Firmado Electrónicamente
Fdo. RICARDO DE SANDE TUNDIDOR
LA SECRETARÍA GENERAL
AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA
Fecha:16/07/2025
HASH:E76A502BEC86994BA07F27BFF9C61E273A3F139E
CSV:ce0dba46-37e9-4313-8ac7-08cf5cf10d09-887851

EXTRACTO DE LA SESION ORDINARIA CELEBRADA EL 10 DE JULIO DE 2025 POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Siendo las 13.32 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 3 DE JULIO DE 2025

PUNTO 2º.-PROPUESTAS DE ACUERDO AREAS MUNICIPALES:

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

2.2.-CONCESION LICENCIA URBANISTICA PARA OBRAS AMPLIACION VIVIENDA UNIFAMILIAR SIN AUTORIZACION INICIO OBRAS EN FINCA (…) A (…)

2.3.-CONCESION LICENCIA URBANISTICA PARA OBRAS DE CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA AMPLIANDO LAS OBRAS CONCEDIDAS POR ACUERDO JUNTA GOBIERNO LOCAL DE 8-5-2025 EN FINCA (…) A (…)

2.4.- OTORGAMIENTO AUTORIZACION OCUPACION VIA PUBLICA PARA INSTALACION TERRAZA (…) EN (…) A (…)

2.5.- OTORGAMIENTO AUTORIZACION OCUPACION VIA PUBLICA PARA INSTALACION TERRAZA (…) 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 3 DE JULIO DE 2025

El Sr. Presidente pregunta si algún Concejal desea realizar alguna observación al acta de la sesión ordinaria celebrada el día 3 de Julio de 2025.

No realizándose ninguna observación, resulta aprobada por Unanimidad de los miembros el acta de la sesión ordinaria celebrada el día 3 de Julio de 2025, autorizándose su transcripción al correspondiente Libro Oficial.

PUNTO 2º.- PROPUESTAS DE ACUERDO ÁREAS MUNICIPALES

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE0DBA46-37E9-4313-8AC7-08CF5CF10D09-887851

2.1.-CONCESION LICENCIA URBANISTICA PARA OBRAS DE REPARACION DE CUBIERTA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA 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 19/10/2023 por (…) que forma parte del expediente arriba referenciado, de las obras de reparación de cubierta en vivienda unifamiliar aislada en la finca sita en (…) con referencia catastral (…) según proyecto de (…) y resto de documentación aportada.

ANTECEDENTES DE HECHO

Resultando que el interesado tiene abonada la cantidad de 450,43€ siendo en concepto de Tasa por Licencia Urbanística, según presupuesto que consta en el proyecto técnico presentado.

Resultando que con fecha 13/06/2025 se emite informe por el Arquitecto municipal (…), de tenor literal siguiente:

LICENCIA URBANÍSTICA (…)

REGISTRO GENERAL DE ENTRADA (…)

Asunto ..... :	*Licencia Urbanística*
Obra ..... :	*REPARACIÓN DE CUBIERTA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA*
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 incoado referenciado en la cabecera, el Técnico Municipal que suscribe ha

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE0DBA46-37E9-4313-8AC7-08CF5CF10D09-887851

comprobado la situación de la finca objeto de la solicitud de licencia, y, conforme a la documentación consultada, emite el siguiente

INFORME

I.- ANTECEDENTES:

- *La Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el 24 de junio de 2009, autorizó la licencia de funcionamiento de actividad clasificada Expediente (…) en la calle (…) (Licencia de Instalación 21 de enero de 2009 – Licencia de Funcionamiento 24 de junio 2009).*
- *Con fecha 23/09/2021 y registro de entrada nº (…), se solicita Licencia urbanística para la reparación de cubierta en la vivienda referenciada aportándose un Proyecto Básico y de Ejecución visado el 16/09/2021 exp. COAM: (…), generándose el expediente (…).*
- *Con fecha 20/12/2021 y Registro de Salida nº (…), se emite Requerimiento de Subsanación de Deficiencias. Con fecha 03/01/2022 y Registro de Entrada nº (…) se aporta nueva documentación en respuesta al requerido emitido.*
- *Con fecha 11/04/2022 y registro de salida (…), se emite escrito de Mejora de la Solicitud del expediente referenciado en la cabecera, en base al informe técnico redactado en fecha 01/04/2022.*
- *Con fecha 13/05/2022 se recibe por parte de correos una Certificación de Imposibilidad de Entrega en donde se señala un 1º intento de entrega el 19/04/2022 con el resultado de ausente y la Devolución a Origen por Sobrante al* ***no ser retirado*** *el 05/05/2022.*
- *Con fecha 09/06/2023 y registro de entrada (…) se presenta Declaración Responsable Urbanística de obra por parte del interesado (…), representado por (…), en donde se solicita la colocación de andamio para inspección de cubierta en busca de filtraciones o patologías estructurales en calle (…), autorizándose la misma por Decreto de Alcaldía número (…), donde se resuelve finalizar el procedimiento de control previo declarando la conformidad de las actuaciones urbanísticas descritas en base a la documentación aportada, siendo notificado al interesado.*
- *En fecha 19/07/2023, se realiza una visita de inspección a la obra levantándose Acta de Inspección Urbanística. En dicha visita se comprueba que se ha demolido la totalidad de la cubierta incluso su estructura de madera, obras no contempladas en la Declaración Responsable de Obra solicitada. En dicha fecha se incoa expediente de Protección de la Legalidad Urbanística (…)*
- *Expediente de Protección de la Legalidad Urbanística, (…), Decreto de Alcaldía número (…) con registro de salida (…) de 24/07/2023 en donde se ordena la paralización de las obras que se están ejecutando. Se realiza un primer intento de notificación por sede electrónica, dando de alta la notificación el pasado 24 de julio de 2023, resultando que el interesado no accede a ella en el plazo legalmente establecido.*
- *Con fecha 11/08/2023 y dado que se ha cumplido el plazo de 10 días establecido para acceder a la sede electrónica, a las 8:50 h se procede a intentar la notificación en el inmueble en compañía de la Policía Local. Las obras han continuado ejecutándose y se procede a identificar a los agentes intervinientes.*

  En esta fecha y posterior a esta visita, son retiradas de la sede electrónica las notificaciones pendientes de recogida por parte del interesado (…).

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE0DBA46-37E9-4313-8AC7-08CF5CF10D09-887851

- *Con fecha 14/08/2023 y registro de entrada (…) se aporta un escrito por parte del interesado solicitando se interrumpa la orden de paralización dictada.*
- *Con fecha 16/08/2023 sobre las 12:50 h se efectúa una nueva visita de inspección y se comprueba que las obras han continuado y se han demolido la totalidad de los hastiales de la cubierta.*
- *Oficio de Remisión con registro de salida (…) en el que se insta a la paralización de las obras de montaje de estructura provisional, y a la presentación de proyecto de ejecución redactado por técnico competente para el montaje de dicha estructura.*
- *La Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada con fecha 5 de octubre de 2023, en base al informe del técnico que suscribe, deniega la concesión de la licencia urbanística solicitada expediente LICURB (…) ya que las obras se han realizado sin título habilitante de naturaleza urbanística, instando al promotor a solicitar la legalización de las obras de restauración de fachadas y cubierta con objeto de restituir la edificación a su estado previo a la demolición efectuada.*
- *Con fecha 19 de octubre de 2023 y número de Registro de Entrada (…) se solicita licencia urbanística de recuperación de la cubierta original de la vivienda existente. Con fecha 31 de octubre se aporta nueva documentación consistente en expediente de legalización de obras ejecutadas sin licencia en planta bajo cubierta y planta de cubiertas, redactado por el arquitecto (…), expediente (…) y el proyecto básico y de ejecución de Recuperación de Cubierta Original de la Vivienda Existente redactado por el mismo arquitecto; expediente (…) visado el 24/10/2023.*
- *Con fecha 31/01/2024 y registro de salida nº (…) se emite un Requerimiento de Subsanación de Deficiencias en base al informe técnico fechado el 30/01/2024. En respuesta al mismo con fecha 21/06/2024 y registro de entrada (…), se aporta nueva documentación.*
- *Como resultado del estudio previo por parte de los servicios técnicos de la nueva documentación aportada, con fecha 21/10/2024 se cita al técnico redactor de la documentación aportada, (…) a las 11:00 h en las dependencias municipales.*
- *Con fecha 13/11/2024 y registro de salida nº (…) se emite un requerimiento de subsanación, en donde se indica las deficiencias observadas y comentadas de forma personal al técnico en la reunión previa. En respuesta a dicho requerimiento, con fecha* ***28/01/2025*** *y registros de entrada (…) porta nueva documentación que consiste en un* ***Proyecto Básico de Recuperación de la Cubierta Original de la Vivienda Existente*** *visado por el COAM, expediente (…) con fecha de 28/01/2025, redactado por el arquitecto (…). Este documento es el objeto de análisis para la autorización de la licencia urbanística solicitada.*

II.- LEGISLACIÓN Y NORMATIVA APLICABLE:

- *Normas Subsidiarias (NN.SS.) 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.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE0DBA46-37E9-4313-8AC7-08CF5CF10D09-887851

- *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. *Como queda reflejado en el apartado antecedentes, con fecha 09/06/2023 y registro de entrada nº (…) se presenta Declaración Responsable Urbanística de obra por parte del interesado (…), representado por (…), en donde se solicita la colocación de andamio para inspección de cubierta en busca de filtraciones o patologías estructurales en (…), autorizándose la misma por Decreto de Alcaldía número (…) del año 2023.*

En fecha 19/07/2023, se realiza una visita de inspección a la obra levantándose Acta de Inspección Urbanística. En dicha visita se comprueba que se ha demolido la totalidad de la cubierta incluso su estructura de madera, obras no contempladas en la Declaración Responsable de Obra solicitada. En dicha fecha se incoa expediente de Protección de la Legalidad Urbanística (…) con Decreto de Alcaldía número (…) y registro de salida (…) de 24/07/2023 en donde se ordena la ***paralización de las obras que se están ejecutando****. Se realiza un primer intento de notificación por sede electrónica, dando de alta la notificación el 24 de julio de 2023, resultando que el interesado no accede a ella en el plazo legalmente establecido.*

Con fecha 11/08/2023 y dado que se ha cumplido el plazo de 10 días establecido para acceder a la sede electrónica, a las 8:50 h se procede a intentar la notificación en el inmueble en compañía de la Policía Local. ***Las obras han continuado ejecutándose*** *y se procede a identificar a los agentes intervinientes. En esta fecha y posterior a esta visita, son retiradas de la sede electrónica las notificaciones pendientes de recogida por parte del interesado SIGMA SL.*

Con fecha 14/08/2023 y registro de entrada (…) se aporta un escrito por parte del interesado solicitando se interrumpa la orden de paralización dictada. Con fecha 16/08/2023 sobre las 12:50 h se efectúa una nueva visita de inspección y ***se comprueba que las obras han continuado y se han demolido la totalidad de los hastiales de la cubierta.***

La Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada con fecha 5 de octubre de 2023, deniega la concesión de la licencia urbanística solicitada expediente LICURB (…) ya que las obras se han realizado sin título habilitante de naturaleza urbanística, instando al promotor a solicitar la legalización de las obras de restauración de fachadas y cubierta con objeto de ***restituir la edificación a su estado previo*** *a la demolición efectuada.*

III.- SEGUNDO. *El objeto de la licencia urbanística solicitada del edificio referenciado en la cabecera, es la* ***restitución de la volumetría y cubierta a su estado previo*** *después de las demoliciones de la cubierta, hastiales y forjado de techo de planta segunda efectuadas sin título habilitante.*

Según la oficina virtual de catastro, la superficie de la parcela es de 2.866 m^2 y en ella se identifican dos edificaciones fechadas según dicha oficina en 1950:

- *La principal de 3 alturas situada en el interior de la parcela y un bajo cubierta sin uso con* ***acceso puntual*** *para mantenimiento, que ha sido objeto de las demoliciones.*
- *Una auxiliar de 1 planta adosada al lindero izquierdo de la parcela.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE0DBA46-37E9-4313-8AC7-08CF5CF10D09-887851

III.- TERCERO. *La parcela y el edificio se localizan sobre 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 Municipal aprobadas en el año 1985.*

Según el Plano de Calificación y Usos del suelo, la parcela se encuentra regulada por la Ordenanza Particular ***"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. Estas condiciones específicas, no afectan a la parcela objeto del presente informe ya que la superficie es de 2.866 m².*

III.- CUARTO. *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*

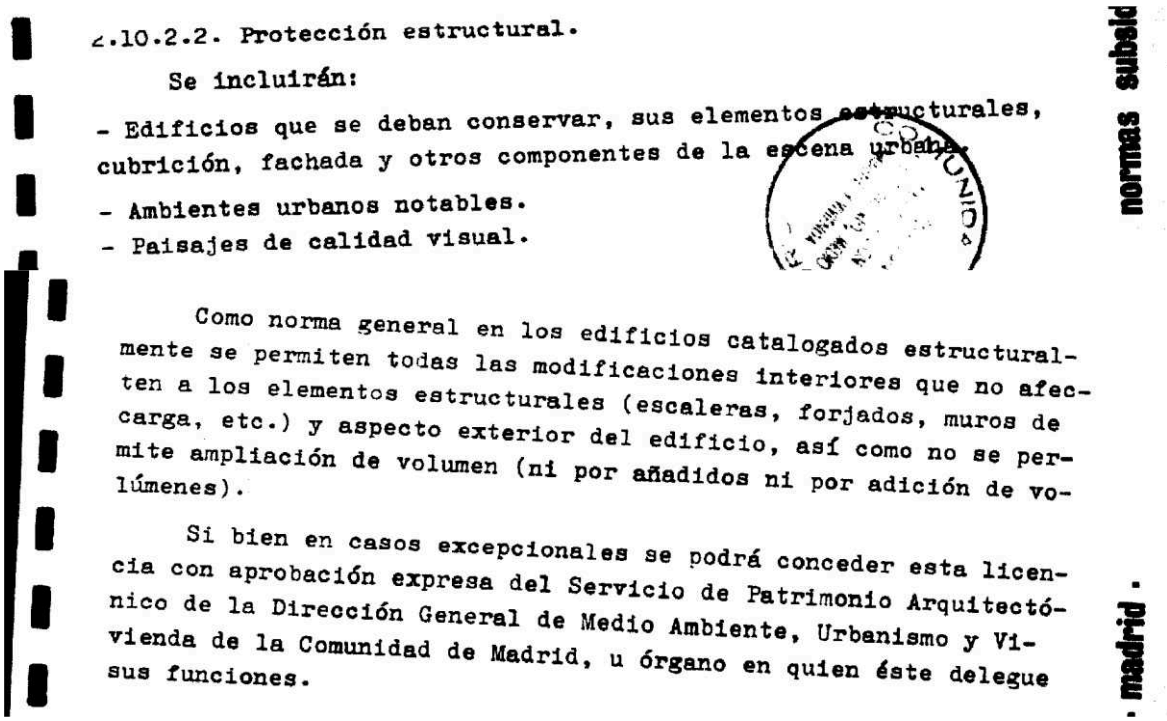
Altura máxima permitida ... : ***2 plantas****. → (7,00 m)*
Retranqueo a linderos ..... : *4,00 m.*
Uso principal ..... : *Viviendas en categoría 1ª - Vivienda aislada o pareada (Una única vivienda por parcela) Se permiten viviendas adosadas contiguas en sus muros medianeros por mutuo acuerdo previo de los propietarios (proyecto conjunto).*
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.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE0DBA46-37E9-4313-8AC7-08CF5CF10D09-887851

III.- QUINTO. *Según el plano Catálogo – CAT – de las vigentes NN.SS. de planeamiento, el edificio se encuentra Catalogado con un Nivel de* ***Protección Estructural.***
Igualmente, toda la manzana en donde se sitúa la parcela, es un ***Ámbito o Zona protegido con Nivel de Protección Estructural.***
El edificio presenta un doble nivel de protección: ***Individual y de Conjunto.***
Por ello, además de lo expuesto en el Catálogo, le es de aplicación el capítulo "2.10 NORMATIVA DE PROTECCION." de las NNSS y en especial el artículo "2.10.2.2 Protección estructural.":



normas subsid

2.10.2.2. Protección estructural.

Se incluirán:

- Edificios que se deban conservar, sus elementos estructurales, cubrición, fachada y otros componentes de la escena urbana.
- Ambientes urbanos notables.
- Paisajes de calidad visual.

Como norma general en los edificios catalogados estructuralmente se permiten todas las modificaciones interiores que no afecten a los elementos estructurales (escaleras, forjados, muros de carga, etc.) y aspecto exterior del edificio, así como no se permite ampliación de volumen (ni por añadidos ni por adición de volúmenes).

Si bien en casos excepcionales se podrá conceder esta licencia con aprobación expresa del Servicio de Patrimonio Arquitectónico de la Dirección General de Medio Ambiente, Urbanismo y Vivienda de la Comunidad de Madrid, u órgano en quien éste delegue sus funciones.

. madrid .

III.- SEXTO. *El inmueble se encuentra recogido en el Catálogo de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid con la referencia CM/038/0041. 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, en virtud de su Disposición Adicional Tercera. La descripción Básica del Bien es de Villa Residencial de finales s.XIX - principios s.XX, siendo su interés arquitectónico-histórico y tipología Casa Señorial.*

III.- SEPTIMO. *Como se señala en el apartado antecedentes, con fecha 28/01/2025 se aporta nueva documentación que consiste en un* ***Proyecto Básico*** *de Recuperación de la Cubierta Original de la Vivienda Existente, redactado por el arquitecto (…), visado el 28/01/2025 por el COAM, expediente (…).*

Dicho proyecto consiste en la recuperación volumétrica de la cubierta de la edificación que fue objeto de demolición sin título habilitante. En dicho proyecto básico se refleja el estado actual de la edificación con los hastiales y paños de la cubierta totalmente demolidos. Como ya se ha indicado, dicha demolición se efectuó sin título habilitante y sin documentación gráfica previa del estado y

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE0DBA46-37E9-4313-8AC7-08CF5CF10D09-887851

dimensiones de los diferentes elementos de cubierta demolidos. Ante esta falta de información concreta de dimensiones y pendientes originales, se ha procedido a la evaluación de la documentación gráfica del proyecto en base a la documentación fotográfica aportada en el expediente por el interesado y la documentación fotográfica tomada en las inspecciones efectuadas por los servicios técnicos municipales.

IV.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y URBANÍSTICAS

IV.- PRIMERO. *En conformidad con la descripción de las obras reflejada en la memoria del proyecto básico aportado, el* ***objeto es:*** *"la recuperación de la cubierta desmontada, realizándose con las mismas características constructivas y materiales que la original".*

A este respecto señalar que se ***deben recuperar*** *los elementos cerámicos de los hastiales que fueron desmontados en las obras de demolición ejecutadas sin título habilitante.*

IV.- SEGUNDO. *Como se ha señalado anteriormente en el apartado III.- Cuarto, la ordenanza de aplicación C2 que regula el ámbito, únicamente autoriza 2 plantas. El edificio principal, (anterior a la aprobación de las Normas), cuenta con tres plantas (baja, primera y segunda) de aprovechamiento urbanístico, (****incumpliendo la ordenanza que regula el sector),*** *y la planta bajo cubierta sin aprovechamiento urbanístico (siendo su fin conservación y mantenimiento). Esta inexistencia de aprovechamiento urbanístico de la planta bajo cubierta,* ***quedo contrastada*** *en la documentación aportada en respuesta al requerido de fecha 20/12/2021 y en el reportaje fotográfico del apartado 10.6 del expediente aportado. (Expediente COAM …).*

En la documentación obrante en el Expediente nº (…) por el que fue concedida la licencia de funcionamiento de actividad clasificada para (…), figura una sección en la que la planta bajo cubierta no cuenta con acceso directo desde la caja de escalera que comunica la planta segunda con la planta bajo cubierta y que se señalaba como estado original en la documentación aportada inicialmente en el expediente. En base a lo señalado y a la documentación a la que se ha tenido acceso, la ejecución del tramo de escalera que comunicaba la planta segunda con la planta bajo cubierta y existente en la fecha de inspección de 19/07/2023, y que se refleja en el proyecto básico en las dos secciones del estado actual; había sido ejecutada sin título habilitante e ***incumpliendo el artículo 2.10.2.2 Protección estructural*** *de las vigentes NN.SS. Este tramo de escalera, es eliminado como se refleja en la sección A-A´(plano 14) del P.Básico expediente COAM TL/000292/2025.*

En la documentación aportada inicialmente como recuperación de la cubierta original figuraba un ascensor desde la planta baja hasta la planta bajo cubierta que no figuraba en el estado previo. El hueco de los forjados donde se pretendía disponer el ascensor, no figuraba en las plantas del Expediente nº 2008/16 referenciado anteriormente por el que fue concedida la licencia de funcionamiento de actividad clasificada para Casa de Espiritualidad y Encuentro. Visto lo indicado, el ascensor y los huecos en los forjados, es un elemento nuevo que facilita la accesibilidad, movilidad y el aprovechamiento de la planta bajo cubierta. El aprovechamiento urbanístico del bajo cubierta, supondría un cambio de uso de la planta que dotaría a la edificación de una cuarta planta; hecho ***contrario al cumplimiento*** *de la Ordenanza Particular de aplicación C2 que establece un número máximo de 2 plantas. Este hueco en los forjados, no se refleja en las diferentes plantas del P. Básico.*

Visto lo señalado, señalar que en la última documentación aportada y que es objeto del presente informe, el bajo cubierta queda definido como ***"espacio sin uso específico".*** *El hueco del ascensor (previsto en anteriores proyectos) ha sido*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE0DBA46-37E9-4313-8AC7-08CF5CF10D09-887851

suprimido en las plantas inferiores y en el bajo cubierta y ha sido eliminado el tramo de escaleras entre la planta segunda y el bajo cubierta de la caja de escaleras. Visto lo anterior señalar que la escalera y el ascensor con los que se daba acceso al bajo cubierta, ***son elementos que se suprimen****, y por tanto,* ***no son informados ni valorados y no tienen ningún tipo de autorización*** *para una hipotética ejecución.*

IV.- TERCERO. *En las demoliciones efectuadas, se procedió a sustituir el forjado de techo de planta segunda, bajando su rasante final. Según el punto Información Previa de la documentación de obras ejecutadas sin licencia, en el apartado de fecha 31 de Julio de 2023 se indica: "… La capa de compresión y la capa de aislamiento acústico necesario y* ***para mejorar la accesibilidad a la planta bajo cubierta desde la planta inmediatamente inferior se necesitó bajar la cota del forjado de la planta bajo cubierta 20 cm****. Quedando una altura libre de 2,90 a la cara interior de las viguetas y manteniendo los 3,10 m originales de altura libre de planta al entablado, como se puede….".*

A este respecto señalar qué, en base a la documentación fotográfica tomada por los servicios técnicos municipales en las visitas realizadas, se estima que la bajada de cota del forjado se aproxima a 50 cm.

En conformidad con la documentación fotográfica aportada en el informe técnico emitido con fecha 20 de julio de 2023, este forjado consistía en una viguetería de madera sobre la que se disponía superiormente un ligero entablado de madera para facilitar el tránsito puntual para conservación. Inferiormente se disponía de un falso techo de cielo raso por debajo de la viguetería de madera. La altura libre que se indica de la planta segunda de 3,10 cm (3,18 según la sección del Expediente nº 2008/16), era al falso techo de cañizo existente por debajo de la viguetería. Se estima que el forjado introducido con capa de compresión de hormigón, desvirtúa el forjado original y que se trata de un elemento estructural nuevo ***incumpliendo el artículo 2.10.2.2 Protección estructural.***

Ha sido requerido que se restablezca la rasante del forjado de techo de planta segunda a su rasante original. En la documentación aportada de fecha 28/01/2025, sobre el forjado de viguetería de madera y capa de compresión de hormigón ejecutado sin título habilitante, se plantea la conservación de este nuevo forjado sobre el que se plantea un recrecido para alcanzar la rasante inicial y no alterar la altura de la planta bajo cubierta. El mantenimiento de este nuevo forjado se basa en el hipotético riesgo de que los muros se puedan deteriorar más con una nueva demolición.

IV.- CUARTO. *En el primer requerido del expediente LICURB 22/2021 se solicitó planos de alzado y secciones acotados de estado actual y reformado. Estos planos fueron aportados al expediente* ***después de la demolición de los paños de cubierta, hastiales y forjado de techo de planta segunda.***

Ante la dificultad de la comprobación, se ha procedió a comparar la definición gráfica de los alzados y secciones con la documentación fotográfica a la que se ha tenido acceso e incorporada en el expediente y se observaron los siguientes hechos:

- *En la documentación inicial figuraba una ventana en el dormitorio nº 11 de planta segunda sobre el tejado de la terraza que no existe, como se puede comprobar en los alzados y en la fotografía primera de la página 1 del reportaje fotográfico.* ***En la documentación final dicha ventana ha sido eliminada.***
- *Los arranques de los aleros se situaban a mayor altura con relación a su arranque original según se podía comparar con la documentación fotográfica. Del mismo modo, las cumbreras de los diferentes hastiales se situaban a mayor altura en comparación con la documentación fotográfica.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE0DBA46-37E9-4313-8AC7-08CF5CF10D09-887851

IV.- QUINTO. *En la* ***última documentación aportada,*** *(expediente COAM …)* ***los arranques de los aleros y las alturas de las cumbreras de los distintos hastiales han visto reducida su altura.*** *Se estima que esta última propuesta reflejada en el Proyecto Básico (expediente COAM …), se ajusta con mayor precisión a la realidad que existía inicialmente. Estas comprobaciones y análisis se han efectuado sobre la documentación fotográfica a la que se ha tenido acceso.*

IV.- SEXTO. *El presupuesto de ejecución material aportado en el Proyecto Básico es de* ***60.574,28 € (sesenta mil quinientos setenta y cuatro euros con veintiocho céntimos)****.*

III.- SEXTO: *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.

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 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* ***urbanísticamente FAVORABLE****, única y exclusivamente en los términos solicitada, la recuperación de la volumetría de la cubierta original y la rasante del forjado de suelo del bajo cubierta; en base a la documentación técnica aportada y reflejada en el* ***Proyecto Básico*** *de Recuperación de la Cubierta Original de la Vivienda Existente,* ***expediente COAM …)*** *con fecha de visado 28/01/2025, redactado por el arquitecto (…), la documentación complementaria anexada y las consideraciones establecidas en el apartado IV.- Consideraciones Técnicas y Urbanísticas del presente documento, que se resumen en los siguientes aspectos:*

  1.- ***Recuperación*** *de los elementos cerámicos de los hastiales que fueron desmontados en las obras de demolición.*

  2.- ***No ejecución*** *del tramo de la caja de la escalera y del ascensor con los que se daba acceso al bajo cubierta. Son elementos que se suprimen, y por tanto, no son informados ni valorados y no tienen ningún tipo de autorización para una hipotética ejecución.*

  3.- ***Recuperación*** *de la rasante del forjado de suelo de bajo cubierta con un recrecido sobre el forjado ejecutado sin titulo habilitante. La conservación de este forjado se basa en evitar mayores daños a los muros existentes con un nueva demolición.*

  4.- ***Eliminación*** *de la ventana del dormitorio 11 de segunda planta que no existe actualmente.*

  5.- ***Arranque de aleros y altura de las cumbreras de los distintos hastiales*** *en conformidad con la propuesta reflejada en el Proyecto Básico (expediente COAM …).*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE0DBA46-37E9-4313-8AC7-08CF5CF10D09-887851

*6.- En conformidad con el Proyecto Básico informado, la planta bajo cubierta es un **espacio sin uso y sin aprovechamiento**. Su destino es facilitar el mantenimiento de la cubierta.*

- *Dado que el inmueble se encuentra recogido en el Catálogo de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid con la referencia CM/038/0041 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, se solicitó la **autorización preceptiva** de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.*

  *Con fecha 07/04/2025 y registro de entrada (…) se recibe la **autorización** por parte de la Subdirección General de Patrimonio Histórico de la DG de Patrimonio Cultural y Oficina del Español de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la Comunidad de Madrid (exp.: RES…ñ). En la misma se establecen las siguientes prescripciones:*

  Por lo tanto, a la vista de la documentación presentada y de la información obrante en la Dirección General de Patrimonio se propone **AUTORIZAR** las obras de restitución de la cubierta y bajo cubierta a su estado original con las siguientes prescripciones:

  - La teja será en todo caso la original retirada de la cubierta, pudiendo utilizarse teja nueva, si fuera necesario, como teja canal.
  - Se reutilizarán la piedra y el ladrillo en la recuperación de los hastiales.

  Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial vigente.

- *Dado que según el plano Catálogo – CAT – de las vigentes NN.SS. de planeamiento, el edificio se encuentra Catalogado con un Nivel de **Protección Estructural** y la manzana en donde se sitúa la parcela, es un **Ámbito o Zona protegido con Nivel de Protección Estructural,** se ha solicitado **autorización preceptiva** a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid para su conformidad.*

  *Con fecha 11/06/2025 y registro de entrada (…), se recibe la **autorización favorable** (exp.: AP: …)- relacionado con AP …), por parte de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid.*

*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 aportar la hoja resumen del presupuesto del Proyecto de Ejecución visada por el COAM, detalle constructivo del despiece de la fabrica de ladrillo en los hastiales y arranques de aleros para la recuperación de la imagen original de la edificación y del recrecido del forjado de suelo de planta bajo cubierta.

Igualmente, se deberá comunicar a los servicios municipales los técnicos responsables 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, la tala de árboles del interior de la*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE0DBA46-37E9-4313-8AC7-08CF5CF10D09-887851

parcela ni la ocupación de vía pública; para la cual se deberá solicitar licencia a los servicios técnicos correspondientes.

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

Visto el informe complementario de fecha 27 de junio 2025 del tenor literal siguiente:

”=LICENCIA URBANÍSTICA (…)

REGISTRO GENERAL DE ENTRADA (…)

Asunto ..... :	*Licencia Urbanística*
Obra ..... :	*REPARACIÓN DE CUBIERTA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA*
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 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 COMPLEMENTARIO

1. *Se redacta el presen informe con carácter complementario al emitido por estos servicios técnicos el pasado 13/06/2025.*
2. *Con fecha 26/06/2025 y registro de entrada nº (…), se recibe una nueva notificación por parte de la Subdirección General de Patrimonio Histórico de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la Comunidad de Madrid expediente RES aportándose un nuevo informe sobre el inmueble referenciado en la cabecera.*
3. *El asunto de dicho informe es la consulta sobre la reposición de teja en el inmueble a iniciativa del interesado, ante la imposibilidad de poder reutilizar la*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE0DBA46-37E9-4313-8AC7-08CF5CF10D09-887851

teja plana alicantina original "al encontrarse en muy mal estado, fragmentada y descompuesta".

Ante dicha consulta la nueva notificación determina:

> A la vista de la documentación presentada, se ha procedido a **AUTORIZAR** la reposición de la teja de la cubierta inclinada a su estado original con la siguiente prescripción:
>
> - Ante la imposibilidad declarada por el interesado de poder reutilizar la teja plana alicantina original retirada y dañada, se podrá reponer con teja nueva de similares características, manteniendo la configuración original de la cubierta, facultando a los servicios técnicos municipales a la supervisión en la ejecución.

Manteniéndose el resto de disposiciones establecidas en la autorización con número de registro (…) y fecha de firma electrónica 03/04/2025 de dicha Consejería.

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 250€, con fecha 01/07/2025 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:

- **450,43€,** en concepto de Tasa Licencia Urbanística, **autoliquidada por el interesado (24/01/2025).**
- **1672,38 €,** en concepto de I.C.I.O (pendiente de liquidar).

Desde esta Concejalía de Urbanismo se propone:

PRIMERO. Conceder licencia urbanística para Obras de reparación de cubierta en vivienda unifamiliar aislada en la finca sita en (…) con referencia catastral (…) según proyecto de (…) 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 en el **Proyecto Básico** de Recuperación de la Cubierta Original de la Vivienda Existente, **expediente COAM (...)** con fecha de visado 28/01/2025, redactado por el arquitecto (…) y la documentación complementaria anexada al expediente.

2º. 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 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.

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**

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE0DBA46-37E9-4313-8AC7-08CF5CF10D09-887851

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 los paños de la cubierta.
- una vez ejecutados la totalidad de los hastiales previo a la ejecución de los paños de cubierta.
- en 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.

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.

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 o el cerramiento de la parcela que limita con la vía pública, 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 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.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE0DBA46-37E9-4313-8AC7-08CF5CF10D09-887851

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

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

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

17º. La inspección de las obras, en cuanto afecten al Municipio, y las indicaciones referentes a las mismas, irán a cargo de los Servicios Técnicos Municipales.

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

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

20º. En la finalización de la obra, se deberá aportar el Libro del Edifico en los servicios municipales en conformidad con el art.14 de la Ley 2/1999 de Medidas para la Calidad de la Edificación.

21º. Cualquier actividad a efectuar en la finca, deberá efectuarse en conformidad y cumplimiento de la Ordenanza de Seguridad y Convivencia Ciudadana de Cercedilla, (BOCM 26 de noviembre de 2016).

SEGUNDO. Aprobar la constitución de las siguientes garantías:

- 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:

1672,38€ del ICIO pendiente de liquidación.

CUARTO. Una vez aprobadas 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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE0DBA46-37E9-4313-8AC7-08CF5CF10D09-887851

correspondiente expediente de infracción e imposición de las sanciones que legalmente procedan.

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

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

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

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

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

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

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

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

En Cercedilla, a fecha de firma electrónica

LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO

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

ACUERDO

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

2.2.-CONCESION LICENCIA URBANISTICA PARA OBRAS AMPLIACION VIVIENDA UNIFAMILIAR SIN AUTORIZACION INICIO OBRAS EN FINCA (…) A (…):

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE0DBA46-37E9-4313-8AC7-08CF5CF10D09-887851

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 29/10/2024 por (…) (representada por ...) que forma parte del expediente arriba referenciado, de las obras de ampliación de vivienda unifamiliar existente, en la finca sita en (…) con referencia catastral (…) según proyecto de (…) y resto de documentación aportada.

ANTECEDENTES DE HECHO

Resultando que el interesado tiene abonada la cantidad de 2330.96€, siendo en concepto de Tasa por Licencia Urbanística, según presupuesto que consta en el proyecto técnico presentado.

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

"=

Asunto ..... :	*Licencia Urbanística*
Obra ..... :	*AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EXISTENTE*
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:

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE0DBA46-37E9-4313-8AC7-08CF5CF10D09-887851

- *Con fecha 29/10/2024 y registro de entrada nº (…), se solicita licencia urbanística para la ampliación de una vivienda unifamiliar existente, aportándose un **Proyecto Básico** redactado por el arquitecto (…), expediente COAM TL (…) visado con fecha 17/10/2024.*
- *Solicitud de Alineación Oficial con registro de entrada (…)- expediente ALIOF 15/2024.*
- *Con fecha 04/06/2025 y registros de entrada (…), se aporta documentación complementaria.*
- *Con fecha 06/06/2025 se emite informe técnico en sentido favorable por parte de los Servicios Técnicos Municipales.*
- *Con fecha 16/06/2025 y registros de entrada (…) y con fecha 19/06/2025 y registros de entrada (…), se aporta un Modificado del Proyecto Básico que ya había sido informado.*

II.- LEGISLACIÓN Y NORMATIVA APLICABLE:

- *Normas Subsidiarias (NN.SS) 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 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:

*El presente informe **anula y sustituye** al Informe Técnico emitido con fecha 06/06/2025 por parte de los Servicios Técnicos Municipales.*

***III.- PRIMERO.** El objeto del **Proyecto Básico y de su modificado** aportado es la ampliación de una vivienda unifamiliar existente de una planta sobre rasante. En conformidad con la sede electrónica de catastro la edificación data del año 1975.*

La parcela de 912 m² según la sede electrónica de catastro, tiene forma poligonal, y cuenta con un acceso por su lindero este, que ya se aprecia en la fotografía aérea del año 1975 consultada en el visor CartoMadrid de la Comunidad de Madrid. Según se informa en la memoria del proyecto y por medición efectuada sobre el plano de levantamiento topográfico facilitado por el solicitante (de la empresa Gruber+Serra en fichero cad), la superficie es de 936 m².

La finca se encuentra edificada con dos construcciones. La principal de una única planta (objeto de la ampliación) destinada a uso residencial, y una construcción auxiliar de 34 m² de uso aparcamiento (según catastro), adosada a su lindero norte.

La ampliación se efectúa únicamente sobre la edificación principal, elevando una segunda planta. Esta se realiza en dos niveles diferentes. En el primer nivel (cota +2,80m) ocupa las fachadas laterales y la fachada posterior y en él se disponen

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE0DBA46-37E9-4313-8AC7-08CF5CF10D09-887851

tres dormitorios dobles, uno sencillo y dos baños. El siguiente nivel (cota +4,12 m) que ocupa la zona central de la fachada principal, se dispone un área de estar identificado como mirador. Las diferentes estancias de esta segunda planta son abuhardilladas al tener su cubierta inclinada.

En planta baja se dispone un dormitorio doble con baño incorporado, la cocina, el estar comedor, un aseo y un cuarto de instalaciones. Sobre el estar se dispone un vacío sobre el que tienen vistas cada uno de los niveles de la planta alta.

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 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-1 "Colonias de segunda residencia".***

En julio de 1997, se aprueba la ***MODIFICACIÓN PUNTUAL*** *en los ámbitos de las Ordenanzas de Ensanche EN y Colonias de Segunda Residencia C1. Mediante dicha modificación puntual, los ámbitos iniciales de Ensanche y subzona C1, pasan a regularse según la* ***Ordenanza subzona C2****; con condiciones específicas para parcelas inferiores a la mínima de 500 m², que se establece en el grado C2. Con objeto de evitar desajustes y dejar edificaciones/parcelas fuera de ordenación se prevé la edificabilidad de las parcelas inferiores a la mínima, segregadas y escrituradas* ***con anterioridad a la aprobación de la Modificación*** *(julio de 1997).*

III.- TERCERO. *Las prescripciones previstas de aplicación de la Ordenanza Particular* ***C2*** *están descritas en la modificación puntual. Dichas condiciones, así como su cumplimiento, se reflejan en los cuadros adjuntos en base a la superficie de la parcela sobre la que se actúa:* ***936,00 m²****.*

Ordenanza particular C2 **Sup.Parcela ……. 936,00 m²**

Condiciones de uso y edificación	Condiciones de los instrumentos de planeamiento	Aplicación de las condiciones	Valores de Proyecto y/o Edif. existente	CUMPLIMIENTO
Parcela mínima (m²) …..	(*) 500 m²	936,00 m²	936,00 m²	Si
Ocupación (%) …….……	30,000 %	280,80 m²	230,17 m²	Si
Nº Máx.plantas ……	2,00		2,00	Si
Altura máxima (m) ……..	sin determinar (7 m)		7,00 m	Si
Edificabilidad (m²/m²) …	0,330 m²/m²	308,88 m²	291,81 m²	Si
Retranqueos (m) ……	Todos linderos 4,00 m		Fachada: >4,00 m Fondo: 0,00 m Lat.Izq.: >4,00 m Lat.Dcho:> 4,00 m	No

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE0DBA46-37E9-4313-8AC7-08CF5CF10D09-887851

	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.2.7.1 NN.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 la comprobación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos, se ha tenido en consideración la superficie de parcela que figura en el plano topográfico aportado en el expediente. Igualmente se ha tenido en consideración la edificación auxiliar y la principal que es objeto de la ampliación.

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

1º.- Se presenta única y exclusivamente ***Proyecto Básico*** *(con su modificado) con objeto de obtener licencia urbanística. La concesión de la licencia, si procede,* ***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 (exp. COAM TL/015957/2024 con fecha 17/10/2024). El modificado (sin visar) se encuentra firmado digitalmente por el arquitecto.

2º.- Consultado el plano Catálogo CAT 3, la edificación no se encuentra catalogada.

Tanto la edificación principal como la edificación auxiliar se encuentra en situación de fuera de ordenación, ya que se sitúan a una distancia inferior a los 4,00 m de retranqueo establecidos por la ordenanza particular C2; siendo de aplicación lo establecido en la Ordenanza básica municipal sobre edificaciones, instalaciones y construcciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación del Ayuntamiento de Cercedilla

La edificación auxiliar (sobre la que no se actúa) se encuentra en régimen de fuera de ordenación total estando permitidas únicamente las obras de conservación y mantenimiento.

La edificación principal se encuentra en régimen de fuera de ordenación parcial, ya que solo una pequeña parte de la edificación incumple los parámetros urbanísticos. La construcción de la nueva planta se efectúa situándose el nuevo volumen ampliado a los 4,00 m de retranqueo, en cumplimiento de la ordenanza particular de aplicación C2.

3º.- Con carácter general se informa que en cumplimiento del ***art. 582*** *del Código Civil, no se puede disponer vistas rectas, (ventanas, balcones u otros voladizos semejantes), sobre la finca colindante si no hay 2,00 m de distancia a dicha propiedad.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE0DBA46-37E9-4313-8AC7-08CF5CF10D09-887851

4º.- En la propuesta aportada, no se prevé un aparcamiento cubierto. En aplicación del art.2.7.1 de las vigentes NN.SS., se debe disponer de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela. Según la documentación gráfica aportada, a la derecha de la edificación auxiliar se plantea una zona de aparcamiento descubierto para dos vehículos en superficie.

5º.- Ha sido aportado Hoja de Dirección de Obra del arquitecto redactor del Proyecto Básico, visado por el COAM, acompañado de Certificado de Colegiación.

6º.- Si las obras afectasen al arbolado existente ***se deberá solicitar*** *licencia para la tala de arboles.*

III.- QUINTO: *El presupuesto de ejecución material reflejado en el Proyecto Básico es de* ***313.470,00 € (trescientos trece mil cuatrocientos setenta euros)****.*

III.- SEXTO: *Deberán cumplirse los siguientes plazos: 6 meses para iniciar la obra, desde la fecha de la notificación de la concesión de licencia, prorrogables por otros 6 meses.*
En aplicación del art. 158.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid las obras deberán finalizar antes de los tres años desde la fecha de notificación del acuerdo, a menos que, antes se solicite y obtenga prórroga mediante acuerdo expreso.

III.- SEPTIMO. *Según la Ordenanza de Residuos de Construcción y Demolición (RCD) municipal de Cercedilla, publicada en el BOCM.10 de fecha 12 de enero de 2018 y en base al estudio de gestión de residuos deberá aportar una fianza de* ***3.506,81 € (tres mil quinientos seis euros con ochenta y un céntimos).***

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

CONCLUSIÓN

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

- *Informar* ***FAVORABLEMENTE la autorización de licencia urbanística*** *en los términos solicitada y en base, a la documentación aportada en el* ***Proyecto Básico*** *de Ampliación de Vivienda Unifamiliar redactado por el arquitecto (…), expediente COAM (…) visado con fecha 17/10/2024 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.*

- *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; aportando las direcciones facultativas visadas por sus colegios profesionales junto con la hoja resumen final del presupuesto de ejecución visada por el COAM.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE0DBA46-37E9-4313-8AC7-08CF5CF10D09-887851

- *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 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,*

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 3506,81€, con fecha 19/06/2025 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:

- **2330,96 €,** en concepto de Tasa Licencia Urbanística, **autoliquidada por el interesado (29/10/2024).**
- **3506,81€,** en concepto de I.C.I.O (pendiente de liquidar).

Desde esta Concejalía de Urbanismo se propone:

PRIMERO. **Conceder licencia** urbanística para Obras de ampliación de vivienda unifamiliar existente **sin autorizar** el inicio de las obras a (…) (representada por …) en la finca sita en (…) con referencia catastral (…) según proyecto de (…) 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 y su modificado** de Ampliación de Vivienda Unifamiliar, redactado por el arquitecto (…), expediente COAM (…) visado con fecha 17/10/2024 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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE0DBA46-37E9-4313-8AC7-08CF5CF10D09-887851

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.

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.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE0DBA46-37E9-4313-8AC7-08CF5CF10D09-887851

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:

- 3506,81 €**,** 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: 8662,48€ 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 a la interesada para que previo al comienzo de la obra cuando se concedan 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.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE0DBA46-37E9-4313-8AC7-08CF5CF10D09-887851

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

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

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

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

En Cercedilla, a fecha de firma electrónica

LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO

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

ACUERDO

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

2.3.-CONCESION LICENCIA URBANISTICA PARA OBRAS DE CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA AMPLIANDO LAS OBRAS CONCEDIDAS POR ACUERDO JUNTA GOBIERNO LOCAL DE 8-5-2025 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:

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE0DBA46-37E9-4313-8AC7-08CF5CF10D09-887851

PROPUESTA DE ACUERDO

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

ANTECEDENTES DE HECHO

Resultando que el interesado tiene abonada la cantidad de 118,29€, siendo en concepto de Tasa por Licencia Urbanística, según presupuesto que consta en el proyecto técnico presentado de los Arquitectos (…).

Resultando que con fecha 29/05/2025 se emite informe por el Arquitecto municipal (…), de tenor literal siguiente:

"=

Asunto ..... :	*Licencia Urbanística*
Obra ..... :	*CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA*
Fase ..... :	***Modificado de 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 COMPLEMENTARIO

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.*
- *La Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrad el 8 de mayo de 2025 acordó la concesión de licencia urbanística para obras de cambio de uso de local a vivienda y su inicio en la finca referencia en la cabecera.*
- *Con fecha 16 de mayo de 2025 y registro de entrada 6824 se aporta un Modificado de Proyecto Básico y de Ejecución de Cambio de Uso de Local a Vivienda en la finca referenciada en la cabecera, redactado por los arquitectos (…) y (…), expediente COAM (…) visado con fecha 09/05/2025.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE0DBA46-37E9-4313-8AC7-08CF5CF10D09-887851

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 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. *Se emite el presente informe* ***con carácter complementario*** *al emitido con fecha de firma electrónica el 7 de abril de 2025, por el que se informaba favorablemente el cambio de uso de local a vivienda referenciado en la cabecera.*

III.- SEGUNDO. *El objeto es la aprobación de la modificación del proyecto presentado por el que se concedió la licencia urbanística. Esta modificación tiene su origen al tener el local una superficie mayor que la reflejada en el proyecto inicial.*

	Superficie Útil	***Superficie Construida***
Proyecto Inicial (…)	*56,45 m²*	***69,25 m²***
Proyecto Modificado (…)	*62,15 m²*	***72,45 m²***

Proyecto Inicial – (…)	*Proyecto Modificado – (…)*

III.- TERCERO. *El aumento de superficie no supone una alteración en el cumplimiento de los parámetros urbanísticos por las que se autorizó la licencia urbanística. En la modificación se plantea una nueva redistribución interior de las estancias y un aumento del coste del presupuesto de ejecución.*

III.- CUARTO. *Como ya se informó, 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 …". Se estima que el aumento de 3,25 m² en la superficie sobre la que se actúa, no afecta a la prescripción establecida en dicho informe.*

III.- QUINTO. *El presupuesto de ejecución material del Modificado del Proyecto Básico y de Ejecución alcanza la cantidad de* ***20.515,26 € (veinte mil quinientos quince euros con veintiséis céntimos).***

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE0DBA46-37E9-4313-8AC7-08CF5CF10D09-887851

La cantidad a liquidar es la diferencia entre el presupuesto inicial (15.907,19 €) y el Modificado del Proyecto (20.515,26 €) que asciende a la cantidad de ***4.608,07 € (cuatro mil seiscientos ocho euros con siete céntimos)****.*

III.- SEXTO. *Que la documentación aportada se ajusta a la necesaria para la continuación administrativa.*

CONCLUSIÓN

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

- *Informar* ***FAVORABLEMENTE*** *el Modificado del Proyecto Básico y de Ejecución de Cambio de Uso de Local a Vivienda, redactado por los arquitectos (…) y (…), visado por el COAM con fecha 09/05/2025 expediente (…) referente a la Licencia Urbanística acordada en la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el 8 de mayo de 2025, para obras de cambio de uso de local a vivienda en la finca sita en la calle de (…) Local, con referencia catastral (…).*

  - *En conformidad con la notificación de la D.G. de Patrimonio Cultural y Oficina del Español de la Comunidad de Madrid, (expediente RES/1680/2024), 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 ingreso por autoliquidación por importe de 296,03 €, con fecha 08/05/2025 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:

- **118,29 €,** en concepto de Tasa Licencia Urbanística, **autoliquidada por el interesado (fecha).**
- **129,03 €,** 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 ampliando las obras concedidas por la Junta de Gobierno Local de 8 de mayo de 2025 y autorizar el inicio de las obras a (…) en

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE0DBA46-37E9-4313-8AC7-08CF5CF10D09-887851

la finca sita en (…) con referencia catastral (…), según proyecto 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 establecidas en la licencia autorizada en la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el 8 de mayo de 2025

SEGUNDO. Aprobar las liquidaciones pendientes a propuesta de la Tesorería Municipal:
129,03€ del ICIO COMPLEMENTARIO pendiente de liqudiación.

TERCERO. 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.

CUARTO. 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.

QUINTO. 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.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE0DBA46-37E9-4313-8AC7-08CF5CF10D09-887851

SEXTO. 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.

SEPTIMO. 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

2.4.- OTORGAMIENTO AUTORIZACION OCUPACION VIA PUBLICA PARA INSTALACION TERRAZA (…) EN (…) A (…):

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

AUTORIZACIONES TEMPORALES DE USO Y OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA AUTEOCU (…)

Registro de Entrada (…)

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 instancia suscrita con fecha 12/06/2025 por (…), para la solicitud de autorización de ocupación de la vía pública para la terraza del (…) sito en (…) con referencia catastral (…).

ANTECEDENTES DE HECHO

Visto el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales de fecha 08/07/2025, del tenor literal siguiente:

"=INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

En relación con el expediente arriba referenciado y a la vista de los siguientes antecedentes:

El Café-Bar (…) tiene Licencia de Funcionamiento concedida por Acuerdo de la Junta de Gobierno local del 12 de mayo de 2004.

Con fecha 12 de junio de 2025, (…) presenta solicitud de autorización para

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE0DBA46-37E9-4313-8AC7-08CF5CF10D09-887851

instalación de terraza en vía pública exponiendo que es titular del Café- Bar (…), sito en (…) en el que han solicitado 15m2 de espacio en vía pública para la colocación de 5 mesas en el frente de fachada del local en base al esquema presentado, y que ha sido concedido en anteriores ocasiones.

La interesada aporta póliza de seguro en vigor del de la aseguradora (…), en la que tiene una clausula para la inclusión de la terraza.

En base a la ordenanza reguladora de terrazas en establecimientos hosteleros del municipio de Cercedilla publicada en el BOCM el 22 de junio de 2022.

Estos Servicios técnicos emiten el siguiente,

INFORME

PRIMERO. *La ocupación de la vía pública objeto del informe contiene la identificación del interesado, junto con el croquis de la instalación de la terraza, el número de mesas, sillas y demás mobiliario que se pretende colocar en dicha terraza.*

SEGUNDO. *La documentación presentada es la necesaria para la tramitación del expediente en base a la ordenanza municipal.*

TERCERO. *En base al artículo 8, la modalidad elegida es Terrazas de temporada: 1.2.1. Temporada I o período estacional: período comprendido entre el fin de semana anterior a Semana Santa y el 5 de noviembre, ambos inclusive. A la finalización de este período, es decir, 5 de noviembre no podrá instalarse terrazas.*

CUARTO. *Se deben tener en cuenta los siguientes condicionantes en base a la ordenanza reguladora:*

- *Ante circunstancias imprevistas el Ayuntamiento de Cercedilla mediante resolución motivada, podrá modificar la autorización concedida.*
- *Del mismo modo, podrá suspenderse, con carácter excepcional la utilización de la terraza cuando sea necesario el espacio ocupado por la misma para actividades de ámbito general al servicio del Ayuntamiento.*
- *La autorización para la instalación de la terraza dará derecho a ejercer la actividad en los mismos términos que establece la correspondiente licencia de apertura del establecimiento, con las limitaciones que, en materia de consumo, prevención de alcoholismo, emisión de ruidos, etc., se establecen en las ordenanzas municipales y legislación sectorial aplicable.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE0DBA46-37E9-4313-8AC7-08CF5CF10D09-887851

- *Los titulares de las terrazas deberán disponer de un seguro de responsabilidad civil cuya cobertura deberá amparar cualquier riesgo que pudiera derivarse del funcionamiento de la terraza del que sea responsable.*
- *El plano de la superficie autorizada será facilitado por el Ayuntamiento deberá estar expuesto, de forma bien visible, en la puerta del establecimiento.*
- *En el cartel de autorización figurara el horario permitido.*
- *Los elementos instalados en la terraza deberán ser retirados, no pudiendo almacenarse en la vía pública durante los períodos o temporadas de no instalación.*
- *Los titulares de concesiones para la ocupación del dominio público municipal con terrazas anejas a establecimientos hosteleros, tienen la obligación de retirar y agrupar al término de cada jornada los elementos del mobiliario instalados.*
- *Los titulares de las terrazas tienen la obligación de mantenerlas en las debidas condiciones de limpieza, higiene, seguridad y ornato.*
- *Las terrazas deberán ser barridas tantas veces como sea necesario al objeto de que no se dispersen los residuos por la vía pública y como mínimo al finalizar la jornada diaria. Aquellas terrazas que se instalen desde por la mañana deberán ser barridas, al menos, al final de la jornada matinal y finalizada la jornada diaria.*
- *Aquellos establecimientos que por su actividad generen residuos susceptibles de ensuciar los pavimentos vendrán obligados a su baldeo y eliminación de manchas, al menos una vez a la semana.*
- *Quedan expresamente prohibidos los usos indicados en el artículo 14 de la ordenanza reguladora.*
- *En ningún caso podrá utilizarse la inclusión de publicidad en los elementos del mobiliario urbano de las terrazas. Únicamente se permitirá publicidad con una superficie máxima de 0,015 m2 y únicamente el logo de la empresa suministradora y/o aquella que haga referencia al nombre del local y a su logotipo.*
- *Se prohíbe la instalación de mesas de plástico y de sillas de estructuras plásticas o similares (resinas, PVC, etc.), salvo que por su acabado sean comparables a otros como madera, forja, ratán o similares, y su estructura sea preferentemente de aluminio o madera.*
- *Se utilizarán, preferentemente, colores neutros (blanco, gris, negro, beige, marfil, crema, marrón) y lisos. Se prohíben expresamente los colores puros (rojo, amarillo, etc.).*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE0DBA46-37E9-4313-8AC7-08CF5CF10D09-887851

- *Las instalaciones de parasoles y sombrillas serán de material textil, lisos y en color aproximado al RAL 9001, llamado blanco crema, deberán ser plegables y desmontables (contarán de algún soporte antivuelco), prohibiéndose su anclaje al suelo.*
-

QUINTO. *Tras las comprobaciones oportunas, se ha observado que la ubicación en la que se pretende colocar la terraza tiene las siguientes dimensiones de 15m^2 y que con ella no se obstaculiza el tránsito de peatones ni la circulación de vehículos y no entraña peligro o riesgo reseñable.*

SEXTO. *Se deberá dejar libre como mínimo el espacio indicado en el croquis para el tránsito de personas por las aceras.*

SÉPTIMO. *La competencia para el otorgamiento de las autorizaciones esta Delegada en la Junta de Gobierno Local.*

Las autorizaciones se concederán sin perjuicio de terceros y serán esencialmente revocables por razones de interés público.

En conclusión a lo expuesto, informo favorablemente respecto de la concesión de la licencia de ocupación de vía pública para la colocación de una terraza, sita en (…) al Café (…) de esta localidad. =En Cercedilla a fecha de firma electrónica = Coordinadora de Servicios Técnicos Servicios Técnicos Municipales(FIRMADO)=El Inspector Urbanístico(FIRMADO)=VBº ARQUITECTO MUNICIPAL(FIRMADO)="

Dada cuenta de la Propuesta de Tesorería de los siguientes tributos:

382,50€ €, en concepto de Tasa de Ocupación de Vía Pública

Desde esta Concejalía de Desarrollo Local se propone:

PRIMERO. Otorgar la autorización de ocupación de la vía pública solicitada por (…), para la terraza del café (…) sito en (…) con referencia catastral (…) con un espacio de 15m^2 de espacio en vía pública para la colocación de 5 mesas

Se deben tener en cuenta los siguientes condicionantes en base a la ordenanza reguladora que se exponen en el informe técnico transcrito.

SEGUNDO. Conceder la modalidad de Terrazas de temporada: Terrazas de temporada: 1.2.1. Temporada I o período estacional: período comprendido entre el fin de semana anterior a Semana Santa y el 5 de noviembre, ambos inclusive.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE0DBA46-37E9-4313-8AC7-08CF5CF10D09-887851

La superficie para la que se concede la licencia es de 15m2 y se adecuará al croquis que se presentó por el solicitante y que se adjunta a esta resolución, junto con el cartel de la actividad de la terraza. Deben colocarse ambos carteles en lugar visible.

TERCERO. Aprobar la liquidación a propuesta de la Tesorería Municipal:382,50€ en concepto de Tasa de ocupación de vía pública.

CUARTO. Notificar al interesado/a la resolución del expediente, con los recursos pertinentes
No obstante la Junta de Gobierno Local acordará lo que estime pertinente.

En Cercedilla, a fecha de firma electrónica

EL CONCEJAL DELEGADO DE DESARROLLO LOCAL

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE0DBA46-37E9-4313-8AC7-08CF5CF10D09-887851

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

ACUERDO

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

2.5.- OTORGAMIENTO AUTORIZACION OCUPACION VIA PUBLICA PARA INSTALACION TERRAZA (…) EN (…) A (…)

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

AUTORIZACIONES TEMPORALES DE USO Y OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA AUTEOCU (…)

Registro de Entrada (…)

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 instancia suscrita con fecha 13/06/2025 por (…), para la solicitud de autorización de ocupación de la vía pública para la terraza del (…) sito en la (…) con referencia catastral (…).

ANTECEDENTES DE HECHO

Visto el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales de fecha 08/07/2025, del tenor literal siguiente:

"=INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

En relación con el expediente arriba referenciado y a la vista de los siguientes antecedentes:

El Bar (…) cuenta con licencia de BAR, concedida el 22 de marzo de 1983.

Con fecha 13 de junio de 2025, (…) presenta solicitud de autorización para instalación de terraza en vía pública exponiendo que es titular del (…), sito en (…) en el que han solicitado 20m2 de espacio en vía pública para la colocación de 4 mesas en el frente de fachada del local y otras 4 en la (…) en base al esquema presentado, y que ha sido concedido en anteriores ocasiones. Calculando el espacio de lo solicitado la terraza tiene un total de ***24m2,*** *no 20 como se indica en la solicitud.*

El interesado aporta póliza de seguro en vigor de la aseguradora (…), con

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE0DBA46-37E9-4313-8AC7-08CF5CF10D09-887851

una clausula para la inclusión de la terraza.

En base a la ordenanza reguladora de terrazas en establecimientos hosteleros del municipio de Cercedilla publicada en el BOCM el 22 de junio de 2022.

Estos Servicios técnicos emiten el siguiente,

INFORME

PRIMERO. *La ocupación de la vía pública objeto del informe contiene la identificación del interesado, junto con el croquis de la instalación de la terraza, el número de mesas, sillas y demás mobiliario que se pretende colocar en dicha terraza.*

SEGUNDO. *La documentación presentada es la necesaria para la tramitación del expediente en base a la ordenanza municipal.*

TERCERO. *En base al artículo 8, la modalidad elegida es Terrazas de temporada: 1.2.1. Temporada I o período estacional: período comprendido entre el fin de semana anterior a Semana Santa y el 5 de noviembre, ambos inclusive. A la finalización de este período, es decir, 5 de noviembre no podrá instalarse terrazas.*

CUARTO. *Se deben tener en cuenta los siguientes condicionantes en base a la ordenanza reguladora:*

- *Ante circunstancias imprevistas el Ayuntamiento de Cercedilla mediante resolución motivada, podrá modificar la autorización concedida.*
- *Del mismo modo, podrá suspenderse, con carácter excepcional la utilización de la terraza cuando sea necesario el espacio ocupado por la misma para actividades de ámbito general al servicio del Ayuntamiento.*
- *La autorización para la instalación de la terraza dará derecho a ejercer la actividad en los mismos términos que establece la correspondiente licencia de apertura del establecimiento, con las limitaciones que, en materia de consumo, prevención de alcoholismo, emisión de ruidos, etc., se establecen en las ordenanzas municipales y legislación sectorial aplicable.*
- *Los titulares de las terrazas deberán disponer de un seguro de responsabilidad civil cuya cobertura deberá amparar cualquier riesgo que pudiera derivarse del funcionamiento de la terraza del que sea responsable.*
- *El plano de la superficie autorizada será facilitado por el Ayuntamiento deberá estar expuesto, de forma bien visible, en la puerta del establecimiento.*
- *En el cartel de autorización figurara el horario permitido.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE0DBA46-37E9-4313-8AC7-08CF5CF10D09-887851

- *Los elementos instalados en la terraza deberán ser retirados, no pudiendo almacenarse en la vía pública durante los períodos o temporadas de no instalación.*
- *Los titulares de concesiones para la ocupación del dominio público municipal con terrazas anejas a establecimientos hosteleros, tienen la obligación de retirar y agrupar al término de cada jornada los elementos del mobiliario instalados.*
- *Los titulares de las terrazas tienen la obligación de mantenerlas en las debidas condiciones de limpieza, higiene, seguridad y ornato.*
- *Las terrazas deberán ser barridas tantas veces como sea necesario al objeto de que no se dispersen los residuos por la vía pública y como mínimo al finalizar la jornada diaria. Aquellas terrazas que se instalen desde por la mañana deberán ser barridas, al menos, al final de la jornada matinal y finalizada la jornada diaria.*
- *Aquellos establecimientos que por su actividad generen residuos susceptibles de ensuciar los pavimentos vendrán obligados a su baldeo y eliminación de manchas, al menos una vez a la semana.*
- *Quedan expresamente prohibidos los usos indicados en el artículo 14 de la ordenanza reguladora.*
- *En ningún caso podrá utilizarse la inclusión de publicidad en los elementos del mobiliario urbano de las terrazas. Únicamente se permitirá publicidad con una superficie máxima de 0,015 m2 y únicamente el logo de la empresa suministradora y/o aquella que haga referencia al nombre del local y a su logotipo.*
- *Se prohíbe la instalación de mesas de plástico y de sillas de estructuras plásticas o similares (resinas, PVC, etc.), salvo que por su acabado sean comparables a otros como madera, forja, ratán o similares, y su estructura sea preferentemente de aluminio o madera.*
- *Se utilizarán, preferentemente, colores neutros (blanco, gris, negro, beige, marfil, crema, marrón) y lisos. Se prohíben expresamente los colores puros (rojo, amarillo, etc.).*
- *Las instalaciones de parasoles y sombrillas serán de material textil, lisos y en color aproximado al RAL 9001, llamado blanco crema, deberán ser plegables y desmontables (contarán de algún soporte antivuelco), prohibiéndose su anclaje al suelo.*
-

QUINTO. *Tras las comprobaciones oportunas, se ha observado que la ubicación en la que se pretende colocar la terraza tiene las siguientes dimensiones*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE0DBA46-37E9-4313-8AC7-08CF5CF10D09-887851

de 24m^2 y que con ella no se obstaculiza el tránsito de peatones ni la circulación de vehículos y no entraña peligro o riesgo reseñable.

SEXTO. *Se deberá dejar libre como mínimo el espacio indicado en el croquis para el tránsito de personas por las aceras.*

CUARTO. *La competencia para el otorgamiento de las autorizaciones esta Delegada en la Junta de Gobierno Local.*

Las autorizaciones se concederán sin perjuicio de terceros y serán esencialmente revocables por razones de interés público.

En conclusión a lo expuesto, informo favorablemente respecto de la concesión de la licencia de ocupación de vía pública para la colocación de una terraza, sita en (…) al (…) de esta localidad. =En Cercedilla a fecha de firma electrónica=Coordinadora de Servicios Técnicos(firmado)=Inspector Urbanístico(firmado)=VBº ARQUITECTO MUNICIPAL(firmado)="

Dada *cuenta de la Propuesta de Tesorería de los siguientes tributos:*

612,00 €, en concepto de Tasa de Ocupación de Vía Pública

Desde esta Concejalía de Desarrollo Local se propone:

PRIMERO. Otorgar la autorización de ocupación de la vía pública solicitada por (…), para la autorización de ocupación de la vía pública para la terraza del (…) sito en la (…) con referencia catastral (…), con un espacio de 24m^2 de espacio en vía pública para la colocación de 8 mesas en base al esquema presentado.

Se deben tener en cuenta los siguientes condicionantes en base a la ordenanza reguladora, transcritas en el informe técnico.

SEGUNDO. Conceder la modalidad de Terrazas de temporada: *temporada: 1.2.1. Temporada I o período estacional: período comprendido entre el fin de semana anterior a Semana Santa y el 5 de noviembre, ambos inclusive*

La superficie para la que se concede la licencia es de 24m^2 y se adecuará al croquis que se presentó por el solicitante y que se adjunta a esta resolución, junto con el cartel de la actividad de la terraza. Deben colocarse ambos carteles en lugar visible.

TERCERO. Aprobar la liquidación a propuesta de la Tesorería Municipal: **612,00€** en concepto de Tasa de ocupación de vía pública.

CUARTO. Notificar al interesado/a la resolución del expediente, con los recursos pertinentes
No obstante la Junta de Gobierno Local acordará lo que estime pertinente.

En Cercedilla, a fecha de firma electrónica

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE0DBA46-37E9-4313-8AC7-08CF5CF10D09-887851

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 13.58 horas, de lo que doy fe como Secretario.

EL SECRETARIO GENERAL

(Firma electrónica)

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE0DBA46-37E9-4313-8AC7-08CF5CF10D09-887851