Firmado Electrónicamente

Fdo. RICARDO DE SANDE TUNDIDOR
LA SECRETARÍA GENERAL
AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA
Fecha:09/05/2025
HASH:E76A502BEC86994BA07F27BFF9C61E273A3F139E
CSV:b8171e0a-cb29-438a-9db9-92f6e292b29e-853879

EXTRACTO DE LA SESION ORDINARIA CELEBRADA EL 8 DE MAYO DE 2025 PO0R 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 DEL ACTA DE LA SESION ORDINARIA CELEBRADA CON FECHA DE 30 DE ABRIL DE 2025

PUNTO 2º.-PROPUESTAS DE ACUERDO AREAS MUNICIPALES:

2.1.-CONCESION LICENCIA URBANISTICA PARA OBRAS DE CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA Y AUTORIZACION INICIO OBRAS 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 30 DE ABRIL DE 2025:

El Sr. Presidente pregunta si algún Concejal desea realizar alguna observación al acta de la sesión ordinaria celebrada el día 30 de Abril de 2025.

No realizándose ninguna observación, resulta aprobada por Unanimidad de los miembros el acta de la sesión ordinaria celebrada el día 30 de Abril de 2025, autorizándose su transcripción al correspondiente Libro Oficial.

PUNTO 2º.-PROPUESTAS DE ACUERDO AREAS MUNICIPALES:

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

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

Licencia urbanística (…)

Registro de Entrada (…)

Ref.: (…)

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

PROPUESTA DE ACUERDO

Vista la instancia suscrita con fecha 19/07/2024 por (…) que forma parte del expediente arriba referenciado de cambio de uso de local a vivienda en la finca sita en (…) con referencia catastral (…) mediante la que según proyecto de (…) y resto de documentación aportada.

ANTECEDENTES DE HECHO

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:B8171E0A-CB29-438A-9DB9-92F6E292B29E-853879

Resultando que el interesado tiene abonada la cantidad de 118,28€, siendo en concepto de Tasa por Licencia Urbanística, según presupuesto que consta en el proyecto técnico presentado.

Resultando que con fecha 07/04/2025 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 :	*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 Licencia de Parcelación LPARC (…).*
- *Emisión de informe a la D.G de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid con registro de salida (…) de fecha 21/11/2024.*

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.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:B8171E0A-CB29-438A-9DB9-92F6E292B29E-853879

- 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 de la solicitud de licencia es el* ***cambio de uso de un local a vivienda.*** *A tal fin ha sido aportado un* ***Proyecto Básico y de Ejecución*** *de Cambio de Uso de Local a Vivienda redactado por los arquitectos (…) y (…), (versión V01 – marzo de 2024), visado por el COAM con fecha 11/03/2024 expediente (…).*

III.- SEGUNDO. *La finca donde se sitúa el local tiene frente a dos calles; (…). La construcción de la finca se estructura con dos bloques de edificación sobre cada una de las calles, separados por un patio interior de 4,90 m de anchura; medición efectuada sobre fichero de la cartografía facilitada por la Sede Electrónica de Catastro. Según dicha sede, la superficie total de la parcela es de 268 m² estando fechada la construcción de ambos cuerpos de edificación en el año 1983.*

La licencia de parcelación referenciada en el apartado antecedentes, tenía por objeto la segregación del local con referencia catastral (…) de 147 m² de superficie en dos locales independientes siendo el local objeto de la presente solicitud con 59,90 m² de superficie uno de los locales resultantes.

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), la parcela la finca donde se sitúa el local, se encuentra regulada bajo el epígrafe de la Ordenanza Particular ***"CS" – Casco Antiguo.***

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

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

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

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:B8171E0A-CB29-438A-9DB9-92F6E292B29E-853879

*1º.- La parcela se encuentra dentro del perímetro del ámbito **"Casco Histórico de Cercedilla"** (…), 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 por la Consejería competente en dicha materia.*

En base al presupuesto del proyecto aportado, se efectúan labores de movimiento de tierras y cimentaciones, por lo que se estima necesario la aprobación de dicho organismo.

Con fecha 07/04/2025 se aporta informe Expediente (…) número de registro: (…), de la Subdirección General de Patrimonio Histórico, de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la Comunidad de Madrid. En su apartado CONCLUSIONES se señala: "… se determina que las obras a llevar a cabo, no tienen presumiblemente afección al Bien Catalogado Yacimiento Documentado Histórico de Cercedilla, incluido dentro …"

2º.- El local objeto del expediente, tiene una superficie total útil de 56,45 m², de los que se destinan a vivienda únicamente 46,90 m². Esta superficie destina a vivienda es superior a la mínima establecida por la Ordenanza Particular para vivienda categoría 3ª – apartamento de 45 m². La superficie restante (9,55 m²) está destinada a trastero de bicicletas.

3º.- La vivienda cuenta con un recibidor, un baño y una única estancia destinada a cocina-estar-dormitorio. Esta estancia, tiene sus huecos de iluminación y ventilación sobre el patio interior de la finca que, conforme se ha comentado anteriormente, tiene una anchura de 4,90 m; superior a los 4,00 m establecidos por la Ordenanza Particular para parcelas de hasta 15 m de fondo.

La altura libre del local es de 2,76 m siendo de 2,50 m la altura al falso techo en la superficie destinada a vivienda.

4º.- En la hoja resumen del presupuesto aportado, el coste de la Gestión de Residuos se encuentra desglosado en dos partidas diferentes de gestión, coincidiendo la partida de Gestión de Residuos Inertes con el coste del Estudio de Gestión de Residuos aportado.

***III.- SEXTO:** El presupuesto de ejecución material aportado en el Proyecto Básico y de Ejecución es de **15.907,19 € (quince mil novecientos siete euros con diecinueve céntimos)**.*

***III.- SEPTIMO:** Deberán cumplirse los siguientes plazos: 6 meses para iniciar la obra, desde la fecha de la presentación de la declaración responsable en donde se señale encontrarse en posesión del Proyecto de Ejecución visado por el COAM, y que dicho proyecto no difiere al inicialmente autorizado.*

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.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:B8171E0A-CB29-438A-9DB9-92F6E292B29E-853879

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* ***296,58 € (doscientos noventa y seis euros con cincuenta y ocho 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 la licencia urbanística*** *en los términos solicitada y en base a la documentación técnica aportada y reflejada en el* ***Proyecto Básico y de Ejecución*** *redactado por los arquitectos (…), (versión V01 – marzo de 2024), visado por el COAM con fecha 11/03/2024 expediente (…) y la documentación complementaria anexada al expediente.*

- *La concesión de la Licencia,* ***NO AUTORIZA*** *nuevas acometidas a las redes de los servicios municipales. A tal fin se deberá solicitar la autorización de dicha acometida.*

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

- *En conformidad con la notificación de la D.G. de Patrimonio Cultural y Oficina del Español de la Comunidad de Madrid, (expediente RES…), la intervención no tiene presumiblemente afección sobre el Bien Catalogado Yacimiento Documentado Casco Histórico de Cercedilla, si bien y en virtud del artículo 62 de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, si durante la ejecución de las obras se hallaran bienes muebles o inmuebles con valor arqueológico o paleontológico se deberán paralizar dichas obras y se comunicará, de manera inmediata, dicho hallazgo a la Dirección General de Patrimonio Cultural.*

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

Resultando que el interesado presenta autoliquidación por importe de 296,58€ en concepto de prestación de garantía para la gestión correcta de residuos de construcción y demolición.

Dada cuenta del Informe Jurídico favorable de fecha 07/05/2025.

Dada cuenta por Tesorería de los siguientes tributos:

- **118,29 €,** en concepto de Tasa Licencia Urbanística, **autoliquidada por el interesado (17 de julio de 2024).**

- **421,44€,** en concepto de I.C.I.O (pendiente de liquidar).

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:B8171E0A-CB29-438A-9DB9-92F6E292B29E-853879

Desde esta Concejalía de Urbanismo se propone:

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

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

1º. Las obras deberán ajustarse a la información reflejada en el **Proyecto Básico y de Ejecución** redactado por los arquitectos (…), (versión V01 – marzo de 2024), visado por el COAM con fecha 11/03/2024 expediente (…) 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:

- en la ejecución del replanteo de la tabiquería
- a la finalización de la obra

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

4º. A los efectos del Artículo 205 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, deberá comunicarse al Ayuntamiento el nombre, dirección y domicilio del contratista de las obras.

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

6º. Todas las acometidas a infraestructuras que sea necesario efectuar, deberán ser subterráneas. Los contadores deberán estar empotrados en el alzado de la edificación que da fachada a vía pública o en el cerramiento de la parcela que limita con la vía pública.

7º. Las fachadas, quedan sometidas a la servidumbre gratuita de instalación de placas, números y soportes que el Municipio establezca y se situarán en la línea que se señalará, inmediatamente, por los Técnicos Municipales.

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

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:B8171E0A-CB29-438A-9DB9-92F6E292B29E-853879

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.

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).

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

- 296,58€, 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).**

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:B8171E0A-CB29-438A-9DB9-92F6E292B29E-853879

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

421,44€ del ICIO pendiente de liquidación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:B8171E0A-CB29-438A-9DB9-92F6E292B29E-853879

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

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 13.55 horas, de lo que doy fe como Secretario.

EL SECRETARIO GENERAL

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:B8171E0A-CB29-438A-9DB9-92F6E292B29E-853879