Firmado Electrónicamente
Fdo. RICARDO DE SANDE TUNDIDOR
LA SECRETARÍA GENERAL
AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA
Fecha:03/01/2025
HASH:9040B0CA130FE568ACE839B94D69899B58BC4CF5
CSV:e5953ff7-2b14-488e-8e56-af5d6e089a48-790487

EXTRACTO DE LA SESION ORDINARIA CELEBRADA EL 2 DE ENERO DE 2025 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 19 DE DICIEMBRE DE 2024

PUNTO 2º.-PROPUESTAS DE ACUERDO AREAS MUNICIPALES:

2.1.-CONCESION LICENCIA URBANISTICA PARA OBRAS CAMBIO USO DE LOCAL A VIVIENDA 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 19 DE DICIEMBRE DE 2024.

El Sr. Presidente pregunta si algún Concejal desea realizar alguna observación al acta de la sesión ordinaria celebrada el día 19 de Diciembre de 2024.

No realizándose ninguna observación, resulta aprobada por Unanimidad de los miembros asistentes el acta de la sesión ordinaria celebrada el día 19 de diciembre de 2024, autorizándose su transcripción al correspondiente Libro Oficial.

PUNTO 2º.- PROPUESTAS DE ACUERDO ÁREAS MUNICIPALES:

2.1.-CONCESION LICENCIA URBANISTICA PARA OBRAS CAMBIO USO DE LOCAL A VIVIENDA EN FINCA (…) A (…):

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

Licencia urbanística (…)

Registro de Entrada (…)

Ref.: (…)

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E5953FF7-2B14-488E-8E56-AF5D6E089A48-790487

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 24/10/2022 por (…) que forma parte del expediente arriba referenciado, de las obras de cambio de uso de local a vivienda, en la finca sita en calle (…) con referencia catastral (…) según proyecto (…) y resto de documentación aportada.

ANTECEDENTES DE HECHO

Resultando que el interesado tiene abonada la cantidad de 257,15€, siendo en concepto de Tasa por Licencia Urbanística, según presupuesto que consta en el proyecto técnico presentado.

Resultando que con fecha 08/11/2024 se emite informe por el Arquitecto municipal (…), de tenor literal siguiente:

"=LICENCIA URBANÍSTICA (…)

REGISTRO GENERAL DE ENTRADA (…)

Asunto ..... :	*Licencia Urbanística*
Obra ..... :	*CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA*
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 referenciado en la cabecera, el Técnico Municipal que suscribe ha comprobado la situación de la finca objeto de la solicitud de licencia urbanística, y, conforme a la documentación presentada, emite el siguiente

INFORME

I.- ANTECEDENTES:

- *Con fecha 242/10/2022 y registros de entrada nº (…), se solicita licencia urbanística para el cambio de uso de un local a vivienda aportándose un Proyecto redactado por la arquitecto (…) fechado en enero de 2022.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E5953FF7-2B14-488E-8E56-AF5D6E089A48-790487

- *Con fecha 12/05/2023 y registro de salida nº (…), se emite Requerimiento de Subsanación de Deficiencias. Con fecha 11/07/2023 y registro de entrada (…) se aporta nueva documentación por parte del promotor en respuesta al requerido emitido.*

- *Con fecha 4/10/2023 y registro de salida (…) emite escrito de Mejora de la Solicitud. En respuesta al mismo, con fecha 05/08/2024 y registro de entrada nº (…) se aporta nueva documentación redactada por la arquitecto (…) firmada digitalmente el 05/08/2024.*

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. *El objeto del Proyecto aportado es el cambio de uso de un local existente en la planta baja con acceso directo a la vía pública para destinarlo vivienda.*

En conformidad con la Sede Electrónica de Catastro, el local cuenta con una superficie de 53 m^2. Vista la documentación aportada por el solicitante, la superficie útil diáfana del local es de 45,46 m^2, con una altura de 3,00 m. Cuenta con dos huecos en fachada; la puerta de acceso de anchura 0,82 m situada en el centro del local y un ventanal situado a la izquierda de 2,20 x 1,35 m. La rasante del local se sitúa a -0,70 m con relación a la rasante de la calle.

La vivienda planteada cuenta con una estancia de estar/cocina/dormitorio (doble) y dos baños con lavabo, inodoro y ducha, dejando una altura libre de 2,90m. En la propuesta se actúa sobre los huecos de fachada ampliando la altura del hueco existente hasta una altura de 1,85 m y creando un nuevo hueco a la derecha de la puerta de acceso de iguales dimensiones (2,20 m x 1,85 m).

III.- SEGUNDO. *El edificio donde se sitúa el local en el que se pretende efectuar el cambio de uso, se localiza en un área 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 inmueble se encuentra bajo el epígrafe u Ordenanza Particular **CS "Casco Antiguo".** En julio del año 2000 se aprueba la modificación puntual de la ordenanza particular CS modificando las condiciones de volumen y las condiciones estéticas.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E5953FF7-2B14-488E-8E56-AF5D6E089A48-790487

III.- TERCERO. *En conformidad con dicha Ordenanza Particular se permite el uso Vivienda en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª (apart. sup. útil min. 45 m2).*

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

1º.- Como ya se ha señalado, se actúa sobre la fachada del edifico con la ampliación del hueco existente y planteando un nuevo hueco. La Ley 49/1960 de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, en su ***art.7 apart. 1*** *señala:*

> *"1. El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad.*
> *En el resto del inmueble no podrá ...".*

En la documentación aportada con fecha 11/07/2023, se adjuntó copia del Acta de la junta de la Comunidad de Propietarios de fecha 09/04/2022 en donde en su apartado 6.- Propuesta de modificación de fachada se acuerda por unanimidad conceder permiso a los propietarios de los locales (…) para llevar a cabo las propuestas; la apertura de un ventanal de similares características a los ya existentes para el local (…) (objeto de la solicitud) y de una rejilla de ventilación para el local (…).

2º.- Para el cumplimiento del ***art. 2 -Ámbito de aplicación; apartado 5*** *de la Parte I del Código Técnico de la Edificación (CTE) ha sido aportada nueva documentación que complementa la presentada anteriormente.*

3º.- Igualmente en cumplimiento del art. 9 del 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 un Certificado de Eficiencia Energética de la vivienda. se debe aportar certificado de eficiencia energética del proyecto.

4º.- En base al art.4.1 del Real Decreto 105/2008 de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, se en la documentación presentada firmada digitalmente en agosto de 2024 ha sido aportado un plano de las instalaciones previstas para el almacenaje y gestión de residuos generados en la obra.

5º.- *En la documentación presentada con fecha 11/07/2023 se solventaron las solicitudes referentes a:*

- *en el presupuesto aportado figura en un capítulo independiente el control de calidad de la obra.*
- *aportación de las normas de uso, conservación y mantenimiento del edificio y las normas de actuación en caso de emergencia.*
- *en el apartado - 5.3 Programa de vivienda (según los planos), - figura un cuadro de superficies en donde se refleja una superficie útil de 45,43 m^2 (superficie superior a la mínima establecida por las vigentes NN.SS. para vivienda categoría 3). Esta superficie se corresponde con la reflejada en el plano nº 3 Plano de Estado Reformado de la documentación gráfica aportada inicialmente.*

III.- QUINTO: *El presupuesto de ejecución material aportado en el Proyecto Básico y de Ejecución aportado es de* ***9.373,79 € (nueve mil trescientos setenta y tres euros con setenta y nueve céntimos)****.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E5953FF7-2B14-488E-8E56-AF5D6E089A48-790487

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* ***250,00 € (doscientos cincuenta euros).***

III.- OCTAVO: *Que la documentación aportada se ajusta para 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 viabilidad de licencia urbanística en los términos solicitada y en base, única y exclusivamente, a la documentación técnica reflejada en el* ***Proyecto para cambio de uso de Local a Vivienda*** *redactado por la arquitecto (…), fechado en enero de 2022 y sus modificados aportados con fechas 11/07/2023 y 05/08/2024 y la documentación complementaria anexada al expediente.*

- *Se deberá comunicar a los servicios municipales los técnicos responsables intervinientes como: Director de Obra; Director de Ejecución de la obra; Coordinador de Seguridad y Salud y resto de agentes intervinientes y se deberá estar en posesión de los volantes de dirección de cada técnico responsable.*

  - *La concesión de la Licencia,* ***NO AUTORIZA*** *las acometidas a las redes de los servicios municipales. A tal fin se deberá solicitar (si procede) la autorización de dichas acometidas.*

  - *La concesión de la Licencia,* ***NO AUTORIZA*** *la ocupación de vía pública; para la cual se deberá solicitar licencia a los servicios técnicos correspondientes.*

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 distintas de la actuación solicitada; por lo que no se contemplan o autorizan aquellas obras/actividades que tengan su fundamento en supuestos distintos a lo solicitado.

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 250€, con fecha 26/11/2024 en concepto de prestación de garantía para la gestión correcta de residuos de construcción y demolición.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E5953FF7-2B14-488E-8E56-AF5D6E089A48-790487

Dada cuenta del Informe Jurídico favorable de fecha 02/12/2024.

Dada cuenta por Tesorería de los siguientes tributos:

- **259.67€,** en concepto de Tasa Licencia Urbanística, **autoliquidada por el interesado (15/01/2024).**
- **257,15€,** en concepto de I.C.I.O (pendiente de liquidar).

Desde esta Concejalía de Urbanismo se propone:

PRIMERO. Conceder licencia urbanística para Obras de cambio de uso de local a vivienda y autorizar el inicio de las obras a (…) en la finca sita en calle del (…) con referencia catastral (…), según proyecto del Arquitecta proyecto (…) de conformidad con el informe emitido por el Arquitecto Municipal, teniendo en cuenta las siguientes:

1º. Las obras deberán ajustarse a la información reflejada única y exclusivamente en la documentación técnica reflejada en el **Proyecto para cambio de uso de Local a Vivienda** redactado por la arquitecto (…), fechado en enero de 2022 y sus modificados aportados con fechas 11/07/2023 y 05/08/2024 y la documentación complementaria anexada al expediente.

2º. 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.

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:

- una vez efectuada las demoliciones
- cuando la obra tenga levantadas las tabiquerías interiores

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.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E5953FF7-2B14-488E-8E56-AF5D6E089A48-790487

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.

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.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E5953FF7-2B14-488E-8E56-AF5D6E089A48-790487

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:

- 250 €**,** 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:

257,15€ 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 a la interesada para que previo al comienzo de la obra concedida en el apartado anterior dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 154.1ºd) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, procediendo a la instalación de cartel anunciando las características de la licencia concedida, así como deberá proceder a la presentación del Impuesto de Actividades Económicas del constructor que lleva a ejecutar las mismas en epígrafe y cuota adecuada. Advirtiéndole que deberá ajustarse al proyecto técnico presentado y al cumplimiento de las prescripciones contenidas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y demás legislación urbanística aplicable, de lo contrario podrá incurrir en infracción urbanística, lo que podrá dar lugar a la incoación del correspondiente expediente de infracción e imposición de las sanciones que legalmente procedan.

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

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

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E5953FF7-2B14-488E-8E56-AF5D6E089A48-790487

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

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 13.47 horas, de lo que doy fe como Secretario.

EL SECRETARIO GENERAL

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:E5953FF7-2B14-488E-8E56-AF5D6E089A48-790487