Firmado Electrónicamente
Fdo. RICARDO DE SANDE TUNDIDOR
LA SECRETARÍA GENERAL
AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA
Fecha:20/09/2024
HASH:9040B0CA130FE568ACE839B94D69899B58BC4CF5
CSV:4a0d11e9-7cc0-4e9d-b03e-afba56d054b0-740473

EXTRACTO DE LA SESION ORDINARIA CELEBRADA EL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2024 POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Siendo las 13.30 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 29 DE AGOSTO DE 2024

PUNTO 2º.-PROPUESTAS DE ACUERDO AREAS MUNICIPALES:

2.1.-CONCESION LICENCIA URBANISTICA PARA OBRAS DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN FINCA (…) A (…)

2.2.-DENEGACION LICENCIA URBANISTICA PARA OBRAS AMPLIACION VIVIENDA EN FINCA (…) A (…)

2.3.-CONCESION LICENCIA URBANISTICA PARA OBRAS DE REHABILITACION DE CUBIERTA, ACONDICIONAMIENTO Y REFORMA DE EDIFICIO DE VIVIENDAS Y NO AUTORIZACION INICIO OBRAS EN FINCA (…) A (…)

2.4.-CONCESION LICENCIA FUNCIONAMIENTO DE PASTELERIA EN ESTABLECIMIENTO SITO EN (…) A (…) CON NOMBRE COMERCIAL (…)

2.5.-CONCESION LICENCIA FUNCIONAMIENTO DE BAR RESTAURANTE EN ESTABLECIMIENTO SITO EN (…) A (…) CON NOMBRE COMERCIAL (…)

PUNTO 3º.-CONOCIMIENTO DE ASUNTOS VARIOS

RUEGOS Y PREGUNTAS

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4A0D11E9-7CC0-4E9D-B03E-AFBA56D054B0-740473

PUNTO 1º.-APROBACIÓN DEL BORRADOR DEL ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA CON FECHA DE 29 DE AGOSTO DE 2024:

El Sr. Presidente pregunta si algún Concejal desea realizar alguna observación al acta de la sesión ordinaria celebrada el día 29 de Agosto de 2024.

No realizándose ninguna observación, resulta aprobada por Unanimidad de los miembros asistentes el acta de la sesión ordinaria celebrada el día 29 de Agosto de 2024, autorizándose su transcripción al correspondiente Libro Oficial.

PUNTO 2º.- PROPUESTAS DE ACUERDO ÁREAS MUNICIPALES:

2.1.-CONCESION LICENCIA URBANISTICA PARA OBRAS DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN FINCA (…) A (…):

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

LICENCIA URBANÍSTICA (…)

REGISTRO GENERAL 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 23/01/2023 por (…) y (…) que forma parte del expediente arriba referenciado, de las obras de vivienda unifamiliar aislada, en la finca sita en (…) con referencia catastral (…) según proyecto (…) y resto de documentación aportada.

ANTECEDENTES DE HECHO

Resultando que el interesado tiene abonada la cantidad de 834,09€ siendo en concepto de Tasa por Licencia Urbanística, según presupuesto que consta en el proyecto técnico presentado.

Resultando que con fecha 22 de agosto de 2024 se emite informe por el Arquitecto municipal (…), de tenor literal siguiente:

"=

Asunto ..... :	*Licencia Urbanística*
Obra ..... :	*VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA*
Fase ..... :	***Proyecto Básico** – nuevo proyecto.*
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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4A0D11E9-7CC0-4E9D-B03E-AFBA56D054B0-740473

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 23/01/2023 y registros de entrada (varios) nº (…), se inicia el expediente con la solicitud de licencia urbanística y el aporte de un Proyecto Básico y de Ejecución visado el 12/01/2023 exp. COAM: (…) redactado por los arquitectos (…) y (…).*
- *Con fecha 23/01/2023 y registro de entrada nº (…) se solicita la Alineación Oficial sobre la parcela referenciada generándose el expediente (…).*
- *Con fecha 12/07/2023 y registro de salida nº (…) se emite requerimiento de subsanación de deficiencias. Con fechas 19/07/2023 y registros de entrada (…) y fecha 24/07/2023 con registros de entrada (…); se aporta nueva documentación en respuesta al requerido.*
- *Con fecha 04/10/2023 y registro de salida SIR 2023/816, se remite consulta a la DG. de Carreteras de la Comunidad de Madrid sobre la solicitud de informe preceptivo. Con fecha 14/02/2024 y registro de entrada (…) se recibe informe de la DG de Carreteras de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras.*
- *Con fecha 16/02/2024 se emite informe técnico y el 01/03/2024, se emite informe jurídico por parte de los servicios municipales.*
- *Con fecha 22/03/2024 y registro de entrada (…) y (…), se aporta una nueva propuesta por parte de los promotores consistente en un **Proyecto Básico** de Vivienda Unifamiliar Aislada – Exp (…) redactado por la arquitecto, (…) (colegiado COAG nº (…) – COAM (…), fechado en marzo de 2024; arquitecto diferente a los del anterior proyecto.*
- *Requerimiento de subsanación de deficiencias con registro de salida nº (…). Con fecha 05/06/2024 y registro de entrada nº (…), se aporta nueva documentación en respuesta al mismo.*

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:

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4A0D11E9-7CC0-4E9D-B03E-AFBA56D054B0-740473

III.- PRIMERO. *La documentación aportada con el registro (…) y (…) de fecha 22/03/2024, es un proyecto nuevo y diferente al tramitado hasta el momento. Se trata de un* ***Proyecto Básico*** *(documento suficiente para la solicitud de licencia pero insuficiente para el comienzo de las obras); en el que se reduce las dimensiones de la actuación inicial; si bien se mantiene su objeto; la* ***obra nueva de una vivienda unifamiliar aislada*** *sobre la parcela referenciada en la cabecera, que cuenta con una superficie según la sede electrónica de catastro de 407m².*

La nueva propuesta consiste en una vivienda de una sola planta sobre rasante con cubierta plana, en un cuerpo rectangular de 16,27 x 5,99 m donde se dispone un salón-comedor-cocina, tres dormitorios y dos baños. Se dispone de plaza de aparcamiento descubierta en el interior de la parcela.

III.- SEGUNDO. *Como ya se ha señalado en los informes previos, 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, 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).*

En el proyecto básico se señala que la superficie de la parcela es de 431,25 m², según escritura. La sede electrónica de catastro, señala como superficie de parcela 407 m². La comprobación del cumplimiento de los diferentes parámetros urbanísticos se efectúa sobre la superficie más restrictiva → 407 m².

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 considerada:* ***407 m²****.*

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*
Desde 500	*0,33*	*30*

Para una superficie de parcela de 407 m² le corresponde:

- *edificabilidad 150,16 m² → 0,37*
- *ocupación máxima de 35,596 %*

En el cuadro adjunto se reflejan los parámetros urbanísticos de la nueva propuesta según el proyecto básico.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4A0D11E9-7CC0-4E9D-B03E-AFBA56D054B0-740473

Ordenanza particular C2 **Sup.Parcela ……. 407,00 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) …..	(*) 500,00 m^2	407,00 m^2	407,00 m^2	**Si**
Ocupación (%) …….……	35,60 %	144,88 m^2	97,46 m^2	**Si**
Nº Máx.plantas ……	2,00		1,00	**Si**
Altura máxima (m) ……..	sin determinar (7 m)		3,40 m	**Si**
Edificabilidad (m^2/m^2) …	0,37 m^2/m^2	150,14 m^2	97,46 m^2	**Si**
Retranqueos (m) ……	4,00 m		Fachada: 4,75 m Fondo: 4,10 m Lat.Izq.: 4,58 m Lat.Dcho: 6,48 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	No son necesarias obras complementarias de urbanización. Los viales se encuentran consolidados	

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

1º.- La parcela hace esquina y se encuentra libre de edificaciones. Tiene un frente con la (…) de unos 25 m por donde se plantea el acceso peatonal y de vehículos a su interior; chaflan de 5,15 m y frente con (…) de 11,00 m aproximadamente. La (…), se corresponde con la ***Carretera M-622*** *siendo su titular la Comunidad de Madrid.*
La edificación propuesta, cuenta con una única planta sobre rasante disponiéndose al mismo nivel para lo cual se crea una plataforma de apoyo elevada sobre el terreno en las proximidades del linde que da a la Av. de Fco. Fernández Ochoa.

2º.- La parcela tiene una superficie de 407 m^2, inferior a la mínima establecida (500 m^2) por la ordenanza particular de aplicación C2. En el expediente existe incorporado un documento anterior a la aprobación de la modificación puntual de las NN.SS.; en donde se indica que la parcela se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial el 18 de junio de 1976. (…).

3º.- En cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias, los dos dormitorios con superficie inferior a 10,00 m² se destinan a dormitorios individuales. Igualmente se han modificado las referencias al cumplimiento de la ordenanza particular C2.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4A0D11E9-7CC0-4E9D-B03E-AFBA56D054B0-740473

PUNTO 2º.- ***4º.- En cumplimiento del*** *art.4* ***del RD 105/2008 de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición ha sido aportado plano de las instalaciones previstas para almacenamiento, manejo, separación y resto de operaciones necesarias para efectuar el tratamiento de los residuos de la obra y las prescripciones al Pliego.***
En la documentación aportada se señala que:

> Por el carácter prefabricado de la construcción, el volumen de **residuos derivados de la construcción de la vivienda generados en la parcela** es muy bajo, por lo que todos ellos, tanto restos de materiales de construcción como embalajes, son transportados de nuevo a nuestras instalaciones de producción, situadas en el Polígono Industrial de Bértoa, Rúa da Madeira, Parcela E4, CP: 15105, Carballo, en la provincia de A Coruña, para su gestión junto con los residuos generados en las propias instalaciones, mediante gestor autorizado.
>
> Los residuos generados en los trabajos relativos a los **movimientos de tierras en parcela,** se **reutilizarán en la propia parcela** para regularizar la plataforma perimetral de la vivienda, no siendo necesaria la gestión externa de ningún residuo originado en estos trabajos.

Como ya se indicó en el informe previo, "para la devolución de la fianza que se debe depositar para la gestión de residuos en cumplimiento 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, se deberán aportar certificados específicos del tratamiento de residuos generados por la ejecución de la obra por parte de un gestor autorizado."

5º.- Ha sido aportada la siguiente documentación requerida:
- *Estudio Básico de Seguridad y Salud.*
- *Hoja resumen de la valoración del presupuesto de ejecución material.*
- *Certificado de Colegiación a favor de la arquitecto (…), emitido por el COAG (Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia).*

6º.- Como ya se informó el ***art.32 de la Ley 3/1991*** *de Carreteras, establece como* ***preceptivo*** *obtener la autorización expresa de la "Consejería de Política Territorial" para poder efectuar obras dentro de las zonas de dominio público o protección.*
Con fecha 14/02/2024 y registro de entrada (…), se remitió por parte de Dirección General de Carreteras de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, expte nº (…) – Noroeste, un informe favorable sobre la ejecución de una vivienda unifamiliar en la parcela referenciada.
La propuesta que se informa en este expediente es una modificación del presentado con una reducción de superficie y mayor retranqueo sobre la (…). En base a una nueva consulta efectuada (vía email), dado que se mantienen las alineaciones y no hay modificaciones en cuanto a cerramiento y acceso a la parcela, no sería necesaria una nueva autorización para la modificación del proyecto presentado.
Informar qué, si bien es preceptivo la autorización por parte de la DGC, el promotor de la actuación deberá remitir la correspondiente solicitud acompañada de un proyecto de construcción de la actuación que se prevea desarrollar en dicho ámbito, redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, licencia municipal y, previos los informes pertinentes, esta Dirección General emitirá la resolución que proceda.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4A0D11E9-7CC0-4E9D-B03E-AFBA56D054B0-740473

III.- QUINTO: *El presupuesto de ejecución material reflejado en el Proyecto Básico es de* ***140.749,60 € (ciento cuarenta mil setecientos cuarenta y nueve euros con sesenta céntimos)****.*

III.- SEPTIMO: *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.- OCTAVO. *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* ***300,00 € (trescientos euros).***

III.- NOVENO: *Que la documentación aportada se ajusta a la tramitación administrativa necesaria para la obtención de título habilitante.*

CONCLUSIÓN

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

- *Informar* ***FAVORABLEMENTE la autorización de licencia urbanística*** *en los términos solicitada y en base, a la documentación aportada en el* ***Proyecto Básico*** *de Vivienda Unifamiliar Aislada – Exp (…) redactado por la arquitecto, (…) (colegiado COAG nº (…) – COAM (…)), fechado en marzo de 2024 y resto de documentación complementaria anexada al expediente.*

- *La concesión de la Licencia,* ***NO AUTORIZA*** *el comienzo de las obras. A tal efecto, el promotor en aplicación del* ***art.154.3 de la Ley 9/2001*** *del Suelo, 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, deberá al menos presentar una Declaración Responsable en la que se manifieste que el "proyecto de ejecución desarrolla al básico y no introduce modificaciones sustanciales que supongan la realización de un proyecto diferente al inicialmente autorizado". Dicho Proyecto de Ejecución deberá estar visado por el COAM.*

- *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, 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 la cual se deberá solicitar licencia a los servicios técnicos correspondientes.*

- *Previo al comienzo de las obras,* ***el promotor*** *deberá solicitar a la Dirección General de Carreteras la autorización de la actuación en conformidad con lo previsto en la vigente Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.*

- *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. Entre otros*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4A0D11E9-7CC0-4E9D-B03E-AFBA56D054B0-740473

condicionantes, se deberán evitar vistas rectas y oblicuas sobre las parcelas colindantes en cumplimiento del art. 582 del Código Civil.

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(firmaod)=”

Resultando que el interesado presenta ingreso de BBVA por importe de 300€, con fecha 5 de septiembre de 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 10 de septiembre de 2024.

Dada cuenta por Tesorería de los siguientes tributos:

- **834,09€,** en concepto de Tasa Licencia Urbanística, **autoliquidada por el interesado (20/04/2024).**
- **3.884,99€,** en concepto de I.C.I.O (pendiente de liquidar).

Desde esta Concejalía de Urbanismo se propone:

PRIMERO. Conceder licencia urbanística para las obras de construcción de una vivienda unifamiliar aislada, en la finca sita en (…) con referencia catastral (…) según proyecto (…) y resto de documentación aportada, pero **no se autoriza el inicio de las obras**, hasta que no sea presentado La Declaración Responsable de tener el proyecto de ejecución redactado y visado, todo ello 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 **Proyecto Básico** de Vivienda Unifamiliar Aislada – Exp (…) redactado por la arquitecto, (…) (colegiado COAG nº (…) – COAM (…)), fechado en marzo de 2024 y resto de documentación complementaria anexada 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 rasante que pueda afectar a los parámetros urbanísticos de ocupación y/o edificabilidad.

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 efectuado el replanteo de la cimentación
- cuando la obra llegue al primer forjado ejecutado

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4A0D11E9-7CC0-4E9D-B03E-AFBA56D054B0-740473

- 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.

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4A0D11E9-7CC0-4E9D-B03E-AFBA56D054B0-740473

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).

SEGUNDO. Aprobar la constitución de las siguientes garantías:

- 300 €**,** 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:

3.884,99€ 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, una vez aportada la documentación, 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:

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4A0D11E9-7CC0-4E9D-B03E-AFBA56D054B0-740473

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

ACUERDO

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

2.2.-DENEGACION LICENCIA URBANISTICA PARA OBRAS AMPLIACION VIVIENDA EN FINCA (…) A (…):

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

LICENCIA URBANISTICA (…)

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4A0D11E9-7CC0-4E9D-B03E-AFBA56D054B0-740473

Vista la instancia suscrita con fecha 23/04/2024 por (…), que forma parte del expediente arriba referenciado, de las obras de una vivienda unifamiliar aislada, 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 386,73€, siendo en concepto de Tasa por Licencia Urbanística, según presupuesto que consta en el proyecto técnico presentado.

Resultando que con fecha 6 de septiembre de 2024 se emite informe por el Arquitecto municipal (…), de tenor literal siguiente:

"=LICENCIA URBANÍSTICA (…)

REGISTRO GENERAL DE ENTRADA (…)

Asunto ..... :	*Licencia Urbanística*
Obra ..... :	*AMPLIACIÓN DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR*
Fase ..... :	***Proyecto Básico y de Ejecución***
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, 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:

- ***Declaración Responsable de Obra:*** *Con número de expediente DROBR (…)* ***para la reparación de la cubierta con sustitución de material de cubrición****. Mediante decreto de alcaldía número (…), del 11 de diciembre de 2023, se finaliza el procedimiento de control previo declarando la conformidad de las actuaciones urbanísticas descritas.*
- ***Declaración Responsable de Obra:*** *Con número de expediente DROBR (…)* ***para la reforma de cocina y baño*** *incluido solado y pintura. Mediante decreto de alcaldía número 393, del 13 de marzo de 2024, se finaliza el procedimiento de control previo declarando la conformidad de las actuaciones urbanísticas descritas.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4A0D11E9-7CC0-4E9D-B03E-AFBA56D054B0-740473

- ***Solicitud de Licencia Urbanística:*** *Con número de expediente LICURB (…)* ***para la ampliación de la vivienda existente****. Objeto del presente documento con registro de entrada (…). Con fecha 22 de julio de 2024 se remite documentación del proyecto; (solicitado el 17 de julio de 2024 por parte de los servicios técnicos municipales por correo electrónico), ya que el registro de entrada se encontraba incompleto*
- ***Declaración Responsable de Obra:*** *Con número de expediente DROBR (…)* ***para la construcción de una piscina****. El expediente se encuentra con un requerimiento de documentación con dos intentos de notificación y pendiente de publicar en el BOE.*
- ***Inspección urbanística:*** *El día 3 de septiembre de 2024 sobre las 12:20 h se procede a efectuar una inspección visual desde el exterior (ya que no se pudo acceder al interior de la finca ante la ausencia de propietarios y/o trabajadores), donde se pudo comprobar que se ha procedido a la ampliación de la vivienda existente mediante la construcción de un anexo adosado a la fachada oeste (objeto de la solicitud de licencia urbanística) y la ejecución de una piscina (podría corresponderse con la DROBR 88/2024 en trámite de resolución).*
- ***Expediente de Protección de la Legalidad Urbanística:*** *Con número de expediente (…). Con fecha 4 de septiembre de 2024 se procede a la apertura del expediente ante la inspección urbanística efectuada el día anterior y comprobarse la ejecución de obras que carecen de título habilitante que legitimen su ejecución.*

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. *Se solicita la ampliación de una vivienda unifamiliar aislada existente de dos plantas sobre rasante. Dicha ampliación consiste en la construcción de un porche cubierto cerrado acristalado. A tal fin ha sido aportado un Proyecto Básico y de Ejecución redactado por el arquitecto (…) expediente COAM TL (…) visado con fecha 06/03/2024.*

III.- SEGUNDO. *Según la Sede Electrónica de Catastro la parcela tiene forma trapezoidal siendo su superficie de 532 m², sobre la que se eleva una edificación de dos plantas sobre rasante de 138 m² (69,00 m² por planta), siendo su fecha de construcción el año 1960.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4A0D11E9-7CC0-4E9D-B03E-AFBA56D054B0-740473

III.- TERCERO. *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), la parcela se encuentra regulada bajo el epígrafe ***"C1" – 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).*
Desde la aprobación de esta modificación, los parámetros de aplicación se indican a continuación:

ZONA C2 *(Antigua zona* ***C1*** *"Colonias de Segunda Residencia")*

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*
Desde 500	*0,33*	*30*

Altura máxima permitida ... : 2 plantas. → (7,00 m)
Retranqueo a linderos ... : 4,00 m.
Uso principal ..... : Viviendas en categoría 1ª - Vivienda aislada o pareada (Una única vivienda por parcela)
Aparcamientos ..... : Uso residencial 1 plaza por vivienda (art.2.7.1)

Se permite el uso de:

Viviendas en Categoría 1ª – subzona C2 – viviendas aisladas y pareadas.
Comercial en todas sus categorías.
Oficinas en categoría 1ª.
Garaje-aparcamiento en categoría 1ª.
Industria en todas sus categorías excepto ganadera.
Residencia colectiva en categoría 1ª.
Espectáculos en categoría 1ª.
Reunión y recreo en categorías 1ª, 3ª y 4ª.
Religioso en todas sus categorías.
Cultural en todas sus categorías.
Deportivo en categorías 1ª y 2ª.
Sanitario en categorías 1ª, 2ª y 3ª.
Servicios públicos en categorías 1ª, 2 ª, 3ª y 4ª.

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

1º.- La edificación existente se encuentra a menos de los 4,00 m de su lindero de fachada a la C/ Santa Amalia incumpliendo el retranqueo establecido por la

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4A0D11E9-7CC0-4E9D-B03E-AFBA56D054B0-740473

ordenanza C2 que regula el ámbito. Este hecho supone que la edificación se encuentra en régimen de Fuera de Ordenación.
*En aplicación del **art.4 apartado2** de la ordenanza básica municipal sobre edificaciones, instalaciones y construcciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación del Ayuntamiento de Cercedilla, la construcción se encuentra en régimen de **Fuera de Ordenación – Grado 2** (Fuera de Ordenación Parcial). Para cualquier actuación sobre la edificación existente, es de aplicación el régimen de obras y usos establecidos para el Grado 2 en la ordenanza básica municipal referenciada anteriormente.*

2º.- La documentación gráfica aportada no se encuentra acotada y no están referenciadas las distancias de la ampliación a los linderos no pudiéndose determinar con precisión el cumplimiento de los retranqueos.

A este respecto señalar que la vigentes NN.SS. establecen como superficie de ocupación:

> 1.5.28. Superficie ocupada.
> Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre el plano horizontal de las líneas externas de la construcción incluso vuelos. Esta superficie coincide con la contenida en el perímetro de las líneas de edificación.

Visto lo señalado, la superficie de ocupación de la ampliación debe cumplir los parámetros urbanísticos de la ordenanza C2 en lo referente a retranqueos, edificabilidad y ocupación máxima de parcela. Si bien no se ha podido efectuar una comprobación in situ por el interior de la parcela, y dado que la documentación gráfica no se encuentra acotada ni referenciada a los linderos de la parcela, se estima que parte de la terraza de planta alta se sitúa dentro de la zona de 4,00 m de retranqueo establecidos por la ordenanza C2.

3º.- Como ya se ha señalado en el apartado antecedentes, el pasado día 3 de septiembre de 2024 se efectuó una visita de inspección sobre la finca. Como resultado de la misma, ha sido abierto un expediente de Protección de la Legalidad Urbanística PLURB (…). El motivo de la apertura del expediente es la ejecución sin título habilitante, de la piscina (cuyo expediente se encuentra sin resolución) y la ejecución de las obras que se estima que se corresponden con la solicitud de la licencia urbanística objeto del presente informe.

CONCLUSIÓN

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

***NO PROCEDE LA CONCESIÓN DE LICENCIA URBANÍSTICA** en los términos solicitada; ya que en cumplimiento del **art.154.6** de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid:*

- ☐ *las obras se encuentran finalizadas y han sido ejecutadas sin título habilitante en incumplimiento del **art.152** de la Ley 9/2001 del Suelo.*

Dado que se estima que la obra se encuentra finalizada se da por desestimada la presente solicitud. Se deberá proceder a incoar por parte del promotor, un nuevo expediente de Legalización de Obras con toda la documentación necesaria,

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4A0D11E9-7CC0-4E9D-B03E-AFBA56D054B0-740473

redactado por un arquitecto y visado por el colegio profesional correspondiente, que refleje la realidad ejecutada en conformidad con la reglamentación vigente. Se vuelve a insistir en que cualquier actuación de nueva ejecución, se debe efectuar con cumplimiento de los parámetros urbanísticos que regulan el ámbito y conforme a la legalidad urbanística.

Es por ello por lo que se ha procedido a incoar expediente para la protección de la legalidad urbanística alterada, mediante el correspondiente Decreto de la Alcaldía y de acuerdo a los artículos 193 y siguientes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, donde se requerirá al interesado a la legalización de los trabajos que se han realizado en la finca de referencia relativos a la ampliación del inmueble existente mediante la construcción de una planta primera y un porche cubierto adosado. (Expediente de Legalización).

Los hechos señalados anteriormente (ejecución de obras sin título habilitante con incumplimiento de normativa), están tipificados como infracción urbanística, pudiendo dar lugar a la incoación de un expediente sancionador independiente de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística acordadas. En caso de que los interesados no presenten la legalización, no adapten los trabajos a los condicionantes de la licencia u orden de ejecución o estos se declaren contrarios a la legislación vigente, será de aplicación el artículo 194 de la mencionada ley.

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)="

Desde esta Concejalía de Urbanismo se propone:

PRIMERO. DENEGAR la licencia urbanística para Obras de AMPLAICIÓN DE VIVIENDA (...), en la finca sita en (…) con referencia catastral (…) según proyecto del arquitecto (…) de conformidad con el informe emitido por el Arquitecto Municipal por considerarse que las obras se encuentran finalizada, sin haberse aprobado el correspondiente título habilitante.

SEGUNDO. Notificar la presente resolución a la interesada.

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 asistentes adopta el siguiente

ACUERDO

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

2.3.-CONCESION LICENCIA URBANISTICA PARA OBRAS DE REHABILITACION DE CUBIERTA, ACONDICIONAMIENTO Y REFORMA DE

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4A0D11E9-7CC0-4E9D-B03E-AFBA56D054B0-740473

EDIFICIO DE VIVIENDAS Y NO AUTORIZACION INICIO OBRAS EN FINCA (…) A (…)

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

LICENCIA URBANÍSTICA (…)

REGISTRO DE ENTRA (…)

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 10/05/2024 (…) que forma parte del expediente arriba referenciado, de las obras de rehabilitación de cubierta y acondicionamiento y reforma interior, en la finca sita en (…) con referencia catastral (…) según proyecto de los Arquitectos (…) y (…) y resto de documentación aportada.

ANTECEDENTES DE HECHO

Resultando que el interesado tiene abonada la cantidad de 3779,72€ siendo en concepto de Tasa por Licencia Urbanística, según presupuesto que consta en el proyecto técnico presentado.

Resultando que con fecha 30 de julio de 2024 se emite informe por el Arquitecto municipal (…) de tenor literal siguiente:

"=LICENCIA URBANÍSTICA (…)

REGISTRO GENERAL DE ENTRADA (…)

Asunto ..... :	*Licencia Urbanística*
Obra ..... :	*REHABILITACIÓN DE CUBIERTA, ACONDICIONAMIENTO Y REFORMA DE EDIFICIO DE VIVIENDAS*
Fase ..... :	***Proyecto Básico***
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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4A0D11E9-7CC0-4E9D-B03E-AFBA56D054B0-740473

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 10/05/2024 y registro de entrada nº (…), se solicita licencia urbanística de obra mayor para la REHABILITACIÓN DE CUBIERTA, ACONDICIONAMIENTO Y REFORMA DE EDIFICIO DE VIVIENDAS aportándose un **Proyecto Básico** redactado por los arquitectos (…) y (…), expediente COAM TL/(…) visado el 13/03/2024.*
- *Con fecha 12/07/2024 y registro de entrada (…) y (…), se adjunta documentación complementaria con el aporte del PROYECTO DE CONTROL Y SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO PARA EL PROYECTO DE REFORMA DE EDIFICIO DE VIVIENDAS en (…).*
- *Expediente alineación oficial ALIOF (…).*

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. *Se solicita licencia urbanística con el aporte de un **Proyecto Básico.** Dicho documento **no legitima ni autoriza el comienzo de las obras** en conformidad al art.154.3 de la Ley 9/2001 Suelo de la Comunidad de Madrid y el art.6.1.3.a) de la Parte I del CTE; para lo cual será necesario estar en posesión de un Proyecto de Ejecución que desarrolle el proyecto básico por el que se concedió la licencia urbanística.*

III.- SEGUNDO. *El objeto del **Proyecto Básico** es la rehabilitación del edificio existente de uso residencial en (…). La actuación propuesta consiste en la rehabilitación de la cubierta y el acondicionamiento y reforma del resto de las plantas: baja, primera y **aprovechamiento nuevo** de la planta bajocubierta.*

En conformidad con la sede electrónica de catastro, la fecha la construcción del inmueble es el año 1960; si bien consultadas fotografías aéreas y por comentarios de vecinos, el edificio es anterior.

La calle (…) se sitúa en la zona central del casco urbano. La anchura del vial es variable, con una anchura media estimada de 3,20 m en el frente de la fachada de la parcela donde se sitúa la edificación. La rasante de la parcela se encuentra

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4A0D11E9-7CC0-4E9D-B03E-AFBA56D054B0-740473

elevada cerca de 2,00m con respecto a la calle. El desnivel de tierras está soportado por un muro acuñado, de mampostería de piedras de granito en seco de grandes dimensiones en su base y la construcción se encuentra retranqueada más de 3,00m con relación al muro de contención y de cerramiento de la parcela.

La construcción actual dispone de planta baja y planta alta destinadas a uso residencial (4 viviendas por planta) y un espacio bajo cubierta sin uso. Los huecos principales de las fachadas, se encuentran recercados en ladrillo y las esquinas libres de la edificación son de sillería de granito. El objeto del Proyecto es el acondicionamiento con nuevas distribuciones de viviendas en la planta baja y alta (4 por planta) y dotar de un nuevo uso residencial a la planta bajocubierta (3 viviendas), generando un total de 11 viviendas frente a las 8 actuales.

***III.- TERCERO.** 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 **"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".***

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.

***III.- CUARTO.** Las prescripciones previstas en la Ordenanza Particular **CS** vienen reguladas en el artículo 2.6.1. y en la Modificación Puntual referenciada. La ordenanza no establece unos parámetros urbanísticos máximos en cuanto a edificabilidad, ocupación o retranqueos. Estos parámetros son resultado de la aplicación de otros conceptos como el fondo máximo edificable por el número de plantas, dimensiones de patios interiores; conceptos variables en función del fondo de parcela.*

El fondo medio de la parcela es estimativamente de 29m. La ordenanza establece para parcelas de más de 15 m de fondo una primera franja de 15 m construibles y la ocupación del 50% del resto de la parcela que queda libre.

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

*1º.- El edificio **no se encuentra catalogado** por las vigentes Normas Subsidiarias de Cercedilla.*

*La parcela se encuentra dentro del ámbito **"Casco Histórico de Cercedilla"** (CM/038/0001), establecido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid siendo su régimen de protección de **"yacimiento arqueológico o paleontológico documentado"**. En cumplimiento del **art. 61** de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, cualquier actuación que afecte a un yacimiento, que suponga intervención en el subsuelo o movimiento de tierras deberá ser aprobado y contar con la **autorización previa** de la Consejería competente en dicha materia.*

*En base al presupuesto del proyecto básico aportado, se efectúan labores de movimiento de tierras y cimentaciones. Visto lo señalado, se estima necesaria la **autorización previa de Patrimonio** de la Comunidad de Madrid.*

*A tal fin, ha sido aportado el PROYECTO DE CONTROL Y SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO PARA EL PROYECTO DE REFORMA DE EDIFICIO DE VIVIENDAS en (…) redactado por la empresa arqueológica (…) y la autorización **favorable** al mismo, por parte de Subdirección General de Patrimonio Histórico; Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la Comunidad de Madrid.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4A0D11E9-7CC0-4E9D-B03E-AFBA56D054B0-740473

2º.- La edificación existente tiene planta rectangular de 21,06 m de fondo y un frente de 13,18 m, altura del alero de 6,36 m y cubierta a dos aguas. Los muros perimetrales son muros de carga de unos 60 cm de espesor de piedra. En la propuesta se ***deja vista*** *la fábrica de mampostería de piedra de los muros de fachada en planta baja y alta.*

La construcción se encuentra retranqueada de la fachada y supera la franja de 15 m de construcción paralela a la fachada establecida por la ordenanza. Este último hecho hace que la edificación se encuentre en situación de fuera de ordenación.

La propuesta plantea la elevación del alero de la parte de la edificación situada dentro de esa franja de 15 m, a la altura de 7.00 m autorizados por la ordenanza. El resto de la edificación (el fondo), mantiene la altura actual de 6,36 m.

3º.- La edificación resultante cuenta con planta baja, con cuatro viviendas; tres de 2 dormitorios (doble y sencillo) y una con un dormitorio doble; planta alta con cuatro viviendas de 2 dormitorios (doble y sencillo) y planta bajocubierta con tres viviendas; dos de 2 dormitorios (doble y sencillo) y una vivienda de un dormitorio.

4º.- Se aporta justificación del cumplimiento de la Orden de 29 de febrero de 1.944, por la que se establecen las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas, establecido por el art.2.5.3 de las vigentes NN.SS.

III.- SEXTO: *El presupuesto de ejecución material reflejado en el Proyecto Básico es de* ***508.300,00 € (quinientos ocho mil trescientos euros)****.*

III.- SEPTIMO: *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.- OCTAVO. *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* ***1.815,72 € (mil ochocientos quince euros con setenta y dos céntimos).***

III.- NOVENO: *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 autorización de licencia urbanística*** *en los términos solicitada y en base, a la documentación aportada en el* ***Proyecto Básico*** *para la REHABILITACIÓN DE CUBIERTA, ACONDICIONAMIENTO Y REFORMA DE EDIFICIO DE VIVIENDAS aportándose un* ***Proyecto Básico*** *redactado por los arquitectos (…) y (…), expediente COAM TL (…) visado el 13/03/2024.*

- *La concesión de la Licencia,* ***NO AUTORIZA*** *el comienzo de las obras. A tal efecto, el promotor en aplicación del* ***art.154.3 de la Ley 9/2001*** *del Suelo, 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, deberá al menos presentar una Declaración Responsable en la que se manifieste que el "proyecto de*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4A0D11E9-7CC0-4E9D-B03E-AFBA56D054B0-740473

ejecución desarrolla al básico y no introduce modificaciones sustanciales que supongan la realización de un proyecto diferente al inicialmente autorizado". Dicho Proyecto de Ejecución deberá estar visado por el COAM.

- *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, 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 la cual se deberá solicitar licencia a los servicios técnicos correspondientes.*

- *Se deberán seguir las prescripciones establecidas por la autorización de Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.*

- *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. Entre otros condicionantes, se deberán evitar vistas rectas y oblicuas sobre las parcelas colindantes en cumplimiento del art. 582 del Código Civil.*

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)="

Resultando que el interesado presenta ingreso de BBVA por importe de 1815,72 €, con fecha 14 de agosto de 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 6 de septiembre de 2024.

Dada cuenta por Tesorería de los siguientes tributos:

- **3779,72€,** en concepto de Tasa Licencia Urbanística, **autoliquidada por el interesado (10 de mayo de 2024).**
- **12734,27 €,** en concepto de I.C.I.O (pendiente de liquidar).

Desde esta Concejalía de Urbanismo se propone:

PRIMERO. Conceder licencia urbanística para Obras de rehabilitación de cubierta, acondicionamiento y reforma de edificio de viviendas y **NO autorizar el inicio de las obras** a (…), con en la finca sita en (…) con referencia catastral (…) según proyecto de los Arquitectos (…) y (…), 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** para la REHABILITACIÓN DE CUBIERTA, ACONDICIONAMIENTO Y REFORMA DE

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4A0D11E9-7CC0-4E9D-B03E-AFBA56D054B0-740473

EDIFICIO DE VIVIENDAS aportándose un **Proyecto Básico** redactado por los arquitectos (…) y (…), expediente COAM (…) visado el 13/03/2024.

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

3º.-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.

4º.-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 efectuado el replanteo de la cimentación
- cuando la obra llegue al primer forjado 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.

5º.-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.

6º.-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.

7º.-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.

8º.-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.

9º.-Las fachadas y paredes que tomen contacto con la vía pública, así como las medianerías vistas, deberán ser al menos revocadas y encaladas.

10º.-Las habitaciones deberán tener la capacidad, luz y ventilación previstas por la legislación sanitaria vigente.

11º.-Las aguas pluviales de los tejados y azoteas, serán recogidas convenientemente y, por medio de canalones, conducidas a los cauces ajustados a la legislación.

12º.-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.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4A0D11E9-7CC0-4E9D-B03E-AFBA56D054B0-740473

13º.-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.

14º.-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.

15º.-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.

16º.-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

17º.-Todo desperfecto que se ocasione en la calle y vía pública, deberá ser debidamente reparado.

18º.-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.

19º.-El incumplimiento de cualquiera de las condiciones que preceden, podrá ser sancionado con multa o con paralización de las obras, según acuerde la Corporación.

20º.-Terminadas las obras, deberá dar cuenta al Ayuntamiento, a efectos de la pertinente inspección, que será efectuada por los Servicios Técnicos Municipales.

21º.-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.

22º.-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:

- 1815,72 €**,** 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: 13734,27 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**.**

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4A0D11E9-7CC0-4E9D-B03E-AFBA56D054B0-740473

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.

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.

SEPTIMO. La Licencia Urbanística podrá ser retirada en el Departamento de Tesorería previo abono 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 asistentes adopta el siguiente

ACUERDO

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4A0D11E9-7CC0-4E9D-B03E-AFBA56D054B0-740473

2.4.-CONCESION LICENCIA FUNCIONAMIENTO DE PASTELERIA EN ESTABLECIMIENTO SITO EN (…) A (…) CON NOMBRE COMERCIAL (…):

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

DRLEPAR (…)

Registro de Entrada (…)

Ref. (…)

PROPUESTA DE ACUERDO DEL CONCEJAL DELEGADO DE DESARROLLO LOCAL

PROPUESTA DE ACUERDO

Vista la documentación presentada por (…) **en la que pedía** un cambio de titularidad de la actividad Despacho de Pan en fecha 15 de noviembre de 2022.

Visto que con fecha 16 de marzo de 2023, la Junta de Gobierno en sesión ordinaria, concedio el cambio de titularidad.

Visto que con fecha 29 de mayo de 2024 presenta el interesado la solicitud de cambio de titularidad de la Licencia de funcionamiento por Declaración Responsable para el cambio de implantación de actividad de Pastelería con barra de degustación.

"=INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES PARA

ACTO DE CONFORMIDAD DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

Con fecha 27/05/2024 el titular arriba referenciado, aporta, mediante Declaración Responsable implantación de actividad de PASTELERIA con BARRA DE DEGUSTACION.

A la vista de la documentación aportada, para el ejercicio de la actuación urbanística de Implantación de actividad se informa lo siguiente:

ACTIVIDAD ……	*PASTELERIA BARRA DEGUSTACION*
Situación ……	*(…)*
Nombre Comercial	*(…)*
Sup útil	*51,50 m^2*
EQUIPOS AUTORIZADOS	
	Los reflejados en el pto 2.3 del proyecto

Estos Servicios Técnicos Municipales han comprobado que la actuación solicitada de Implantación de Actividad se encuentran dentro de los actos previstos en el artículo

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4A0D11E9-7CC0-4E9D-B03E-AFBA56D054B0-740473

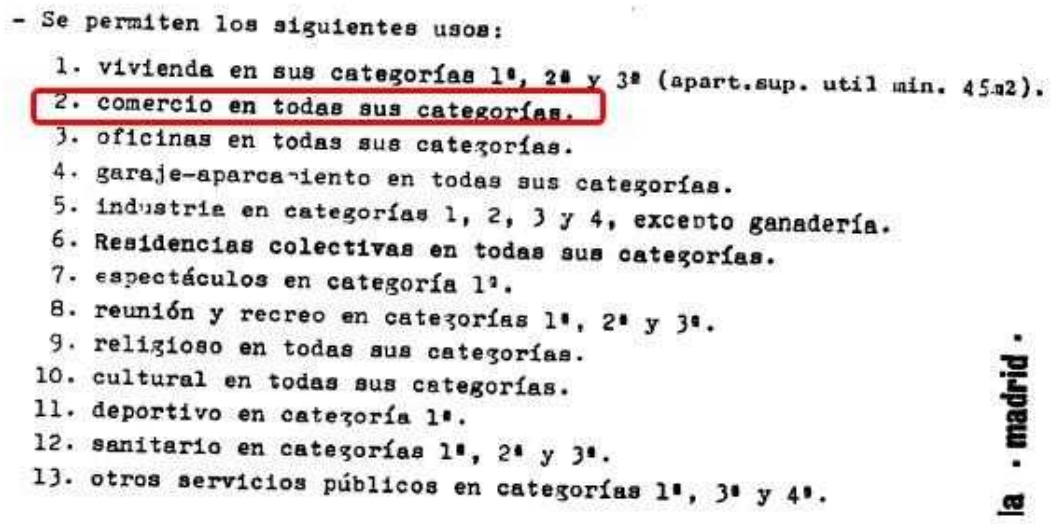
155 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, modificada por la Ley 11/2022 de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid (BOCM núm. 304, de 22 de diciembre de 2022) para poder ser tramitada por Declaración Responsable, verificándose que las actuaciones urbanísticas solicitadas se ajustan a la normativa urbanística aplicable.

*Desde el punto de vista urbanístico la parcela se encuentra clasificada por las Normas Subsidiarias Urbanísticas Municipales (NSUM) como **suelo urbano consolidado**, **bajo la Ordenanza Zonal Casco Antiguo**, a la vista de los planos de ordenación del suelo urbano obtenidos del Visor SIT de la Comunidad y de las NSUM:*

Plano obtenido del visor Sit de la Comunidad de Madrid

Plano de Calificación y usos del suelo (CUS) N de las NSUM

Según objeto de solicitud por parte de interesado para la actividad comercial Despacho de Pan sin obrador de nombre comercial (…), se indica que según el art.2.6.1 de las NSUM los usos complementarios de la ordenanza zonal Casco Antiguo permite el uso comercial en todas sus categorías.



- Se permiten los siguientes usos:

1. vivienda en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª (apart.sup. util min. 45m2).
2. comercio en todas sus categorías.
3. oficinas en todas sus categorías.
4. garaje-aparcamiento en todas sus categorías.
5. industrie en categorías 1, 2, 3 y 4, excepto ganadería.
6. Residencias colectivas en todas sus categorías.
7. espectáculos en categoría 1ª.
8. reunión y recreo en categorías 1ª, 2ª y 3ª.
9. religioso en todas sus categorías.
10. cultural en todas sus categorías.
11. deportivo en categoría 1ª.
12. sanitario en categorías 1ª, 2ª y 3ª.
13. otros servicios públicos en categorías 1ª, 3ª y 4ª.

la . madrid .

DOCUMENTACIÓN

Solicitud por Instancia Normalizada (Declaración Responsable)

- *Carta Representación*
- *Contrato de Mantenimiento de Sistemas de PCI*
- *Seguro Responsabilidad Civil*
- *Tasas municipales*
- *Registro Inst Eléctrica*
- *NIF titular*

La actividad solicitada quedará encuadrada en :

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4A0D11E9-7CC0-4E9D-B03E-AFBA56D054B0-740473

Ley 7/1997 de 4 de julio de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (LEPAR)

Ley Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid.:

Grupo 644. Comercio al por menor de pan, pastelería, confitería y similares y de leche y productos lácteos.

Se ha podido comprobar que la documentación aportada y en base a la inspección realizada la actividad cumple con la normativa que le es de aplicación

MEDIDAS CORRECTORAS

Sup Útil autorizada:51,50 m2

Instalación Eléctrica autorizada ((BTNI-294636.10/24)

Equipos autónomos de Emergencia y Señalización

Sistemas de extinción de incendio (2 Ud extintor)

Deberá cumplir con lo establecido en el RD 314/2006-CTE DB SI

Estructura protegida EI-90

Cumplimiento CTE DB SUA9 (accesibilidad, rampa)

Elementos instalados: Los reflejado en el pto 2.3 del proyecto

Condiciones acústicas

Ley 37/2003, de 17 de noviembre del Ruido

Decreto 78/1999 por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid,:

Niveles de Emisión Acústica

TipoII Zona levemente ruidosa residencial

Exterior: 65/50 dBA (día Noche)

Interior. 40/30 dBA (día Noche)

Salida de humos: El conducto de salida de humos deberá desembocar 1m por encima de la cubierta del propio edificio o cualquier colindante en un radio de 15 m

Aforo máximo autorizado: Zona Interior:11 personas

Horario cafetería: 6,00h-2,00h

CONCLUSION

A la vista de la documentación aportada, en base a la inspección urbanística realizada el día 4/06/2024, se ha comprobado que la actividad se corresponde con la Declaración Responsable presentada,

Se recuerda que, en cualquier momento, de conformidad con el artículo 159.6 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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4A0D11E9-7CC0-4E9D-B03E-AFBA56D054B0-740473

Madrid, se podrá ejercer sobre las actuaciones declaradas, las facultades inspectoras previstas en esta (ley Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid).

PRESCRIPCIONES

1. *El control municipal se circunscribe a la actuación pretendida, sin perjuicio de las medidas de protección de la legalidad urbanística que puedan proceder para regularizar situaciones preexistentes distintas de la actuación solicitada; por lo que no se contemplan o autorizan aquellas obras/actividades que tengan su fundamento en supuestos distintos a la realidad original o que no figuren en las licencias municipales otorgadas al efecto.*
2. *La presente Declaración Responsable no autoriza ninguna otra actividad que la descrita en dicha solicitud (Pastelería con barra de Degustación)*

Según el art.10 Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y el art. 152 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, modificada por la Ley 1/2020, de 8 de octubre, la presente Declaración Responsable se otorgará dejando a salvo el derecho de propiedad, y sin perjuicio del de tercero. No podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades. El asesor externo= (…) = Ingeniero Técnico Industrial=Colegiado nº (…) (firmado)=La Arquitecto Tecnico Municipal (firmado)

Vista la propuesta de la Tesorería Municipal, siendo esta 126,16€ la tasa de la licencia de funcionamiento.

Examinada la documentación que la acompaña, y de conformidad con lo establecido en el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

RESUELVO

PRIMERO. Conceder la licencia de funcionamiento de pastelería con barra de degustación del establecimiento sito en (…) con referencia catastral (…) destinado a Pastelería con barra de degustación cuya denominación es (…) con aforo máximo de 11 personas en interior, en base al informe técnico transcrito.

SEGUNDO. Aprobar la liquidación de 126.16€ de tasa a propuesta de la Tesorería Municipal.

TERCERO. Notificar la Resolución de Alcaldía al interesado con indicación de los recursos pertinentes.

CUARTO. Remitir al órgano competente de la Comunidad de Madrid una copia de la licencia de funcionamiento acompañada de la ficha técnica debidamente cumplimentada y verificada.

QUINTO. Entregar al interesado cartelería en base al Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones y la ficha de residuos industriales del Ministerio de industria

No obstante la Junta de Gobierno local aprobará lo que estime oportuno.

En Cercedilla a fecha de firma electrónica

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

ACUERDO

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4A0D11E9-7CC0-4E9D-B03E-AFBA56D054B0-740473

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

2.5.-CONCESION LICENCIA FUNCIONAMIENTO DE BAR RESTAURANTE EN ESTABLECIMIENTO SITO EN (…) A (…) CON NOMBRE COMERCIAL (…):

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

LEPAR (…)

REGISTRO INCIAL (…)

Ref.: (…)

El Concejal Delegado de Desarrollo Local que suscribe, tiene a bien formular a la Junta de Gobierno Local, la siguiente:

PROPUESTA DE ACUERDO

Vista la solicitud presentada solicitud de licencia de funcionamiento por (…) EN FECHA en fecha 15 de julio de 2021 y número de registro (…), para local sito en (…) para la actividad de Bar restaurante denominado (…).

Visto el informe de los Servicios Técnicos municipales de fecha 17 de septiembre de 2024, del tenor literal siguiente:

"=

Expediente nº ……	(…)
Procedimiento ……	**LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO**
Interesado ……	(…)
Representante ……	(…)
Uso ……	TERCIARIO RECREATIVO
Clase de uso ……	Pública Concurrencia (Hostelería)
Situación ……	(…)
Ref. Catastral ……	(…)

INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES A LA CONFORMIDAD URBANÍSTICA

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4A0D11E9-7CC0-4E9D-B03E-AFBA56D054B0-740473

Con fecha 16/04/2024 se emitió informe de deficiencias sobre la actividad de bar restaurante como consecuencia a la inspección formal realizada por los servicios técnicos municipales de fecha 27/02/2024

Se ha procedido a la comprobación y verificación de la documentación aportada por el interesado, por parte de los Servicios Técnicos Municipales, resultando completa

Según se establece en el Artº 8.1 de la Ley 17/1997 de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, los locales, previamente a su puesta en funcionamiento les será exigible la preceptiva Licencia de Funcionamiento.

LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO

ACTIVIDAD	BAR RESTAURANTE
Situación	(…)
LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO	
Expediente	(…)
Fecha Solicitud	15/07/2021
Ref catastral	(…)
Nombre Comercial	(…)

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 1/2020 de 8 de octubre. –

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

Ley 17/1997 LEPAR

Decreto 184/98 Catálogo LEPAR y Decreto de modificación de 40/2019

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4A0D11E9-7CC0-4E9D-B03E-AFBA56D054B0-740473

Orden 434/1999 que aprueba el Modelo de Cartel Identificativo

Orden 42/2017 que aprueba los Horarios

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

MEDIDAS CORRECTORAS

Actividad: Bar Restaurante (Epígrafe 10.5 del catálogo LEPAR)

Sup autorizada: 134,11m^2

Horario de Funcionamiento:6,00h/2.00h

Aforo máximo autorizado: 65 pax

Inst eléctrica autorizada por la DGI de la CAM (BTNI-299093.08/24)

Salida reglamentaria humos (cubierta edificio h> 1m)

Condiciones CTE DB SI

Sector máximo< 2500 m^2 (sup = 134,11 m2)

Estabilidad al fuego y Resistencia mínima exigida EI120 bajo rasante, EI 90 sobre rasante (h<15m)

Reacción al fuego materiales C-s2,d0 en techos y paredes, y EFL suelos

Sistemas de <protección contra Incendio según RD 513/2017 RIPCI

Extintores, Polvo seco y Co2

Extinción automática campana/ Parrilla

Señalética UNE 23.034

Recorridos evacuación: d< 25m

Niveles de emisión sonora en el ambiente interior y exterior, según lo establecido en el RD 1367/2007 por el que se desarrolla la Ley 37/2003 del ruido y CTE-DBHR

El aislamiento acústico a ruido aéreo DnT,A entre colindante vertical u horizontalmente con el no será inferior a 55 dBA (DnT,A)

Valores max inmisión uso predominante residencial: 55-55-45 L_{Kd}-$L_{Ke}$$L_{Kn}$

Valores límite de transmisión a locales colindantes:

Estancias:40-40-30 L_{Kd}-$L_{Ke}$$L_{Kn}$

Dormitorios:35-35-25 L_{Kd}-$L_{Ke}$$L_{Kn}$

DOCUMENTACIÓN EXISTENTE EN EXPEDIENTE

- Contrato de Mantenimiento de Sistemas de PCI
- Escritura compra / venta
- Seguro Responsabilidad Civil
- Fichas técnicas Equipos

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4A0D11E9-7CC0-4E9D-B03E-AFBA56D054B0-740473

- Estudio Insonorización
- Certificado Ingnifugación
- Certificado Pinturas
- Tasas municipales
- Alta IAE
- Concesión Lca Obra mayor Actividad (Expte: LOMA 14/2020) (Concesión: 7/06/2021)

- Impreso Declaración responsable
- Certificado Inst Elect (BTNI-299093.08/24)

- **VALORACIÓN DE LA INSPECCION/ DOCUMENTACION**

Según se establece en el Artº 8.2 de la Ley 17/1997 de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas a la vista de la documentación existente en el expediente y realizada visita de inspección el día 04/06/2024, a las 10,45h, los Servicios Técnicos Municipales se comprueba que la actividad que se ejerce se ajusta a la licencia concedida de fecha 07/06/2021,;

CONCLUSION

El técnico que suscribe, en base a la comprobación formal de la documentación y realizada vista de inspección, considera que la misma se ajusta a la normativa que le es de aplicación y por tanto puede concederse LCA DE FUNCIONAMIENTO

El asesor externo= (…) = Ingeniero Técnico Industrial = Colegiado nº (…) (FIRMADO) =VBªEl Arquitecto Municipal (FIRMADO)="

En relación con la concesión de la licencia de funcionamiento del establecimiento o local, con el fin de destinarlo exclusivamente a desarrollar la siguiente actividad:

Denominación o nombre comercial del establecimiento	(…)		
Referencia catastral:	(…)	**Localización:**	(…)
Descripción de la actividad o espectáculo:	BAR RESTAURANTE		
Clasificación:	*ACTIVIDAD DE HOSTELERIA*		
Horario:	*6:00-2:00H (SEGÚN NORMATIVA DE APLICACIÓN*		
Aforo:	*65 PERSONAS*		

Vista la Propuesta de la Tesorería Municipal en base a las ordenanzas municipales la tasa de gestión del expediente es de: 19,26€

A la vista de los siguientes antecedentes:

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4A0D11E9-7CC0-4E9D-B03E-AFBA56D054B0-740473

Examinada la documentación que la acompaña, y de conformidad con lo establecido en el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

RESUELVO

PRIMERO. Conceder la licencia de funcionamiento del establecimiento destinado a *Bar Restaurante* descrita en los antecedentes de acuerdo con el informe técnico transcrito.

SEGUNDO. Notificar la Resolución de Alcaldía al interesado con indicación de los recursos pertinentes.

TERCERO. Aprobar la liquidación de la tasa de 19.16€

CUARTO. Remitir al órgano competente de la Comunidad de Madrid una copia de la licencia de funcionamiento acompañada de la ficha técnica debidamente cumplimentada y verificada

No obstante la Junta de Gobierno Local hará lo que estime pertinente

En Cercedilla a fecha de firma electrónica

La Junta de Gobierno Local, por Unanimidad de los miembros asistentes 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

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 13.45 horas, de lo que doy fe como Secretario.

EL SECRETARIO GENERAL

(Firma electrónica)

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4A0D11E9-7CC0-4E9D-B03E-AFBA56D054B0-740473