Firmado Electrónicamente

Fdo. RICARDO DE SANDE TUNDIDOR
LA SECRETARÍA GENERAL
AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA
Fecha:10/08/2026
HASH:E76A502BEC86994BA07F27BFF9C61E273A3F139E
CSV:c11185bf-5c0e-40f8-bd25-873c60444986-1123225

EXTRACTO DE LA SESION ORDINARIA CELEBRADA EL 6 DE AGOSTO DE 2026 POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Siendo las 13.45 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 31 DE JULIO DE 2.026

PUNTO 2º.-PROPUESTAS DE ACUERDO AREAS MUNICIPALES:

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

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

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

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

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

2.6.- CONCESION LICENCIA URBANISTICA PARA OBRAS URBANIZACION EN TRAMO CALLE NUEVO (…) CON AUTORIZACION INICIO A (…), (…) Y (…)

2.7.- CONCESION LICENCIA URBANISTICA PARA OBRAS INSTALACION DE ASCENSORES EN FINCA (…) A (…)

PUNTO 3º.-CONOCIMIENTO DE ASUNTOS VARIOS

RUEGOS Y PREGUNTAS

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

PUNTO 1º.-APROBACIÓN DEL BORRADOR DEL ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA CON FECHA DE 31 DE JULIO DE 2026.

El Sr. Presidente pregunta si algún Concejal desea realizar alguna observación al acta de la sesión ordinaria celebrada el día 31 de Julio de 2.026.

No realizándose ninguna observación, resulta aprobada por Unanimidad de los miembros asistentes el acta de la sesión ordinaria celebrada el día 31 de Julio de 2.026, autorizándose su transcripción al correspondiente Libro Oficial.

PUNTO 2º.-PROPUESTAS DE ACUERDO AREAS MUNICIPALES:

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

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

ALINEACIÓN OFICIAL (…)

Registro de Entrada (…)

Ref: (…)

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

PROPUESTA DE ACUERDO

Vista la instancia suscrita de fecha 8 de junio de 2026, por (…), y número de Registro General de Entrada (…) mediante la que solicita alineación oficial de la finca situada en (…) con referencia catastral (…).

Resultando que con fecha 1 de agosto de 2026, se emite informe por el Arquitecto Municipal, (…) del tenor literal siguiente:

"=

ALINEACIÓN OFICIAL (…)

REGISTRO GENERAL DE ENTRADA (…)

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

(…) – ARQUITECTO MUNICIPAL

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

tendrá que solicitar a efectos de deslinde, parcelación, segregación, viviendas de nueva construcción, así como obras en las que se aumente la edificabilidad.

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

Con relación al expediente referenciado en la cabecera, el Técnico Municipal que suscribe ha comprobado la situación del solar/inmueble objeto de la solicitud y, conforme a la documentación consultada, emite el siguiente

INFORME

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

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

PRIMERO: *La finca objeto sobre la que se solicita las características urbanísticas está ubicada, según el Plano de Calificación y Usos del Suelo* ***"N"*** *(Norte) de las Normas Subsidiarias (NN.SS.) de Planeamiento de Cercedilla aprobadas en 1985, en la denominada Zona* ***C2*** *"Colonias de segunda residencia".*

SEGUNDO: *En conformidad con la Sede Electrónica de Catastro la parcela tiene una superficie de 1.895 m². Se encuentra edificada con una construcción de una planta altura sobre rasante de 75 m² construidos y una planta semisótano de la misma superficie 75 m², estando fechada en el año 1965.*

TERCERO: *La parcela es de forma poligonal. Su lindero sur, limita con (…) (vial que la identifica), si bien dicho vial se corresponde con la* ***carretera autonómica M-622*** *perteneciente a la Comunidad de Madrid, visto lo cual, la parcela se encuentra dentro de los ámbitos de afección de dicha carretera siendo preceptivo la autorización de la Dirección General de Carreteras, adscrita a la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid para cualquier actuación en la finca.*

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

En conformidad con dicho plano, el vial no tiene definido un ancho ya que el margen opuesto a la parcela limita con suelo clasificado como Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP) y las NN.SS. no tienen determinado ningún ancho en esta zona del vial.
Al margen de dicha circunstancia, se ha procedido a efectuar una medición por parte de los servicios técnicos municipales para conocer la anchura real del vial en dicho tramo. Estas anchuras quedan reflejadas en la documentación gráfica que acompaña al presente documento.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

QUINTO: *La Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada con fecha 21 de marzo de 2007 adoptó el acuerdo por el que se estableció la Alineación Oficial de la finca situada en (…). Dicha finca tenía el mismo condicionante que la parcela objeto del presente informe ya que el vial no tenía determinada su anchura. En dicha alineación se establece:*

En base al precedente existente, la Alineación Oficial propuesta para la parcela (…), consiste en una alineación de iguales características:

- *Cierre de la parcela en línea a 2,00 m desde el bordillo actual de la calle.*
- *En aquellas zonas que el cierre actual este situado a 2,00 m o a una distancia mayor del bordillo actual, se mantendrá dicha distancia, aumentando hasta los 2,00 m en aquellas zonas cuya distancia sea inferior.*
- *El cierre para el paso de vehículos se dispondrá retranqueado a 5,00 m totales desde el bordillo (3,00 m desde el cierre de la parcela) con objeto de formar una superficie de espera de 5,00 m para los vehículos con objeto de que no se invada el vial. Se recuerda que la calle se corresponde con la carretera autonómica M-622.*

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

SEXTO: *La superficie considerada a efectos de liquidación es de 1.895 m², superficie reflejada en la sede electrónica de catastro.*

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

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)

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225



Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

Dada cuenta de la propuesta formulada por Tesorería, respecto a la liquidación económica de la Tasa de alineación, en virtud de la correspondiente Ordenanza Fiscal vigente, por importe de 227,40 €

Esta Concejalía propone:

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

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

SEGUNDO. Aprobar la liquidación en concepto de tasa por licencias urbanísticas (alineación), por importe de **227,40 €.**

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

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

Cercedilla, a fecha de firma electrónica

LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO

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

ACUERDO

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

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

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

LICENCIA URBANÍSTICA (…)

Registro de Entrada (…)

Ref.: (…)

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

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 12/01/2026 por (…) (representado por …) que forma parte del expediente arriba referenciado, de las obras de construcción de una vivienda familiar aislada con piscina, en la finca sita en (…) con referencia catastral (…) según proyecto del Arquitecto (…) y resto de documentación aportada.

ANTECEDENTES DE HECHO

Resultando que el interesado tiene abonada la cantidad de 1233,71€, siendo en concepto de Tasa por Licencia Urbanística, según presupuesto que consta en el proyecto técnico presentado.

Resultando que con fecha 20/07/2026 se emite informe por el Arquitecto municipal (…), de tenor literal siguiente:

"=LICENCIA URBANÍSTICA (…)

REGISTRO GENERAL DE ENTRADA (…)

Asunto ..... :	*Licencia Urbanística*
Obra ..... :	*VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA*
Fase ..... :	***Proyecto Básico***
Dirección ..... :	*(…)*
Solicitante..... :	*(…)*
Arquitecto..... :	*(…)*
Arq.Técnico/Aparejador ..... :	*Sin determinar*
Ref. catastral ..... :	***(…)***

(…) – Arquitecto Municipal

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 151 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, en relación con el expediente incoado referenciado en la cabecera, el Técnico Municipal que suscribe ha comprobado la situación de la finca objeto de la solicitud de licencia, y, conforme a la documentación consultada, emite el siguiente

INFORME

I.- ANTECEDENTES:

- *Expediente Licencia de Parcelación LPARC (…)*
- *Expediente Alineación Oficial ALIOF (…)*
- *Expedienta Licencia Urbanística LICURB (…)*
- *Expediente Alineación Oficial ALIOF (…)*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

- *Con fecha 12/01/2026 y registro de entrada nº (…) se solicita licencia urbanística para la construcción de una Vivienda Unifamiliar Aislada y Piscina aportándose un **Proyecto Básico** redactado por el arquitecto (…), expediente COAM (…) visado con fecha 15/10/2025.*
- *Con fecha 19/03/2026 y registro de salida nº (…) se emite requerimiento de subsanación de deficiencias. En respuesta al mismo con fecha 15/06/2026 y registro de entrada (…) se aporta nueva documentación.*
- *Expediente LICURB (…) de Proyecto de Urbanización (…) con registro de entrada nº (…) de fecha 17/06/2026*

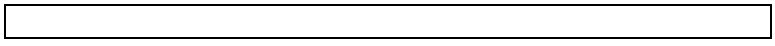
II.- LEGISLACIÓN Y NORMATIVA APLICABLE:

- *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:

III.- PRIMERO. *El objeto del **Proyecto Básico** aportado es construcción de Una Vivienda Unifamiliar Aislada de una planta de altura*

La parcela sobre la que se pretende edificar es una de las 3 parcelas resultantes de la Licencia de Parcelación LPARC (…) aprobado por la Junta de Gobierno Local de 24/09/2021. La parcela sobre la que se solicita licencia es la parcela situada en el centro lindando con las otras parcelas resultantes y con el vial de cesión, siendo su superficie según dicho proyecto de segregación de 503,40 m².



*La superficie de la parcela indicada en el proyecto básico aportado y en conformidad con la reflejada en el expediente de alineación oficial ALIOF (…), es de **500,80 m²**. Si bien existe una discrepancia entre las superficies en los diferentes documentos, para la comprobación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos se empleará la superficie de 500,80 m² que figura como superficie de parcela en los expedientes más actualizados.*

Como ya se ha señalado, se plantea una vivienda en una única planta dotada con dos dormitorios dobles dos baños (baño 1 incorporado en el dormitorio 1), una sala polivalente, despensa y cocina integrada en el salón comedor, siendo la superficie total de la vivienda según el proyecto aportado de 108,14 m² construidos.

III.- SEGUNDO. *Las obras que se pretenden realizar, 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.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

*Según el Plano de Calificación y Usos del Suelo **"N"** (Norte) de las NN.SS. de Planeamiento de Cercedilla aprobadas en 1985, el ámbito donde se sitúa la parcela, se encuentra bajo el epígrafe u Ordenanza Particular **C-2 "Colonias de segunda residencia".***

***III.- TERCERO.** Las prescripciones previstas de aplicación de la Ordenanza Particular **C2** vienen reguladas en el artículo 2.6.1. de las NN.SS.. Dichas condiciones, así como su cumplimiento, se reflejan en los cuadros adjuntos en base a la superficie de la parcela sobre la que se actúa: **500,80 m²**.*

Ordenanza particular C2 **Sup.Parcela ……. 500,80 m²**

Condiciones de uso y edificación	Condiciones de los instrumentos de planeamiento	Aplicación de las condiciones	Valores de Proyecto y/o Edif. existente	CUMPLIMIENTO
Parcela mínima (m^2) …..	(*) 500 m^2	500,80 m^2	500,80 m^2	**Si**
Ocupación (%) …….……	30,000 %	150,24 m^2	108,14 m^2	**Si**
Nº Máx.plantas ……	2,00		1,00	**Si**
Altura máxima (m) ……..	sin determinar (7 m)		2,90 m	**Si**
Edificabilidad (m^2/m^2) …	0,330 m^2/m^2	165,26 m^2	108,14 m^2	**Si**
Retranqueos (m) ……	Todos linderos 4,00 m		Fachada: 4,00 m Fondo: 4,00 m Lat.Izq.: 4,00 m Lat.Dcho: 5,24 m	**Si**

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

	CUMPLIMIENTO	
Uso principal	**Sí**	**No**
Vivienda categoría 1ª (Viv. Aisladas o pareadas - Una única viv. por parcela)	**X**	
Plazas de Aparcamientos: Uso residencial 1 plaza por vivienda (art.2.7.1 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. Es necesario la cesión y ejecución de obras complementarias de urbanizaciónn de la superficie destinada a vial de acceso.	

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

*1º.- Se presenta única y exclusivamente Proyecto Básico con objeto de obtener licencia urbanística. La concesión de la licencia, 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.*

2º.- Como ya se ha señalado, la intervención consiste en una vivienda unifamiliar aislada de una planta de altura con cubierta a dos aguas y una piscina.

En el análisis de la actuación, se ha observado que la propuesta se adapta al cumplimiento de los parámetros urbanísticos establecidos en la ordenanza particular C2 que regula el ámbito.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

3º.- 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. En la documentación aportada con fecha 15/06/2026 y r.e. (…), ha sido aportado copia del plano U-03 en donde se localiza un aplaza de aparcamiento descubierto en superficie en el interior de la parcela.

4º.- La parcela se encuentra en las proximidades de los ríos de Las Puentes y Navalmedio. Ante esta circunstancia, la finca se encuentra afectada por las estipulaciones establecidas en el ***Capítulo II De los cauces, riberas y márgenes*** *del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y por el art.6 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986); viéndose afectadas por situarse dentro de la Zona de Policía (100 m) en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen. La implantación de cualquier actividad y/o edificación dentro de estas áreas de protección del cauce, requerirá la consulta y autorización previa por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo.*

Se informa que en la documentación aportada de fecha 15/06/2026 y r.e. (…) ha sido aportado una Resolución de la Confederación Hidrográfica del Tajo expediente ZP-0233/2026 - Área de Gestión DPH – por la que se emite la ***autorización*** *a favor de (…) para la ejecución de una vivienda unifamiliar en la parcela con referencia catastral (…) con condiciones generales y específicas.*

5º.- En cumplimiento de los ***artículos 14*** *- Suelo urbano – y* ***19*** *- Régimen del suelo urbano consolidado – de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, con fecha 15/06/2026 y registro de entrada (…) ha sido aportado un compromiso formal por parte del promotor por el que:*

- *Se compromete a la urbanización y cesión gratuita del tramo de vial.*
- *A simultanear las obras de urbanización del tramo del vial y la construcción de la vivienda.*
- *A garantizar la ejecución con el compromiso del pago de fianza o aval.*
- *A la vinculación de la concesión de la licencia de primera ocupación a la finalización de las obras de urbanización del tramo de vial.*
- *En caso de no ejecución a la ejecución subsidiaria por parte del ayuntamiento con el empleo del aval o fianza aportado.*

6º.- Ha sido aportado un Proyecto de Urbanización simplificado para la ejecución del tramo de vial de (…); generándose el expediente LICURB (…). Dicho tramo de vial da acceso a las parcelas resultantes del expediente de parcelación LPARC (…); (…).

7º.- Si la edificación afecta a arbolado existente ***se deberá solicitar*** *licencia para la tala de arbolado.*

III.- QUINTO: *El presupuesto de ejecución material para la ejecución de la vivienda reflejado en el Proyecto Básico es de* ***165.910,11 € (ciento sesenta y cinco mil novecientos diez euros con once céntimos)****.*

El coste de las obras de urbanización reflejadas en el Proyecto de Urbanización simplificado es de ***26.662,40 € (veintiséis mil seiscientos sesenta y dos euros con cuarenta céntimos)****. Se informa que estas obras auxiliares afectan a las parcelas de (…).*

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

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* ***331,82 € (trescientos treinta y un euros con ochenta y dos 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 una Vivienda Unifamiliar Aislada y Piscina, redactado por el arquitecto (…), expediente COAM (…) visado con fecha 15/10/2025 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 de la Comunidad de Madrid en la redacción dada por sus modificaciones posteriores, 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 dicha declaración se deberá aportar la hoja resumen del presupuesto de ejecución material visada por el COAM y se comunicará a los servicios municipales los técnicos responsables intervinientes como Director de Obra; Director de Ejecución de la obra; Coordinador de Seguridad y Salud y resto de agentes intervinientes; y se estará en posesión de los volantes de dirección de cada técnico responsable.*

- *Se deberán cumplir las Condiciones Generales y Especificas establecidas en la resolución favorable emitida por la Confederación Hidrográfica del Tajo.*

- *Con carácter preceptivo, para la autorización de la Licencia de Primera Ocupación de la vivienda objeto del presente expediente, deberán estar finalizadas y aprobadas las obras accesorias de urbanización del tramo del vial reflejadas en el Proyecto de Urbanización simplificado de (…) del expediente LICURB (…) abierto al respecto y relacionado directamente con la presente licencia.*

- *La concesión de la Licencia,* ***NO AUTORIZA*** *las acometidas a las redes de los servicios municipales. A tal fin se deberá solicitar la autorización de dicha acometida. Las conexiones a las diferentes redes (saneamiento, abastecimiento de agua, etc.) se realizarán por pozos/arquetas de registro en conformidad con los servicios técnicos municipales correspondientes.*

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

- *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. Con los movimientos de tierras en la parcela, o elementos anexos exteriores (escaleras y rampas descubiertas, rellenos de tierras, etc), no se pueden generar vistas rectas u oblicuas sobre las parcelas colindantes en cumplimiento del art. 582 del Código Civil. Igualmente, el área de retranqueo debe quedar libre de cualquier tipo de construcción permanente sobre rasante y que pueda afectar a los parámetros urbanísticos de ocupación y/o edificabilidad.*

El presente informe se formula sobre la base de ser ciertos y exactos cuantos datos suministra el peticionario, quien toma a su cargo los daños y perjuicios que puedan derivarse de su inexactitud. Se emite sin perjuicio de lo que se disponga, en su caso, en informes de Órganos Competentes de la Comunidad de Madrid.

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 y 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 justificante del pago de la fianza por autoliquidación de fecha 24 de julio de 2026 por importe de 331,82 €, en concepto de prestación de garantía para la gestión correcta de residuos de construcción y demolición.

Dada cuenta del Informe Jurídico favorable de fecha 31 de julio de 2026.

Dada cuenta por Tesorería de los siguientes tributos:

- **1.233,71€,** en concepto de Tasa Licencia Urbanística, **autoliquidada por el interesado (12/01/2026).**
- **4645,48 €,** en concepto de I.C.I.O (pendiente de liquidar).

Desde esta Concejalía de Urbanismo se propone:

PRIMERO. Conceder licencia urbanística para Obras de construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina y **SIN AUTORIZAR** el inicio de las obras a (…) (representado por …) en la finca sita en (…) con referencia catastral (…) según proyecto del Arquitecto (…) de conformidad con el informe emitido por el Arquitecto Municipal, teniendo en cuenta las siguientes:

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

1º. Las obras deberán ajustarse a la información reflejada en el **Proyecto Básico** de una Vivienda Unifamiliar Aislada y Piscina redactado por el arquitecto (…),

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

expediente COAM (…) visado con fecha 15/10/2025 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 de la Comunidad de Madrid y la redacción dada por sus modificaciones posteriores, deberá al menos presentar una Declaración Responsable

3º. En cumplimiento del **art 582** del Código Civil, no se pueden tener vistas rectas u oblicuas sobre las parcelas colindantes y el área de retranqueo debe quedar libre de cualquier tipo de construcción permanente sobre rasante que pueda afectar a los parámetros urbanísticos de ocupación y/o edificabilidad.

4º. Las dependencias únicamente podrán usarse según lo grafiado en los planos de usos y superficies. La dedicación de algunas de sus dependencias a un **uso distinto del proyectado requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso que será objeto de licencia nueva**. Este cambio de uso será posible siempre y cuando lo permita la normativa vigente y el nuevo destino no altere las condiciones del resto del edificio ni sobrecargue las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.

5º. Por el solicitante se deberá dar cuenta a este Ayuntamiento para que por el mismo se efectúen las comprobaciones que estime precisas, en los siguientes momentos de esta obra:

- una vez efectuado el replanteo de la cimentación
- cuando la obra llegue al primer forjado ejecutado
- cuando se proceda a cubrir aguas

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

6º. A los efectos del Artículo 205 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, deberá comunicarse al Ayuntamiento el nombre, dirección y domicilio del contratista de las obras.

7º. Durante el transcurso de estas obras habrá colocarse una valla de protección, que ofrezca garantías de seguridad, y que se instalará en la alineación oficial.

8º. Todas las acometidas a infraestructuras que sea necesario efectuar, deberán ser subterráneas. Los contadores deberán estar empotrados en el alzado de la edificación que da fachada a vía pública o en el cerramiento de la parcela que limita con la vía pública.

9º. Las fachadas, quedan sometidas a la servidumbre gratuita de instalación de placas, números y soportes que el Municipio establezca y se situarán en la línea que se señalará, inmediatamente, por los Técnicos Municipales.

10º. Las fachadas y paredes que tomen contacto con la vía pública, así como las medianerías vistas, deberán ser al menos revocadas y encaladas.

11º. Las habitaciones deberán tener la capacidad, luz y ventilación previstas por la legislación sanitaria vigente.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

12º. Las aguas pluviales de los tejados y azoteas, serán recogidas convenientemente y, por medio de canalones, conducidas a los cauces ajustados a la legislación.

13º. Las aguas residuales, por medio de tuberías impermeables y que impidan emanaciones mal olientes deberán conducirse a los cauces ajustados a la legislación. Las conexiones se realizarán por pozos/arquetas de registro en conformidad con los servicios técnicos municipales correspondientes.

14º. A lo largo de las fachadas deberá construirse la acera, conforme al modelo, anchura y rasante que se señalará oportunamente. Tal extremo deberá acreditarse por los Servicios Técnicos Municipales, revisor de la obra, en la diligencia final correspondiente.

15º. Durante las obras no podrá interrumpirse el tránsito con ninguna clase de efectos, materiales ni andamios. En el caso de necesitar la instalación de contenedores u otros elementos en el espacio público, se deberá solicitar a los servicios municipales la ocupación de la vía pública. Esta ocupación del viario deberá efectuarse con la menor afección al tránsito peatonal y/o rodado.

16º. Deberán adoptarse las medidas convenientes para la seguridad de los trabajadores y de los transeúntes, y cumplir estrictamente los requisitos de las Leyes sociales en vigor.

17º. En el caso de apertura de calles y para evitar interrupciones en la circulación rodada, deberá avisarse anticipadamente a la Policía Local y a este Ayuntamiento

18º. Todo desperfecto que se ocasione en la calle y vía pública, deberá ser debidamente reparado.

19º. La inspección de las obras, en cuanto afecten al Municipio, y las indicaciones referentes a las mismas, irán a cargo de los Servicios Técnicos Municipales.

20º. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones que preceden, podrá ser sancionado con multa o con paralización de las obras, según acuerde la Corporación.

21º. Terminadas las obras, deberá dar cuenta al Ayuntamiento, a efectos de la pertinente inspección, que será efectuada por los Servicios Técnicos Municipales.

22º. En la finalización de la obra, se deberá aportar el Libro del Edifico en los servicios municipales en conformidad con el art.14 de la Ley 2/1999 de Medidas para la Calidad de la Edificación.

23º. Cualquier actividad a efectuar en la finca, deberá efectuarse en conformidad y cumplimiento de la Ordenanza de Seguridad y Convivencia Ciudadana de Cercedilla, (BOCM 26 de noviembre de 2016).

SEGUNDO. Aprobar la constitución de las siguientes garantías:

- 331,82 €, en concepto de gestión correcta de residuos de construcción y demolición **(que será devuelta previa SOLICITUD Y acreditación documental por parte del titular de la licencia de la correcta gestión de los residuos generados en la obra, sin necesidad de acuerdo posterior).**

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

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

4645,48€ 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 al interesado para que previo al comienzo de la obra concedida en el apartado anterior dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 154.1ºd) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, procediendo a la instalación de cartel anunciando las características de la licencia concedida, así como deberá proceder a la presentación del Impuesto de Actividades Económicas del constructor que lleva a ejecutar las mismas en epígrafe y cuota adecuada. Advirtiéndole que deberá ajustarse al proyecto técnico presentado y al cumplimiento de las prescripciones contenidas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y demás legislación urbanística aplicable, de lo contrario podrá incurrir en infracción urbanística, lo que podrá dar lugar a la incoación del correspondiente expediente de infracción e imposición de las sanciones que legalmente procedan.

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

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

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

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

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

SÉPTIMO. La Licencia Urbanística será notificada junto con las liquidaciones pendientes de abono.

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

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

En Cercedilla, a fecha de firma electrónica

LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO

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

ACUERDO

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

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

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 12/01/2026 por (…) (*representado por …)* que forma parte del expediente arriba referenciado, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada, en la finca sita en (…), con referencia catastral (…) según proyecto básico del arquitecto (…) y resto de documentación aportada.

ANTECEDENTES DE HECHO

Resultando que el interesado tiene abonada la cantidad de 1259,87€, siendo en concepto de Tasa por Licencia Urbanística, según presupuesto que consta en el proyecto técnico presentado.

Resultando que con fecha 20/07/2026 se emite informe por el Arquitecto municipal (…), de tenor literal siguiente:

"=LICENCIA URBANÍSTICA (…)

REGISTRO GENERAL DE ENTRADA (…)

Asunto ..... :	*Licencia Urbanística*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

Obra ..... :	*VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA*
Fase ..... :	***Proyecto Básico***
Dirección ..... :	*(…)*
Solicitante..... :	*(…)*
Arquitecto..... :	*(…)*
Arq.Técnico/Aparejador ..... :	*Sin determinar*
Ref. catastral ..... :	***(…)***

(…) – Arquitecto Municipal

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 151 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, en relación con el expediente incoado referenciado en la cabecera, el Técnico Municipal que suscribe ha comprobado la situación de la finca objeto de la solicitud de licencia, y, conforme a la documentación consultada, emite el siguiente

INFORME

I.- ANTECEDENTES:

- *Expediente Licencia de Parcelación LPARC (…)*
- *Expediente Alineación Oficial ALIOF (…)*
- *Expedienta Licencia Urbanística LICURB (…)*
- *Expediente Alineación Oficial ALIOF (…)*
- *Con fecha 12/01/2026 y registro de entrada nº (…), se solicita licencia urbanística para la construcción de una Vivienda Unifamiliar Aislada y Piscina aportándose un **Proyecto Básico** redactado por el arquitecto (…), expediente COAM TL (…) visado con fecha 14/10/2025.*
- *Con fecha 19/03/2026 y registro de salida nº (…) se emite requerimiento de subsanación de deficiencias. En respuesta al mismo con fecha 12/06/2026 y registro de entrada (…) y 15/06/2026 con registro de entrada (…) se aporta nueva documentación.*
- *Expediente LICURB (…) de Proyecto de Urbanización (…) con registro de entrada (…) de fecha 17/06/2026.*

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.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

III.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y URBANÍSTICAS:

III.- PRIMERO. *El objeto del* ***Proyecto Básico*** *aportado es construcción de Una Vivienda Unifamiliar Aislada de una planta de altura*

La parcela sobre la que se pretende edificar es una de las 3 parcelas resultantes de la Licencia de Parcelación LPARC (…) aprobado por la Junta de Gobierno Local de 24/09/2021. La parcela sobre la que se solicita licencia es la parcela que linda directamente con el vial (…) siendo su superficie según dicho proyecto de segregación de 501,70 m².

La superficie de la parcela indicada en el proyecto básico aportado y en conformidad con la reflejada en el expediente de alineación oficial ALIOF (…), es de ***503,47 m²****. Si bien existe una discrepancia entre las superficies en los diferentes documentos, para la comprobación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos se empleará la superficie de 503,47 m² que figura como superficie de parcela en los expedientes más actualizados.*

Como ya se ha señalado, se plantea una vivienda en una única planta dotada con tes dormitorios dobles dos baños (baño 1 incorporado en el dormitorio 1), despensa y cocina integrada en el salón comedor, siendo la superficie total de la vivienda de 113,26 m² construidos.

III.- SEGUNDO. *Las obras que se pretenden realizar, 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 ***"N"*** *(Norte) de las NN.SS. de Planeamiento de Cercedilla aprobadas en 1985, el ámbito donde se sitúa la parcela, se encuentra bajo el epígrafe u Ordenanza Particular* ***C-2 "Colonias de segunda residencia".***

III.- TERCERO. *Las prescripciones previstas de aplicación de la Ordenanza Particular* ***C2*** *vienen reguladas en el artículo 2.6.1. de las NN.SS.. Dichas condiciones, así como su cumplimiento, se reflejan en los cuadros adjuntos en base a la superficie de la parcela sobre la que se actúa:* ***503,47 m²****.*

Ordenanza particular C2 **Sup.Parcela ……. 503,47 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	503,47 m²	503,47 m²	**Si**
Ocupación (%) ……..……	30,000 %	151,04 m²	113,26 m²	**Si**
Nº Máx.plantas ……	2,00		1,00	**Si**
Altura máxima (m) ……..	sin determinar (7 m)		3,05 m	**Si**
Edificabilidad (m²/m²) …	0,330 m²/m²	166,15 m²	113,26 m²	**Si**
Retranqueos (m) ……	Todos linderos 4,00 m		Fachada: 5,73 m Fondo: 4,00 m Lat.Izq.: 8,07 m Lat.Dcho: 4,00 m	**Si**

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

	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. Es necesario la cesión y ejecución de obras complementarias de urbanizaciónn de la superficie destinada a vial de acceso.	

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

1º.- Se presenta única y exclusivamente ***Proyecto Básico*** *con objeto de obtener licencia urbanística. La concesión de la licencia, 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.*

2º.- Como ya se ha señalado, la intervención consiste en una vivienda unifamiliar aislada de una planta de altura con cubierta a dos aguas y una piscina.

En el análisis de la actuación, se ha observado que la propuesta se adapta al cumplimiento de los parámetros urbanísticos establecidos en la ordenanza particular C2 que regula el ámbito.

3º.- 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, no se prevé ningún tipo de aparcamiento cubierto. A la derecha del acceso a la parcela se plantea el aparcamiento descubierto para dos vehículos en superficie.

4º.- La parcela se encuentra en las proximidades de los ríos de Las Puentes y Navalmedio. Ante esta circunstancia, la finca se encuentra afectada por las estipulaciones establecidas en el ***Capítulo II De los cauces, riberas y márgenes*** *del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y por el art.6 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986); viéndose afectadas por situarse dentro de la Zona de Policía (100 m) en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen. La implantación de cualquier actividad y/o edificación dentro de estas áreas de protección del cauce, requerirá la consulta y autorización previa por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo.*

A este respecto se informa que con fecha 12/06/2026 y registro de entrada 2026/8236 se aporta Resolución de la Confederación Hidrográfica del Tajo expediente ZP-0227/2026 - Área de Gestión DPH – por la que se emite la ***autorización*** *a favor de (…) para la ejecución de una vivienda unifamiliar en la parcela con referencia catastral (…) con condiciones generales y específicas.*

5º.- En cumplimiento de los ***artículos 14*** *- Suelo urbano – y* ***19*** *- Régimen del suelo urbano consolidado – de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, con fecha 15/06/2026 y registro de entrada (…) ha sido aportado un compromiso formal por parte del promotor por el que:*

- *Se compromete a la urbanización y cesión gratuita del tramo de vial.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

- *A simultanear las obras de urbanización del tramo del vial y la construcción de la vivienda.*
- *A garantizar la ejecución con el compromiso del pago de fianza o aval.*
- *A la vinculación de la concesión de la licencia de primera ocupación a la finalización de las obras de urbanización del tramo de vial.*
- *En caso de no ejecución a la ejecución subsidiaria por parte del ayuntamiento con el empleo del aval o fianza aportado.*

6º.- Ha sido aportado un Proyecto de Urbanización simplificado para la ejecución del tramo de vial de (…); generándose el expediente LICURB (…). Dicho tramo de vial da acceso a las parcelas resultantes del expediente de parcelación LPARC (…).

*7º.- Si la edificación afecta a arbolado existente **se deberá solicitar** licencia para la tala de arbolado.*

***III.- QUINTO:** El presupuesto de ejecución material para la ejecución de la vivienda reflejado en el Proyecto Básico es de **169.427,87 € (ciento sesenta y nueve mil cuatrocientos veintisiete euros con ochenta y siete céntimos)**.*

*El coste de las obras de urbanización reflejadas en el Proyecto de Urbanización simplificado es de **26.662,40 € (veintiséis mil seiscientos sesenta y dos euros con cuarenta céntimos)**. Se informa que estas obras auxiliares afectan a las parcelas de (…).*

***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 **1.863,80 € (mil ochocientos sesenta y tres euros con ochenta 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 Vivienda Unifamiliar Aislada y Piscina redactado por el arquitecto (…), expediente COAM (…) visado con fecha 14/10/2025 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 de la Comunidad de Madrid en la redacción dada por sus modificaciones posteriores, 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.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

- *Junto con dicha declaración se deberá aportar la hoja resumen del presupuesto de ejecución material visada por el COAM y se comunicará a los servicios municipales los técnicos responsables intervinientes como Director de Obra; Director de Ejecución de la obra; Coordinador de Seguridad y Salud y resto de agentes intervinientes; y se estará en posesión de los volantes de dirección de cada técnico responsable.*

- *Se deberán cumplir las Condiciones Generales y Especificas establecidas en la resolución favorable emitida por la Confederación Hidrográfica del Tajo.*

- *Con carácter preceptivo, para la autorización de la Licencia de Primera Ocupación de la vivienda objeto del presente expediente, deberán estar finalizadas y aprobadas las obras accesorias de urbanización del tramo del vial reflejadas en el Proyecto de Urbanización simplificado de (…) del expediente LICURB (…) abierto al respecto y relacionado directamente con la presente licencia.*

- *La concesión de la Licencia, **NO AUTORIZA** las acometidas a las redes de los servicios municipales. A tal fin se deberá solicitar la autorización de dicha acometida. Las conexiones a las diferentes redes (saneamiento, abastecimiento de agua, etc.) se realizarán por pozos/arquetas de registro en conformidad con los servicios técnicos municipales correspondientes.*

- *La concesión de la Licencia, **NO AUTORIZA** la tala de árboles del interior de la parcela ni la ocupación de vía pública; para la cual se deberá solicitar licencia a los servicios municipales 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. Con los movimientos de tierras en la parcela, o elementos anexos exteriores (escaleras y rampas descubiertas, rellenos de tierras, etc), no se pueden generar vistas rectas u oblicuas sobre las parcelas colindantes en cumplimiento del art. 582 del Código Civil. Igualmente, el área de retranqueo debe quedar libre de cualquier tipo de construcción permanente sobre rasante y que pueda afectar a los parámetros urbanísticos de ocupación y/o edificabilidad.*

El presente informe se formula sobre la base de ser ciertos y exactos cuantos datos suministra el peticionario, quien toma a su cargo los daños y perjuicios que puedan derivarse de su inexactitud. Se emite sin perjuicio de lo que se disponga, en su caso, en informes de Órganos Competentes de la Comunidad de Madrid.

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 y 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 1863,80€, con fecha 24/07/2026 en concepto de prestación de garantía para la gestión correcta de residuos de construcción y demolición.

Dada cuenta del Informe Jurídico favorable de fecha 31 de julio de 2026.

Dada cuenta por Tesorería de los siguientes tributos:

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

- **1.259,87€,** en concepto de Tasa Licencia Urbanística, **autoliquidada por el interesado (11/02/26).**
- **4.743, 58 €,** en concepto de I.C.I.O (pendiente de liquidar).

Desde esta Concejalía de Urbanismo se propone:

PRIMERO. Conceder licencia urbanística a (…) (*representado por …)* para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada, en la finca sita en (…), con referencia catastral (…) según proyecto básico del arquitecto (…) y resto de documentación aportada, **NO AUTORIZANDO EL INICIO DE LAS OBRAS** de conformidad con el informe emitido por el Arquitecto Municipal, teniendo en cuenta las siguientes:

1º.Las obras deberán ajustarse a la información reflejada en el **Proyecto Básico** de una Vivienda Unifamiliar Aislada y Piscina redactado por el arquitecto (…), expediente COAM TL (…) visado con fecha 14/10/2025 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 de la Comunidad de Madrid y la redacción dada por sus modificaciones posteriores, deberá al menos presentar una Declaración Responsable

3º.En cumplimiento del **art 582** del Código Civil, no se pueden tener vistas rectas u oblicuas sobre las parcelas colindantes y el área de retranqueo debe quedar libre de cualquier tipo de construcción permanente sobre rasante que pueda afectar a los parámetros urbanísticos de ocupación y/o edificabilidad.

4º.Las dependencias únicamente podrán usarse según lo grafiado en los planos de usos y superficies. La dedicación de algunas de sus dependencias a un **uso distinto del proyectado requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso que será objeto de licencia nueva**. Este cambio de uso será posible siempre y cuando lo permita la normativa vigente y el nuevo destino no altere las condiciones del resto del edificio ni sobrecargue las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.

5º.Por el solicitante se deberá dar cuenta a este Ayuntamiento para que por el mismo se efectúen las comprobaciones que estime precisas, en los siguientes momentos de esta obra:

- una vez efectuado el replanteo de la cimentación
- cuando la obra llegue al primer forjado ejecutado
- cuando se proceda a cubrir aguas

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

6º.A los efectos del Artículo 205 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, deberá comunicarse al Ayuntamiento el nombre, dirección y domicilio del contratista de las obras.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

7º.Durante el transcurso de estas obras habrá colocarse una valla de protección, que ofrezca garantías de seguridad, y que se instalará en la alineación oficial.

8º.Todas las acometidas a infraestructuras que sea necesario efectuar, deberán ser subterráneas. Los contadores deberán estar empotrados en el alzado de la edificación que da fachada a vía pública o en el cerramiento de la parcela que limita con la vía pública.

9º.Las fachadas, quedan sometidas a la servidumbre gratuita de instalación de placas, números y soportes que el Municipio establezca y se situarán en la línea que se señalará, inmediatamente, por los Técnicos Municipales.

10º.Las fachadas y paredes que tomen contacto con la vía pública, así como las medianerías vistas, deberán ser al menos revocadas y encaladas.

11º.Las habitaciones deberán tener la capacidad, luz y ventilación previstas por la legislación sanitaria vigente.

12º.Las aguas pluviales de los tejados y azoteas, serán recogidas convenientemente y, por medio de canalones, conducidas a los cauces ajustados a la legislación.

13º.Las aguas residuales, por medio de tuberías impermeables y que impidan emanaciones mal olientes deberán conducirse a los cauces ajustados a la legislación. Las conexiones se realizarán por pozos/arquetas de registro en conformidad con los servicios técnicos municipales correspondientes.

14º.A lo largo de las fachadas deberá construirse la acera, conforme al modelo, anchura y rasante que se señalará oportunamente. Tal extremo deberá acreditarse por los Servicios Técnicos Municipales, revisor de la obra, en la diligencia final correspondiente.

15º.Durante las obras no podrá interrumpirse el tránsito con ninguna clase de efectos, materiales ni andamios. En el caso de necesitar la instalación de contenedores u otros elementos en el espacio público, se deberá solicitar a los servicios municipales la ocupación de la vía pública. Esta ocupación del viario deberá efectuarse con la menor afección al tránsito peatonal y/o rodado.

16º.Deberán adoptarse las medidas convenientes para la seguridad de los trabajadores y de los transeúntes, y cumplir estrictamente los requisitos de las Leyes sociales en vigor.

17º.En el caso de apertura de calles y para evitar interrupciones en la circulación rodada, deberá avisarse anticipadamente a la Policía Local y a este Ayuntamiento

18º.Todo desperfecto que se ocasione en la calle y vía pública, deberá ser debidamente reparado.

19º.La inspección de las obras, en cuanto afecten al Municipio, y las indicaciones referentes a las mismas, irán a cargo de los Servicios Técnicos Municipales.

20º.El incumplimiento de cualquiera de las condiciones que preceden, podrá ser sancionado con multa o con paralización de las obras, según acuerde la Corporación.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

21º.Terminadas las obras, deberá dar cuenta al Ayuntamiento, a efectos de la pertinente inspección, que será efectuada por los Servicios Técnicos Municipales.

22º.En la finalización de la obra, se deberá aportar el Libro del Edifico en los servicios municipales en conformidad con el art.14 de la Ley 2/1999 de Medidas para la Calidad de la Edificación.

23º.Cualquier actividad a efectuar en la finca, deberá efectuarse en conformidad y cumplimiento de la Ordenanza de Seguridad y Convivencia Ciudadana de Cercedilla, (BOCM 26 de noviembre de 2016).

SEGUNDO. Aprobar la constitución de las siguientes garantías:

- 1863,58 €**,** en concepto de gestión correcta de residuos de construcción y demolición **(que será devuelta previa SOLICITUD Y acreditación documental por parte del titular de la licencia de la correcta gestión de los residuos generados en la obra, sin necesidad de acuerdo posterior).**

TERCERO. Aprobar las liquidaciones pendientes a propuesta de la Tesorería Municipal: 4743,58€ del ICIO pendiente de liquidación.

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

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

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

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

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

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

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

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

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

SÉPTIMO. La Licencia Urbanística será notificada junto con las liquidaciones pendientes de abono aprobadas en el punto TERCERO.

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

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

En Cercedilla, a fecha de firma electrónica

LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO

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

ACUERDO

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

2.4.- CONCESION LICENCIA URBANISTICA PARA CONSTRUCCION VIVIENDA UNIFAMILIAR EN FINCA (...) A (...) SIN AUTORIZACION INICIO OBRAS:

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

Vista la instancia suscrita con fecha 07/04/2026 por (…) y (…) representados por (…) que forma parte del expediente arriba referenciado, de las obras de construcción de una vivienda unifamiliar, en la finca sita en (…) con referencia catastral (…) según proyecto del Arquitecto (…). y resto de documentación aportada.

ANTECEDENTES DE HECHO

Resultando que el interesado tiene abonada la cantidad de 948,33€, siendo en concepto de Tasa por Licencia Urbanística, según presupuesto que consta en el proyecto técnico presentado.

Resultando que con fecha 27/07/2026 se emite informe por el Arquitecto municipal (…), de tenor literal siguiente:

"=

Asunto ..... :	*Licencia Urbanística*
Obra ..... :	*VIVIENDA UNIFAMILIAR*
Fase ..... :	***Proyecto Básico***
Dirección ..... :	*(…)*
Promotor ..... :	*(…)*
Arquitecto ..... :	*(…)*
Ref. catastrales … :	***(…)***

(…) – 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:

- *Con fecha 07/04/2026 y registro de entrada nº (…) se solicita Alineación Oficial de la finca sita en la (…) generándose el expediente ALIOF (…).*
- *Con fecha 07/04/2026 y registros de entrada nº (…), se solicita licencia urbanística de obra mayor para una Vivienda Unifamiliar en la calle (…), aportándose un **Proyecto Básico** redactado por el arquitecto (…) fechado*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

en marzo de 2026 encontrándose el documento firmado digitalmente por el técnico.

- *Con fecha 30/06/2026 y registro de salida (…), se emite un requerimiento de subsanación de deficiencias. En respuesta al mismo, con fecha 21/07/2026 y registro de entrada (…) se aporta nueva documentación para la subsanación del requerimiento, consistente en un modificado del Proyecto Básico y de los Planos aportados inicialmente.*

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 Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*
- *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.*
- *Resto de normativa estatal, autonómica y sectorial de aplicación.*

III.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y URBANÍSTICAS:

III.- PRIMERO. *Se solicita licencia urbanística con el aporte de un* ***Proyecto Básico.*** *Dicho documento* ***no legitima ni autoriza el comienzo de las obras.*** *En conformidad con el art.154.3 de la Ley 9/2001 Suelo de la Comunidad de Madrid y el art.6.1.3.a) de la Parte I del CTE; para su comienzo será necesario estar en posesión de un Proyecto de Ejecución visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM), que desarrolle el Proyecto Básico aportado en la solicitud de licencia urbanística.*

III.- SEGUNDO. *Como respuesta al requerido emitido, con fecha 21/07/2026 y registro de entrada 2026/9981 ha sido aportado una modificación de la memoria del* ***Proyecto Básico*** *que anula y sustituye al documento aportado inicialmente. Este nuevo documento, se encuentra redactado por el arquitecto (…) (mismo técnico redactor que el documento precedente). El objeto de dicho proyecto es la* ***ejecución de una vivienda unifamiliar aislada*** *de tres dormitorios en planta baja (95,95 m^2) y planta sótano/semisótano (58.65 m^2).*

Según la Sede Electrónica de Catastro y la memoria del proyecto aportado, la parcela tiene una superficie de 532 m^2. Su forma es rectangular predominando el fondo frente a la fachada. Presenta un desnivel descendente en sentido norte-sur hacia el interior de la parcela con un desnivel próximo a -3 m y se encuentra edificada con una construcción de carácter industrial de 22,00 m^2 edificada en el año 1970. En conformidad con la documentación aportada, esta construcción va a ser desmontada/demolida.

La manzana donde se sitúa la parcela forma parte de una de las colonias tradicionales de Cercedilla; (…). El vial de acceso y por el que se identifica la parcela ha sido urbanizado reciente a través de uno de los Programas de Inversión Regional de la Comunidad de Madrid 2016-2019 (PIR 2016-2019) recepcionándose las obras en agosto de 2023.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

III.- TERCERO. *Conforme al Plano de División Básica del territorio "S" de la vigentes NN.SS. de Planeamiento de Cercedilla, las obras que se pretenden realizar se localizan sobre una parcela cuya calificación urbanística es* ***SU "Suelo Urbano"*** *en grado* ***"Consolidado"****.*

Según el Plano de Calificación y Usos del suelo "S" (sur), la parcela se encuentra regulada bajo el epígrafe ***"C2" – Colonias de segunda residencia.***

III.- CUARTO. *Las prescripciones previstas en la Ordenanza Particular* ***C2****, así como su cumplimiento se reflejan en el cuadro adjunto en base a la superficie de la parcela sobre la que se actúa:* ***532,00 m²****.*

Ordenanza particular C2 **Sup.Parcela ……. 532,00 m^2**

Condiciones de uso y edificación	Condiciones de los instrumentos de planeamiento	Aplicación de las condiciones	Valores de Proyecto y/o Edif. existente	CUMPLIMIENTO
Parcela mínima (m^2) …..	(*) 500,00 m^2	532,00 m^2	532,00 m^2	**Si**
Ocupación (%) …….……	30,00 %	159,60 m^2	129,88 m^2	**Si**
Nº Máx.plantas ……	2,00		2,00	**Si**
Altura máxima (m) ……..	sin determinar (7 m)		4,40 m	**Si**
Edificabilidad (m^2/m^2) …	0,33 m^2/m^2	175,56 m^2	142,52 m^2	**Si**
Retranqueos (m) ……	4,00 m		Fachada: 5,54 m Fondo: >4,00 m Lat.Izq.: 4,00 m Lat.Dcho: 4,00 m	**Si**

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

	CUMPLIMIENTO	
Uso principal	**Sí**	**No**
Vivienda categoría 1ª (Viv. Aisladas o pareadas)	**X**	
Plazas de Aparcamientos: Uso residencial 1 plaza por vivienda (art.2.7.1 NN.SS.)	**X**	
Materiales	No procede	
Condiciones de la edificación e higiénico sanitarias		
Condiciones establecidas en las Normas	No procede	
Condiciones higiénico sanitarias (Orden 29 febrero 1944 Mº Gobernación)	**x**	
Instalaciones	**X**	
Alineaciones, Rasantes y Cotas	**X**	
Urbanización	**NO** son necesarias obras complementarias	

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

1º.- Se presenta única y exclusivamente ***Proyecto Básico*** *con objeto de obtener licencia urbanística. La concesión de la licencia, 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.*

2º.- En conformidad con la memoria y la documentación gráfica aportada en el proyecto, la edificación auxiliar existente de uso industrial de 22 m^2 va a ser desmontada o demolida.

3º.- La vivienda cuenta con una planta sobre rasante donde se desarrolla el programa de vivienda prolongando su interior sobre una terraza que se abre a la

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

parcela y que ocupa todo el ancho de la vivienda. La planta sótano/semisótano se dispone bajo la terraza y el último tramo de la planta baja.

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

4º.- No cuenta con 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, se plantea un aparcamiento descubierto para un vehículo en el acceso de la parcela en el área de retranqueo en la esquina derecha de la parcela.

5º.- Con relación a las deficiencias observadas en el informe redactado previamente se señala:

- *Los usos a los que se destinan los espacios de la planta sótano/semisótano,* ***no tienen ningún uso asignado****. A este respecto se informa que la dedicación de dichas estancias a algún tipo de uso aprovechable y/o lucrativo 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.*
- *En la justificación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos en la memoria, se ha corregido la mención a las NN.SS. de otro municipio haciendo referencia a las NN.SS. de Cercedilla.*
- *Al ser la superficie útil del dormitorio nº 3 de 9,71 m², se ha modificado su uso a dormitorio sencillo, individual.*
- *Dado que se solicita Licencia sobre un Proyecto Básico, (documento que no es de visado obligatorio), ha sido aportado el certificado de Colegiación a fecha 2 de julio de 2026, del arquitecto (…) redactor del Proyecto Básico y responsable de la Dirección de Obra en conformidad con la Hoja de Dirección de Obra aportada.*

Dado que lo indicado con relación al presupuesto tenía un carácter fundamentalmente informativo y no urbanístico, se estima que en base a la documentación aportada han sido subsanadas las deficiencias observadas, con la prescripción establecida referente al uso del espacio del sótano/semisótano.

III.- SEXTO: *El presupuesto de ejecución material reflejado en el Proyecto Básico es de* ***127.531,95 € (ciento veintisiete mil quinientos treinta y un mil euros con noventa y cinco céntimos)****.*

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

III.- OCTAVO. *Según la Ordenanza de Residuos de Construcción y Demolición (RCD) municipal de Cercedilla, publicada en el BOCM.10 de fecha 12 de enero de 2018 y en base al estudio de gestión de residuos deberá aportar una fianza de* ***386,25 € (trescientos ochenta y seis euros con veinticinco céntimos).***

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

CONCLUSIÓN

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

- *Informar **FAVORABLEMENTE la autorización de licencia urbanística** en los términos solicitada y en base, a la documentación aportada en el **Proyecto Básico** de Vivienda Unifamiliar Aislada, redactado por el arquitecto (…), fechado en marzo de 2026 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.*

- *En la memoria del proyecto modificado aportado, figuran los agentes intervinientes. De efectuarse algún cambio, se deberá comunicar a los servicios municipales los nuevos técnicos responsables. Previo al comienzo de las obras, se estará en posesión de los volantes de dirección de cada técnico responsable.*

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

El presente informe se formula sobre la base de ser ciertos y exactos cuantos datos suministra el peticionario, quien toma a su cargo los daños y perjuicios que puedan derivarse de su inexactitud. Se emite sin perjuicio de lo que se disponga, en su caso, en informes de Órganos Competentes de la Comunidad de Madrid.

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

Resultando que el interesado presenta pago de autoliquidación por importe de 386,25€, con fecha 28/07/2026 en concepto de prestación de garantía para la gestión correcta de residuos de construcción y demolición.

Dada cuenta del Informe Jurídico favorable de fecha 04/08/2026

Dada cuenta por Tesorería de los siguientes tributos:

- **948,33 €,** en concepto de Tasa Licencia Urbanística, **autoliquidada por el interesado (07/04/2026).**
- **3570,89 €,** en concepto de I.C.I.O (pendiente de liquidar).

Desde esta Concejalía de Urbanismo se propone:

PRIMERO. Conceder licencia urbanística para Obras de construcción de una vivienda unifamiliar y **NO autorizar el inicio de las obras** a (…) y (…) (representados por …), en la finca sita en (…) con referencia catastral (…) según proyecto del Arquitecto (…). 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** de Vivienda Unifamiliar Aislada, redactado por el arquitecto (…), fechado en marzo de 2026 y el modificado aportado con registro de entrada (…) 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 y el área de retranqueo debe quedar libre de cualquier tipo de construcción permanente sobre rasante que pueda afectar a los parámetros urbanísticos de ocupación y/o edificabilidad.

3º.Las dependencias únicamente podrán usarse según lo grafiado en los planos de usos y superficies. La dedicación de algunas de sus dependencias a un **uso distinto del proyectado requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso que será objeto de licencia nueva**. Este cambio de uso será posible siempre y cuando lo permita la normativa vigente y el nuevo destino no altere las condiciones del resto del edificio ni sobrecargue las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc. A este respecto se informa que los espacios de la planta sótano/semisótano **no tienen uso asignado.**

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.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

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.

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.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

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:

- 386,25 €, 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: 3570,89€ del ICIO pendiente de liquidación.

CUARTO. Una vez autorizadas y finalizadas las obras de edificación, deberán 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 los interesados 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:

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

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 los interesados 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 será notificada junto con las liquidaciones pendientes de abono.

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

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

En Cercedilla, a fecha de firma electrónica

LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO

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

ACUERDO

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

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

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

Licencia Urbanística (…)

Registro de Entrada (…)

Ref.: (…)

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

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 12/01/2026 (…) (representado por …) que forma parte del expediente arriba referenciado, de las obras de vivienda unifamiliar aislada con piscina, en la finca sita en (…) con referencia catastral (…) según proyecto (…) Y resto de documentación aportada.

ANTECEDENTES DE HECHO

Resultando que el interesado tiene abonada la cantidad de 1905,17€, siendo en concepto de Tasa por Licencia Urbanística, según presupuesto que consta en el proyecto técnico presentado.

Resultando que con fecha 20/07/2026 se emite informe por el Arquitecto municipal (…), de tenor literal siguiente:

"=

Asunto ..... :	*Licencia Urbanística*
Obra ..... :	*VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA*
Fase ..... :	***Proyecto Básico***
Dirección ..... :	*(…)*
Solicitante..... :	*(…)*
Arquitecto..... :	*(…)*
Arq.Técnico/Aparejador ..... :	*Sin determinar*
Ref. catastral ..... :	***(…)***

(…) – Arquitecto Municipal

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 151 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, en relación con el expediente incoado referenciado en la cabecera, el Técnico Municipal que suscribe ha comprobado la situación de la finca objeto de la solicitud de licencia, y, conforme a la documentación consultada, emite el siguiente

INFORME

I.- ANTECEDENTES:

- *Expediente Licencia de Parcelación LPARC (…)*
- *Expediente Alineación Oficial ALIOF (…)*
- *Con fecha 12/01/2026 y registro de entrada nº (…), se solicita licencia urbanística para la construcción de una Vivienda Unifamiliar Aislada y Piscina*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

*aportándose un **Proyecto Básico** redactado por el arquitecto (…), expediente COAM (…) visado con fecha 15/10/2025.*

- *Con fecha 23/03/2026 y registro de salida nº (…) se emite requerimiento de subsanación de deficiencias. En respuesta al mismo con fecha 25/05/2026 y registro de entrada (…) y 15/06/2026 y registro de entrada (…) se aporta nueva documentación al expediente.*
- *Expediente LICURB (…) de Proyecto de Urbanización (…) con registro de entrada nº (…) de fecha 17/06/2026*

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:

***III.- PRIMERO.** El objeto del **Proyecto Básico** aportado es construcción de Una Vivienda Unifamiliar Aislada de dos plantas de altura*

La parcela sobre la que se pretende edificar es una de las 3 parcelas resultantes de la Licencia de Parcelación LPARC (…) aprobado por la Junta de Gobierno Local de 24/09/2021. La parcela sobre la que se solicita licencia es la parcela situada al fondo de la que era la finca matriz siendo su superficie según dicho proyecto de segregación de 535,10 m^2.

*La superficie de la parcela indicada en el proyecto básico aportado y en conformidad con la reflejada en el expediente de alineación oficial ALIOF (…), es de **541,57 m^2**. Si bien existe una discrepancia entre las superficies en los diferentes documentos, para la comprobación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos se empleará la superficie de 541,57 m^2 que figura como superficie de parcela en los expedientes más actualizados.*

Se plantea una vivienda en dos plantas sobre rasante dotada en planta baja con dos dormitorios dobles dos baños (baño 1 incorporado en el dormitorio 1) cuarto técnico con acceso directo desde el exterior, despensa y cocina integrada en el salón comedor resuelto a doble altura. En planta alta se disponen dos dormitorios dobles, un baño, un trastero y una sala polivalente abierta sobre el vacío del estar comedor. La superficie total construida según proyecto es de 176,73 m^2.

***III.- SEGUNDO.** Las obras que se pretenden realizar, 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.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

*Según el Plano de Calificación y Usos del Suelo **"N"** (Norte) de las NN.SS. de Planeamiento de Cercedilla aprobadas en 1985, el ámbito donde se sitúa la parcela, se encuentra bajo el epígrafe u Ordenanza Particular **C-2 "Colonias de segunda residencia".***

***III.- TERCERO.** Las prescripciones previstas de aplicación de la Ordenanza Particular **C2** vienen reguladas en el artículo 2.6.1. de las NN.SS.. Dichas condiciones, así como su cumplimiento, se reflejan en los cuadros adjuntos en base a la superficie de la parcela sobre la que se actúa: **541,57 m²**.*

Ordenanza particular C2 **Sup.Parcela ……. 541,57 m²**

Condiciones de uso y edificación	Condiciones de los instrumentos de planeamiento	Aplicación de las condiciones	Valores de Proyecto y/o Edif. existente	CUMPLIMIENTO
Parcela mínima (m^2) …..	(*) 500 m^2	541,57 m^2	541,57 m^2	**Si**
Ocupación (%) …….……	30,000 %	162,47 m^2	104,61 m^2	**Si**
Nº Máx.plantas ……	2,00		1,00	**Si**
Altura máxima (m) ……..	sin determinar (7 m)		3,05 m	**Si**
Edificabilidad (m^2/m^2) …	0,330 m^2/m^2	178,72 m^2	178,65 m^2	**Si**
Retranqueos (m) ……	Todos linderos 4,00 m		Fachada: 4,00 m Fondo: 4,00 m Lat.Izq.:4,00 m Lat.Dcho: 4,00 m	**Si**

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

	CUMPLIMIENTO	
Uso principal	**Sí**	**No**
Vivienda categoría 1ª (Viv. Aisladas o pareadas - Una única viv. por parcela)	**X**	
Plazas de Aparcamientos: Uso residencial 1 plaza por vivienda (art.2.7.1 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. Es necesario la cesión y ejecución de obras complementarias de urbanizaciónn de la superficie destinada a vial de acceso.	

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

*1º.- Se presenta única y exclusivamente Proyecto Básico con objeto de obtener licencia urbanística. La concesión de la licencia, 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.*

2º.- Como ya se ha señalado, la intervención consiste en una vivienda unifamiliar aislada de dos plantas sobre rasante con cubierta a dos aguas y una piscina.

En el análisis de la actuación, se ha observado que la propuesta se adapta al cumplimiento de los parámetros urbanísticos establecidos en la ordenanza particular C2 que regula el ámbito.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

3º.- 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. En la documentación aportada con fecha 15/06/2026 y r.e. (…), ha sido aportado copia del plano U-03 en donde se localiza un aplaza de aparcamiento descubierto en superficie en el interior de la parcela.

4º.- La parcela se encuentra en las proximidades de los ríos de Las Puentes y Navalmedio. Ante esta circunstancia, la finca se encuentra afectada por las estipulaciones establecidas en el ***Capítulo II De los cauces, riberas y márgenes*** *del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y por el art.6 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986); viéndose afectadas por situarse dentro de la Zona de Policía (100 m) en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen. La implantación de cualquier actividad y/o edificación dentro de estas áreas de protección del cauce, requerirá la consulta y autorización previa por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo.*

En la documentación aportada de fecha 25/05/2026 y r.e. (…) ha sido aportado la Resolución de la Confederación Hidrográfica del Tajo expediente (…) - Área de Gestión DPH – por la que se emite la ***autorización*** *a favor de (…) para la ejecución de una vivienda unifamiliar en la parcela con referencia catastral (…) con condiciones generales y específicas.*

5º.- En cumplimiento de los ***artículos 14*** *- Suelo urbano – y* ***19*** *- Régimen del suelo urbano consolidado – de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, con fecha 15/06/2026 y registro de entrada 8311 ha sido aportado un compromiso formal por parte del promotor por el que:*

- *Se compromete a la urbanización y cesión gratuita del tramo de vial.*
- *A simultanear las obras de urbanización del tramo del vial y la construcción de la vivienda.*
- *A garantizar la ejecución con el compromiso del pago de fianza o aval.*
- *A la vinculación de la concesión de la licencia de primera ocupación a la finalización de las obras de urbanización del tramo de vial.*
- *En caso de no ejecución a la ejecución subsidiaria por parte del ayuntamiento con el empleo del aval o fianza aportado.*

6º.- Ha sido aportado un Proyecto de Urbanización simplificado para la ejecución del tramo de vial de la (…); generándose el expediente LICURB (…). Dicho tramo de vial da acceso a las parcelas resultantes del expediente de parcelación LPARC (…) Si la edificación afecta a arbolado existente ***se deberá solicitar*** *licencia para la tala de arbolado.*

III.- QUINTO: *El presupuesto de ejecución material para la ejecución de la vivienda reflejado en el Proyecto Básico es de* ***256.209,11 € (doscientos cincuenta y seis mil doscientos nueve euros con once céntimos)****.*

El coste de las obras de urbanización reflejadas en el Proyecto de Urbanización simplificado es de ***26.662,40 € (veintiséis mil seiscientos sesenta y dos euros con cuarenta céntimos)****. Se informa que estas obras auxiliares afectan a las parcelas de (…).*

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.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

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* ***3887,00 € (tres mil ochocientos ochenta y siete 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* ***FAVORABLEMENTE la autorización de licencia urbanística*** *en los términos solicitada y en base, a la documentación aportada en el* ***Proyecto Básico*** *de una Vivienda Unifamiliar Aislada y Piscina redactado por el arquitecto (…), expediente COAM (…) visado con fecha 15/10/2025 y el resto de 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 de la Comunidad de Madrid en la redacción dada por sus modificaciones posteriores, 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 dicha declaración se deberá aportar la hoja resumen del presupuesto de ejecución material visada por el COAM y se comunicará a los servicios municipales los técnicos responsables intervinientes como Director de Obra; Director de Ejecución de la obra; Coordinador de Seguridad y Salud y resto de agentes intervinientes; y se estará en posesión de los volantes de dirección de cada técnico responsable.*

- *Se deberán cumplir las Condiciones Generales y Especificas establecidas en la resolución favorable emitida por la Confederación Hidrográfica del Tajo.*

- *Con carácter preceptivo, para la autorización de la Licencia de Primera Ocupación de la vivienda objeto del presente expediente, deberán estar finalizadas y aprobadas las obras accesorias de urbanización del tramo del vial reflejadas en el Proyecto de Urbanización simplificado de (…) del expediente LICURB (…) abierto al respecto y relacionado directamente con la presente licencia.*

- *La concesión de la Licencia,* ***NO AUTORIZA*** *las acometidas a las redes de los servicios municipales. A tal fin se deberá solicitar la autorización de dicha acometida. Las conexiones a las diferentes redes (saneamiento, abastecimiento de agua, etc.) se realizarán por pozos/arquetas de registro en conformidad con los servicios técnicos municipales correspondientes.*

- *La concesión de la Licencia,* ***NO AUTORIZA*** *la tala de árboles del interior de la parcela ni la ocupación de vía pública; para la cual se deberá solicitar licencia a los servicios municipales 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. Con los movimientos de tierras en la parcela, o elementos anexos exteriores (escaleras y rampas descubiertas, rellenos de tierras, etc), no se pueden generar vistas rectas u oblicuas sobre las parcelas colindantes en cumplimiento del art. 582 del Código Civil. Igualmente, el área de retranqueo debe quedar libre de cualquier tipo de*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

construcción permanente sobre rasante y que pueda afectar a los parámetros urbanísticos de ocupación y/o edificabilidad.

El presente informe se formula sobre la base de ser ciertos y exactos cuantos datos suministra el peticionario, quien toma a su cargo los daños y perjuicios que puedan derivarse de su inexactitud. Se emite sin perjuicio de lo que se disponga, en su caso, en informes de Órganos Competentes de la Comunidad de Madrid.

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 y 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 justificante de pago por autoliquidación por importe de 3887 €, con fecha 22/07/2026 en concepto de prestación de garantía para la gestión correcta de residuos de construcción y demolición.

Dada cuenta del Informe Jurídico favorable de fecha 20/07/2026.

Dada cuenta por Tesorería de los siguientes tributos:

- **1905,17€,** en concepto de Tasa Licencia Urbanística, **autoliquidada por el interesado (12/01/2026).**
- **7173,86 €,** en concepto de I.C.I.O (pendiente de liquidar).

Desde esta Concejalía de Urbanismo se propone:

PRIMERO. Conceder licencia urbanística para Obras de vivienda unifamiliar aislada con piscina a (...) (representado por …), **NO AUTORIZANDO EL INICIO DE LAS OBRAS** en la finca sita en (…) con referencia catastral (…) según proyecto (…), de conformidad con el informe emitido por el Arquitecto Municipal, teniendo en cuenta las siguientes:

1º.Las obras deberán ajustarse a la información reflejada en el **Proyecto Básico Proyecto Básico** de una Vivienda Unifamiliar Aislada y Piscina redactado por el arquitecto (…), expediente COAM (…) visado con fecha 15/10/2025 y el resto de 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 de la Comunidad de Madrid y la redacción dada por sus modificaciones posteriores, deberá al menos presentar una Declaración Responsable

3º.En cumplimiento del **art 582** del Código Civil, no se pueden tener vistas rectas u oblicuas sobre las parcelas colindantes y el área de retranqueo debe quedar libre de cualquier tipo de construcción permanente sobre rasante que pueda afectar a los parámetros urbanísticos de ocupación y/o edificabilidad.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

4º.Las dependencias únicamente podrán usarse según lo grafiado en los planos de usos y superficies. La dedicación de algunas de sus dependencias a un **uso distinto del proyectado requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso que será objeto de licencia nueva**. Este cambio de uso será posible siempre y cuando lo permita la normativa vigente y el nuevo destino no altere las condiciones del resto del edificio ni sobrecargue las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.

5º.Por el solicitante se deberá dar cuenta a este Ayuntamiento para que por el mismo se efectúen las comprobaciones que estime precisas, en los siguientes momentos de esta obra:

- una vez efectuado el replanteo de la cimentación
- cuando la obra llegue al primer forjado ejecutado
- cuando se proceda a cubrir aguas

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

6º.A los efectos del Artículo 205 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, deberá comunicarse al Ayuntamiento el nombre, dirección y domicilio del contratista de las obras.

7º.Durante el transcurso de estas obras habrá colocarse una valla de protección, que ofrezca garantías de seguridad, y que se instalará en la alineación oficial.

8º.Todas las acometidas a infraestructuras que sea necesario efectuar, deberán ser subterráneas. Los contadores deberán estar empotrados en el alzado de la edificación que da fachada a vía pública o en el cerramiento de la parcela que limita con la vía pública.

9º.Las fachadas, quedan sometidas a la servidumbre gratuita de instalación de placas, números y soportes que el Municipio establezca y se situarán en la línea que se señalará, inmediatamente, por los Técnicos Municipales.

10º.Las fachadas y paredes que tomen contacto con la vía pública, así como las medianerías vistas, deberán ser al menos revocadas y encaladas.

11º.Las habitaciones deberán tener la capacidad, luz y ventilación previstas por la legislación sanitaria vigente.

12º.Las aguas pluviales de los tejados y azoteas, serán recogidas convenientemente y, por medio de canalones, conducidas a los cauces ajustados a la legislación.

13º.Las aguas residuales, por medio de tuberías impermeables y que impidan emanaciones mal olientes deberán conducirse a los cauces ajustados a la legislación. Las conexiones se realizarán por pozos/arquetas de registro en conformidad con los servicios técnicos municipales correspondientes.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

14º.A lo largo de las fachadas deberá construirse la acera, conforme al modelo, anchura y rasante que se señalará oportunamente. Tal extremo deberá acreditarse por los Servicios Técnicos Municipales, revisor de la obra, en la diligencia final correspondiente.

15º.Durante las obras no podrá interrumpirse el tránsito con ninguna clase de efectos, materiales ni andamios. En el caso de necesitar la instalación de contenedores u otros elementos en el espacio público, se deberá solicitar a los servicios municipales la ocupación de la vía pública. Esta ocupación del viario deberá efectuarse con la menor afección al tránsito peatonal y/o rodado.

16º.Deberán adoptarse las medidas convenientes para la seguridad de los trabajadores y de los transeúntes, y cumplir estrictamente los requisitos de las Leyes sociales en vigor.

17º.En el caso de apertura de calles y para evitar interrupciones en la circulación rodada, deberá avisarse anticipadamente a la Policía Local y a este Ayuntamiento

18º.Todo desperfecto que se ocasione en la calle y vía pública, deberá ser debidamente reparado.

19º.La inspección de las obras, en cuanto afecten al Municipio, y las indicaciones referentes a las mismas, irán a cargo de los Servicios Técnicos Municipales.

20º.El incumplimiento de cualquiera de las condiciones que preceden, podrá ser sancionado con multa o con paralización de las obras, según acuerde la Corporación.

21º.Terminadas las obras, deberá dar cuenta al Ayuntamiento, a efectos de la pertinente inspección, que será efectuada por los Servicios Técnicos Municipales.

22º.En la finalización de la obra, se deberá aportar el Libro del Edifico en los servicios municipales en conformidad con el art.14 de la Ley 2/1999 de Medidas para la Calidad de la Edificación.

23º.-Cualquier actividad a efectuar en la finca, deberá efectuarse en conformidad y cumplimiento de la Ordenanza de Seguridad y Convivencia Ciudadana de Cercedilla, (BOCM 26 de noviembre de 2016).

SEGUNDO. Aprobar la constitución de las siguientes garantías:

- 3.887 €, 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:

7173,86 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.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

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

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

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

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

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

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

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

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

SÉPTIMO. La Licencia Urbanística será notificada junto con 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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

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

ACUERDO

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

2.6.- CONCESION LICENCIA URBANISTICA PARA OBRAS URBANIZACION EN TRAMO CALLE NUEVO (…) CON AUTORIZACION INICIO A (…) (…), (…) (…) Y (…) (…):

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 17 de junio de 2026 por (…) en representación de: (…) **(…)**, (…) **(…) y (…) (…)** que forma parte del expediente arriba referenciado, de las obras de urbanización, en la finca sita en tramo de calle de nuevo trazado en (…) según proyecto del Arquitecto (…) y resto de documentación aportada.

ANTECEDENTES DE HECHO

Resultando que el interesado tiene abonada la cantidad de (…) en representación de:

- (…)
- (…)
- (…) , siendo en concepto de Tasa por Licencia Urbanística, según presupuesto que consta en el proyecto técnico presentado.

Resultando que con fecha 20/07/2026 se emite informe por el Arquitecto municipal (…), de tenor literal siguiente:

"=LICENCIA URBANÍSTICA LICURB (…)

REGISTRO GENERAL DE ENTRADA (…)

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

Asunto .....:	*Licencia Urbanística*
Obra .....:	*(…)*
Fase .....:	*Proyecto de Urbanización simplificado*
Dirección .....:	*(…)*
Promotor .....:	*(…)* *- (…)* *- (…)* *- (…)*
Arquitecto.....:	*(…)*
Ref. catastral .. :	***Sin determinar***

(…) – 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 - EXPEDIENTES RELACIONADOS

- *Expediente Licencia de Parcelación LPARC (…)*
- *Expediente Alineación Oficial ALIOF (…)*
- *Expediente LICURB (…) Vivienda unifamiliar aislada y piscina (…) – solicitante (…)*
- *Expediente LICURB (…) Vivienda unifamiliar aislada y piscina (…) (…) (…).*
- *Expediente LICURB 03/2026 Vivienda unifamiliar aislada y piscina (…) (…) – solicitante (…).*
- *Con fecha 17/06/2026 y registro de entrada nº (…) se solicita Licencia urbanística con el aporte de un Proyecto de Urbanización simplificado redactado por el arquitecto (…) fechado en febrero de 2026 para la urbanización de un nuevo tramo de vial de (…) a la altura del número (…). Dicha documentación es modificada posteriormente aportándose un nuevo proyecto de urbanización con registro de entrada (…).*

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.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

- *Ley 9/2001 del Suelo de la comunidad de Madrid y sus modificaciones posteriores.*
- *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.*
- *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.*
- *Resto de normativa estatal, autonómica y sectorial de aplicación.*

III.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y URBANÍSTICAS:

III.- PRIMERO. *El objeto de la actuación propuesta es la autorización de la obra civil de la urbanización del tramo de vial resultante de la licencia de parcelación LPARC (…) que da servicio y facilita y da acceso a las parcelas resultantes de dicha segregación y las conexiones de las diferentes redes de las instalaciones privativas con las redes públicas de las infraestructuras municipales y de las compañías suministradoras de servicios.*

A este objeto, y dada la escasa entidad de la superficie del tramo de vial, ha sido aportado un Proyecto de Urbanización simplificado redactado por el arquitecto (…) fechado en febrero de 2026.

III.- SEGUNDO. *Las parcelas a las que da servicio la actuación propuesta son:*

- *(…) – solicitante (…)*
- *(…) – solicitante (…)*
- *(…) – solicitante (…)*

III.- TERCERO. *Las tres parcelas referenciadas, han solicitado licencia urbanística y se han generado los siguientes expedientes:*

- *(…) – solicitante (…) → LICURB (…)*
- *(…) – solicitante (…) → LICURB (…)*
- *(…) – solicitante (…)→ LICURB (…)*

Ha sido aportado e incorporado en los diferentes expedientes un compromiso formal por parte de cada uno de los solicitantes en cumplimiento de los ***artículos 14*** *- Suelo urbano – y* ***19*** *- Régimen del suelo urbano consolidado – de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid por el que el promotor de cada una de las parcelas:*

- *Se compromete a la urbanización y cesión gratuita del tramo de vial.*
- *A simultanear las obras de urbanización del tramo del vial y la construcción de la vivienda.*
- *A garantizar la ejecución con el compromiso del pago de fianza o aval.*
- *A la vinculación de la concesión de la licencia de primera ocupación a la finalización de las obras de urbanización del tramo de vial.*
- *En caso de no ejecución a la ejecución subsidiaria por parte del ayuntamiento con el empleo del aval o fianza aportado.*

Se informa que el proyecto de urbanización simplificado no se encuentra visado si bien se aporta la dirección de obra, así como un certificado de colegiación emitido por el COACM emitido en julio de 2026 en el que se señala que dicho colegiado no se encuentra incurso en ninguna causa de inhabilitación profesional. Señalar, que

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

dicho técnico (…), es a su vez el arquitecto que ha redactado los diferentes proyectos individualizados para cada una de las parcelas encontrándose estos proyectos visados por el COAM.

III.- CUARTO. *El tramo del vial sobre el que se va a actuar tiene una longitud aproximada de 25,00 m y un ancho de 8,00 m² siendo su superficie estimada de 196,90 m².*

III.- QUINTO. *Para las obras a ejecutar se ha tenido en consideración las acciones y servicios necesarios para la completa urbanización del tramo de dicha calle. Las redes previstas a desarrollar afectan los siguientes servicios:*

- *Saneamiento de agua*
- *Abastecimiento de agua*
- *Energía eléctrica*
- *Alumbrado público*
- *Telefonía*
- *Pavimentación*

De los servicios de infraestructuras reflejados anteriormente, el saneamiento y el abastecimiento de aguas son servicios facilitados directamente por el Servicio Municipal de Aguas. Las conexiones a estos servicios, así como el alumbrado público deberán ser solicitados para su aprobación a los servicios municipales.

Las conexiones a los servicios de energía eléctrica y telefonía al ser facilitados por empresas privadas deberán ser solicitados a las compañías suministradoras.

III.- SEPTIMO. *El presupuesto de ejecución material aportado en el Proyecto alcanza la cantidad de* ***26.662,40 € (veintiséis mil seiscientos sesenta y dos euros con cuarenta céntimos)****.*

III.- OCTAVO. *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.- NOVENO. *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* ***578,46 € (quinientos setenta y ocho euros con cuarenta y seis céntimos).***

III.- DECIMO: *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 de Urbanización simplificado redactado por el arquitecto (…) fechado en febrero de 2026 para la ejecución de nuevo trazado en (…) la documentación complementaria anexada al expediente.*

- *La concesión de la Licencia,* ***NO AUTORIZA*** *las conexiones a las redes de suministro de los servicios municipales. A tal fin se deberá solicitar la autorización de las mismas. Las conexiones a las diferentes redes (saneamiento, abastecimiento de agua, etc.) se realizarán por pozos/arquetas*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

de registro en conformidad con los servicios técnicos municipales correspondientes.

- *La concesión de la Licencia, **NO AUTORIZA** la tala de árboles ni la ocupación de vía pública; para la cual se deberá solicitar licencia a los servicios técnicos correspondientes.*
- *Con carácter preceptivo, para la autorización de la Licencia de Primera Ocupación de las viviendas a ejecutar en:*
  - *(…) – solicitante (…)*
  - *(…) – solicitante (…)*
  - *(…) – solicitante (…)*

  deberán estar finalizadas y aprobadas las obras accesorias de urbanización del presente expediente.

El presente informe se formula sobre la base de ser ciertos y exactos cuantos datos suministra el peticionario, quien toma a su cargo los daños y perjuicios que puedan derivarse de su inexactitud. Se emite sin perjuicio de lo que se disponga, en su caso, en informes de Órganos Competentes de la Comunidad de Madrid.

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 de fianza por importe de 578,46 €, con fecha 24/07/2026 en concepto de prestación de garantía para la gestión correcta de residuos de construcción y demolición.

Dada cuenta del Informe Jurídico favorable de fecha 31/07/2026.

Dada cuenta por Tesorería de los siguientes tributos:

- **198,26 €,** en concepto de Tasa Licencia Urbanística, **autoliquidada por el interesado (17/06/ 2026).**
- **746,55 €,** en concepto de I.C.I.O (pendiente de liquidar).

Desde esta Concejalía de Urbanismo se propone:

<u>PRIMERO.</u> Conceder licencia urbanística para Obras de urbanización que forma parte del expediente arriba referenciado, de las obras de urbanización, en el tramo de calle de nuevo trazado en (…) y autorizar el inicio de las obras a (…), (…) **y (...)** según proyecto del Arquitecto (...) y resto de documentación aportada, de conformidad con el informe emitido por el Arquitecto Municipal, teniendo en cuenta las siguientes:

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

1º.Las obras deberán ajustarse a la información reflejada en el el Proyecto de Urbanización simplificado redactado por el arquitecto (…) fechado en febrero de 2026 para la ejecución de nuevo trazado en (…) y la documentación complementaria anexada al expediente.

2º.Con carácter preceptivo, para la autorización de la Licencia de Primera Ocupación de la vivienda situadas en:

- (…) – solicitante (…)
- (…) – solicitante (…).
- (…) – solicitante (…)

deberán estar finalizadas y aprobadas las obras accesorias de urbanización del presente expediente, dada la relación existente entre las actuaciones.

3º.Por el solicitante se deberá dar cuenta a este Ayuntamiento para que por el mismo se efectúen las comprobaciones que estime precisas, en los siguientes momentos de esta obra:

- en el replanteo del trazado de las redes
- cuando se encuentren ejecutadas las arquetas de conexión

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

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

5º.Durante el transcurso de estas obras habrá colocarse una valla de protección, que ofrezca garantías de seguridad.

6º.Todas las redes e 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 que limita con la vía pública.

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

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

9º.Las aguas pluviales de la superficie de los viales, tejados y azoteas, serán recogidas convenientemente y, por medio de canalones, conducidas a los cauces ajustados a la legislación.

10º.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.

11º.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.

12º.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:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

13º.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.

14º.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

15º.Todo desperfecto que se ocasione en la calle y vía pública deberá ser debidamente reparado.

16º.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.

17º.El incumplimiento de cualquiera de las condiciones que preceden podrá ser sancionado con multa o con paralización de las obras, según acuerde la Corporación.

18º.Terminadas las obras, deberá dar cuenta al Ayuntamiento, a efectos de la pertinente inspección, que será efectuada por los Servicios Técnicos Municipales.

SEGUNDO. Aprobar la constitución de las siguientes garantías:

- 578,46 €**,** 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**:746,55€ del ICIO pendiente de liquidación.**

CUARTO. Una vez finalizadas las obras de edificación, deberá comunicarlo al Ayuntamiento.

QUINTO. Requerir a los interesa dos 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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

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 los interesados 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 será notificada junto con las liquidaciones pendientes de abono.

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

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

En Cercedilla, a fecha de firma electrónica

LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO

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

ACUERDO

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

2.7.- CONCESION LICENCIA URBANISTICA PARA OBRAS INSTALACION DE ASCENSORES EN FINCA A (...):

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

Licencia Urbanística (...)

Registro Entrada (...)

Ref.: (...)

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

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 15/04/2026 para la instalación de ascensores edificio de una vivienda realizada por (…) en la finca sita en (…), con referencia catastral (…) según proyecto del arquitecto (…) resto de documentación aportada.

ANTECEDENTES DE HECHO

Resultando que el interesado tiene abonada la cantidad de 176,72€, siendo en concepto de Tasa por Licencia Urbanística, según presupuesto que consta en el proyecto técnico presentado.

Resultando que con fecha 19/06/2026, modificado por el informe de fecha 04/08/2026 del Arquitecto municipal (…) de tenor literal siguiente:

"=LICENCIA URBANÍSTICA (…)

REGISTRO GENERAL DE ENTRADA (…)

R.Gral. Entrada MODIFICADO (…)

Asunto ..... :	*Licencia Urbanística*
Obra ..... :	*INSTALACIÓN DE ASCENSOR EN EDIFICIO DE UNA VIVIENDA*
Fase ..... :	***Modificado de Proyecto Básico y de Ejecución***
Dirección ..... :	*(…)*
Promotor ..... :	*(…)*
Arquitecto ..... :	*(…)*
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:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

- *Con fecha 15/04/2026 y registro de entrada varios, se solicita Licencia Urbanística para la Instalación de Ascensor en Edificio de una Vivienda, sita en (…) aportándose un Proyecto Básico y de Ejecución redactado por el arquitecto (…), visado por el COAM con número de expediente TL (…) y fecha de visado el 15/04/2026.*
- *Con fecha 06/05/2026 y registro (…) se remite a la D.G de Patrimonio Cultural y Oficina del español informe municipal y el proyecto aportado para la emisión preceptiva de la autorización previa de la Consejería ya que la actuación se encuentra dentro del ámbito "Casco Histórico de Cercedilla" (CM/038/0001), establecido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid siendo su régimen de protección de "yacimiento arqueológico o paleontológico documentado" y en la propuesta se efectúan excavaciones que pueden afectar al yacimiento.*
- *En respuesta a dicha solicitud, con fecha 17/06/2026 y registro de entrada nº (…) se recibe la Resolución de la Subdirección General de Patrimonio Histórico de la DG de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la Comunidad de Madrid (Exp.: …). En el mismo se **autoriza** la actuación con la prescripción por la que el promotor, previo a su autorización, deberá presentar Proyecto de Actuación Arqueológica firmado por técnico competente.*
- *Con fecha 19/06/2026 se emite informe por parte de los servicios técnicos municipales en sentido favorable y condicionado a la prescripción establecida por la D.G. de patrimonio.*
- *Con fecha 24/07/2026 y registros de entrada (…), se aporta un **Modificado del proyecto** para la Instalación de Ascensor en Edificio de una Vivienda, sita en (…) aportándose un Proyecto Básico y de Ejecución que no se encuentra visado redactado y firmado digitalmente por el arquitecto (…).*

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 Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*
- *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.*
- *Resto de normativa estatal, autonómica y sectorial de aplicación.*

III.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y URBANÍSTICAS:

III.- PRIMERO. *Se solicita licencia urbanística para la INSTALACIÓN DE ASCENSOR EN EDIFICIO DE UNA VIVIENDA, sita en (…). Tanto el proyecto inicial como el proyecto modificado han sido redactados por el arquitecto (…).*

III.- SEGUNDO. *Según la Sede Electrónica de Catastro la parcela sobre la que se actúa es de forma poligonal, tiene una superficie de 212 m^2 y se encuentra edificada con una construcción de 192 m^2 construidos de una planta sobre rasante, fechada en el año 1950. Señalar que la parcela tiene un fuerte desnivel en sentido*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

ascendente desde el vial que la identifica (calle Pontezuela) hacia el interior de la parcela, equivalente a una planta de altura.

En la fachada al vial y a nivel de planta baja, se sitúa un almacén de 66 m^2 de una planta sobre rasante siendo su cubierta una terraza. La vivienda de una planta se sitúa al fondo de la parcela y se encuentra a nivel de la terraza. El acceso a la vivienda y a la terraza desde el vial se realiza a través de una escalera descubierta de unos 20 peldaños según se describe en el proyecto aportado. En base a la configuración descrita anteriormente, ***la vivienda se sitúa a una cota equivalente a una planta primera desde la rasante de la calle****.*

III.- TERCERO. *El objeto de la actuación es la instalación de un ascensor de dos paradas (planta baja y planta primera) que comunica el interior del almacén con la terraza para poder acceder desde ésta a la vivienda y salvar el desnivel con la calle Pontezuela, equivalente a una planta de altura. En la cota de la vivienda, el ascensor será exterior ya que el desembarque se efectúa directamente en la terraza.*

III.- CUARTO. *Las obras que se pretenden realizar y conforme al Plano de División Básica del territorio "S" de la vigentes NN.SS. de Planeamiento se localizan sobre una parcela cuya calificación urbanística es* ***SU "Suelo Urbano"*** *en grado* ***"Consolidado"****.*

Según el Plano de Calificación y Usos del suelo "N" (norte) de las NN.SS., el ámbito donde se sitúa la parcela se encuentra bajo el epígrafe u Ordenanza Particular ***CS "Casco antiguo".***

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

Las prescripciones previstas en la Ordenanza Particular CS vienen reguladas en el artículo 2.6.1. de las NN.SS. y en la Modificación Puntual referenciada. Estas condiciones son principalmente función del fondo del solar. En dicha ordenanza no existe un coeficiente de edificabilidad. Esta es función de las características físicas del solar, de su fondo y de la aplicación de las reglas sobre retranqueos y patios interiores. Igualmente, no existe una limitación de parcela mínima, pero si existen otra serie de condicionantes que pueden afectar al aprovechamiento urbanístico como es la superficie útil mínima de vivienda categoría 3ª (45 m² útiles), el número máximo de plantas (baja, primera y segunda bajocubierta), la altura al alero (7 m), pendiente y/o inclinación de los paños de cubierta (entre 20 y 25 grados), las dimensiones de los patios sobre los que abran estancias vivideras, los usos autorizados, ….

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

1º.- Como ya se ha señalado la parcela presenta un fuerte desnivel ascendente hacia el interior de la parcela. La vivienda de una planta de altura se sitúa a continuación del almacén (rasante planta baja) pero a una cota equivalente a una planta primera desde la rasante de la calle. El ascensor desembarca en la terraza que es la cubierta del almacén con objeto de salvar el desnivel de una planta de altura desde la calle y facilitar el acceso a la vivienda.

Dado que en planta alta el ascensor es exterior al desembocar y tener su parada directamente sobre la terraza, el cuerpo que se genera se ajustará a las condiciones establecidas en la ordenanza "CS" en su apartado D) Condiciones estéticas, en donde se establecen las condiciones que deben cumplir los materiales de las fachadas y medianerías vistas.

2º.- La parcela se encuentra dentro del ámbito ***"Casco Histórico de Cercedilla"*** *(CM/038/0001), establecido por la Dirección General de Patrimonio*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

*Cultural de la Comunidad de Madrid siendo su régimen de protección de **"yacimiento arqueológico o paleontológico documentado"**. En cumplimiento del **art. 61** de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, cualquier actuación que afecte a un yacimiento, que suponga intervención en el subsuelo o movimiento de tierras deberá ser aprobado y contar con la **autorización previa** de la Consejería competente en dicha materia.*

*3º.- **El modificado del proyecto aportado** consiste en la instalación de un ascensor que **no necesita excavación de foso**. En conformidad con la documentación gráfica y escrita aportada en el modificado, el nuevo modelo de ascensor es el modelo H01 ORONA HOMELIFT de baja velocidad. Dicho ascensor no necesita foso solo necesita una diferencia de nivel de 15 cm. A tal objeto en la propuesta se plantea recrecer 15 cm la solera existente con una sobresolera armada, para crear esa diferencia de nivel y dejarla como foso de la caja de ascensor, todo ello siempre, sobre la solera existente con objeto de evitar cualquier tipo de excavación.*

***III.- SEXTO:** El presupuesto de ejecución material aportado en el Proyecto Básico y de Ejecución aportado es de **23.005,50 € (veintitrés mil cinco euros con cincuenta céntimos)**.*

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

III.- OCTAVO.** Según la Ordenanza de Residuos de Construcción y Demolición (RCD) municipal de Cercedilla, publicada en el BOCM.10 de fecha 12 de enero de 2018 y en base al estudio de gestión de residuos deberá aportar una fianza de **250,00 € (doscientos cincuenta euros).

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

CONCLUSIÓN

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

- *Informar **urbanísticamente FAVORABLE** la autorización de licencia municipal en los términos solicitada y en base, a la documentación aportada en el **Modificado** del Proyecto Básico y de Ejecución de INSTALACIÓN DE ASCENSOR EN EDIFICIO DE UNA VIVIENDA, sita en (…); redactado por el arquitecto (…) y resto de documentación anexada al expediente. Antes del comienzo de las obras, se deberá aportar el proyecto modificado visado por el COAM.*
- *El inmueble se encuentra dentro del perímetro del ámbito **"Casco histórico de Cercedilla"** referenciado con el código CM/038/0001, si bien en conformidad con la nueva propuesta del **modificado del proyecto, no se efectúa** ningún tipo de excavación en la parcela para la instalación del ascensor.*
- *La concesión de la Licencia, **NO AUTORIZA** nuevas acometidas a las redes de los servicios municipales. De ser necesarias se deberá solicitar la*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

autorización de las mismas en conformidad con los servicios técnicos municipales correspondientes.

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

El presente informe se formula sobre la base de ser ciertos y exactos cuantos datos suministra el peticionario, quien toma a su cargo los daños y perjuicios que puedan derivarse de su inexactitud. Se emite sin perjuicio de lo que se disponga, en su caso, en informes de Órganos Competentes de la Comunidad de Madrid.

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 y 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 fianza por autoliquidación de 250€ con fecha 5 de agosto de 2026 en concepto de prestación de garantía para la gestión correcta de residuos de construcción y demolición.

Dada cuenta del Informe Jurídico favorable de fecha 29/06/2026, siendo las modificaciones posteriores únicamente técnicas.

Dada cuenta por Tesorería de los siguientes tributos:

- **176,72€,** en concepto de Tasa Licencia Urbanística, **autoliquidada por el interesado (28/04/2026).**
- **665,45 €,** en concepto de I.C.I.O (pendiente de liquidar).

Desde esta Concejalía de Urbanismo se propone:

PRIMERO. Conceder licencia urbanística para Obras de instalación de ascensores edificio de una vivienda realizada por (…) en la finca sita en (…), con referencia catastral (…) y autorizar el inicio de las obras según proyecto del arquitecto (…) 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 **Modificado** del Proyecto Básico y de Ejecución de INSTALACIÓN DE ASCENSOR EN EDIFICIO DE UNA VIVIENDA, sita en (…); redactado por el arquitecto (…), y resto de documentación anexada al expediente. Antes del comienzo de las obras, se deberá aportar el proyecto modificado visado por el COAM.

2º.En cumplimiento del **art 582** del Código Civil, con la actuación propuesta no se pueden generar 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:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

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 del hueco del ascensor
- 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, azoteas y terrazas, 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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

servicios municipales la ocupación de la vía pública. Esta ocupación del viario deberá efectuarse con la menor afección al tránsito peatonal y/o rodado.

15º.Deberán adoptarse las medidas convenientes para la seguridad de los trabajadores y de los transeúntes, y cumplir estrictamente los requisitos de las Leyes sociales en vigor.

16º.En el caso de apertura de calles y para evitar interrupciones en la circulación rodada, deberá avisarse anticipadamente a la Policía Local y a este Ayuntamiento

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

18º.La inspección de las obras, en cuanto afecten al Municipio, y las indicaciones referentes a las mismas, irán a cargo de los Servicios Técnicos Municipales.

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

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

21º.En la finalización de la obra, se deberá aportar el Libro del Edifico en los servicios municipales en conformidad con el art.14 de la Ley 2/1999 de Medidas para la Calidad de la Edificación.

22º.Cualquier actividad a efectuar en la finca, deberá efectuarse en conformidad y cumplimiento de la Ordenanza de Seguridad y Convivencia Ciudadana de Cercedilla, (BOCM 26 de noviembre de 2016).

SEGUNDO. Aprobar la constitución de las siguientes garantías:

- 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:

665,45€ del ICIO pendiente de liquidación.

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

QUINTO. Requerir al interesado para que previo al comienzo de la obra concedida en el apartado anterior dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 154.1ºd) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, procediendo a la instalación de cartel anunciando las características de la licencia concedida, así como deberá proceder a la presentación del Impuesto de Actividades Económicas del constructor que lleva a ejecutar las mismas en epígrafe y cuota adecuada. Advirtiéndole que deberá ajustarse al proyecto técnico presentado y al cumplimiento de las prescripciones contenidas Normas Subsidiarias de

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

Planeamiento Municipal y demás legislación urbanística aplicable, de lo contrario podrá incurrir en infracción urbanística, lo que podrá dar lugar a la incoación del correspondiente expediente de infracción e imposición de las sanciones que legalmente procedan.

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

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

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

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

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

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

SEXTO. Comunicar al interesado/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 serán notificadas junto a las liquidaciones pendientes de abono.

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

En Cercedilla, a fecha de firma electrónica

LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO

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

ACUERDO

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

PUNTO 3º.- CONOCIMIENTO ASUNTOS VARIOS.

No hay

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225

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 14.00 horas, de lo que doy fe como Secretario.

EL SECRETARIO GENERAL

(Firma electrónica)

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:C11185BF-5C0E-40F8-BD25-873C60444986-1123225