Firmado Electrónicamente
Fdo. RICARDO DE SANDE TUNDIDOR
LA SECRETARÍA GENERAL
AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA
Fecha:29/06/2026
HASH:E76A502BEC86994BA07F27BFF9C61E273A3F139E
CSV:9fcbdbc5-e8e4-40af-a6af-4dc920d2afa3-1103734

EXTRACTO DE LA SESION ORDINARIA CELEBRADA EL 25 DE JUNIO DE 2026 POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Siendo las 13.40 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 18 DE JUNIO DE 2.026

PUNTO 2º.-PROPUESTAS DE ACUERDO AREAS MUNICIPALES:

2.1.-CONCESION LICENCIA URBANISTICA PARA OBRAS EDIFICACION VIVIENDA UNIFAMILIAR EN FINCA (…) A (…)

2.2.- CONCESION LICENCIA URBANISTICA PARA OBRAS RECONSTRUCCION VIVIENDA UNIFAMILIAR EN FINCA (…) A (…)

2.3.-CONCESION LICENCIA URBANISTICA PARA OBRAS REHABILITACION EDIFICIO VIVIENDAS EN FINCA (…) A (…)

PUNTO 3º.-CONOCIMIENTO DE ASUNTOS VARIOS

RUEGOS Y PREGUNTAS

PUNTO 1º.-APROBACION DEL BORRADOR DEL ACTA DE LA SESION ORDINARIA CELEBRADA CON FECHA DE 18 DE JUNIO DE 2026.

El Sr. Presidente pregunta si algún Concejal desea realizar alguna observación al acta de la sesión ordinaria celebrada el día 18 de Junio de 2.026.

No realizándose ninguna observación, resulta aprobada por Unanimidad de los miembros asistentes el acta de la sesión ordinaria celebrada el día 18 de Junio de 2.026, autorizándose su transcripción al correspondiente Libro Oficial.

PUNTO 2º.- PROPUESTAS DE ACUERDO ÁREAS MUNICIPALES

2.1.-CONCESION LICENCIA URBANISTICA PARA OBRAS EDIFICACION VIVIENDA UNIFAMILIAR EN FINCA (…) A (…)

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

LICENCIA URBANÍSTICA (…)

Registro de Entrada (…)

Ref.: (…)

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:9FCBDBC5-E8E4-40AF-A6AF-4DC920D2AFA3-1103734

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

PROPUESTA DE ACUERDO

Vista la instancia suscrita con fecha 19/07/2022 por (…) **se presentó solicitud de Licencia Urbanística** para obras de edificación de una vivienda unifamiliar aislada en la finca sita en (…) con referencia catastral (…) mediante la que según proyecto del Arquitecto (…) y resto de documentación aportada.

ANTECEDENTES DE HECHO

Resultando que el interesado tiene abonada la cantidad de 1149,57€, siendo en concepto de Tasa por Licencia Urbanística, según presupuesto que consta en el proyecto técnico presentado.

Resultando que con fecha 18/05/2026 se emite informe por el Arquitecto municipal D. Francisco Javier Martínez López, de tenor literal siguiente:

"=

Asunto ..... :	*Licencia Urbanística*
Obra ..... :	*VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA*
Fase ..... :	*Proyecto Básico y de Ejecución*
Dirección ..... :	*(…)*
Promotor ..... :	*(…)*
Arquitecto ..... :	*(…)*
Arq.Técnico/Aparejador ..... :	*(…)*
Ref. catastral ..... :	***(…)***

(…) – Arquitecto Municipal

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 151 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, en relación con el expediente 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 de Alineación Oficial ALIOF (…) Requerida según informe técnico de fecha 16/07/2022*
- *Con fecha 04/07/2022 y Registros de Entradas nº (…) y (…), se inicia el expediente con la solicitud de licencia y el aporte de un **Proyecto Básico y de Ejecución** de Vivienda Unifamiliar Aislada, redactado por el arquitecto (…), nº expediente COAM (…) visado el 234/05/2022.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:9FCBDBC5-E8E4-40AF-A6AF-4DC920D2AFA3-1103734

- *Con fecha 26/07/2022 se emite informe técnico desfavorable. En respuesta al mismo se aporta nueva documentación por parte del interesado si bien finalmente con fecha 14/03/2023 se acuerda desestimar la solicitud de la licencia solicitada notificándose al interesado con fecha 14/03/2023 y registro de salida (…).*
- *Con fecha 15/10/2025 y registro de salida nº (…) se le notifica al interesado la resolución determinada sobre el expediente de alineación oficial ALIOF (…).*
- *Expediente LICURB (…) Obras accesorias de urbanización en calle particular ubicada en (…).*

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. *El objeto del Proyecto Básico y de Ejecución aportado es la construcción de obra nueva para una* ***Vivienda Unifamiliar Aislada*** *de dos plantas de altura sobre una parcela con una superficie total según la Sede Electrónica de Catastro de 755,00 m^2, y una pequeña planta sótano destinada a instalaciones, con acceso a través de una escalera exterior descubierta, que se corresponde con la terraza situada al este.*

La parcela es poligonal (tendiendo a rectangular), con una pendiente pronunciada en sentido descendente hacia el lateral este (derecho) de la parcela. Parte de dicho lateral, linda con el (…).

III.- SEGUNDO. *La parcela se sitúa en un entorno cuya calificación urbanística conforme al Plano de División Básica del Territorio "S" de la vigentes NN.SS. de Planeamiento; está en el límite entre la clasificación de* ***SU*** *Suelo Urbano y* ***SNUC*** *Suelo No Urbanizable Común.*

III.- TERCERO. *Efectuada una comprobación gráfica de la disposición de la parcela sobre el Plano de Calificación y Usos del Suelo "S" (sur), de las vigentes NN.SS.; se observa que la mayor parte de la superficie de la parcela se encuentra sobre Suelo Urbano y una pequeña porción (la esquina conformada por los linderos norte y este) sobre Suelo No Urbanizable.*

En el informe técnico emitido con fecha 26/07/2022 son tres los requerimientos que se efectúan relacionados con:

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:9FCBDBC5-E8E4-40AF-A6AF-4DC920D2AFA3-1103734

- *Tramo del vial de acceso a la parcela.*
- *Determinación de superficies de distinto tipo de suelo.*
- *Afección del (…)*

III.- CUARTO. *Si bien con fecha 14/03/2023 se acuerda desestimar la solicitud de la licencia solicitada notificándose al interesado con fecha 14/03/2023 y registro de salida 2023/1395, con fecha 07/11/2023 se aporta nueva documentación en respuesta al informe emitido por los servicios técnicos de fecha 14/03/2023. En dicha documentación se adjunta:*

III.4.1: *El requerido principal que se efectúa, está relacionado con el vial de acceso a la finca ya que el tramo final de vial que da acceso directo a la parcela no se encuentra reflejado en el plano Alineaciones de las vigentes NN.SS.*

Conforme queda reflejado en el informe de resolución del expediente de alineación oficial ALIOF (…) de fecha octubre de 2025 y en base a la documentación obrante en dicho expediente, el día 13/01/1971 la Comisión Permanente del Ayuntamiento de Cercedilla, concedió licencia de obra para la construcción de la vivienda situada en la actual parcela (…). El acceso a esta finca en conformidad con la documentación gráfica del proyecto obrante en el expediente es a través de una calle particular. Esta parcela se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad y en su inscripción primera define el lindero oeste como: "calle particular de cinco metros de ancho para uso de esta y las parcelas colindantes".

En la resolución del expediente ALIOF (…), se indica que la alineación se corresponde con la determinada en el expediente de alineaciones ALIOF (…), notificándose al interesado con fecha 15/10/2025 y registro de salida nº (…).

Visto lo señalado el acceso a la parcela objeto de la solicitud actual (…), se efectúa desde la rotonda planteada al final de la calle pública (…) a través de un vial particular que parte de dicha rotonda. (Se informa que son numerosos los tramos de viales de carácter particular que dan acceso a parcelas privadas en todo el término municipal de Cercedilla).

III.4.2: *Un segundo elemento a solventar es "determinar la parte de superficie de la parcela que se encuentra clasificada como suelo no urbanizable común SNUC para determinar el aprovechamiento urbanístico real y efectivo."*

En la documentación aportada con fecha 07/11/2023 en el anexo a la memoria del proyecto en se recogen las superficies de la parcela en cada tipo de suelo:

- *suelo urbano → 671,03 m^2*
- *suelo no urbanizable (lo denominan de protección) → 83,97 m^2*

siendo la superficie total de la parcela de 755,00 m^2. Estas superficies se reflejan igualmente en el nuevo plano de situación y emplazamiento con topografía de las curvas de nivel de la parcela.

III.4.3: *Dado que la parcela limita con el arroyo de Las Puentes por su lindero este, se le señala que es necesario la autorización preceptiva por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT). En la fecha referencia, se aporta la resolución de la CHT por la que se autoriza al interesado la ejecución de la obra solicitada otorgándole un plazo de* ***dos años*** *para su finalización. (Este plazo se encuentra caducado).*

III.- QUINTO. *Según el Plano de Calificación y Usos del suelo "S" - Sur, la superficie de la parcela sobre suelo urbano se encuentra regulada bajo el epígrafe* ***"C2" – Colonias de segunda residencia.***

Las prescripciones previstas en 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:* ***671,03 m^2*** *(superficie neta de parcelas de suelo urbano, al descontar la parte de la parcela adscrita al SNUC). El cómputo de la edificabilidad, ocupación, y*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:9FCBDBC5-E8E4-40AF-A6AF-4DC920D2AFA3-1103734

resto de parámetros urbanísticos únicamente se pueden efectuar sobre la superficie de Suelo Urbano; superficie inferior y más restrictiva.

Ordenanza particular C2 **Sup.Parcela ……. 671,03 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 m^2	671,03 m^2	671,03 m^2	**Si**
Ocupación (%) …….……	30,000 %	201,31 m^2	107,50 m^2	**Si**
Nº Máx.plantas ……	2,00		2,00	**Si**
Altura máxima (m) ……..	sin determinar (7 m)		7,00 m	**Si**
Edificabilidad (m^2/m^2) …	0,330 m^2/m^2	221,44 m^2	165,91 m^2	**Si**
Retranqueos (m) ……	Todos linderos 4,00 m		Fachada: 4,00 m Fondo: 4,00 m Lat.Izq.: 9,98 m Lat.Dcho: 20,44 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	Son necesarias obras accesorias de urbanización que se desarrollaan en proyecto independiente. Expediente LICURB 08/2026	

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

1º.- Ha sido comprobada la propuesta y se estima que se adapta al cumplimiento de los parámetros urbanísticos que regulan el ámbito.

2º.- Se plantean dos plazas de aparcamiento en el lindero oeste en frente de la puerta de acceso a la parcela. Estas plazas se encuentran descubiertas. Se recuerda que los 4,00 m de retranqueo a los linderos deben quedar libres de cualquier tipo de construcción sobre rasante cubierta o semicubierta de forma permanente.

3º.- Dado que el acceso a la parcela se efectúa a través de un vial privado, y como ya se señaló en el informe del expediente ALIOF (…), los servicios municipales únicamente podrán facilitar las infraestructuras básicas municipales hasta el límite del vial público.

4º.- Ha sido aportada documentación para la ejecución de las obras accesorias de urbanización en la calle particular ubicada en la (…) de Cercedilla y se ha generado el expediente LICURB (…). La solicitud ha sido efectuada por el interesado (…) y el proyecto se encuentra redactado por el mismo técnico.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:9FCBDBC5-E8E4-40AF-A6AF-4DC920D2AFA3-1103734

Ha sido aportado e incorporado al expediente, la autorización por parte de la propiedad de la finca Sotillos II nº14 autorizando a la urbanización del tramo que va desde la rotonda que se encuentra en (…) hasta la linde de la parcela del solicitante. (…).
La ejecución de las obras accesorias de urbanización que sean aprobadas en el expediente LICURB (…) deberán encontrarse finalizadas para proceder a la autorización de la ocupación de la vivienda objeto del presente documento.

*5º.- Con fecha 16/03/2026 ha sido aportado un Certificado firmado por el arquitecto redactor del proyecto (…) en el que se **certifica** que el presupuesto de ejecución material de la obra que figura en el proyecto básico y de ejecución de mayo del año 2.022 es válido y se mantiene a los efectos de la obtención de la licencia municipal de obras, siendo su importe de 154.595,27 €. Dicho certificado ha sido emitido con firma electrónica de fecha 16 de marzo de 2026.*

*6º.- Con fecha 13/05/2026 y registro de entrada nº (…) ha sido aportada la Resolución de Otorgamiento (Exp N/REF: …) emitida por la Confederación Hidrográfica del Tajo por la que se **autoriza** a (…) para ejecutar la actuación solicitada.*
*En las condiciones específicas en su apartado 1 se señala que: "Las obras deberán estar terminadas en el plazo de **CUATRO (4) AÑOS** a contar desde el día siguiente al de la notificación de la presente autorización".*
El documento se encuentra firmado electrónicamente por el Comisario de Aguas por delegación del presidente a fecha de 12/05/2026.

7º.- En la documentación del expediente figuran los técnicos responsables de la Dirección de Obra (…) y del Director de Ejecución (…..

***III.- SEPTIMO:** El presupuesto de ejecución material aportado en el Proyecto Básico y de Ejecución alcanza la cantidad de **154.595,27 € (ciento cincuenta y cuatro mil quinientos noventa y cinco euros con veintisiete céntimos)**.*
Como ya se ha informado, ha sido aportado un certificado emitido por el redactor del proyecto en donde se señala que se mantiene el coste inicial reflejado en el proyecto.

***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 **540,00 € (quinientos cuarenta euros).

***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 Básico y de Ejecución** de Vivienda Unifamiliar Aislada, redactado por el arquitecto (…), nº expediente COAM (…) visado el 234/05/2022 y la documentación complementaria anexada al expediente.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:9FCBDBC5-E8E4-40AF-A6AF-4DC920D2AFA3-1103734

- *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 lo 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.*
- *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 de calle particular de la (…) que sean autorizadas en el expediente LICURB (…) abierto al respecto y relacionado directamente con la presente licencia.*

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 por importe de 540€, con fecha en concepto de prestación de garantía para la gestión correcta de residuos de construcción y demolición.

Dada cuenta del Informe Jurídico favorable de fecha 22/06/2026.

Dada cuenta por Tesorería de los siguientes tributos:

- **1149,57€,** en concepto de Tasa Licencia Urbanística, **autoliquidada por el interesado (19/07/2026).**
- **4298,02 €,** en concepto de I.C.I.O (pendiente de liquidar).

Desde esta Concejalía de Urbanismo se propone:

PRIMERO. Conceder licencia urbanística para Obras de edificación de una vivienda unifamiliar aislada en la finca sita en (…) con referencia catastral (…), según proyecto del Arquitecto (…) y autorizar el inicio de las obras de conformidad

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:9FCBDBC5-E8E4-40AF-A6AF-4DC920D2AFA3-1103734

con el informe emitido por el Arquitecto Municipal, teniendo en cuenta las siguientes:

1º. Las obras deberán ajustarse a la información reflejada en el **Proyecto Básico y de Ejecución** de Vivienda Unifamiliar Aislada, redactado por el arquitecto (…), nº expediente COAM (…) visado el 234/05/2022 y la documentación complementaria anexada al expediente.

2º. Con carácter preceptivo, para la autorización de la Licencia de Primera Ocupación deberán estar finalizadas y aprobadas las obras accesorias de urbanización autorizadas en el expediente LICURB (…) abierto al respecto y relacionado directamente con la presente licencia.

3º. En cumplimiento del **art 582** del Código Civil, no se pueden tener vistas rectas u oblicuas sobre las parcelas colindantes.

4º. 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.

5º. 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.

6º. 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.

7º. 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.

8º. 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.

9º. Todas las conexiones 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 que limita con la vía pública.

10º. 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.

11º. Las fachadas y paredes que tomen contacto con la vía pública, así como las medianerías vistas, deberán ser al menos revocadas y encaladas.

12º. Las habitaciones deberán tener la capacidad, luz y ventilación previstas por la legislación sanitaria vigente.

13º. Las aguas pluviales de viales, tejados y azoteas, serán recogidas convenientemente y, por medio de canalones, conducidas a los cauces ajustados a la legislación.

14º. Las aguas residuales, por medio de tuberías impermeables y que impidan emanaciones mal olientes deberán conducirse a los cauces ajustados a la

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:9FCBDBC5-E8E4-40AF-A6AF-4DC920D2AFA3-1103734

legislación. Las conexiones se realizarán por pozos/arquetas de registro en conformidad con los servicios técnicos municipales correspondientes.

15º. 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.

16º. 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.

17º. 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.

18º. 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

19º. Todo desperfecto que se ocasione en la calle y vía pública, deberá ser debidamente reparado.

20º. 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.

21º. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones que preceden, podrá ser sancionado con multa o con paralización de las obras, según acuerde la Corporación.

22º. Terminadas las obras, deberá dar cuenta al Ayuntamiento, a efectos de la pertinente inspección, que será efectuada por los Servicios Técnicos Municipales.

23º. 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.

24º. 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:

- 540,00 €**,** 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:

4298,02 del ICIO pendiente de liqudiación.

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:9FCBDBC5-E8E4-40AF-A6AF-4DC920D2AFA3-1103734

como deberá proceder a la presentación del Impuesto de Actividades Económicas del constructor que lleva a ejecutar las mismas en epígrafe y cuota adecuada. Advirtiéndole que deberá ajustarse al proyecto técnico presentado y al cumplimiento de las prescripciones contenidas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y demás legislación urbanística aplicable, de lo contrario podrá incurrir en infracción urbanística, lo que podrá dar lugar a la incoación del correspondiente expediente de infracción e imposición de las sanciones que legalmente procedan.

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

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

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

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

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

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

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

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:9FCBDBC5-E8E4-40AF-A6AF-4DC920D2AFA3-1103734

ACUERDO

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

2.2.- CONCESION LICENCIA URBANISTICA PARA OBRAS RECONSTRUCCION VIVIENDA UNIFAMILIAR EN FINCA (…) A (…)

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

LICURB (…)

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 13/01/2025 (…), representado por (…) para la reconstrucción de una vivienda unifamiliar aislada en la finca sita en calle (…) con referencia catastral (…) mediante la que según proyecto básico de la Arquitecta (…) y resto de documentación aportada.

ANTECEDENTES DE HECHO

Resultando que el interesado tiene abonada la cantidad de 905,25€, siendo en concepto de Tasa por Licencia Urbanística, según presupuesto que consta en el proyecto técnico presentado.

Resultando que con fecha 15/05/2026 se emite informe por el Arquitecto municipal (…), de tenor literal siguiente:

"=

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:9FCBDBC5-E8E4-40AF-A6AF-4DC920D2AFA3-1103734

(…) – 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:

- *Alineación Oficial expediente (…)*
- *Consulta previa urbanística expediente CONPRURB (…)*
- *Con fecha 13/01/2025 y registros de entrada (…), se solicita licencia urbanística para la Reconstrucción de una Vivienda Unifamiliar Aislada, aportándose un **Proyecto Básico** redactado por la arquitecto (…), con firma electrónica de fecha 21/10/2024.*
- *Con fecha 26/06/2025 se emite informe técnico en sentido favorable para su remisión a la DG de Patrimonio Cultural y a la DG de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid para que emitan los correspondientes informes preceptivos.*
- *Con fecha 21/10/2025 y registro de entrada nº (…) se recibe el informe de la DG de Patrimonio Cultural y Oficina del Español de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la Comunidad de Madrid.*
- *Con fecha 13/05/2026 y registro de entrada nº (…)*
- *se recibe el informe de la DG de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid.*

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-*
- *Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.*
- *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 al 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 que desarrolle el proyecto aportado en la solicitud de licencia urbanística.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:9FCBDBC5-E8E4-40AF-A6AF-4DC920D2AFA3-1103734

III.- SEGUNDO. *El objeto del* ***Proyecto Básico*** *aportado es la* ***Reconstrucción de la Vivienda Unifamiliar*** *referenciada en la cabecera.*

En conformidad con la sede electrónica de catastro, la parcela sobre la que se sitúa la construcción tiene forma poligonal, con una superficie de 254,00 m², siendo su uso principal residencial.

Catastralmente, la edificación se describe con tres plantas de altura (planta 0, 1 y 2) con una superficie en planta de 58 m² y una superficie total construida de 146,00 m² y se encuentra fechada en el año 1900.

En la actualidad la edificación a reconstruir cuenta con una única planta de la que se conservan solo los cerramientos exteriores.

El objeto de la propuesta es la reconstrucción de la edificación previa existente, ya que la finca de encuentra dentro del Catálogo de las vigentes NN.SS como elemento catalogado con protección ambiental con el nº A-23. Igualmente se encuentra recogida con carácter general dentro de los Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid dentro del ámbito identificado como Casco histórico de Cercedilla identificado con el código CM/038/0001 siendo su figura de protección Yacimiento Arqueológico o Paleontológico Documentado y a nivel particular se encuentra identificado por un interés histórico con el código CM/038/0059 – vivienda urbana -.

En el proyecto aportado se adjunta documentación fotográfica sobre el aspecto exterior de la construcción previa a su demolición parcial.

III.- TERCERO. *Conforme al Plano de División Básica del territorio "S" de la vigentes NN.SS. de Planeamiento, la edificación sobre la que se quieren realizar las obras de reconstrucción, se localiza 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. de Planeamiento de Cercedilla aprobadas en 1985, 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.

III.- CUARTO. *Las prescripciones previstas en la Ordenanza Particular CS vienen reguladas en el artículo 2.6.1. y en la Modificación Puntual referenciada. Estas condiciones son principalmente función del fondo del solar. En la ordenanza particular de aplicación CS, 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 numero de plantas (baja, primera y segunda bajo cubierta), 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.- Visto que se solicita licencia urbanística con el aporte de un ***Proyecto Básico,*** *dicho documento* ***no legitima ni autoriza el comienzo de las obras.***

2º.- El objeto de la actuación solicitada es la ***recuperación de la volumetría y aspecto exterior*** *de la edificación existente previamente y que fue objeto de demolición parcial debido a su estado físico.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:9FCBDBC5-E8E4-40AF-A6AF-4DC920D2AFA3-1103734

En el apartado 1.3.1 Descripción general del edificio del documento de la memoria, se efectúa una descripción de la propuesta que se puede concretar en:

> Con la intervención planteada se mantienen y restauran los elementos protegidos: volumen, altura, cubierta, fachada y huecos de fachada, aunque puntualmente se convierte una ventana en puerta de salida a jardín. Los elementos constructivo-ambientales de interés, como son los sillares de granito en esquinas, recercados e imposta y los aleros con sus canecillos, se reconstruyen junto con los faldones de cubierta. Se elimina el ladrillo cara vista prohibido según las condiciones estéticas definidas en la MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS CASCO ANTIGUO – 10 DE JULIO DE 2000)

A tal fin, sobre el perímetro de la planta baja existente se levanta una primera planta y una planta bajo cubierta; se recupera la escalera exterior que daba acceso a la planta primera.

En planta baja se desarrolla el programa principal de la vivienda, un dormitorio doble con baño incorporado y el arranque de una escalera interior que comunica todas las plantas entre sí.

En planta primera se dispone un área de estar/despacho (parte a doble altura) y un segundo dormitorio doble. Esta planta cuenta con acceso directo desde la parcela a través de una escalera exterior.

En la planta bajo cubierta se dispone únicamente un área de estar con un vacío sobre la planta inferior.

3º.- Los paños de cubierta presentan una inclinación máxima por debajo de los 25º en conformidad con la ordenanza CS.

Se recuperan los sillares de granito en las esquinas de la edificación así como los recercados e impostas de los huecos de fachada.

Con carácter general se mantienen los acabados pre-existentes de las fachadas, carpinterías de madera, cubierta de teja cerámica sobre estructura de madera, y aleros y canecillos de madera, sustituyéndose únicamente el ladrillo cara vista del cuerpo edificado sobre el acceso a la vivienda por un revoco a la cal en color blanco manchado u ocre.

Los únicos elementos exteriores novedosos son la transformación de una ventana en puerta (manteniendo el recercado del nuevo hueco en granito) y la instalación de dos ventanas tipo velux en el paño de la cubierta en su fachada sureste que da al interior de la parcela.

4º.- En la propuesta aportada, no se prevé de aparcamiento cubierto. En la memoria se señala que se dispone de un aparcamiento en el interior de la parcela en cumplimiento del art.2.7.1 de las vigentes NN.SS. que exige dicha dotación.

5º.- Como ya se ha indicado, la construcción original contaba con un nivel de protección doble.

En conformidad con el plano del Catálogo CAT-2 del Catálogo de las vigentes NN.SS. de Cercedilla, el inmueble es un ***elemento catalogado con protección ambiental e identificado con el nº A-23.*** *A tal fin las NN.SS. establecen que:*

- *Se debe conservar inalterado el volumen y la forma exterior del edificio.*
- *En el caso que fuese necesario la apertura de nuevos huecos el proyecto deberá ser aprobado previamente por el Servicio de patrimonio Arquitectónico de la dirección General de Medio Ambiente, Urbanismo y Vivienda de la Comunidad de Madrid, u órgano competente en quien éste delegue sus funciones.*

A este respecto y con fecha 13/05/2026 y registro de entrada (…), se recibe el ***informe preceptivo*** *por parte de la DG. de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Vivienda Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid. Dicho informe se indica que "Si bien se producen modificaciones puntuales que afectan a la imagen exterior del edificio protegido, como son la*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:9FCBDBC5-E8E4-40AF-A6AF-4DC920D2AFA3-1103734

transformación y apertura de huecos en la envolvente sureste hacia el jardín privado, variación del acabado exterior del cuerpo edificado sobre acceso de entrada así como incorporación de chimenea sobre cubierta, éstas se consideran aptas ya que no suponen ninguna modificación sustancial que afecte negativamente a la imagen propia del edificio original protegido y de la escena urbana".

En su apartado conclusión se señala: "… en lo que es materia relacionada con la protección del patrimonio arquitectónico, competencia de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, ***se informa favorablemente*** *la actuación de reconstrucción de vivienda unifamiliar en el edificio sito en (…), Cercedilla."*

6º.- Igualmente, el inmueble se encuentra recogido en el Catálogo de Patrimonio Cultural establecido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid con la referencia CM (…). Tiene la calificación de ***"Bien de Interés Patrimonial"****, sujeto al régimen de protección de los Bienes de Interés Patrimoniales (BIP) por la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, en virtud de su Disposición Adicional Tercera y se encuentra dentro del perímetro del ámbito* ***"Casco histórico de Cercedilla"*** *referenciado con el código CM/038/0001, siendo su régimen de protección de* ***"yacimiento arqueológico o paleontológico documentado"****.*

Con fecha 21/10/2025 y registro de entrada nº (…)

, se recibe el informe emitido por la Subdirección General de Patrimonio Histórico Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la Comunidad de Madrid. Dicho informe se emite con las siguientes prescripciones:

- *Autorización preceptiva de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid. (Ya emitida e incorporada al expediente).*
- *Se debe conservar inalterado el volumen y la forma exterior del edificio. En el caso que fuese necesario la apertura de nuevos huecos el proyecto deberá ser aprobado previamente por el Servicio de patrimonio Arquitectónico de la dirección General de Medio Ambiente, Urbanismo y Vivienda de la Comunidad de Madrid, u órgano competente en quien éste delegue sus funciones.*
- *Aporte de Proyecto de ejecución.*

*Del mismo modo señala: "Con fecha 21/03/2025 y ante la remisión del proyecto arqueológico correspondiente se emite informe por parte de esta DGPC (RES…) donde se resuelve AUTORIZAR CON PRESCRIPCIONES el "****Proyecto de control arqueológico movimientos de tierras****" en el ámbito de* ***"Proyecto Básico de reconstrucción de vivienda unifamiliar aislada en calle de (…), en Cercedilla"****, bajo la dirección de (…) y (…)."*

7º.- Dado que se solicita Licencia sobre un Proyecto Básico, (documento que no es de visado obligatorio), junto con la Hoja de Dirección de Obra se ha aportado Certificado de Colegiación de la arquitecto (…) redactora del Proyecto Básico.

8º.- Si la actuación afecta al arbolado existente ***se deberá solicitar*** *licencia para tala de arbolado.*

III.- SEXTO: *El presupuesto de ejecución material reflejado en el Proyecto Básico es de* ***153.411,00 € (ciento cincuenta y tres mil cuatrocientos once euros)****.*

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:9FCBDBC5-E8E4-40AF-A6AF-4DC920D2AFA3-1103734

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* ***905,25 € (novecientos cinco euros con veinticinco céntimos).***

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

CONCLUSIÓN

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

- *Informar* ***FAVORABLEMENTE la autorización de licencia urbanística*** *en los términos solicitada y en base, a la documentación aportada en el* ***Proyecto Básico*** *de Reconstrucción de una Vivienda Unifamiliar Aislada, redactado por la arquitecto (…), con firma electrónica de fecha 21/10/2024 y la documentación complementaria anexada al expediente.*

- *La concesión de la Licencia,* ***NO AUTORIZA*** *el comienzo de las obras. A tal efecto, el promotor en aplicación del* ***art.154.3 de la Ley 9/2001*** *del Suelo, modificada por la Ley 11/2022 de 21 de diciembre de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, deberá al menos presentar una Declaración Responsable en la que se manifieste que el "proyecto de ejecución desarrolla al básico y no introduce modificaciones sustanciales que supongan la realización de un proyecto diferente al inicialmente autorizado". Dicho Proyecto de Ejecución deberá estar visado por el COAM.*

- *Junto con la Declaración responsable se deberá aportar la hoja resumen del presupuesto del Proyecto de Ejecución visada por el COAM y se deberá comunicar a los servicios municipales los técnicos responsables y resto de agentes intervinientes (constructor, director de obra y de ejecución, etc) y se deberá estar en posesión y aportar los volantes de dirección de cada técnico responsable.*

- *Dado que el inmueble se encuentra recogido en el Catálogo de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid (referencia …), tiene la calificación de* ***"Bien de Interés Patrimonial"****, y se encuentra dentro del ámbito* ***"Casco histórico de Cercedilla"*** *ha sido solicitado y aportado el informe preceptivo de la DG de Patrimonio autorizándose la intervención con* ***prescripciones.*** *(Se adjunta como anexo)*

- *Igualmente, el inmueble es un elemento catalogado* ***con protección ambiental*** *e identificado con el nº (…) por el Catálogo de las vigentes NN.SS. Ha sido solicitado el informe preceptivo a la DG. de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Vivienda Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid informándose favorablemente. (Se adjunta como anexo)*

  - *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; para la cual se deberá solicitar licencia a los servicios técnicos correspondientes.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:9FCBDBC5-E8E4-40AF-A6AF-4DC920D2AFA3-1103734

- *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.*

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 Municipa(firmado)=VBº La Concejala de Urbanismo(firmado)="

Resultando que el interesado presenta autoliquidación por importe de 905,25€, con fecha 14/06/2026 en concepto de prestación de garantía para la gestión correcta de residuos de construcción y demolición.

Dada cuenta del Informe Jurídico favorable de fecha 19/06/2026.

Dada cuenta por Tesorería de los siguientes tributos:

- **905,25€,** en concepto de Tasa Licencia Urbanística, **autoliquidada por el interesado (18/05/2026).**
- **4295,51€ €,** en concepto de I.C.I.O (pendiente de liquidar).

Desde esta Concejalía de Urbanismo se propone:

PRIMERO. Conceder licencia urbanística para Obras de reconstrucción de una vivienda unifamiliar aislada en la finca sita (…) con referencia catastral (…), **NO AUTORIZANDO EL INICIO DE LAS OBRAS** a (…), representado por (…) para la reconstrucción de una vivienda unifamiliar aislada en la finca sita en (…) con referencia catastral (…) mediante la que según proyecto básico de la Arquitecta (…) 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:

1º.-Las obras deberán ajustarse a la información reflejada en el **Proyecto Básico** de Reconstrucción de una Vivienda Unifamiliar Aislada, redactado por la arquitecto Dª. Paloma de la Puente Maroto, con firma electrónica de fecha 21/10/2024 y la documentación complementaria anexada al expediente.

2º.-En cumplimiento del **art 582** del Código Civil, no se pueden tener vistas rectas u oblicuas sobre las parcelas colindantes 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.-Se tendrán en consideración las prescripciones y estipulaciones previstas en los informe preceptivos emitidos por la DG de Patrimonio Histórico y la DG de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid.

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:9FCBDBC5-E8E4-40AF-A6AF-4DC920D2AFA3-1103734

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.

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:9FCBDBC5-E8E4-40AF-A6AF-4DC920D2AFA3-1103734

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:

- 905,25 €**,** 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:

4295,51€ **del ICIO pendiente de liquidación.**

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

QUINTO. Requerir a la interesada para que previo al comienzo de la obra, todavía sin concederé, 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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:9FCBDBC5-E8E4-40AF-A6AF-4DC920D2AFA3-1103734

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

SÉPTIMO. La Licencia Urbanística será notificada junto a las liquidaciones aprobadas en el punto TERCERO 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

2.3.-CONCESION LICENCIA URBANISTICA PARA OBRAS REHABILITACION EDIFICIO VIVIENDAS EN FINCA (…) A (…):

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

LICENCIA URBANÍSTICA (…)

REGISTRO GENERAL DE ENTRADA (…)

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:9FCBDBC5-E8E4-40AF-A6AF-4DC920D2AFA3-1103734

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 28/02/2025 por (…) **para la rehabilitación de edificio de viviendas** que forma parte del expediente arriba referenciado, en la finca sita en (…) con referencia catastral (…) según proyecto del Arquitecto (…) del Estudio de Arquitectura (…) y resto de documentación aportada.

ANTECEDENTES DE HECHO

Resultando que la interesada tiene abonada la cantidad de 1570,31€, siendo en concepto de Tasa por Licencia Urbanística, según presupuesto que consta en el proyecto técnico presentado.

Resultando que con fecha 21 de mayo de 2026 se emite informe por el Arquitecto municipal (…), de tenor literal siguiente:

"=

Asunto ..... :	*Licencia Urbanística*
Obra ..... :	*REHABILITACIÓN DE EDIFICIO DE VIVIENDAS*
Fase ..... :	***Proyecto Básico***
Dirección ..... :	*(…)*
Promotor ..... :	*(…)*
Arquitecto ..... :	*(…)*
Arq.Técnico/Aparejador ..... :	*(…)*
Ref. catastral ..... :	***(…)***

(…) – Arquitecto Municipal

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

INFORME

I.- ANTECEDENTES:

- *Con fecha 28/02/2025 y registro de entrada (…) se presenta solicitud de licencia con el aporte de un **Proyecto Básico** redactado por el (…), firmado por el arquitecto (…).*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:9FCBDBC5-E8E4-40AF-A6AF-4DC920D2AFA3-1103734

- *Con fecha 09/07/2025 y registro de salida (…), se emite por parte de los servicios municipales, un Requerimiento de Subsanación de Deficiencias. En respuesta al mismo, con fecha 02/09/2025 y registro de entrada nº (…) se aporta nueva documentación con una aclaración de la documentación presentada consistente en un **nuevo Proyecto Básico** fechado en septiembre de 2025, redactado por (…), firmado por el arquitecto (…) colegiado COAM (…) con firma digital de fecha 02/09/2025. Se estima que dicha propuesta sustituye y anula a la presentada previamente.*

- *Con fecha 20/10/2025 se remite a la DG de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid la solicitud de informe preceptivo ya que la edificación se encuentra catalogada. En respuesta a dicha solicitud, con fecha 08/05/2026 y registro de entrada (…) se recibe informe por parte de la DG de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid. (Exp. Ref: …).*

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 (CTE) 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.*
- *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*
- *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 al 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 que desarrolle el proyecto aportado en la solicitud de licencia urbanística.*

III.- SEGUNDO. *El objeto de la solicitud es la **rehabilitación total del edificio de viviendas** referenciado en la cabecera.*

Se trata de una construcción rectangular de mampostería de piedra de dos plantas sobre rasante y planta bajocubierta. La cubierta es a dos aguas con dos mansardas y acabado de teja cerámica plana. Adosado al bloque se dispone una construcción de una planta con cubierta plana (terraza) que es un almacén donde estaba una antigua panadería.

Consultada la sede electrónica de catastro la parcela tiene una superficie de 123 m² sobre la que se eleva la edificación objeto de la intervención fechada en el año 1940. Cuenta con cuatro referencias catastrales de uso residencial que se corresponden con cuatro viviendas. Una en planta baja, dos en planta primera y una en planta bajo cubierta. El acceso a las viviendas de planta primera y planta bajocubierta se efectúa desde la terraza de la edificación adosada destinada a almacén, ya que existe una escalera exterior que da acceso directo a dicha terraza.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:9FCBDBC5-E8E4-40AF-A6AF-4DC920D2AFA3-1103734

III.- TERCERO. *Conforme al Plano de División Básica del territorio "S" de la vigentes NN.SS. de Planeamiento, la edificación sobre la que se quieren realizar las obras de reconstrucción, se localiza 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. de Planeamiento de Cercedilla aprobadas en 1985, 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.

III.- CUARTO. *Las prescripciones previstas en la Ordenanza Particular CS vienen reguladas en el artículo 2.6.1. y en la Modificación Puntual referenciada. Estas condiciones son principalmente función del fondo del solar. En la ordenanza particular de aplicación CS, 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 de plantas (baja, primera y segunda bajo cubierta), 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. *Consultado el plano del Catalogo CAT-2 de las vigentes NN.SS., el inmueble se encuentra catalogado con un nivel de Protección Ambiental identificado con la nomenclatura A-20.*

En el ***art.2*** *- Finalidad y criterios – del Catálogo, se establece que se catalogan bajo este epígrafe, aquellas edificaciones componentes de la escena urbana dignos de conservar su imagen, con objeto de mantener la imagen de la ciudad.*

Como directrices establece que se debe conservar inalterado el volumen y forma exterior del edificio si bien se pueden efectuar en su interior cualquier tipo de modificaciones siempre que no afecten a la imagen exterior del edificio.

Igualmente se indica que en caso de que fuese necesario la apertura de nuevos huecos, aparición de edificaciones adosadas o cualquier otra modificación de su aspecto exterior, el proyecto deberá ser previamente aprobado por el Servicio de Patrimonio Arquitectónico de la Dirección General de Medio Ambiente, Urbanismo y Vivienda de la Comunidad de Madrid, u órgano en quien éste delegue sus funciones.

Sobre estas edificaciones se recomiendan las obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación, reestructuración, estando permitida la obra nueva.

III. SEXTO. *En síntesis, la obra que se plantea es el acondicionamiento interior de la construcción existente.*

Como ya se ha señalado en el apartado antecedentes, ha sido aportado un nuevo Proyecto Básico redactado por el arquitecto (…) colegiado COAM 10686 con firma digital de fecha 02/09/2025. En base a la nueva propuesta se disponen un total de tres viviendas (una por planta) y un local en planta baja:

Planta baja: 1 viv. → Sup. Útil 53,63 m² → Sup. Construida 87,31 m².
Planta baja: Local → Sup. Útil 30,93 m² → Sup. Construida 31,08 m².
Planta alta: 1 viv. → Sup. Útil 57,63 m² → Sup. Construida 81,09 m².
Planta bajocubierta: 1 viv. → Sup. Útil 50,43 m² → Sup. Constr. 60,61 m².

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:9FCBDBC5-E8E4-40AF-A6AF-4DC920D2AFA3-1103734

Se plantea una redistribución interior de las estancias; la apertura de cuatro nuevas ventanas al callejón existente a la derecha de la edificación (…), nuevos forjados interiores bajando 50 cm el forjado de techo de la planta alta con objeto de mejorar la habitabilidad de la planta bajocubierta aumentando la edificabilidad global de la edificación sin modificación del volumen existente, acondicionamiento integral interior con cumplimiento de las estipulaciones al CTE, acabados interiores y exteriores.

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

1º.- Visto que se solicita licencia urbanística con el aporte de un ***Proyecto Básico,*** *dicho documento* ***no legitima ni autoriza el comienzo de las obras.***

2º.- Como ya se ha indicado, la edificación cuenta con un nivel de ***Protección Ambiental****. Este tipo de protección establece como directrices principales que se debe conservar inalterado el volumen y forma exterior del edificio si bien se pueden efectuar en su interior cualquier tipo de modificaciones siempre que no afecten a la imagen exterior del edificio.*

En la actuación propuesta, ***no se altera el volumen exterior del edificio****. Se plantea la reparación/reposición de la cubierta actual sin alteración de pendientes manteniendo los faldones ensillados actuales con la recuperación de la teja cerámica roja plana recuperada, sustituyendo los actuales canalones y bajantes vistos por elementos de chapa ocultos.*

Se plantea la sustitución de los tres lucernarios actuales por ventanas tipo velux de mayor superficie incorporando una nueva en el faldón que da a la terraza de acceso.

Se plantea una reestructuración interior del inmueble con nuevas distribuciones. Se baja la cota del forjado de techo de planta primera dejando una altura libre de 2,50 m (se reduce de 3,05 m a 2,50 m), con objeto de ganar altura en la planta bajocubierta y aumentar ligeramente el aprovechamiento (aumento de 14,20 m² útiles → 18,95 m² construidos).

Con objeto de dar cumplimiento a las condiciones higiénico sanitarias establecidas en las vigentes NN.SS. que son las estipuladas por la Orden Ministerial de Gobernación de 1944 sobre condiciones mínimas para viviendas, se plantea la ampliación de las ventanas existentes en la planta primera y 4 nuevas ventanas en la fachada este que da al callejón peatonal. Igualmente se procede a la apertura de una nueva ventana en planta baja en la fachada oeste en la zona de la escalera exterior.

En base a la documentación gráfica aportada, todos los nuevos huecos de ventana cuentan con dinteles de granito de características similares a los existentes.

3º.- En base a la nueva propuesta, todas las viviendas planteadas tienen una superficie superior a la mínima establecida por la ordenanza particular de aplicación ***CS "Casco Antiguo"****.*

Con la apertura y ampliación de los huecos de fachada y de cubierta se estima que las estancias cumplen con las condiciones higiénico sanitarias establecidas en las NN.SS. Igualmente, todos los dormitorios existentes en las diferentes viviendas (3 dormitorios en viviendas de planta baja y primera y 2 dormitorios en vivienda de planta bajocubierta) son individuales al ser su superficie inferior a 10 m² útiles.

4º.- En cumplimiento del art.17 del RD 1627/1997 de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción, ha sido aportado un estudio básico de seguridad y salud.

Del mismo modo, ha sido aclarada la discrepancia que existía previamente entre el coste reflejado en la hoja resumen del presupuesto relativo a la gestión de

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:9FCBDBC5-E8E4-40AF-A6AF-4DC920D2AFA3-1103734

residuos y el valor reflejado en el Estudio de Gestión de Residuos, siendo coincidentes en la nueva documentación aportada.

5º.- Con fecha 08/05/2026 y registro de entrada (…) se recibe informe por parte de la DG de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid. (Exp. Ref: …).

En dicho informe se señala la existencia de contradicción entre planos de planta y alzado de la fachada principal. Se autoriza el cambio de nivel del forjado de suelo de la planta bajocubierta pero ***se debe mantener la cota del balcón actual de dicha planta en la fachada*** *con objeto de garantizar el cumplimiento del apartado 1 del art. 2.10.2.3 en donde se señala que en las edificaciones con régimen de protección ambiental se debe conservar inalterado el volumen y la forma exterior del edificio.*

La apertura de nuevos huecos o la modificación de los existentes en las fachadas, se valora positivamente al considerar que no suponen impacto negativo en la imagen original de la fachada protegida.

En la conclusión de dicho informe se señala: " … en lo que es materia relacionada con la protección del patrimonio arquitectónico, competencia de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, ***informa favorablemente*** *debiéndose tener en cuenta las recomendaciones señaladas …".*

6º.- La finca se encuentra dentro del perímetro del ámbito ***"Casco histórico de Cercedilla"*** *referenciado con el código CM (…), siendo su régimen de protección de* ***"yacimiento arqueológico o paleontológico documentado"****. establecido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.*

En el apartado de la memoria "1.5 Descripción del proyecto", la actuación plantea el acondicionamiento interior de la construcción existente. Ha sido aportado escrito por parte del redactor del proyecto en donde se señala que en la actuación no se van a realizar movimientos de tierras alguno. Ahora bien, se informa que si en el transcurso de las obras de ser necesario efectuar movimiento de tierras, intervención en el subsuelo o si apareciesen restos de valor histórico o arqueológico, deberá comunicarse de forma inmediata a la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid y se deberá solicitar la autorización preceptiva, en cumplimiento del artículo 62 de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

III.- OCTAVO: *El presupuesto de ejecución material reflejado en el Proyecto Básico es de* ***211.176,64 € (doscientos once mil ciento setenta y seis euros con sesenta y cuatro céntimos)****.*

III.- NOVENO: *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.- DÉCIMO. *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* ***704,70 € (setecientos cuatro euros con setenta céntimos).***

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:9FCBDBC5-E8E4-40AF-A6AF-4DC920D2AFA3-1103734

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** (fechado en septiembre de 2025) de Rehabilitación de Edificio de Viviendas sito en la (…), redactado por el (…), firmado electrónicamente por el arquitecto (…) (coleg. COAM …) de fecha 02/09/2025 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 y en la redacción dada por sus modificaciones posteriores, deberá al menos presentar una Declaración Responsable (acompañada de la hoja resumen del presupuesto de ejecución material visada) 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 conformidad con el informe preceptivo emitido por la DG de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid. (Exp. Ref: …), se deberán observar las consideraciones y recomendaciones señaladas en dicho informe en especial se debe mantener el balcón de la planta bajocubierta en su cota actual con objeto de evitar alteraciones o modificaciones del volumen actual de la edificación. (Se adjunta dicho informe).*

- *Dado que la finca se encuentra dentro del perímetro del ámbito **"Casco histórico de Cercedilla"** referenciado con el código CM/038/0001, siendo su régimen de protección de **"yacimiento arqueológico o paleontológico documentado"**, **NO ESTA AUTORIZADO** efectuar movimientos de tierras, intervención en el subsuelo y si apareciesen restos de valor histórico o arqueológico, deberá comunicarse de forma inmediata a la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid y se deberá solicitar la autorización preceptiva, en cumplimiento del artículo 62 de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.*

- *Se deberá comunicar a los servicios municipales los técnicos responsables intervinientes como Director de Obra; Director de Ejecución de la obra; Coordinador de Seguridad y Salud y resto de agentes intervinientes; y se 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 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.*

- *En cumplimiento del RD-Ley 1/1998 de 27 de febrero sobre régimen jurídico de las infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:9FCBDBC5-E8E4-40AF-A6AF-4DC920D2AFA3-1103734

de telecomunicación; el RD 346/2011 de 11 de marzo y la Orden ITC/1644/2011 de 10 de junio, es necesario elaborar un proyecto técnico de Infraestructuras Comunes de Telecomunicación.

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 la interesada autoliquido el importe de 704,70€, con fecha 02/06/2026 en concepto de prestación de garantía para la gestión correcta de residuos de construcción y demolición.

Dada cuenta del Informe Jurídico favorable de fecha 17 de junio de 2026.

Dada cuenta por Tesorería de los siguientes tributos:

- **1570,31€,** en concepto de Tasa Licencia Urbanística, **autoliquidada por el interesado (28/02/2026).**
- **5874,51€,** en concepto de I.C.I.O (pendiente de liquidar).

Desde esta Concejalía de Urbanismo se propone:

PRIMERO. Conceder licencia urbanística para Obras de Rehabilitación de Edificio de Viviendas sito en (…), con referencia catastral (…) redactado por el (…), firmado electrónicamente por el arquitecto (…) y la documentación complementaria anexada y **NO autorizar el inicio de las obras** 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** (fechado en septiembre de 2025) de Rehabilitación de Edificio de Viviendas sito en (…), redactado por (…), firmado electrónicamente por el arquitecto (…) (coleg. COAM …) de fecha 02/09/2025 y la documentación complementaria anexada al expediente.
2º.-Dado que la solicitud se efectúa con la presentación de un **proyecto básico**, 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, deberá al menos presentar una Declaración Responsable (acompañada de la hoja resumen

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:9FCBDBC5-E8E4-40AF-A6AF-4DC920D2AFA3-1103734

del presupuesto de ejecución material visada), en la que se manifieste que el "*proyecto de ejecución desarrolla al básico y no introduce modificaciones sustanciales que supongan la realización de un proyecto diferente al inicialmente autorizado".* Dicho Proyecto de Ejecución deberá estar visado por el COAM.
3º.-Se deberán observar de forma estricta las consideraciones y recomendaciones señaladas en el informe emitido por la DG de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid. (Exp. Ref: …).
4º.-No está autorizado el movimiento de tierras, ni la intervención en el subsuelo y si en el transcurso de las obras apareciesen restos de valor histórico o arqueológico, deberá comunicarse de forma inmediata a la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid en aplicación del artículo 62 de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid para su control y autorización preceptiva.
5º.-Previo al comienzo de las obras y en cumplimiento del RD-Ley 1/1998 de 27 de febrero sobre régimen jurídico de las infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación; el RD 346/2011 de 11 de marzo y la Orden ITC/1644/2011 de 10 de junio, es necesario elaborar un proyecto técnico de Infraestructuras Comunes de Telecomunicación.
6º.-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.
7º.-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 las demoliciones interiores
- cuando la obra llegue al forjado de suelo de planta bajocubierta
- 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.

8º.-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.
9º.-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.
10.-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.
11º.-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.
12º.-Las fachadas y paredes que tomen contacto con la vía pública, así como las medianerías vistas, deberán ser al menos revocadas y encaladas.
13º.-Las habitaciones deberán tener la capacidad, luz y ventilación previstas por la legislación sanitaria vigente.
14º.-Las aguas pluviales de los tejados y azoteas, serán recogidas convenientemente y, por medio de canalones, conducidas a los cauces ajustados a la legislación.
15º.-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:9FCBDBC5-E8E4-40AF-A6AF-4DC920D2AFA3-1103734

16º.-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.
17º.-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.
18º.-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.
19º.-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
20º.-Todo desperfecto que se ocasione en la calle y vía pública, deberá ser debidamente reparado.
21º.-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.
22º.-El incumplimiento de cualquiera de las condiciones que preceden, podrá ser sancionado con multa o con paralización de las obras, según acuerde la Corporación.
23º.-Terminadas las obras, deberá dar cuenta al Ayuntamiento, a efectos de la pertinente inspección, que será efectuada por los Servicios Técnicos Municipales.
24.-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.
25º.-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:

- 704,70 €, 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:

5874,51 del ICIO pendiente de liquidación.

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

QUINTO. Requerir a la interesada para que previo al comienzo de la obra, una vez presente la declaración responsable de tener el proyecto de ejecución, procedienda a la instalación de cartel anunciando las características de la licencia concedida, así como deberá proceder a la presentación del Impuesto de Actividades Económicas del constructor que lleva a ejecutar las mismas en epígrafe y cuota adecuada. Advirtiéndole que deberá ajustarse al proyecto técnico presentado y al cumplimiento de las prescripciones contenidas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y demás legislación urbanística aplicable, de lo contrario podrá incurrir en infracción urbanística, lo que podrá dar lugar a la incoación del

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:9FCBDBC5-E8E4-40AF-A6AF-4DC920D2AFA3-1103734

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

SÉPTIMO. La Licencia Urbanística esta concedida y se notificará previo abono de las liquidaciones pendientes de abono.

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

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

En Cercedilla, a fecha de firma electrónica

LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO

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

ACUERDO

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

PUNTO 3º.- CONOCIMIENTO ASUNTOS VARIOS:

No hay

Finalizado el debate y votación de los asuntos incluidos en el orden del día y antes de pasar al turno de ruegos y preguntas, conforme señala el artículo 91.4 del ROF, el Sr. Alcalde, pregunta si algún grupo desea, por razones de urgencia

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:9FCBDBC5-E8E4-40AF-A6AF-4DC920D2AFA3-1103734

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 14.10 horas, de lo que doy fe como Secretario.

EL SECRETARIO GENERAL

(Firma electrónica)

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:9FCBDBC5-E8E4-40AF-A6AF-4DC920D2AFA3-1103734