Firmado Electrónicamente
Fdo. RICARDO DE SANDE TUNDIDOR
LA SECRETARÍA GENERAL
AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA
Fecha:08/08/2025
HASH:E76A502BEC86994BA07F27BFF9C61E273A3F139E
CSV:c0e925c8-7221-47cf-9698-ef54b811f8d9-902515

EXTRACTO DE LA SESION ORDINARIA CELEBRADA EL 7 DE AGOSTO DE 2025 POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Siendo las 13.35 horas, la Presidencia declaró abierto el acto con el siguiente Orden del Día:

ORDEN DEL DÍA

PUNTO 1º.-APROBACION, SI PROCEDE, DEL BORRADOR DE ACTA DE LA SESION ORDINARIA CELEBRADA CON FECHA DE 24 DE JULIO DE 2025

PROPUESTAS DE ACUERDO DE AREAS MUNICIPALES:

2.1.-DETERMINACION ALINEACION OFICIAL FINCA (…) A (…)

2.2.-CONCESION LICENCIA UIRBANISTICA PARA OBRAS DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA AISLADA CON PISCINA SIN AUTORIZACION INICIO OBRAS EN FINCA (…) A (…)

2.3.-CONCESION LICENCIA ACTIVIDAD Y FUNCIONAMIENTO PARA ESTUDIO DE TATUAJE EN (…) 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 24 DE JULIO DE 2025:

El Sr. Presidente pregunta si algún Concejal desea realizar alguna observación al acta de la sesión ordinaria celebrada el día 24 de Julio de 2025.

No realizándose ninguna observación, resulta aprobada por Unanimidad de los miembros el acta de la sesión ordinaria celebrada el día 24 de Julio de 2025, autorizándose su transcripción al correspondiente Libro Oficial.

PUNTO 2º.- PROPUESTAS DE ACUERDO AREAS MUNICIPALES

2.1.-DETERMINACION ALINEACION OFICIAL FINCA (…) A (…):

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

ALINEACIONES (…)

Registro de Entrada (…)

Ref: (…)

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C0E925C8-7221-47CF-9698-EF54B811F8D9-902515

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

PROPUESTA DE ACUERDO

Vista la instancia suscrita de fecha 25/04/2025, por (…), y número de Registro General de Entrada (…) mediante la que solicita alineación oficial de la finca situada en (…) con referencia catastral (…)

Resultando que con fecha 18/07/2025, se emite informe por el Arquitecto Municipal, (…) del tenor literal siguiente:

"=ALINEACIÓN OFICIAL (…)

REGISTRO GENERAL DE ENTRADA (…)

Asunto :	*Alineación Oficial*
Fase :	*Delimitación*
Dirección :	*(…)*
Solicitante :	*(…)*
Ref. catastral :	***(…)***

(…) – ARQUITECTO MUNICIPAL

*El **artículo 66 - Publicación y vigencia de los Planes de Ordenación Urbanística** de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su apartado 3 señala:*

3.- Los Planes de Ordenación Urbanística tendrán vigencia indefinida.

*Se denomina **alineación oficial** a la línea señalada por el planeamiento urbanístico para establecer el límite que separa los suelos de uso o dominio público, de las parcelas edificables o de los espacios libres de uso privado. Previa a cualquier actuación sobre la parcela, se debe proceder a determinar la alineación oficial.*

*El artículo 2.1.5.1 Alineaciones de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cercedilla señala en su **apartado 2.1.5.1.1 Alineaciones**: Son las líneas que definen el límite de la edificación o de la parcela edificable.*

*En el expediente referenciado anteriormente, se solicita Alineación Oficial para la finca con referencia catastral (…)**,** situado en (…). Dicha finca tiene doble fachada; a la plaza con la que se identifica y en el lindero opuesta con la (…). El Técnico Municipal que suscribe ha comprobado la situación del solar/inmueble objeto de la solicitud y, conforme a la documentación consultada y a la que se ha tenido acceso, estima que se debe establecer la doble alineación sobre ambos viales y emite el siguiente**:***

INFORME

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C0E925C8-7221-47CF-9698-EF54B811F8D9-902515

I.- ANTECEDENTES.

- *Sin antecedentes*

II.- CONSIDERACIONES GENERALES

PRIMERO: *La finca objeto sobre la que se solicita la Alineación Oficial está ubicada, según el Plano de Calificación y Usos del Suelo* ***N"*** *(Norte) de las Normas Subsidiarias (NN.SS.) de Planeamiento de Cercedilla aprobadas en 1985, en la denominada Zona* ***CS*** *"Casco Antiguo".*

Con fecha julio del año 2000 es aprobada la Modificación Puntual de la Norma Particular CS – Casco Antiguo.

SEGUNDO: *La finca (de forma poligonal) tiene fachada a dos viales diferentes:*

- *Vial principal: (…) (que la identifica). Se corresponde con el lindero sur.*
- *Vial de fondo: (…) – lindero norte.*

Según la Sede Electrónica de Catastro la parcela tiene una superficie de 737,00 m² y se encuentra edificada con dos construcciones:

- *Su lindero sur con fachada sobre (…), en línea recta de 11,30 m, se encuentra ocupado por una construcción de 3 plantas de altura con una superficie construida total de 453 m², siendo su uso principal el residencial. Según el dintel de granito de su puerta de entrada, su construcción data del año 1901.*
- *Su lindero norte limita con (…) en línea quebrada de 6,70 m; 11,40 m y 8,25 m, en donde se sitúa una construcción de carácter auxiliar de una planta de altura con una* ***superficie construida de 258 m² y uso almacén.*** *Esta edificación ocupa todo el frente de la parcela y se organiza en dos volúmenes anexados.*

TERCERO: *La manzana donde se sitúa la parcela tiene establecida su alineación según el plano* ***Alineaciones "N" (norte)*** *de las vigentes NN.SS. aprobadas en el año 1985.*

La parcela se sitúa sobre un suelo de carácter ***urbano consolidado****. Se localiza en la zona central del núcleo urbano de Cercedilla. Los viales se encuentran urbanizados y cuenta con todos los servicios e infraestructuras para su consideración como solar.*

CUARTO: *Para establecer las alineaciones sobre ambos viales, se procedió a efectuar una medición por parte de los servicios técnicos municipales de las anchuras reales de los viales en el tramo donde se sitúa la finca. Estas distancias se reflejan en la planimetría que acompaña al presente informe.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C0E925C8-7221-47CF-9698-EF54B811F8D9-902515

Con relación a la determinación de las alineaciones sobre ambos viales se señala:

(…): Todo el frente de la parcela a la plaza se encuentra edificado con una construcción de tres plantas fechada en el año 1901. Consultado el plano Catálogo 2 de las NN.SS., la finca (…), se encuentra catalogado con la nomenclatura ***E-28*** *que se corresponde con el nivel de* ***Protección Estructural****. Se informa que el inmueble se encuentra recogido en el Catálogo de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid con la referencia CM/038/0060 y tiene la calificación de* ***"Bien de Interés Patrimonial"****, sujeto al régimen de protección de los Bienes de Interés Patrimoniales (BIP) por la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid. Igualmente reseñar que el edificio se encuentra entre dos inmuebles emblemáticos. En su lindero este se dispone (…) y en su lindero oeste (…) en un edificio catalogado por la NN.SS..*

Efectuada una medición sobre el plano Alineaciones "N" de las NN.SS., teniendo en consideración su precisión y efectuada una medición real por parte de los servicios técnicos municipales de la anchura de la plaza, se ha comprobado la coincidencia de las mismas. Este hecho unido a que el objeto de una catalogación es la conservación de la edificación y del ambiente urbano donde se sitúa el inmueble, se estima que la alineación de la finca sobre la Plaza Mayor ***coincide con el límite actual de la edificación****.*

(…): La fachada sobre este vial es una línea quebrada con un ancho de calle variable entre 8,04 m, 6,32 m y 7,14m, en la que se dispone una acera de anchura igualmente variable entre 0,40 m y 0,69 m.

La Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Cercedilla, en sesión ordinaria celebrada con fecha 10 de abril de 2003, adoptó el acuerdo de ***concretar*** *la alineación de la parcela sita en (…), (se corresponde con la actual …). En dicha alineación (exp: Ref. 190/03 EI/ml) se plantea un retranqueo de 0,85 m desde la esquina del actual pajar existente en el número 27 con objeto de obtener un ancho de calle de 8,00 m. Efectuada mediación de las dimensiones existentes se ha comprobado que en la finca sobre la que se estableció la alineación se el vial tiene una anchura entre fachadas opuesta de 8,00 m y se dispone una acera de 1,30 m de anchura desde la cara exterior del bordillo.*

En base a dicha alineación, a las mediciones efectuadas sobre la realidad física existente y sobre el plano Alineaciones "N" de las NN.SS., se plantea la alineación de la finca (…) en este último vial, con el ***retranqueo de la fachada actual*** *para obtener un ancho mínimo de calle de 8,00 m, uniendo el vértice actual de la finca (…) con el primer vértice intermedio de la fachada, (anchura actual de vial de 8,04 m) disponiéndose una acera de 1,30 m desde la cara exterior del bordillo en continuidad con la acera existente, conforme a la cartografía que se adjunta.*

QUINTO: *Indicar que, descontada la superficie de cesión, la superficie neta de la finca (a efectos de liquidación) es de 709,75 m^2.*

SEXTO: *Se adjunta planimetría de la alineación propuesta que debe ser aprobada por el órgano competente.*

En base a lo señalado anteriormente, el técnico que subscribe el presente Informe, estima que ***la alineación oficial se corresponde con la reflejada en la documentación gráfica*** *que acompaña al presente informe y en conformidad con el* ***art.19*** *de la Ley 9/2001 del Suelo, se debe proceder a la cesión a título gratuito de la franja de superficie señalada.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C0E925C8-7221-47CF-9698-EF54B811F8D9-902515

Visto lo expuesto, se estima que es todo lo que tenemos el deber de informar, salvo error u omisión no intencionados. Y para que conste y a los efectos oportunos, se emite el presente informe, según mi leal saber y entender, sin perjuicio de las atribuciones de Autoridad superior, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero; dejando al superior criterio de la corporación municipal, la decisión final al respecto. =En Cercedilla, a fecha de firma electrónica=El Arquitecto Municipal(firmado)= VBº La Concejala de Urbanismo(firmado)="

Dada cuenta de la propuesta formulada por Tesorería, respecto a la liquidación económica de la Tasa de alineación, en virtud de la correspondiente Ordenanza Fiscal vigente, por importe de 85,17€

Esta Concejalía propone:

PRIMERO. Determinar la alineación oficial de la finca sita en situada en (…) con referencia catastral (…), de conformidad con el informe técnico emitido, se adjuntará el Plano de la Alineación Oficial a esta resolución.

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

SEGUNDO. Aprobar la liquidación en concepto de tasa por licencias urbanísticas (alineación), por importe de **85,17 €.**

TERCERO. Notificar al interesado, **previo abono de la liquidación aprobada** en el punto segundo.

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

Cercedilla, a fecha de firma electrónica

LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO

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

ACUERDO

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

2.2.-CONCESION LICENCIA UIRBANISTICA PARA OBRAS DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA AISLADA CON PISCINA SIN AUTORIZACION INICIO OBRAS EN FINCA (…) A (…):

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

Registro de Entrada (…)

Ref.: (…)

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

PROPUESTA DE ACUERDO

Vista la instancia suscrita con fecha 04 de diciembre de 2024 por (…) **representante de (…)**, con NIF (…) que forma parte del expediente arriba referenciado, de las obras de una vivienda unifamiliar aislada con piscina en la finca sita en (…) con referencia catastral (…) según proyecto básico del (…) y (…) y resto de documentación aportada.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C0E925C8-7221-47CF-9698-EF54B811F8D9-902515

ANTECEDENTES DE HECHO

Resultando que el interesado tiene abonada la cantidad de 1364,48€, siendo en concepto de Tasa por Licencia Urbanística, según presupuesto que consta en el proyecto técnico presentado.

Resultando que con fecha 19/06/2025 se emite informe por el Arquitecto municipal (…), de tenor literal siguiente:

"=

Asunto :	*Licencia Urbanística*
Obra :	*VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA*
Fase :	***Proyecto Básico***
Dirección :	*(…)*
Solicitante :	*(…)*
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:

- *Expediente de alineación oficial (…)*
- *Con fecha 19/12/2024 y registros de entrada varios, se solicita licencia urbanística para una vivienda unifamiliar aislada con piscina con el aporte de un Proyecto Básico redactado por los arquitectos (…) y (…) expediente COAM (…) con fecha de visado 28/11/2024.*
- *Con fechas 03/02/2025 y registro de entrada (…), se aporta nueva documentación complementaria, (EBSyS, DB SUA, modificación planos planta, otras aclaraciones). Igualmente, con fecha 19/06/2025 y registro de entrada 2025/8358 se aporta nueva documentación gráfica.*

II.- LEGISLACIÓN Y NORMATIVA APLICABLE:

- *Normas Subsidiarias (NN.SS) de Cercedilla de 1985 y sus modificaciones posteriores.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C0E925C8-7221-47CF-9698-EF54B811F8D9-902515

- *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 sus modificaciones posteriores.*
- *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 Básico*** *aportado es la edificación de una vivienda unifamiliar aislada con piscina.*

La parcela según la sede electrónica de catastro tiene una superficie de 1.549 m², si bien según el proyecto aportado a superficie real es inferior. 1.447,22 m². Tiene forma poligonal tendiendo a rectangular, se encuentra libre de edificaciones y sobre ella se dispone una superficie de uso deportivo (pista de tenis) sobre la que no se actúa. Tiene frente a dos linderos; al oeste con (…) y al este con el vial (…) que lo identifica. Tiene un desnivel topográfico muy pronunciado en sentido descendente desde la (…).

La rasante de la parcela en su lindero con (…), se encuentra por debajo de la rasante de la calle con un desnivel equivalente a una planta.

La vivienda propuesta se sitúa en las proximidades del lindero con la calle (…); zona más alta de la parcela, y el acceso peatonal y rodado se efectúa por dicho vial. La edificación se plantea en una única planta sobre rasante con cubierta plana. Aprovechando el desnivel existente con la calle (…), la cubierta se destina a aparcamiento descubierto (ya que solo se dispone una estructura de pérgolas de grandes dimensiones), desarrollándose el programa de la vivienda en la planta baja.

Para el acceso (rodado y peatonal) hay que salvar el talud/terraplén existente en la calle Circunvalación hasta el límite de la parcela. Este se efectúa a través de una pequeña rampa en sentido descendente hasta el perímetro de la edificación que se dispone a una distancia mínima de 3,00 m y que como ya se ha señalado, se destina a aparcamiento. De forma paralela al lindero, se desarrolla una rampa de uso peatonal que permite salvar el desnivel para alcanzar la rasante de la parcela donde se sitúa el acceso a la planta baja.

En la planta baja se dispone el programa de la vivienda con cuatro dormitorios, dos baños, cocina, lavadero y salón comedor.

III.- SEGUNDO. *La vivienda sobre la que se quieren realizar las obras de ampliación, se localiza sobre una parcela cuya calificación urbanística es* ***SU "Suelo***

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C0E925C8-7221-47CF-9698-EF54B811F8D9-902515

Urbano" *en grado* ***"Consolidado"****, conforme al Plano de División Básica del territorio "S" de la vigentes NN.SS. de Planeamiento.*

Según el Plano de Calificación y Usos del Suelo ***"S"*** *(Sur) de las NN.SS. de Planeamiento de Cercedilla aprobadas en 1985, el ámbito donde se sitúa la parcela se encuentra bajo el epígrafe u Ordenanza Particular* ***C-3 "Colonias de segunda residencia".***

III.- TERCERO. *Las prescripciones previstas de aplicación de la Ordenanza Particular* ***C3*** *están descritas en el art. 2.6.1 Suelo urbano de las vigentes NN.SS. Dichas condiciones, así como su cumplimiento, se reflejan en los cuadros adjuntos en base a la superficie de la parcela sobre la que se actúa indicada en el Proyecto Básico aportado:* ***1.447,22 m²****.*

Ordenanza particular C3 **Sup.Parcela ……. 1.447,22 m²**

Condiciones de uso y edificación	Condiciones de los instrumentos de planeamiento	Aplicación de las condiciones	Valores de Proyecto y/o Edif. existente	CUMPLIMIENTO
Parcela mínima (m^2) …..	(*) 1.000,00 m^2	1.447,22 m^2	1.447,22 m^2	**Si**
Ocupación (%) …….……	15,00 %	217,08 m^2	161,87 m^2	**Si**
Nº Máx.plantas ……	2,00		2,00	**Si**
Altura máxima (m) ……..	sin determinar (7 m)		6,30 m	**Si**
Edificabilidad (m^2/m^2) …	0,20 m^2/m^2	289,44 m^2	138,63 m^2	**Si**
Retranqueos (m) ……	3,00 m		Fachada: 3,00 m Fondo:>3,00 m Lat.Izq: 3,00 m Lat.Dcho:>3,00 m	**Si**

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

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

En la comprobación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos, se ha tenido en consideración la superficie de parcela que figura en el proyecto aportado.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C0E925C8-7221-47CF-9698-EF54B811F8D9-902515

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

1º.- Se presenta única y exclusivamente Proyecto Básico con objeto de obtener licencia urbanística. La concesión de la licencia ***no autoriza*** *para la construcción de la edificación, en conformidad al art.154.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y el art.6.1.3.a) de la Parte I del CTE.*

El Proyecto Básico aportado se encuentra visado (… con fecha de visado 28/11/2024). En la documentación presentada el 19/06/2025, se aporta un plano de planta con dos dormitorios dobles y dos dormitorios sencillos en cumplimiento de las condiciones higiénico sanitarias establecidas por las vigentes NN.SS.

2º.- Como ya se ha señalado, la parcela presenta un gran desnivel en sentido descendente desde la (…) hacía el vial (…). En la parte inferior en las proximidades al vial (…), existe una pista de tenis que no es objeto de la intervención.

En la parte alta de la parcela en las proximidades de la calle Circunvalación se dispone la edificación de la vivienda de una planta y cubierta plana con vistas directas sobre la pista de tenis cuya rasante se encuentra a un nivel muy inferior. La vivienda se sitúa en el ángulo noroeste de la parcela (esquina izquierda desde la …) situándose la piscina de 3,00 x9,00 m en la esquina opuesta. Todas las actuaciones se sitúan a 3,00 m de los linderos.

3º.- Aprovechando el desnivel existente, la cubierta plana de la vivienda se utiliza como aparcamiento descubierto con acceso directo desde la (…) a través de una plataforma. En dicha planta de cubierta se dispone una estructura de pérgolas abiertas.

En base a la documentación gráfica aportada, la parte inferior de la plataforma que da acceso a la cubierta no tiene acceso ni uso en la franja de retranqueos. Lo mismo ocurre con la pasarela peatonal que se desarrolla paralela y anexa al lindero de la (…).

4º.- Si la edificación afecta a arbolado existente ***se deberá solicitar*** *licencia para la tala de arbolado.*

III.- QUINTO: *El presupuesto de ejecución material reflejado en el Proyecto Básico es de* ***183.497,17 € (ciento ochenta y tres mil cuatocientos noventa y siete euros con diecisiete céntimos)****.*

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

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

III.- SEPTIMO. *Según la Ordenanza de Residuos de Construcción y Demolición (RCD) municipal de Cercedilla, publicada en el BOCM.10 de fecha 12 de enero de 2018 y en base al estudio de gestión de residuos deberá aportar una fianza de* ***373,90 € (trescientos setenta y tres euros con noventa céntimos).***

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C0E925C8-7221-47CF-9698-EF54B811F8D9-902515

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

CONCLUSIÓN

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

- *Informar **FAVORABLEMENTE la autorización de licencia urbanística** en los términos solicitada y en base, a la documentación aportada en el **Proyecto Básico** de Vivienda Unifamiliar asilada y piscina redactado por los arquitectos (…) y (…), expediente COAM (…) con fecha de visado 28/11/2024 y la 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.*

- *Junto con la Declaración Responsable, 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 aportarán las correspondientes direcciones facultativas visadas por los colegios profesionales correspondientes. Igualmente se aportará la hoja resumen de presupuesto visada 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 dichas acometidas. 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 la vía pública; para la cual se deberá solicitar licencia a los servicios técnicos correspondientes.*

- *Los cerramientos de la parcela se efectuarán en cumplimiento del Cap. III ordenanza reguladora del vallado y limpieza de solares y parcelas en suelo urbano del término municipal de Cercedilla.*

- *Se deberán evitar vistas rectas y oblicuas sobre las parcelas colindantes en cumplimiento del art. 582 del Código Civil. A tal fin se deberán tomar las medidas correctoras correspondientes,*

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C0E925C8-7221-47CF-9698-EF54B811F8D9-902515

electrónica=El Arquitecto Municipal(firmado)=VBº La Concejala de Urbanismo(firmado)=”

Resultando que el interesado presenta ingreso por autoliquidación por importe de 373,90 €, con fecha 04/07/2025 en concepto de prestación de garantía para la gestión correcta de residuos de construcción y demolición.

Dada cuenta del Informe Jurídico favorable de fecha 04/07/2025.

Dada cuenta por Tesorería de los siguientes tributos:

- **1364,48€,** en concepto de Tasa Licencia Urbanística, **autoliquidada por el interesado (08/07/2025).**
- **5018,72 €,** en concepto de I.C.I.O (pendiente de liquidar).

Desde esta Concejalía de Urbanismo se propone:

PRIMERO. Conceder licencia urbanística para Obras de construcción de una vivienda asilada con piscina y **No autorizando** el inicio de las obras a (…), con NIF (…) en la finca sita en (…) con referencia catastral (…) según proyecto básico del arquitecto (…) y (…) y resto de documentación aportada, 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 Proyecto Básico** de Vivienda Unifamiliar asilada y piscina redactado por los arquitectos (…) y (…), expediente COAM (…) con fecha de visado 28/11/2024 y la 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. 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.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C0E925C8-7221-47CF-9698-EF54B811F8D9-902515

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.

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.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C0E925C8-7221-47CF-9698-EF54B811F8D9-902515

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:

- 373,90 €**,** 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:5018,72€ del ICIO pendiente de liquidación.

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

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

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

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

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

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

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C0E925C8-7221-47CF-9698-EF54B811F8D9-902515

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

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

SÉPTIMO. Debe abonar las liquidaciones pendientes realizadas por la Tesorería Municipal.

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

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

En Cercedilla, a fecha de firma electrónica

LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO

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

ACUERDO

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

2.3.-CONCESION LICENCIA ACTIVIDAD Y FUNCIONAMIENTO PARA ESTUDIO DE TATUAJE EN (…) A (…):

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

LICACTIV (…)

Registro de Entrada (…)

Ref. (…)

PROPUESTA DE ACUERDO DEL CONCEJAL DELEGADO DE DESARROLLO LOCAL

Vista la documentación presentada por (…) en la que solicitaba Implantación de Actividadde de Centro de tatuaje una clínica de nutrición sita en la calle (…), con referencia catastral (…).

Visto el informe emitido de fecha por el Arquitecto Municipal y el Ingeniero Asesor externo de fecha 24 de julio de 2025, del tenor siguiente:

"=

PROMOTOR	*(…)*	*(…)*
REPRESENTANTE	*(…)*	
SITUACIÓN	*(…)*	
ASUNTO	*IMPLANTACION DE ACTIVIDAD DE CENTROTATUAJE.*	

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C0E925C8-7221-47CF-9698-EF54B811F8D9-902515

Referencia Catastral	*(…)*

Expte: LICACTIV (…)

Expediente relacionado nº: DROBR (…)

Procedimiento: Licencia Actividad y Funcionamiento

INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

PARA IMPLANTACION DE ACTIVIDAD

Con fecha 13/06/2025, (documento registrado por email), el arriba referenciado aporta documentación solicitada para la implantación de actividad de CENTRO DE TATUAJE

Estos Servicios Municipales han comprobado que la actuación solicitada de implantación de actividad de CENTRO DE TATUAJE se encuentra dentro de los actos previstos en el artículo 152 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y sus modificaciones posteriores, para poder ser tramitada por Declaración Responsable, verificándose que las actuaciones urbanísticas solicitadas se ajustan a la normativa urbanística aplicable.

DOCUMENTOS INICIALES APORTADOS

Impreso solicitud

Autorización de representación

Memoria Proyecto Acondicionamiento interior e implantación de actividad de estudio de tatuaje

Decreto Alcaldía concesión obras (..) de fecha 13/09/2024

Proyecto Técnico

Póliza Seguro RR. CC

Copia Compraventa local

NIF Titular

DOCUMENTACION SOLICITADA Y APORTADA

IAE (MOD 037) Maquilladores y estética epígrafe 887.2

BTNI 322706.05/24

Registro sanitario CAM (Expte 07REA2-00252.0/2024)

Tasas Municipales

INFORME INSPECCION

Con fecha 10/06/2025 los servicios técnicos municipales realizan inspección al local comprobando la subsanación de las siguientes deficiencias

Eliminación conducto salida de humos

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C0E925C8-7221-47CF-9698-EF54B811F8D9-902515

Altura reglamentaria extintor

Funcionamiento correcto equipos autónomos emergencia y señalización

NORMATIVA DE APLICACIÓN

1 *Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Cercedilla aprobadas definitivamente el 27 de junio de 1985.*

2. *Modificaciones Puntuales posteriores a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico Municipal.*
3. *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*
4. *Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid Ley 9/2001 de 17 de Julio y sus posteriores modificaciones.*
5. *Normativa urbanística, ambiental, sectorial y administrativa conexa a las anteriores y sin perjuicio de la restante normativa que resulte de aplicación.*
6. *RD 314/2006, de 17 de marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación*
7. *Decreto 25/2023, de 24 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de los requisitos higiénico-sanitarios de las actividades de tatuaje, micropigmentación, perforación u otras técnicas similares de decoración corporal.*
8. *Cualquier Normativa que le sea de aplicación*

MEDIDAS CORRECTORAS

Autorización Sanitaria CAM CONSEJERÍA DE SANIDAD

BTNI (Inst Elect reglamentaria CAM (OCA AVISER) Equipos autónomos de Emergencia y Señalización

Sistemas de extinción de incendio (2 Ud extintor)

Deberá cumplir con lo establecido en el CTE DB SI

Estructura protegida EI-60

Resistencia al fuego R60

Reacción al fuego materiales constructivos en paredes y techos: CS2, d0

Recorridos de evacuación hasta el exterior <25m

Cumplimiento CTE DB SU9 (accesibilidad) Elementos instalados: Los reflejado en el proyecto Condiciones acústicas:

Niveles de Emisión Acústica:

Exterior: 65/50 dBA (día Noche)

Interior. 50/30 dBA (día Noche)

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*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C0E925C8-7221-47CF-9698-EF54B811F8D9-902515

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 Lca de Actividad y Funcionamiento autoriza el ejercicio de la misma,*

3. *Según el art.10 Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y el art. 153 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, la presente Lca de actividad 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.*

No obstante, 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, y sus modificaciones posteriores, se podrá ejercer sobre las actuaciones declaradas las facultades inspectoras previstas en esta ley.

CONCLUSION

A la vista de la documentación presentada y contrastada con la normativa de aplicación, este técnico informa FAVORABLEMENTE la viabilidad urbanística para la implantación de actividad y Funcionamiento de estudio de tatuaje sito en (…).

El presente informe se formula sobre la base de ser ciertos y exactos cuantos datos suministra el peticionario, quien toma a su cargo los daños y perjuicios que puedan derivarse de su inexactitud. Se emite sin perjuicio de lo que se disponga, en su caso, en informes de Órganos Competentes de la Comunidad de Madrid. Todo ello salvo derecho propiedad y sin perjuicios de terceros. =El asesor externo= (…)= Ingeniero Técnico Industrial= Colegiado nº (…) (firmado)= EL Arquitecto Municipal(firmado)=”

Vista la propuesta de liquidación de tributos, realizado por la Tesorería Municipal, la interesada tiene que abonar la cantidad de;

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 actividad y funcionamiento para el estudio de tatuaje del establecimiento sito en (…), con referencia catastral (…), en base al informe técnico transcrito.

SEGUNDO. Aprobar las liquidaciones pendientes:

- 19.16€ en concepto de tramitación de licencia de apertura.
- 167,89€ en concepto de Tasa de licencia de apertura

TERCERO. Notificar la Resolución de la Junta de Gobierno local a la interesada con indicación de los recursos pertinentes.

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

En Cercedilla a fecha de firma electrónica

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C0E925C8-7221-47CF-9698-EF54B811F8D9-902515

El Concejal Delegado de Desarrollo Local

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

ACUERDO

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

PUNTO 3º.- CONOCIMIENTO ASUNTOS VARIOS:

No hay

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

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C0E925C8-7221-47CF-9698-EF54B811F8D9-902515