	**Si**
Nº Máx.plantas ……	2,00		2,00	**Si**
Altura máxima (m) ……..	sin determinar (7 m)		----- m	**Si**
Edificabilidad (m^2/m^2) …	0,330 m^2/m^2	327,10 m^2	326,89 m^2	**Si**
Retranqueos (m) ……	Todos linderos 4,00 m		Fachada: 3,10 m Fondo: 4,00 m Lat.Izq.:>4,00 m Lat.Dcho: 5,05 m	***No***

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E049607D-7E70-4A12-B9B9-45F5DBF128B4-779989

	CUMPLIMIENTO	
Uso principal	**Sí**	**No**
Vivienda categoría 1ª (Viv. Aisladas o pareadas - Una única viv. por parcela)	**X**	
Plazas de Aparcamientos: Uso residencial 1 plaza por vivienda (art.2.7.1NN.SS.)	**x**	
Materiales	No procede	
Condiciones de la edificación e higiénico sanitarias		
Condiciones establecidas en las Normas	**X**	
Condiciones higiénico sanitarias (Orden 29 febrero 1944 Mº Gobernación)	**X**	
Instalaciones	**X**	
Alineaciones, Rasantes y Cotas	**x**	
Urbanización	Suelo urbano consolidado. No son necesarias obras complementarias de urbanización.	

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

1º.- Como ya se informó, la Declaración Responsable no fue autorizada, porque se interviene sobre elementos estructurales que requieren de proyecto técnico en conformidad con lo estipulado por el art.2 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.

En respuesta al requerido de mejora de la documentación, en la nueva documentación gráfica aportada del proyecto con fecha 25/09/2024 y registro de entrada (…), se parte de un estado inicial en el que no se ha actuado sobre los muros de carga y que viene a corresponderse con el estado inicial señalado para la declaración responsable que fue solicitada. Igualmente, en el escrito de respuesta se señala que se han modificado los planos y memoria el cuadro de superficies para el cumplimiento de los parámetros urbanísticos.

2º.- En base a la nueva documentación y al fichero cad aportados, se ha procedido a la comprobación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos, verificándose que la actuación de la nueva propuesta se adapta al cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la ordenanza C2.

3º.- La edificación existente, se encuentra en régimen de Fuera de Ordenación ya que la distancia al lindero frontal o de acceso de la edificación, se sitúa a menos de los 4,00 m establecidos como retranqueo por la ordenanza C2. Ante este hecho, es de aplicación 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, en donde se establece el régimen de obras y de usos autorizados.

En la documentación aportada el 25/09/2024 las superficies destinadas a retranqueo, se encuentran libres de nuevos elementos o construcciones fijas de forma permanente tanto en situación de bajo rasante como sobre rasante, salvo la franja de la edificación original situada a 3,10 m.

4º.- En el escrito de respuesta al requerimiento de subsanación y al de mejora de la documentación, se indican las modificaciones efectuadas con relación a las indefiniciones y mejoras necesarias.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E049607D-7E70-4A12-B9B9-45F5DBF128B4-779989

5º.- Con relación a la justificación del DB HS-6 de protección frente a la exposición al radón en la nueva documentación se aporta justificación y fichas técnicas de la lámina.

6º.- En cumplimiento art 3.1.d) Real Decreto 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 el Certificado de Eficiencia Energética del proyecto.

7º.- En el escrito de respuesta al requerimiento de subsanación, se indican de forma expresa que la vivienda es única y no se pretende ningún uso fuera de normativa.

8º.- Con fecha 22/07/2024 y registro de salida nº 2024/4259 se emite la notificación de la determinación de la alineación oficial de la finca (…).

III.- QUINTO. *El presupuesto de ejecución material aportado en el Proyecto Básico y de Ejecución alcanza la cantidad de* ***111.677,89 € (ciento once mil seiscientos setenta y siete euros con ochenta y nueve céntimos)****.*

III.- SEXTO. *Deberán cumplirse los siguientes plazos: 6 meses para iniciar la obra, desde la fecha de la notificación de la concesión de licencia, prorrogables por otros 6 meses.*

En aplicación del art. 158.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid las obras deberán finalizar antes de los tres años desde la fecha de notificación del acuerdo, a menos que, antes se solicite y obtenga prórroga mediante acuerdo expreso.

III.- SEPTIMO. *Según la Ordenanza de Residuos de Construcción y Demolición (RCD) municipal de Cercedilla, publicada en el BOCM.10 de fecha 12 de enero de 2018 y en base al estudio de gestión de residuos deberá aportar una fianza de* ***3.581,70 € (tres mil quinientos ochenta y un euros con setenta céntimos).***

III.- OCTAVO: *Que la documentación aportada se ajusta a la tramitación administrativa necesaria para la obtención de licencia.*

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 licencia municipal*** *en los términos solicitada y en base, a la documentación aportada en el* ***Modificado*** *del Proyecto Básico y de Ejecución de Reforma y Ampliación de Vivienda Unifamiliar Aislada redactado por el arquitecto (…); aportado con fecha 25/09/2024 y registro de entrada (…) y la documentación complementaria anexada previamente al expediente.*
- *La concesión de la Licencia,* ***NO AUTORIZA*** *las acometidas a las redes de los servicios municipales. A tal fin se deberá solicitar la autorización de dicha acometida. Las conexiones a las diferentes redes (saneamiento,*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E049607D-7E70-4A12-B9B9-45F5DBF128B4-779989

abastecimiento de agua, etc.) se realizarán por pozos/arquetas de registro en conformidad con los servicios técnicos municipales correspondientes.

- *La concesión de la Licencia, **NO AUTORIZA** la tala de árboles del interior de la parcela ni la ocupación de vía pública; para lo cual se deberá solicitar licencia a los servicios técnicos correspondientes.*
- *Los cerramientos de la parcela se efectuarán en cumplimiento del Cap. III ordenanza reguladora del vallado y limpieza de solares y parcelas en suelo urbano del término municipal de Cercedilla.*

Con carácter informativo se señala que en cumplimiento del art 582 del Código Civil, cualquier actuación que se efectúe en la parcela no podrá generar vistas rectas u oblicuas sobre las parcelas colindantes.

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 el derecho de propiedad y sin perjuicio del 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 el interesado presenta ingreso de BBVA por importe de 3581,70€ €, con fecha 14/11/2024 en concepto de prestación de garantía para la gestión correcta de residuos de construcción y demolición.

Dada cuenta del Informe Jurídico favorable de fecha 5 de diciembre de 2024.

Dada cuenta por Tesorería de los siguientes tributos:

- **830,44 €,** en concepto de Tasa Licencia Urbanística, **autoliquidada por el interesado (14/11/2024).**
- **3.094,78€,** en concepto de I.C.I.O (pendiente de liquidar).

Desde esta Concejalía de Urbanismo se propone:

PRIMERO. Conceder licencia urbanística para Obras de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada (existente) y autorizar el inicio de las obras a (…), en la finca sita en (…) con referencia catastral (…), según proyecto del Arquitecto (…)

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E049607D-7E70-4A12-B9B9-45F5DBF128B4-779989

de conformidad con el informe emitido por el Arquitecto Municipal, teniendo en cuenta las siguientes:

1º.-Las obras deberán ajustarse a la información reflejada en el **Modificado** del Proyecto Básico y de Ejecución de Reforma y Ampliación de Vivienda Unifamiliar Aislada redactado por el arquitecto (…); aportado con fecha 25/09/2024 y registro de entrada (…) y la documentación complementaria anexada previamente al expediente.

2º.-En cumplimiento del **art 582** del Código Civil, no se pueden tener vistas rectas u oblicuas sobre las parcelas colindantes.

3º.-El área de retranqueo debe quedar libre de cualquier tipo de construcción permanente sobre o bajo rasante y que pueda afectar a los parámetros urbanísticos de ocupación y/o edificabilidad, salvo la franja de superficie de planta baja de la edificación existente y previa a la aprobación de las NN.SS.

4º.-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.

5º.-Por el solicitante se deberá dar cuenta a este Ayuntamiento para que por el mismo se efectúen las comprobaciones que estime precisas, en los siguientes momentos de esta obra:

- una vez efectuadas las demoliciones interiores
- cuando la obra llegue al forjado de terraza ejecutado
- cuando se proceda a cubrir aguas

Todo ello a los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 192 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

6º.-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 de las obras.

7º.-Durante el transcurso de estas obras habrá colocarse una valla de protección, que ofrezca garantías de seguridad, y que se instalará en la alineación oficial.

8º.-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.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E049607D-7E70-4A12-B9B9-45F5DBF128B4-779989

9º.-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.

10º.-Las fachadas y paredes que tomen contacto con la vía pública, así como las medianerías vistas, deberán ser al menos revocadas y encaladas.

11º.-Las habitaciones deberán tener la capacidad, luz y ventilación previstas por la legislación sanitaria vigente.

12º.-Las aguas pluviales de los tejados y azoteas, serán recogidas convenientemente y, por medio de canalones, conducidas a los cauces ajustados a la legislación.

13º.-Las aguas residuales, por medio de tuberías impermeables y que impidan emanaciones mal olientes deberán conducirse a los cauces ajustados a la legislación. Las conexiones se realizarán por pozos/arquetas de registro en conformidad con los servicios técnicos municipales correspondientes.

14º.-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.

15º.-Durante las obras no podrá interrumpirse el tránsito con ninguna clase de efectos, materiales ni andamios. En el caso de necesitar la instalación de contenedores u otros elementos en el espacio público, se deberá solicitar a los servicios municipales la ocupación de la vía pública. Esta ocupación del viario deberá efectuarse con la menor afección al tránsito peatonal y/o rodado.

16º.-Deberán adoptarse las medidas convenientes para la seguridad de los trabajadores y de los transeúntes, y cumplir estrictamente los requisitos de las Leyes sociales en vigor.

17º.-En el caso de apertura de calles y para evitar interrupciones en la circulación rodada, deberá avisarse anticipadamente a la Policía Local y a este Ayuntamiento

18º.-Todo desperfecto que se ocasione en la calle y vía pública, deberá ser debidamente reparado.

19º.-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.

20º.-El incumplimiento de cualquiera de las condiciones que preceden, podrá ser sancionado con multa o con paralización de las obras, según acuerde la Corporación.

21º.-Terminadas las obras, deberá dar cuenta al Ayuntamiento, a efectos de la pertinente inspección, que será efectuada por los Servicios Técnicos Municipales.

22º.-En la finalización de la obra, 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.

23º.-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).

<u>SEGUNDO.</u> Aprobar la constitución de las siguientes garantías:

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E049607D-7E70-4A12-B9B9-45F5DBF128B4-779989

- 3581,70€ €**,** en concepto de gestión correcta de residuos de construcción y demolición **(que será devuelta previa SOLICITUD Y acreditación documental por parte del titular de la licencia de la correcta gestión de los residuos generados en la obra, sin necesidad de acuerdo posterior).**

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

3094,78€ del ICIO pendiente de liquidación.

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 al interesado 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.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E049607D-7E70-4A12-B9B9-45F5DBF128B4-779989

SEXTO. Comunicar al interesado/a 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 DELEGADA 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

2.3.-DESISTIMIENTO SOLICITUD PARA CONCESION LICENCIA OBRAS REFORMA Y AMPLIACION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN FINCA (…) A (…):

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

LICENCIA URBANÍSTICA (…)

Registro de Entrada (…)

Ref.: (…)

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E049607D-7E70-4A12-B9B9-45F5DBF128B4-779989

PROPUESTA DE ACUERDO

Vista la instancia suscrita con fecha 08/05/2023 por (…), con que forma parte del expediente arriba referenciado, para las obras de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar adosada en la finca sita en (…) con referencia catastral según proyecto del Arquitecto (…) y resto de documentación aportada.

ANTECEDENTES DE HECHO

Resultando que el interesado tiene abonada la cantidad de 678,13€, siendo en concepto de Tasa por Licencia Urbanística, según presupuesto que consta en el proyecto técnico presentado.

Resultando que con fecha 09/07/2024 se emite informe por el Arquitecto municipal (…), en el que se indica lo:

"=LICENCIA URBANÍSTICA LICURB (…)

REGISTRO GENERAL DE ENTRADA (…)

Asunto :	*Licencia Urbanística*
Obra :	*REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA*
Fase :	*Proyecto Básico y de Ejecución*
Dirección :	*(…)*
Promotor :	*(…)*
Arquitecto :	*(…)*
Arq.Técnico/Aparejador :	*(…)*
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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E049607D-7E70-4A12-B9B9-45F5DBF128B4-779989

(…)

III.- SEPTIMO. *Según la Ordenanza de Residuos de Construcción y Demolición (RCD) municipal de Cercedilla, publicada en el BOCM.10 de fecha 12 de enero de 2018 y en base al estudio de gestión de residuos deberá aportar una fianza de* ***963,75 € (novecientos sesenta y tres euros con setenta y cinco céntimos).(…)=”***

Visto que con fecha 27 de septiembre de 2024, notificada el 02 de octubre de 2024, se le da un plazo de 10 días para que aporte la fianza correspondiente. Habiendo sido previamente contactada por correo electrónico y telefónicamente en diversas ocasiones.

Dada cuenta que a fecha 11 de diciembre de 2024, no a abonado fianza ni garantía para la correcta gestion de los residuos.

Desde esta Concejalía de Urbanismo se propone:

PRIMERO.- Desistir de la solicitud (…), para la concesión de licencia obras de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar adosada en la finca sita en (…) con referencia catastral según proyecto del Arquitecto (…) y resto de documentación aportada.

SEGUNDO.- Notificar a la interesada con los recursos pertinentes.

TERCERO.- Cerrar el expediente administrativo de licencia urbanística

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

2.4.-OTORGAMIENTO LICENCIA PARCELACION EN FINCA (…) A (…):

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E049607D-7E70-4A12-B9B9-45F5DBF128B4-779989

LICENCIA DE PARCELACIÓN (…)

Registro de Entrada (…)

RE: (…)

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

PROPUESTA DE ACUERDO

Vista instancia suscrita en el registro General de este Ayuntamiento de fecha 26 de junio de 20204 y número de Registro de Entrada arriba referenciado por (…), en representación de (…), por la que solicita **Licencia de segregación** en la finca sita en la calle de (…) con referencia catastral (…) , de esta localidad.

ANTECEDENTES DE HECHO

Resultando que con fecha por el Arquitecto Municipal de conformidad el artículo 157.2.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, en concordancia con el artículo 9.1.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, se emitió informe del tenor literal siguiente:

"=

EXPEDIENTE :	***(…)***
Asunto : *Dirección :* *Solicitante :* *Técnico redactor :*	*Segregación de vivienda y almacén* *(…)* *(…)* *(...)*
REF.CATASTRAL :	***(…)***

(…) – Arquitecto Municipal

De conformidad con el artículo 152.d) 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 de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid; en concordancia con el artículo 9.1.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, en relación con el expediente incoado referenciado en la cabecera, el Técnico Municipal que suscribe,

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E049607D-7E70-4A12-B9B9-45F5DBF128B4-779989

conforme a la documentación presentada y puesta en relación con la Normativa Urbanística aplicable en el Municipio, emite el siguiente

INFORME TÉCNICO-URBANÍSTICO

I.- ANTECEDENTES:

- *Expediente de Certificado Urbanístico (…).*
- *Con fecha 07/08/2024 y registro de salida nº (…) se emite Requerimiento de Subsanación de Solicitud. En base al mismo y con fecha 04/09/2024 y registro de entrada (…) se aporta nueva documentación consistente en Proyecto de Segregación de Vivienda y Almacén redactado por el arquitecto (…) con firma electrónica y fechado en septiembre de 2024.*

II.- LEGISLACIÓN Y NORMATIVA APLICABLE:

- *Normas Subsidiarias de Cercedilla de 1985 y sus modificaciones posteriores.*
- *Ley 9/2001 del Suelo de la comunidad de Madrid y sus modificaciones posteriores; Ley 11/2022 de 21 de diciembre de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid – última modificación Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida.*
- *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.*
- *Resto de normativa estatal, autonómica y sectorial de aplicación.*

III.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y URBANÍSTICAS:

PRIMERO: *La finca objeto sobre la que se solicita la segregación está ubicada en base al plano de División Básica del Territorio* ***"S"*** *(Sur) de las vigentes Normas Subsidiarias (NN.SS.) de Planeamiento de Cercedilla aprobadas en 1985, sobre un ámbito clasificado como Suelo Urbano en nivel "consolidado".*

Según el Plano de Calificación y Usos del Suelo ***"N"*** *(Norte) de las NN.SS. de Planeamiento de Cercedilla aprobadas en 1985, en la denominada Zona* ***CS*** *"Casco Antiguo".*

En julio del año 2000 se aprueba La Modificación Puntual de la Norma Zonal CS Casco Antiguo. Esta modificación es de carácter parcial modificando los apartados C) Condiciones de volumen y D) Condiciones estéticas de la ordenanza particular.

En su apartado ***B) Condiciones de planeamiento,*** *se señala:*

Las parcelas o polígonos integrantes de este sector se podrán desarrollar directamente o a partir de estas Normas. Se exceptúan los `polígonos que, por su escaso grado de desarrollo, requieren un Estudio de Detalle previo.

- *Se permiten los siguientes usos:*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E049607D-7E70-4A12-B9B9-45F5DBF128B4-779989

01. *Vivienda en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª (**apart. sup. útil min. 45 m²**)*
02. *Comercio en todas sus categorías.*
03. *Oficinas en todas sus categorías.*
04. *Garaje-aparcamiento en todas sus categorías.*
05. *Industria en categorías 1, 2, 3 y 4, excepto ganadería.*
06. *Residencias colectivas en todas sus categorías.*
07. *Espectáculos en categoría 1ª.*
08. *Reunión y recreo en categorías 1ª, 2ª y 3ª.*
09. *Religioso en todas sus categorías.*
10. *Cultural en todas sus categorías.*
11. *Deportivo en categorías 1ª.*
12. *Sanitario en categorías 1ª. 2ª y 3ª.*
13. *Otros servicios públicos en categorías 1ª, 3ª y 4ª.*

Usos prohibidos los restantes.

SEGUNDO: *La parcela de 204 m² de superficie, se encuentra edificada con una construcción fechada en el año 1980 según la sede electrónica de catastro. Cuenta con tres plantas de altura.*

*En conformidad con el **proyecto aportado fechado en septiembre de 2024**, en la planta baja se disponen dos almacenes de 50,50 m² cada uno y una zona común de 6,00 m²; en la planta primera se dispone una vivienda de 88,00 m² (incluido tramo de la escalera de acceso) y en la planta segunda una segunda vivienda de 88,00 m² (incluido tramo de la escalera de acceso). El acceso a la edificación, se efectúa desde la calle Iglesia a través de un jardín/patio de acceso de 97 m².*

La vivienda de la segunda planta junto con uno de los almacenes de la planta baja, (identificado en los planos del proyecto con el número 2), constituyen una única finca registral, con referencia catastral (…). La vivienda de planta primera y el otro almacén de planta baja (identificado con el número 1 en el proyecto) constituye igualmente, una única finca registral con referencia catastral (…).

*El **objeto** de la solicitud es **la segregación de la finca registral constituida por la vivienda de planta segunda y el almacén de planta baja** (referencia catastral …) **en dos nuevas fincas independientes.***

TERCERO: *Las superficies reflejadas en el proyecto de segregación son superiores a las reflejadas en la sede electrónica de catastro (a la fecha de redacción del presente documento) y recogidas en el expediente (…) y en el resto de la documentación complementaria aportada por la solicitante. Este aumento de superficies edificadas obedece a que ha sido realizada una mediación topográfica aportándose el certificado topográfico redactado por el Ingeniero Técnico en Topografía (…), redactado en junio de 2024.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E049607D-7E70-4A12-B9B9-45F5DBF128B4-779989

A la certificación topográfica le acompaña un informe catastral de ubicación de construcciones.

CUARTO: *En el* ***proyecto de segregación aportado fechado en septiembre de 2024*** *se encuentran descritas las superficies y porcentajes de participación de cada uno de las dos unidades en las que se quiere segregar la finca registral, con referencia catastral (…)****,*** *así como su participación en elementos comunes.*

- *Vivienda planta segunda → 88,00 m² → Coef. elementos comunes 31,77 %*
- *Almacén 2 planta baja → 50,50 m² → Coef. elementos comunes 18,23 %*

Las superficies de cada nueva unidad se ajusta a los parámetros urbanísticos de la ordenanza particular "C2" que regula el ámbito donde se sitúa la edificación.

CONCLUSIÓN

En base a lo señalado anteriormente, se estima que la segregación para división horizontal objeto del presente expediente es ***conforme*** *a la Ley y al planeamiento urbanístico previamente existente y, por lo tanto, se informa* ***favorablemente*** *la concesión de la licencia de segregación de la finca registral de referencia catastral (…) constituido por la vivienda de planta segunda y el almacén de planta baja nº 2 situados en (…).*

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 el derecho de propiedad y sin perjuicio del 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)="

Dada cuenta del **Informe Jurídico favorable** emitido por el Secretario General de fecha 5 de diciembre de 2024.

Dada cuenta de las **liquidaciones practicadas** por la Tesorera de la tasa licencia de parcelación siendo estas: 8,31€

-

- **PRIMERO**.- *Otorgar* (…) licencia de parcelación para la división horizontal sobre la finca referenciada,
- *planta segunda → 88,00 m² → Coef. elementos comunes 31,77 %*
- *Almacén 2 planta baja → 50,50 m² → Coef. elementos comunes 18,23 %*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E049607D-7E70-4A12-B9B9-45F5DBF128B4-779989

Conceder, la licencia de parcelación por agrupación en la finca sita en (…) con referencia catastral (…) en según proyecto redactado por el Arquitecto (…).

SEGUNDO. Aprobar, sobre la finca de referencia, la realización de la siguiente parcelación:

- planta segunda → 88,00 m² → Coef. elementos comunes 31,77 %
- Almacén 2 planta baja → 50,50 m² → Coef. elementos comunes 18,23 %

TERCERO.- Aprobar las siguientes liquidaciones, en virtud de las Ordenanzas Municipales vigentes, de conformidad con las propuestas formuladas por Tesorería en el apartado primero:

8.30 € Liquidación tasa licencia de parcelación

CUARTO. Notificar a los interesados la concesión de la licencia, pudiendo recogerla en la secretaría municipal, previo abono de las tasas que tenga pendientes de este expediente.

Téngase en cuenta que en virtud de los artículos 47 y siguientes del Reglamento Hipotecario, aprobado por el Decreto de 14 de febrero de 1947, el solicitante deberá dar notificación al Registro de la Propiedad (asimismo deberán tenerse en cuenta los artículos 78 a 82 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística).

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

Cercedilla, a fecha de firma electrónica

LA CONCEJALA DELEGADA 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

2.5.-OTORGAMIENTO LICENCIA PARCELACION EN FINCA (…) A (…):

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E049607D-7E70-4A12-B9B9-45F5DBF128B4-779989

LICENCIA DE PARCELACIÓN (…)

Registro de Entrada (…)

REF: (…)

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

PROPUESTA DE ACUERDO

Vista instancia suscrita en el registro General de este Ayuntamiento de fecha 19 de julio de 2024y número de Registro de Entrada arriba referenciado por (…), por la que solicita **Licencia de parcelación por agrupación** en las fincas sitas en *(…)* con referencia catastral (..:) de esta localidad.

ANTECEDENTES DE HECHO

Resultando que con fecha 20 de noviembre de 2024 por el Arquitecto Municipal de conformidad el artículo 157.2.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, en concordancia con el artículo 9.1.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, se emitió informe del tenor literal siguiente:

"=

EXPEDIENTE :	***(…)***
Asunto : *Dirección :* *Solicitante :* *Técnico redactor :*	*Segregación/parcelación de Local* *(…)* *(…)* *(…)*
REF.CATASTRAL :	***(…)***

(…) – Arquitecto Municipal

De conformidad con el artículo 152.d) 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 de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid; en concordancia con el artículo 9.1.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, en relación con el

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E049607D-7E70-4A12-B9B9-45F5DBF128B4-779989

expediente incoado referenciado en la cabecera, el Técnico Municipal que suscribe, conforme a la documentación presentada y puesta en relación con la Normativa Urbanística aplicable en el Municipio, emite el siguiente

INFORME TÉCNICO-URBANÍSTICO

I.- ANTECEDENTES:

- *Solicitud de Licencia Urbanística - expediente LICURB 14/2024.*

II.- LEGISLACIÓN Y NORMATIVA APLICABLE:

- *Normas Subsidiarias de Cercedilla de 1985 y sus modificaciones posteriores.*
- *Ley 9/2001 del Suelo de la comunidad de Madrid y sus modificaciones posteriores; Ley 11/2022 de 21 de diciembre de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid – última modificación Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida.*
- *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.*
- *Resto de normativa estatal, autonómica y sectorial de aplicación.*

III.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y URBANÍSTICAS:

PRIMERO: *La finca objeto sobre la que se solicita la segregación está ubicada en base al plano de División Básica del Territorio* ***"S"*** *(Sur) de las vigentes Normas Subsidiarias (NN.SS.) de Planeamiento de Cercedilla aprobadas en 1985, sobre un ámbito clasificado como* ***Suelo Urbano*** *en nivel "****consolidado****".*

Según el Plano de Calificación y Usos del suelo "N" (norte), la parcela la finca donde se sitúa el local, se encuentra regulada bajo el epígrafe de la Ordenanza Particular ***"CS" – Casco Antiguo.***

Con fecha julio del año 2000 es aprobada la Modificación Puntual de la Norma Particular CS – Casco Antiguo. Esta modificación afecta de forma significativa al apartado C – Condiciones de volumen y apartado D – Condiciones estéticas.

Las prescripciones previstas en la Ordenanza Particular ***CS*** *vienen reguladas en el artículo 2.6.1. y en la Modificación Puntual referenciada. Estas condiciones son función del fondo del solar; que en este caso se estima* ***inferior a 15 m de profundidad*** *al contar el solar con doble fachada por dos viales opuestos.*

Del mismo modo, en conformidad con dicha Ordenanza Particular, se permite el uso de Vivienda en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª (apart. sup. útil min. 45 m2).

SEGUNDO: *La finca donde se sitúa el local que se pretende segregar, tiene frente a dos calles; (…). La construcción de la finca se estructura con dos bloques de edificación sobre cada una de las calles, separados por un patio interior de 4,90 m*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E049607D-7E70-4A12-B9B9-45F5DBF128B4-779989

de anchura, según medición efectuada sobre la cartografía de la sede electrónica de catastro.

El local que se pretende segregar, se encuentra inscrita en (…).

TERCERO: *Según se señala en el proyecto de segregación aportado, la finca matriz con referencia catastral (…) se ubica en el edificio situado en la (…). Está compuesto por dos elementos o cuerpos de edificación diferenciados situados en la planta baja del inmueble y separados entre sí por el patio de la edificación a la que pertenece.*

El cuerpo identificado como A, se sitúa sobre la parte de la construcción que vuelca sobre la (…) situándose en planta sótano sobre dicho vial y como planta baja sobre el patio común donde se disponen los huecos de ventilación e iluminación y un acceso al patio. Esta parte del local dispone de acceso independiente se efectúa por elementos comunes de la edificación. Dispone de una superficie construida escriturada de 84 m², pero según medición efectuada su superficie construida es de 69,25 m².

El segundo cuerpo identificado como B se sitúa y vuelca sobre el vial de la (..), ocupando una parte de la fachada de la edificación a dicho vial y al patio interior común. Se sitúa a nivel de planta baja. Dispone de una superficie construida escriturada de 38 m². Según medición efectuada su superficie construida es de 38,55 m².

La superficie de la finca matriz es:

- *Cuerpo A (…) → 69,25 m²*
- *Cuerpo B (…) → 38,55 m²*

Total superficie finca matriz según medición → 107,80 m²

CUARTO. *Que la documentación técnica exigida por el artículo 154 de la Ley 9/2001 y su modificación posterior; presentada junto con la solicitud,* ***cumple*** *con las prescripciones previstas en el planeamiento y en el resto de Normativa urbanística aplicable.*

QUINTO: *El objeto de la solicitud, es dividir o segregar el local actual (el conjunto de los dos cuerpos) en dos nuevas fincas o inmuebles independientes, segregando cada uno de los cuerpos de forma individual.*

Sobre la finca matriz, se efectúa la siguiente segregación:

Finca nº 1: *Identificada como* ***Local Bajo Izquierda "A"****.*

Cuerpo situado hacia la (…).

- *Superficie construida → 69,25 m²*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E049607D-7E70-4A12-B9B9-45F5DBF128B4-779989

El acceso se realiza a través de zonas comunes del edificio al que pertenece. Dispone de acceso a patio de la finca (elemento común del edificio), al que abre sus luces ya que su lindero con el vial de la (…) se sitúa a nivel de sótano.

Lindero este (derecha) : con finca colindante ubicada en el (…).

Lindero oeste (izquierda) : con cuarto trastero número cinco, zonas comunes de la edificación y finca colindante ubicada en el (…).

Lindero sur (frente) : con el patio del inmueble

Lindero norte (fondo) : con calle (…).

Finca nº 2: *Identificada como* ***Local Bajo Izquierda "B".***

Cuerpo situado hacia la C/ (…).

- *Superficie construida → 38,55 m²*

El acceso se realiza desde la vía pública con acceso independiente desde la (...). Abre luces al patio de la parcela y al vial de acceso, situándose toda su superficie a nivel de planta baja.

Lindero este (derecha) : con el local derecha del inmueble.

Lindero oeste (izquierda) : con finca colindante ubicada en el (...)

Lindero sur (frente) : con calle (…)

Lindero norte (fondo) : con el patio del inmueble.

Como ya se ha señalado, el objeto de la segregación es separar e individualizar cada uno de los cuerpos en una finca independiente.

CONCLUSIÓN

En base a lo señalado anteriormente, se estima que la segregación objeto del expediente es ***conforme*** *a la Ley y al planeamiento urbanístico previamente existente y, por lo tanto, se informa* ***favorablemente*** *la concesión de la licencia de segregación del local de planta baja situado en la (…) con referencia catastral (…) en dos nuevos locales Bajo Izquierda "A" y "B"*

Se deberán solicitar nuevos suministros de los servicios e infraestructuras necesarios (abastecimiento de agua, electricidad, etc.), de forma individualizada.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E049607D-7E70-4A12-B9B9-45F5DBF128B4-779989

Visto lo expuesto, se estima que es todo lo que tenemos el deber de informar, salvo error u omisión no intencionados. 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 el derecho de propiedad y sin perjuicio del 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)="

Dada cuenta del **Informe Jurídico favorable** emitido por el Secretario General de fecha 5 de diciembre de 2024.

Dada cuenta de las **liquidaciones practicadas** por la Tesorera de la tasa licencia de parcelación siendo estas:

Finca 1: 4.16€

Finca 2: 2.31€

PRIMERO. Otorgar a (…), con licencia de parcelación sobre la finca referenciada,

Finca nº 1: *Identificada como* ***Local Bajo Izquierda "A"****.*

Cuerpo situado hacia la (…).

- *Superficie construida → 69,25 m²*

Finca nº 2: *Identificada como* ***Local Bajo Izquierda "B".***

Cuerpo situado hacia la (…).

- *Superficie construida → 38,55 m²*

En base al informe técnico municipal, conceder, la licencia de parcelación por agrupación en la finca sita (…) con referencia catastral (…) según proyecto redactado por los Arquitectos (…) y (…).

SEGUNDO. Aprobar, sobre la finca de referencia, la realización de la siguiente parcelación:

Finca nº 1: *Identificada como* ***Local Bajo Izquierda "A"****.*

Cuerpo situado hacia la (…).

- *Superficie construida → 69,25 m²*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E049607D-7E70-4A12-B9B9-45F5DBF128B4-779989

Finca nº 2: *Identificada como* ***Local Bajo Izquierda "B".***

Cuerpo situado hacia la (…).

- *Superficie construida → 38,55 m²*

TERCERO. Aprobar las siguientes liquidaciones, en virtud de las Ordenanzas Municipales vigentes, de conformidad con las propuestas formuladas por Tesorería en el apartado primero:

- Finca 1: 4.16€ Liquidación tasa licencia de parcelación
- Finca 2: 2.31€ Liquidación tasa licencia de parcelación

CUARTO. Notificar a los interesados la concesión de la licencia, pudiendo recogerla en la secretaría municipal, previo abono de las tasas que tenga pendientes de este expediente.

Téngase en cuenta que en virtud de los artículos 47 y siguientes del Reglamento Hipotecario, aprobado por el Decreto de 14 de febrero de 1947, el solicitante deberá dar notificación al Registro de la Propiedad (asimismo deberán tenerse en cuenta los artículos 78 a 82 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística).

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

Cercedilla, a fecha de firma electrónica

LA CONCEJALA DELEGADA 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:E049607D-7E70-4A12-B9B9-45F5DBF128B4-779989

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 14.05 horas, de lo que doy fe como Secretario.

EL SECRETARIO GENERAL

(Firma electrónica)

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E049607D-7E70-4A12-B9B9-45F5DBF128B4-779989