Firmado Electrónicamente

Fdo. RICARDO DE SANDE TUNDIDOR
LA SECRETARÍA GENERAL
AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA
Fecha:04/08/2026
HASH:E76A502BEC86994BA07F27BFF9C61E273A3F139E
CSV:df76b00b-cf17-485d-bdb1-b0c440d63c77-1120789

EXTRACTO DE LA SESION ORDINARIA CELEBRADA EL 31 DE JULIO DE 2026 POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Siendo las 13.30 horas, la Presidencia declaró abierto el acto con el siguiente Orden del Día:

ORDEN DEL DIA

PUNTO 1º.- APROBACION, SI PROCEDE, DEL BORRADOR DEL ACTA DE LA SESION ORDINARIA CELEBRADA CON FECHA DE 2 DE JULIO DE 2026

PUNTO 2º.-PROPUESTAS DE ACUERDO AREAS MUNICIPALES:

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

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

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

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

2.5.- CONCESION LICENCIA ACTIVIDAD PARA CENTRO YOGA EN FINCA (…) A (…)

2.6.- CONCESION LICENCIA ACTIVIDAD Y FUNCIONAMIENTO CENTRO FISIOTERAPIA EN FINCA (…) A (…)

2.7.- CONCESION LICENCIA URBANISTICA PARA OBRAS CONSTRUCCION VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA SIN AUTORIZACION DE INICIO EN (…) A (…)

2.8.-CONCESION INSTALACION PLACA VADO PERMANENTE PARA ACCESO A GARAJE EN FINCA (…) A (…)

2.9.- CONCESION INSTALACION PLACA VADO PERMANENTE PARA ACCESO A GARAJE EN FINCA (…) A (….)

PUNTO 3º.-CONOCIMIENTO DE ASUNTOS VARIOS

RUEGOS Y PREGUNTAS

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:DF76B00B-CF17-485D-BDB1-B0C440D63C77-1120789

PUNTO 1º.-APROBACIÓN DEL BORRADOR DEL ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA CON FECHA DE 2 DE JULIO DE 2026:

El Sr. Presidente pregunta si algún Concejal desea realizar alguna observación al acta de la sesión ordinaria celebrada el día 2 de Julio de 2.026.

No realizándose ninguna observación, resulta aprobada por Unanimidad de los miembros asistentes el acta de la sesión ordinaria celebrada el día 2 de Julio de 2.026, autorizándose su transcripción al correspondiente Libro Oficial.

PUNTO 2º.- PROPUESTAS DE ACUERDO AREAS MUNICIPALES

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

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

ALINEACIÓN OFICIAL (…)

Registro de Entrada (…)

Ref: (…)

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

PROPUESTA DE ACUERDO

Vista la instancia suscrita de fecha 5 de febrero de 2026, por (…)**,** y número de Registro General de Entrada (…) mediante la que solicita alineación oficial de la finca situada en (…) con referencia catastral (…).

Resultando que con fecha 22 de julio de 2026, se emite informe por el Arquitecto Municipal, (…) del tenor literal siguiente:

"= ***ALINEACIÓN OFICIAL (…)***

REGISTRO GENERAL DE ENTRADA (…)

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:DF76B00B-CF17-485D-BDB1-B0C440D63C77-1120789

(…) – ARQUITECTO MUNICIPAL

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

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

Se denomina alineación oficial a la línea señalada por el planeamiento urbanístico para establecer el límite que separa los suelos de uso o dominio público, de las parcelas edificables o de los espacios libres de uso privado. Previa a cualquier actuación sobre la parcela, se debe proceder a determinar la alineación oficial. Se tendrá que solicitar a efectos de deslinde, parcelación, segregación, viviendas de nueva construcción, así como obras en las que se aumente la edificabilidad.

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

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

INFORME

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

***SEGUNDO:** Según la Sede Electrónica de Catastro la parcela tiene una superficie de 135 m² y se encuentra edificada con una construcción de dos plantas de altura sobre rasante fechada en el año 1900. Señalar que la Ordenanza Particular CS no estable superficie mínima de parcela.*

***TERCERO:** La parcela tiene forma sensiblemente rectangular con un frente de 6,04 m y un fondo medio de 19,75 m (cotas tomadas del plano facilitado por la sede electrónica de catastro). La edificación se sitúa al fondo de la parcela ocupando su planta 51 m², disponiéndose un patio ajardinado en el frente delantero en contacto directo con el vial (…) por el que tiene su acceso y que identifica a la finca.*

***CUARTO:** La manzana donde se sitúa la parcela tiene establecida su alineación según el plano Alineaciones N (norte) de las vigentes NN.SS. de planeamiento. En base a dicho plano, la parcela se sitúa en el centro de la manzana con frente al vial que la identifica.*
Se ha procedido a efectuar un montaje de la topografía facilitada por la sede electrónica de catastro sobre el plano de alineaciones de las vigentes NN.SS.

Igualmente, para establecer la alineación sobre el vial, se ha procedido a efectuar una medición por parte de los servicios técnicos municipales de las anchuras del vial en el tramo donde se sitúa la finca. Estas distancias se reflejan en la planimetría que acompaña al presente informe.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:DF76B00B-CF17-485D-BDB1-B0C440D63C77-1120789

Con relación a la determinación de la alineación se informa que, en base a la comprobación efectuada sobre el plano Alineaciones N, el vial tiene una anchura variable y se establece una alienación recta de la manzana desde la esquina de la calle Pasaje de Los Rincones con el vial Paseo de Los Rincones hasta la finca del nº 34. En base a dicha circunstancia y a las comprobaciones y mediciones realizadas, se estima que la finca deberá efectuar un retranqueo desde el cerramiento actual de la parcela de 1,76 m y de 1,24 m en conformidad con la documentación planimetría que acompaña al presente documento.

QUINTO: *Indicar que, la superficie de la finca a efectos de liquidación es de 124,96 m^2.*

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

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

Visto lo expuesto, se estima que es todo lo que tenemos el deber de informar, salvo error u omisión no intencionados. Y para que conste y a los efectos oportunos, se emite el presente informe, según mi leal saber y entender, sin perjuicio de las atribuciones de Autoridad superior, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero y al superior criterio de la corporación municipal, la decisión final al respecto.

En Cercedilla, a fecha de firma electrónica

El Arquitecto Municipal (FIRMADO) = VBº La Concejala de Urbanismo (FIRMADO)

Plano sin escala

=En Cercedilla, a fecha de firma electrónica =El Arquitecto Municipal (FIRMADO) = VBº La Concejala de Urbanísmo (FIRMADO)="

Dada cuenta de la propuesta formulada por Tesorería, respecto a la liquidación económica de la Tasa de alineación, en virtud de la correspondiente Ordenanza Fiscal vigente, por importe de 62.51€

Esta Concejalía propone:

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:DF76B00B-CF17-485D-BDB1-B0C440D63C77-1120789

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

SEGUNDO. Aprobar la liquidación en concepto de tasa por licencias urbanísticas (alineación), por importe de **62.51 €.**

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

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

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

ACUERDO

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

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

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

ALINEACIÓN OFICIAL (…)

Registro de Entrada (…)

Ref: (…)

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

PROPUESTA DE ACUERDO

Vista la instancia suscrita de fecha 7 de abril de 2026, por (…)**,** y número de Registro General de Entrada (…) mediante la que solicita alineación oficial de la finca situada en (…) con referencia catastral (…).

Resultando que con fecha 22 de julio de 2026, se emite informe por el Arquitecto Municipal, (…) del tenor literal siguiente:

"=***ALINEACIÓN OFICIAL (…)***

REGISTRO GENERAL DE ENTRADA (…)

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:DF76B00B-CF17-485D-BDB1-B0C440D63C77-1120789

Solicitante..... :	*(…)*
Ref. catastral ..... :	***(…)***

(…) – ARQUITECTO MUNICIPAL

Se denomina alineación oficial a la línea señalada por el planeamiento urbanístico para establecer el límite que separa los suelos de uso o dominio público, de las parcelas edificables o de los espacios libres de uso privado. Previa a cualquier actuación sobre la parcela, se debe proceder a determinar la alineación oficial. Se tendrá que solicitar a efectos de deslinde, parcelación, segregación, viviendas de nueva construcción, así como obras en las que se aumente la edificabilidad.

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

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

INFORME

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

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

*La finca objeto sobre la que se solicita la Alineación Oficial según el Plano de Calificación y Usos del Suelo **"S"** (Sur) de las vigentes Normas Subsidiarias (NN.SS.) aprobadas en el año 1985, le corresponde el epígrafe C-1 "Colonias de segunda residencia".*

*En julio de 1997, se aprueba la **MODIFICACIÓN PUNTUAL** de las NN.SS. en los ámbitos de las Ordenanzas de Ensanche EN y Colonias de Segunda Residencia C1. Mediante dicha modificación puntual, los ámbitos iniciales de Ensanche y subzona C1, pasan a regularse según la **Ordenanza subzona C2**; con condiciones específicas para parcelas inferiores a la mínima de 500 m^2, que se establece en el grado C2.*

***SEGUNDO:** Según la Sede Electrónica del Catastro, la parcela cuenta con una superficie de 532 m^2, tiene su acceso por el vial (…). Su forma es prácticamente rectangular predominando el fondo con relación al frente a la (…). Presenta un desnivel descendente en sentido norte-sur hacia el interior de la parcela con un desnivel próximo a -3 m y cuenta con una edificación de una planta sobre rasante fechada en el año 1970 de 22 m² de superficie y uso industrial situada en las proximidades de su esquina suroeste.*

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:DF76B00B-CF17-485D-BDB1-B0C440D63C77-1120789

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

QUINTO: *Se ha procedido a efectuar una medición por parte de los servicios técnicos municipales de las anchuras del vial en el tramo donde se sitúa la finca. Estas distancias se reflejan en la planimetría que acompaña al presente informe siendo su anchura media de 7,25 m con anchuras de aceras entre 2,00 m y 2,40 m separadas de la zona de rodadura por un bordillo achaflanado que las hace accesibles.*

SEXTO: *Con relación a la determinación de la alineación se informa que, en base a la comprobación efectuada sobre el terreno, al plano Alineaciones S, y que el vial ha sido objeto de obras de urbanización incluida su pavimentación, el técnico que subscribe el presente documento, estima que, dado el nivel de consolidación de la manzana y del entorno urbano; al grado de urbanización del vial y a la titularidad del mismo, la* ***Alineación Oficial se corresponde con la alineación reflejada en la documentación gráfica*** *que acompaña al presente informe que coincide con el cierre actual de la parcela.*

SEPTIMO: *Indicar que, a efectos de liquidación la superficie de la parcela es de 532,00 m^2.*

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

Visto lo expuesto, se estima que es todo lo que tenemos el deber de informar, salvo error u omisión no intencionados. Y para que conste y a los efectos oportunos, se emite el presente informe, según mi leal saber y entender, sin perjuicio de las atribuciones de Autoridad superior, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero y al superior criterio de la corporación municipal, la decisión final al respecto.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:DF76B00B-CF17-485D-BDB1-B0C440D63C77-1120789

Plano sin escala

=En Cercedilla, a fecha de firma electrónica =El Arquitecto Municipal (FIRMADO) = VBº La Concejala de Urbanísmo (FIRMADO)="

Dada cuenta de la propuesta formulada por Tesorería, respecto a la liquidación económica de la Tasa de alineación, en virtud de la correspondiente Ordenanza Fiscal vigente, por importe de 63,84 €

Esta Concejalía propone:

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

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

SEGUNDO. Aprobar la liquidación en concepto de tasa por licencias urbanísticas (alineación), por importe de **63,84 €.**

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

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

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

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

ALINEACIÓN OFICIAL (…)

Registro de Entrada (…)

Ref: (…)

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:DF76B00B-CF17-485D-BDB1-B0C440D63C77-1120789

PROPUESTA DE ACUERDO

Vista la instancia suscrita de fecha 27 de abril de 2026, por (…), y número de Registro General de Entrada (…) mediante la que solicita alineación oficial de la finca situada en (…) con referencia catastral (…).

Resultando que con fecha 24 de julio de 2026, se emite informe por el Arquitecto Municipal, (…) del tenor literal siguiente:

"=

ALINEACIÓN OFICIAL (…)

REGISTRO GENERAL DE ENTRADA (…)

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

(…) – ARQUITECTO MUNICIPAL

Se denomina alineación oficial a la línea señalada por el planeamiento urbanístico para establecer el límite que separa los suelos de uso o dominio público, de las parcelas edificables o de los espacios libres de uso privado. Previa a cualquier actuación sobre la parcela, se debe proceder a determinar la alineación oficial. Se tendrá que solicitar a efectos de deslinde, parcelación, segregación, viviendas de nueva construcción, así como obras en las que se aumente la edificabilidad.

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

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

INFORME

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

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:DF76B00B-CF17-485D-BDB1-B0C440D63C77-1120789

PRIMERO: *La finca objeto sobre la que se solicita las características urbanísticas está ubicada, según el Plano de Calificación y Usos del Suelo* ***"S"*** *(Sur) de las Normas Subsidiarias (NN.SS.) de Planeamiento de Cercedilla aprobadas en 1985, en la denominada zona* ***C1*** *"Colonias de segunda residencia". En julio de 1997, se aprueba la* ***MODIFICACIÓN PUNTUAL*** *de las NN.SS. en los ámbitos de las Ordenanzas de Ensanche EN y Colonias de Segunda Residencia C1. Mediante dicha modificación puntual, los ámbitos iniciales de Ensanche y subzona C1, pasan a regularse según la* ***Ordenanza subzona C2****; con condiciones específicas para parcelas inferiores a la mínima de 500 m², que se establece en el grado C2.*

SEGUNDO: *En conformidad con la Sede Electrónica de Catastro la parcela tiene una superficie de 1.422 m² y se encuentra edificada con una construcción de una planta de altura sobre rasante de 67 m² construidos y fechada en el año 1960.*
La parcela tiene forma triangular y va disminuyendo su anchura hacia el sur en la esquina formada por la confluencia entre las calles (…) y (…); vial que la identifica con el número º6.

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

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

(…): La Junta de Gobierno Local, en sesión de carácter ordinario celebrada con fecha 28 de marzo de 2007, adoptó entre otros, el acuerdo de la determinación de la Alineación Oficial de la finca sita en la calle (…) con vuelta a (…). La finca (…) se corresponde actualmente con las fincas de (…).
En el informe efectuado al efecto se señala:

Para obtener el vial de 8,00 m de anchura mínima, la finca tuvo que efectuar una cesión de 1,30 m de anchura a lo largo de toda su fachada. Ante esta circunstancia y en base a los datos obtenidos sobre el terreno y a la planimetría que se adjunta, la finca objeto de la presente alineación debe efectuar una cesión de la misma anchura (1,30 m) a lo largo de su fachada con objeto de obtener un vial de 8,00 m de anchura mínima, manteniendo la alineación actual existente en aquellos puntos cuyo ancho sea superior a los 8,00 m.

(…): La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el 11 de mayo de 2005, adoptó entre otros, el acuerdo de la determinación de la Alineación Oficial de la finca sita en (…).
En el informe técnico emitido se indica:

En base al plano Alineaciones "N" (norte) se estima que la calle (…) debe tener una anchura mínima de 8,00 m.
Se ha comprobado por parte de los servicios técnicos municipales que el cerramiento de la actual (…), se encuentra retranqueada respecto a las dos parcelas colindantes y que la anchura del vial en dicho tramo es de 8,00 m estimándose como alineación correcta para la numeración impar del vial la línea

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:DF76B00B-CF17-485D-BDB1-B0C440D63C77-1120789

determinada por esta finca. Visto lo expuesto y en base a las comprobaciones y mediciones efectuadas sobre el terreno y a la escala y precisión de la documentación gráfica de las vigentes NN.SS. se estima que la alineación de la finca objeto del presente informe (…), se corresponde con el cerramiento actual.

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

***QUINTO:** La superficie considerada a efectos de liquidación es de 1.422 m², superficie reflejada en la sede electrónica de catastro.*

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

Visto lo expuesto, se estima que es todo lo que tenemos el deber de informar, salvo error u omisión no intencionados. Y para que conste y a los efectos oportunos, se emite el presente informe, según mi leal saber y entender, sin perjuicio de las atribuciones de Autoridad superior, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero; dejando al superior criterio de la corporación municipal, la decisión final al respecto.

Plano sin escala

=En Cercedilla, a fecha de firma electrónica =El Arquitecto Municipal (FIRMADO) = VBº La Concejala de Urbanísmo (FIRMADO)="

Dada cuenta de la propuesta formulada por Tesorería, respecto a la liquidación económica de la Tasa de alineación, en virtud de la correspondiente Ordenanza Fiscal vigente, por importe de 170,64 €

Esta Concejalía propone:

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

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

SEGUNDO. Aprobar la liquidación en concepto de tasa por licencias urbanísticas (alineación), por importe de **170,64 €.**

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

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:DF76B00B-CF17-485D-BDB1-B0C440D63C77-1120789

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

ACUERDO

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

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

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

ALINEACIÓN OFICIAL (…)

Registro de Entrada (…)

Ref: (…)

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

PROPUESTA DE ACUERDO

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

Resultando que con fecha 27 de julio de 2026, se emite informe por el Arquitecto Municipal, (…) del tenor literal siguiente:

"=

ALINEACIÓN OFICIAL (…)

REGISTRO GENERAL DE ENTRADA (…)

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

(…) – ARQUITECTO MUNICIPAL

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:DF76B00B-CF17-485D-BDB1-B0C440D63C77-1120789

Se denomina alineación oficial a la línea señalada por el planeamiento urbanístico para establecer el límite que separa los suelos de uso o dominio público, de las parcelas edificables o de los espacios libres de uso privado. Previa a cualquier actuación sobre la parcela, se debe proceder a determinar la alineación oficial. Se tendrá que solicitar a efectos de deslinde, parcelación, segregación, viviendas de nueva construcción, así como obras en las que se aumente la edificabilidad.

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

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

INFORME

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

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

PRIMERO: *La finca objeto sobre la que se solicita las características urbanísticas está ubicada, según el Plano de Calificación y Usos del Suelo* ***"N"*** *(Norte) de las Normas Subsidiarias (NN.SS.) de Planeamiento de Cercedilla aprobadas en 1985, en la denominada Zona* ***CS*** *"Casco Antiguo".*
En julio del año 2000 se aprueba una modificación puntual de la ordenanza CS casco antiguo. Dicha modificación puntual afecta fundamentalmente a los apartados C) Condiciones de volumen y D) Condiciones estéticas.
Señalar que la Ordenanza Particular CS no estable superficie mínima de parcela.

SEGUNDO: *En conformidad con la Sede Electrónica de Catastro la parcela tiene una superficie de 91 m² y se encuentra edificada con una construcción de una planta de altura sobre rasante de 47 m² construidos y fechada en el año 1940.*
La parcela tiene forma rectangular en donde predomina el fondo frente a la fachada. Tiene una anchura media de 3,25 m de ancho y un fondo próximo a los 29,50 m.
Tiene frente a dos viales; al sur con el vial (…) de 3,30 m de anchura, vial que lo identifica con el (…), y al norte con la (…) con un frente de 3,20 m.
La edificación de una planta de altura se sitúa al fondo de la parcela con fachada al patio de acceso y a la (…) si bien dado el desnivel existente entre ambos viales, la edificación queda a nivel de planta semisótano con relación a este vial.

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

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:DF76B00B-CF17-485D-BDB1-B0C440D63C77-1120789

(…): La finca tiene su acceso por este vial a través de una zona ajardinada de acceso. Este lindero se encuentra sobresaliendo con relación a la finca (…) unos 40 cm y a una distancia de 87 cm desde el bordillo de la acera actual. El lindero de la parcela sobre este vial, se debe retranquear hasta alinearse con la finca (…) para formar una acera de 1,30 m de anchura en todo el frente de la parcela como la existente en esa finca.

(…): Sobre el lindero de esta calle se sitúa la edificación. Con relación a la rasante de la calle, la edificación queda en planta semisótano quedando el alero de la cubierta a una altura aproximada de 1,60 m con el consiguiente riesgo para las personas. Como en el lindero opuesto, la edificación existente y por tanto el lindero de la parcela, sobresale con relación a la finca anterior (…) unos 60 cm situándose a 55 cm del bordillo de la acera existente. Al igual que con (…), el lindero con la (…), se debe retranquear hasta alinearse con la finca colindante (…) para formar una acera en este caso de 1,15 m de anchura en todo el frente de la parcela.

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

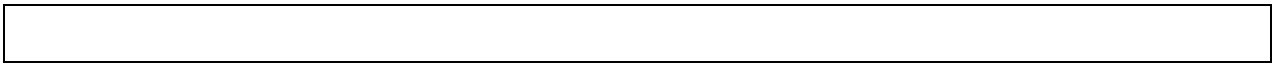
***QUINTO:** La superficie considerada a efectos de liquidación es de 91 m², superficie reflejada en la sede electrónica de catastro.*

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

Visto lo expuesto, se estima que es todo lo que tenemos el deber de informar, salvo error u omisión no intencionados. Y para que conste y a los efectos oportunos, se emite el presente informe, según mi leal saber y entender, sin perjuicio de las atribuciones de Autoridad superior, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero; dejando al superior criterio de la corporación municipal, la decisión final al respecto.

=En Cercedilla, a fecha de firma electrónica =El Arquitecto Municipal (FIRMADO) = VBº La Concejala de Urbanísmo (FIRMADO)="

Sin escala



="

Dada cuenta de la propuesta formulada por Tesorería, respecto a la liquidación económica de la Tasa de alineación, en virtud de la correspondiente Ordenanza Fiscal vigente, por importe de 62,51 €

Esta Concejalía propone:

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:DF76B00B-CF17-485D-BDB1-B0C440D63C77-1120789

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

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

SEGUNDO. Aprobar la liquidación en concepto de tasa por licencias urbanísticas (alineación), por importe de **62,51 €.**

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

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

La Junta de Gobierno Local, por Unanimidad de los miembros asistentes

Expediente nº ……	*DRCM- (…)*

adopta el siguiente

ACUERDO

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

2.5.- CONCESION LICENCIA ACTIVIDAD PARA CENTRO YOGA EN FINCA (…) A (…):

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

DECLARACIÓN RESPONSABLE COMERCIO MINORISTA DRCM (…)

Registro de Entrada (…)

Ref. (…)

PROPUESTA DE ACUERDO DEL CONCEJAL DELEGADO DE DESARROLLO LOCAL

Vista la documentación presentada el 18 de marzo de 2025 por (…) en la que solicita Implantación de Actividad de CENTRO DE YOGA sita en (…), según Catastro (…), con referencia catastral (…).
Visto el informe emitido de fecha por la Arquitecta Técnica Municipal y el Ingeniero Asesor externo de fecha 28 de julio de 2026, del tenor literal siguiente:

"=

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:DF76B00B-CF17-485D-BDB1-B0C440D63C77-1120789

Procedimiento	*Declaración Responsable actividad*
Interesado.....	*(…)*
Representante	*(…)*
Uso	*SERVICIOS*
Clase de uso	*CENTRO DE YOGA*
Situación	*(…)*
Ref. Catastral	*(…)*

INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES
PARA

LICENCIA URBANÍSTICA

Los servicios municipales del Ayuntamiento de Cercedilla, una vez analizada la documentación aportada con fecha 17/03/2025 (nº de registro …) y en base a la inspección técnica realizada con fecha 30/09/2025, en relación al expediente cuyos datos se relacionan anteriormente, emite el presente informe:

Estos servicios técnicos municipales han comprobado que la actuación solicitada de Implantación de Actividad se encuentra dentro de los actos previstos en el artículo 152 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y sus modificaciones posteriores, para poder ser tramitada por Licencia Urbanística, verificándose que las actuaciones urbanísticas solicitadas (Declaración Responsable), se ajustan a la normativa urbanística aplicable.

La actividad se clasifica como molesta por los posibles ruidos que pudieran causarse en su desarrollo.

VIABILIDAD URBANISTICA

El edificio o construcción donde se pretende implantar la actividad en conformidad con el plano de Calificación y Usos del Suelo de las vigentes NN.SS. aprobadas en junio de 1985, se encuentra regulada por la Ordenanza particular "CS" Casco Antiguo.

El uso previsto está de acuerdo con el destino del predio, conforme a la calificación urbanística fijada en el NN.SS. y su legislación especial, por cuanto se puede implantar el Uso de Actividad que a continuación se relaciona:

ZONA CS CASCO ANTIGUO:

*Dentro de los usos autorizados por las NNSS municipales, en el punto **2.6.1 Suelo Urbano**, se expresa lo siguiente:*

"(…) 1. Vivienda en sus categorías 1º, 2ª y 3ª (apart. sup. útil min. 45m^2).

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:DF76B00B-CF17-485D-BDB1-B0C440D63C77-1120789

2. Comercio en todas sus categorías.

3. Oficinas en todas sus categorías.

4. Garaje-aparcamiento en todas sus categorías.

5. Industria en categorías 1, 2, 3 y 4, excepto ganadería.

6. Residencias colectivas en todas sus categorías.

7. Espectáculos en categoría 11.

8. Reunión y recreo en categorías 1ª, 2 y 39.

9. Religioso en todas sus categorías.

10. Cultural en todas sus categorías.

11. Deportivo en categoría 1ª.

12. Sanitario en categorías 1, 2 y 3.

13. Otros servicios públicos en categorías 1ª, 3 y 49. (…)"

La actividad puede ser asimilable a lo indicado en el punto ***2.5.2.3 Uso Comercial*** *de las NNSS municipales:*

"(…)1- Alimentación.

2- Vestido, Calzado y tocado.

3– Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería.

4– Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles.

5- Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.

6- Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías.

7- Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música.

8- Varios (de regalo, deportivos, etc.)."

En conclusión, se estima que urbanísticamente no existe inconveniente para la implantación de la actividad, a la correspondiente tramitación, respecto de la actividad de CENTRO DE YOGA.

Plano de situación obtenido de la sede de catastro

No obstante, se deja al superior criterio de la corporación municipal la decisión final al respecto.

NORMATIVA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO

- ***Normas Subsidiarias de Cercedilla de 1985 y sus modificaciones posteriores***
- ***Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y sus modificaciones posteriores.***
- ***Ley 9/2001 del Suelo de la comunidad de Madrid y sus modificaciones posteriores.***

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:DF76B00B-CF17-485D-BDB1-B0C440D63C77-1120789

- ***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***
- ***RD 842/2022, por el que se aprueba el REBT***
- ***RD Real Decreto 178/2021, de 23 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios***
- ***Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas***
- ***Decreto 40/2019, de 30 de abril, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el decreto 184/1998, de 22 de octubre, por el que se aprueba el catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, locales e instalaciones***
- ***Orden 42/2017, de 10 de enero, de la Consejería de Presidencia, Justicia y portavocía del Gobierno, por el que se establece el régimen relativo a los horarios de los locales de espectáculos públicos y actividades recreativas, así como de otros establecimientos abiertos al público.***
- ***Resto de normativa estatal, autonómica y sectorial de aplicación***

DOCUMENTACIÓN APORTADA

- ☐ ***Solicitud por Instancia Normalizada (Declaración Responsable)***
- ☐ ***Copia DNI***
- ☐ ***Tasas***
- ☐ ***Contrato mantenimiento sistemas PCI***
- ☐ ***Contrato arrendamiento***
- ☐ ***Seguro RR.CC.***
- ☐ ***Proyecto Técnico***
- ☐ ***IAE (036)***

Se ha procedido a la comprobación y verificación de la documentación aportada, por parte de los Servicios Técnicos, apreciando en la documentación presentada que la misma se ajusta a la normativa que le es de aplicación.

PROCEDIMIENTO
Estos Servicios Técnicos Municipales han comprobado que la actuación solicitada de implantación de actividad de CENTRO DE YOGA se encuentra dentro de los actos previstos en el artículo 155 apartado e) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para poder ser tramitada por Declaración Responsable, verificándose que las actuaciones urbanísticas solicitadas se ajustan a la normativa urbanística aplicable.

Según se establece en el Art. 2 de la Ley 12/2012 de 26 de diciembre de medidas urgentes de liberalización del comercio y determinados servicios, será de aplicación a establecimientos permanentes y cuya superficie de exposición y venta al público no sea superior a 300 m^2.

De acuerdo con la naturaleza de la actividad declarada, consistente en la enseñanza e impartición de clases de yoga por la propia titular, procede su clasificación en el ***epígrafe 826.2 de las Tarifas del IAE****, correspondiente al personal docente de enseñanzas diversas, al tratarse de una actividad profesional de carácter formativo vinculada a la educación física y deportiva, sin que concurran las características*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:DF76B00B-CF17-485D-BDB1-B0C440D63C77-1120789

propias de una actividad empresarial de gestión o explotación de un centro deportivo.

EVALUACION AMBIENTAL

La presente actividad no está sujeta a estudio medioambiental según Ley 21/2023 de Evaluación Ambiental.

El técnico que suscribe estima que la actividad solicitada, aunque no se encuentra dentro de los supuestos de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental considera que la misma es ***Molesta****, por los posibles ruidos que pudiera ocasionar a los colindantes.*

CARACTERISTICAS TÉCNICAS
Sup. Útil autorizada: 65.79 m2
Altura: 3,00m (2,75m)

EQUIPOS AUTORIZADOS
Los descritos en el pto 2.7 del proyecto.

MEDIDAS CORRECTORAS
Instalación eléctrica legalizada ante DGI de la CAM
Equipos autónomos de emergencia y señalización (5 lux)
Sistemas de Protección Contra Incendio (2 Ud Ext 6 Kg, 21 A-113B)
Seguro de RR.CC.
Estructura R90
Paredes delimitadoras EI90
Densidad carga al fuego 72 Mcal/m2 (Riesgo bajo)
Resistencia Paredes, Suelos Techos C-S2-d0 (E_{FL})
Salida exterior: d< 25m
Aforo máx. autorizado: 13 pax
Señalización medios de evacuación: UNE 23034
Señalización sistema PCI: UNE 23033-1
Niveles de Emisión Acústica a elementos colindantes:
Exterior: ***65/50 dBA (día Noche)***
Interior. *40/30 dBA (día Noche)*

PRESCRIPCIONES
Analizado la solicitud, para la actuación relativa la implantación de actividad por Declaración responsable, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid se comprueba que la misma se ajusta a la legalidad urbanística.

1. *El control municipal se circunscribe a la actuación pretendida, sin perjuicio de las medidas de protección de la legalidad urbanística que puedan proceder para regularizar situaciones preexistentes distintas de la actuación solicitada, por lo que no se contemplan o autorizan aquellas obras/actividades que tengan su fundamento en supuestos distintos a la realidad original o que no figuren en las licencias municipales otorgadas al efecto.*
2. *La presente Declaración Responsable no autoriza ninguna otra actividad que la descrita en dicha solicitud (CENTRO DE YOGA).*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:DF76B00B-CF17-485D-BDB1-B0C440D63C77-1120789

CONCLUSIÓN

Se ha procedido a la comprobación formal, verificación de la documentación aportada por el interesado, por parte de los Servicios Municipales, e inspección técnica ***estimándose favorable.***

El presente informe se formula sobre la base de ser ciertos y exactos cuantos datos suministra el peticionario, quien toma a su cargo los daños y perjuicios que puedan derivarse de su inexactitud. Se emite sin perjuicio de lo que se disponga, en su caso, en informes de Órganos Competentes, de la Comunidad de Madrid. Todo ello salvo el derecho de propiedad y sin perjuicios de terceros.
El asesor externo Ingeniero Técnico Industrial Colegiado nº 13.543 COGITIM Juan Pablo Sánchez Arias (FIRMADO) = La Arquitecta Técnica Municipal (FIRMADO) ***="***

Visto que se ha abonado la correspondiente Tasa por Tramitación de Expediente:

- 19.16 € Tramitación Licencia de Apertura.

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

- **168,85 €** por LICENCIA APERTURA para **CENTRO DE YOGA**, en (…), según Catastro: (…)

Examinada la documentación que la acompaña, y de conformidad con lo establecido en el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local

RESUELVO

PRIMERO. Conceder la Licencia de Actividad para **CENTRO DE YOGA** sito en en (…), con referencia catastral (…), en base al informe técnico transcrito y con los siguientes datos:

TITULAR: (…) con NIF (…)

ACTIVIDAD: CENTRO DE YOGA

NOMBRE COMERCIAL: (…)

UBICACIÓN: (…)

REFERENCIA CATASTRAL: (…)

AFORO MÁXIMO: 13 personas.

SEGUNDO. Aprobar las liquidaciones pendientes:

- **168,85 € e**n concepto de Tasa de licencia de apertura.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:DF76B00B-CF17-485D-BDB1-B0C440D63C77-1120789

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

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

En Cercedilla a fecha de firma electrónica

El Concejal Delegado de Desarrollo Local

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

ACUERDO

<u>UNICO.-</u>Aprobar la Propuesta anteriormente transcrita, dando cumplimiento a la misma

<u>2.6.-CONCESION LICENCIA ACTIVIDAD Y FUNCIONAMIENTO CENTRO</u>

Expediente nº	*LICACTIV (…)*

<u>FISIOTERAPIA EN FINCA (…) A (…)</u>

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

LICENCIA DE ACTIVIDAD SUJETAS A AUTORIZACIÓN PREVIA

LICACTIV (…)

Registro de Entrada (…)

Ref. (…)

PROPUESTA DE ACUERDO DEL CONCEJAL DELEGADO DE DESARROLLO LOCAL

Vista la documentación presentada por (…) en la que solicitaba Implantación de Actividad de CENTRO DE FISIOTERAPIA sita en (…), con referencia catastral (…).

Visto el informe emitido por el Arquitecto Municipal y el Ingeniero Asesor externo de fecha 24 de julio de 2026, del tenor siguiente:

"=

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:DF76B00B-CF17-485D-BDB1-B0C440D63C77-1120789

Procedimiento	*LICENCIA URBANISTICA ACTIVIDAD FUNCIONAMIENTO Y OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO INTERIOR*
Interesado.....	*(…)*
Representante	
Uso	*SERVICIOS TERCIARIOS*
Clase de uso	*SANITARIO- CENTRO DE FISIOTERAPIA*
Situación	*(…)*
Ref. Catastral	*(…)*

INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES PARA
LICENCIA URBANÍSTICA DE ACTIVIDAD Y FUNCIONAMIENTO

Los servicios municipales del Ayuntamiento de Cercedilla, una vez analizada la documentación aportada con fecha 23/04/2026 (nº de registro 5619/2026) y aportaciones posteriores, en relación al expediente cuyos datos se relacionan anteriormente, emite el presente *informe**:***
Estos servicios técnicos municipales han comprobado que la actuación solicitada de Implantación de Actividad con obras de acondicionamiento interior para centro de fisioterapia se encuentran dentro de los actos previstos en el artículo 152 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y sus modificaciones posteriores, para poder ser tramitada por Licencia Urbanística, verificándose que las actuaciones urbanísticas solicitadas se ajustan a la normativa urbanística aplicable.

NORMATIVA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO

- ***Normas Subsidiarias de Cercedilla de 1985 y sus modificaciones posteriores.***
- ***Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y sus modificaciones posteriores.***
- ***Ley 9/2001 del Suelo de la comunidad de Madrid y sus modificaciones posteriores.***
- ***Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.***

  Real Decreto 140/2003 de 7 de febrero por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano (BOE 21/2/2003).
- ***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***
- ***RD 842/2022, por el que se aprueba el REBT.***
- ***RD Real Decreto 178/2021, de 23 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios***

  Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el reglamento técnico de desarrollo en materia de promoción de la

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:DF76B00B-CF17-485D-BDB1-B0C440D63C77-1120789

accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas (BOCM 24/4/2007).

Real Decreto 486/1997 del 14 abril del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. Seguridad y Salud en los lugares de trabajo.

- ***Resto de normativa estatal, autonómica y sectorial de aplicación.***

VIABILIDAD URBANISTICA

El edificio o construcción donde se pretende implantar la actividad en conformidad con el plano de Calificación y Usos del Suelo de las vigentes NN.SS. aprobadas en junio de 1985, se encuentra regulada por la Ordenanza particular "CS" Casco Antiguo.

El uso previsto está de acuerdo con el destino del predio, conforme a la calificación urbanística fijada en el NN.SS. y su legislación especial, por cuanto se puede implantar el Uso de actividad que a continuación se relaciona:

ZONA CS CASCO ANTIGUO:

Dentro de los usos autorizados por la Ordenanza CS se permite el uso:

2.- Comercial en todas sus categorías

3.- Oficinas en todas sus categorías

…

12.- Sanitario en categorías 1ª, 2ª y 3ª

La actividad puede ser asimilable a:

Artº 2.5.2.13 Uso Sanitario: "Corresponde a las instalaciones tales como hospitales, dispensarios, clínicas de urgencia, consultorios particulares, etc, destinados al reconocimiento médico accidental o periódico de enfermos".

CATEGORIA 3

En conclusión, se estima que urbanísticamente no existe inconveniente para la implantación de la actividad, a la correspondiente tramitación, respecto de la actividad de CENTRO DE FISIOTERAPIA.

CALIFICACION AMBIENTAL DE ACTIVIDADES

La actividad solicitada, no se encuentra dentro de los supuestos de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental de actividades, pero considera que la misma es ***Molesta****, por los posibles ruidos que pudiera ocasionar a los colindantes en su desarrollo.*

DOCUMENTACIÓN APORTADA

- ***Solicitud por Instancia Normalizada (Licencia Urbanística)***
- ***Copia DNI***
- ***Tasas***
- ***Contrato mantenimiento sistemas pci***

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:DF76B00B-CF17-485D-BDB1-B0C440D63C77-1120789

- ***Contrato arrendamiento***
- ***Seguro RR.CC***
- ***Proyecto Técnico***
- ***Certificado Colegiación Técnico redactor proyecto***
- ***IAE (036) (epig 9429)***
- ***Alta Registro Centro Sanitario (10/06/2026)***
- ***Certificado Final Obra***

PRESCRIPCIONES

3. ***El control municipal se circunscribe a la actuación pretendida, sin perjuicio de las medidas de protección de la legalidad urbanística que puedan proceder para regularizar situaciones preexistentes distintas de la actuación solicitada; por lo que no se contemplan o autorizan aquellas obras/actividades que tengan su fundamento en supuestos distintos a la realidad original o que no figuren en las licencias municipales otorgadas al efecto.***
4. ***La presente Licencia urbanística no autoriza ninguna otra actividad que la descrita en dicha solicitud.***
5. ***Se ha procedido a la comprobación y verificación de la documentación aportada, por parte de los Servicios Técnicos, apreciando en la documentación presentada que la misma es completa para continuar con el informe urbanístico***

MEDIDAS CORRECTORAS

Sup Útil autorizada: 49,61 m²

Altura : 2,80m

Horario: 8,00h a 22,00 h (semanal)

Pot max: 4,92 Kw

Cumplimiento CTE SUA9: Accesibilidad/ adaptado (cumple)

Nivel iluminación min: 200lux

EQUIPOS AUTORIZADOS
Los indicados en el pto1.5.1 del proyecto

CUMPLIMIENTO RD 842/2002 (REBT)
Instalación eléctrica legalizada ante DGI de la CAM

PROTECCION CONTRA INCENDIOS
Equipos autónomos de emergencia y señalización
Sistemas de Protección Contra Incendio (Ud Ext 6Kg)
Seguro de RR.CC
Estructura R90
Paredes delimitadoras EI120
Reacción al fuego C-s2,d0/ EFL
Aforo max autorizado: 24 pax
Salida exterior: d< 25m

RUIDOS

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:DF76B00B-CF17-485D-BDB1-B0C440D63C77-1120789

Niveles de Emisión Acústica:

Exterior: 65/50 dBA (día Noche)

Interior. 40/30 dBA (día Noche)

<u>CONCLUSIÓN</u>

*Se ha procedido a la comprobación formal y verificación de la documentación aportada por el interesado, por parte de los Servicios Municipales**, <u>estimándose completa</u>.***

*El técnico que suscribe estima que la actividad solicitada, aunque no se encuentra dentro de los supuestos de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental considera que la misma es **<u>Molesta</u>**, por los posibles ruidos que pudiera ocasionar a los colindantes.*

El control municipal se circunscribe a la actuación pretendida, sin perjuicio de las medidas de protección de la legalidad urbanística que puedan proceder para regularizar situaciones preexistentes distintas de la actuación solicitada; por lo que no se contemplan o autorizan aquellas obras/actividades que tengan su fundamento en supuestos distintos a la realidad original o que no figuren en las licencias municipales otorgadas al efecto.
Según el art.10 Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y el art. 153 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, la presente Licencia Urbanística se otorga dejando a salvo el derecho de propiedad, y sin perjuicio del de tercero. No podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.
La presente solicitud no contempla ninguna otra actividad que la descrita en dicha solicitud (*CENTRO DE FISIOTERAPIA****).***
A la vista de la documentación aportada, el técnico que suscribe considera que la misma se ajusta a la normativa local, autonómica y estatal y por tanto se informa** favorablemente **para que pueda ser concedida la preceptiva Licencia Urbanística de Actividad y obras de acondicionamiento interior.
*Así mismo habiendo realizado visita de inspección el día 21/07/2026 a las 11,00h, se ha podido comprobar que la actividad e instalaciones se ajustan al proyecto y documentación solicitada y las mismas se consideran adecuadas para poder concederse **LICENCIA DE ACTIVIDAD Y FUNCIONAMIENTO**. No obstante, se deja al superior criterio de la corporación municipal la decisión final al respecto.*

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

El asesor externo, Ingeniero Técnico Industrial Colegiado nº 13.543 COGITIM (…) (FIRMADO) = El Arquitecto Municipal (FIRMADO)=”

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

- 333,81 € en concepto de Tasa de licencia de apertura.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:DF76B00B-CF17-485D-BDB1-B0C440D63C77-1120789

Examinada la documentación que la acompaña, y de conformidad con lo establecido en el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local

RESUELVO

PRIMERO. Conceder la licencia de Actividad y Funcionamiento para el **CENTRO DE FISIOTERAPIA** del establecimiento sito en (…), con referencia catastral (…), en base al informe técnico transcrito.

SEGUNDO. Aprobar las siguientes liquidaciones:

- 19.16€ en concepto de tramitación de licencia de apertura. (ABONADA)
- 333,81 € en concepto de Tasa de licencia de apertura (PENDIENTE DE ABONAR)

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

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

En Cercedilla a fecha de firma electrónica

El Concejal Delegado de Desarrollo Local

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

ACUERDO

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

2.7.- CONCESION LICENCIA URBANISTICA PARA OBRAS CONSTRUCCION VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA SIN AUTORIZACION DE INICIO EN (…) A (…)

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

LICENCIA URBANÍSTICA (…)

Registro de Entrada (…)

Ref.: (…)

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

PROPUESTA DE ACUERDO

Vista la instancia suscrita con fecha 04 de febrero de 2025 por (…), representado por (…), que forma parte del expediente arriba referenciado, de las obras de

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:DF76B00B-CF17-485D-BDB1-B0C440D63C77-1120789

construcción de una Vivienda Unifamiliar Aislada, en la finca sita en (…) con referencia catastral **(…)** según el **Proyecto Básico** redactado por el arquitecto (…) y resto de documentación aportada.

ANTECEDENTES DE HECHO

Resultando que el interesado tiene abonada la cantidad de 821,45 €, siendo en concepto de Tasa por Licencia Urbanística, según consta en el expediente administrativo.

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

"=LICENCIA URBANÍSTICA (…)

REGISTRO GENERAL DE ENTRADA (…)

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

(…) – Arquitecto Municipal

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

INFORME

I.- ANTECEDENTES:

- *Expediente de parcelación LPARC (…)*
- *Expediente de alineación oficial ALIOF (…).*
- *Con fecha 04/02/2025 y registro de entrada nº (…), se solicita licencia urbanística para la construcción de una Vivienda Unifamiliar Aislada, aportándose un **Proyecto Básico** redactado por el arquitecto (…), fechado en noviembre de 2024, con firma digital del arquitecto de fecha 04/02/2025.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:DF76B00B-CF17-485D-BDB1-B0C440D63C77-1120789

- *Con fecha 09/07/2025 y registro de salida nº (…) se emitió Requerimiento de subsanación de deficiencias. En respuesta al mismo, con fecha **14/04/2026** y registro de entrada nº (…) se aporta nueva documentación redactada por el arquitecto (…), consistente en una nueva memoria (fechada en febrero de 2026), plano de emplazamiento y planos de arquitectura (fechados en marzo de 2026).*
- *Con fecha **02/06/2026** y registro de entrada nº (…) se aporta nueva documentación al expediente consistente en:*
  - *Impreso de la Dirección de Obra del COAM firmado digitalmente por el arquitecto con fecha 02/06/2026.*
  - *Nueva documentación gráfica correspondiente únicamente a los planos de arquitectura visados por el COAM. (Plantas, alzados y secciones – planos 2 a 10 inclusive).*
  - *Presupuesto de ejecución material detallado por partidas.*

II.- LEGISLACIÓN Y NORMATIVA APLICABLE:

- *Normas Subsidiarias (NN.SS) de Cercedilla de 1985 y sus modificaciones posteriores.*
- *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y sus modificaciones posteriores.*
- *Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y sus modificaciones posteriores.*
- *Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.*
- *Ordenanza de Residuos de Construcción y Demolición (RCD) municipal de Cercedilla, publicada en el BOCM de fecha 12 de enero de 2018.*
- *Ordenanza básica municipal sobre edificaciones, instalaciones y construcciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación del Ayuntamiento de Cercedilla, publicada en el BOCM de fecha 5 de octubre de 2021.*
- *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*
- *Resto de normativa estatal, autonómica y sectorial de aplicación.*

III.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y URBANÍSTICAS:

III.- PRIMERO. *En la carátula de los planos de la documentación aportada en fecha 14/04/2026, se hace mención a Proyecto Básico y de Ejecución si bien y en base al resto de la documentación no se puede considerar como proyecto de ejecución completo, En base a esto se estima que la solicitud de licencia se sigue efectuando únicamente como Proyecto Básico.*

*Visto lo señalado anteriormente, el objeto del **Proyecto Básico** aportado es la construcción de una vivienda unifamiliar aislada de dos plantas sobre rasante, ocupando la planta superior la mitad de la planta inferior.*

En conformidad con el expediente de parcelación LPARC 02/2020, la parcela de la que se dispone tiene forma sensiblemente rectangular y una superficie de 583,096 m². Consultada la sede electrónica de catastro, sobre la parcela existe una construcción de uso almacén de 31 m² adosada al lindero este (lindero izquierdo) de la parcela datada en el año 1969.

La planta baja de la edificación propuesta tiene forma rectangular y se dispone de forma paralela al lindero de la calle Ermita. La planta superior ocupa la mitad de la planta inferior y se dispone en sentido perpendicular. En la parte libre, se dispone una terraza con acceso desde la planta alta. Esta planta se dispone con una cubierta a dos aguas con una gran pendiente, que arranca desde la rasante del

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:DF76B00B-CF17-485D-BDB1-B0C440D63C77-1120789

terreno en su fachada lateral derecha. Interiormente, la planta queda en tipología bajocubierta/abuhardillada.

En planta baja (72,30 m²) se dispone la zona de estar con la cocina integrada, un baño en el que se encuentra separado y con accesos independientes la zona del inodoro de la zona de baño y un dormitorio sencillo. En la planta superior, se dispone un dormitorio doble abalconado sobre la planta inferior. Desde este dormitorio se accede de forma directa a la terraza que constituye la cubierta de la planta inferior.

La superficie total construida de la nueva propuesta es de 105,21 m². La nave existente en conformidad con la documentación aportada tiene una superficie de 24,49 m² lo que hace un total edificado de 129,70 m².

III.- SEGUNDO. *La vivienda sobre la que se quieren realizar las obras de ampliación se localiza sobre una parcela cuya calificación urbanística es* ***SU "Suelo Urbano"*** *en grado* ***"Consolidado"****, conforme al Plano de División Básica del territorio "S" de la vigentes NN.SS. de Planeamiento.*

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

III.- TERCERO. *Las prescripciones previstas de aplicación de la Ordenanza Particular* ***C2*** *se encuentra recogidas en el* ***art.2.6.1*** *de las vigentes NN.SS.. Dichas condiciones, así como su cumplimiento, se reflejan en los cuadros adjuntos en base a la superficie de la parcela sobre la que se actúa:* ***583,00 m²****.*

Ordenanza particular C2 **Sup.Parcela ……. 583,00 m²**

Condiciones de uso y edificación	Condiciones de los instrumentos de planeamiento	Aplicación de las condiciones	Valores de Proyecto y/o Edif. existente	CUMPLIMIENTO
Parcela mínima (m^2) …..	(*) 500 m^2	583,00 m^2	583,00 m^2	**Si**
Ocupación (%) …….……	30,000 %	174,90 m^2	100,96 m^2	**Si**
Nº Máx.plantas ……	2,00		2,00	**Si**
Altura máxima (m) ……..	sin determinar (7 m)		estimados 5,00 m	**Si**
Edificabilidad (m^2/m^2) …	0,330 m^2/m^2	192,39 m^2	119,65 m^2	**Si**
Retranqueos (m) ……	Todos linderos 4,00 m		Fachada: 4,00 m Fondo:>4,00 m Lat.Izq.: 5,48 m Lat.Dcho: 4,00 m	**Si**

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

En la edificabilidad de 119,65 m² está considerado la edificabilidad correspondiente al almacén existente.

En el cumplimiento de los retranqueos solo se ha considerado la nueva propuesta.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:DF76B00B-CF17-485D-BDB1-B0C440D63C77-1120789

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

*En la comprobación de los parámetros urbanísticos de edificabilidad y ocupación, además de la nueva propuesta, se ha tenido en consideración las características de la **edificación auxiliar** existente en la parcela.*

Con relación al cumplimiento de los retranqueos, únicamente se ha tenido en consideración la nueva propuesta. La edificación auxiliar se encuentra adosada directamente al lindero izquierdo. Dado que no cumple el retranqueo de 4,00 m establecido por la ordenanza C2, esta construcción se encuentra en situación de fuera de ordenación y se encuentra afectada en cuanto a usos y obras por lo estipulado en la ordenanza básica municipal sobre edificaciones, instalaciones y construcciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación del Ayuntamiento de Cercedilla.

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

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

2º.- En la documentación aportada con fecha 14/04/2026, la edificación se sitúa a una distancia de 4,00 m del lindero derecho de la parcela en cumplimiento de la distancia mínima de 4,00 m de retranqueo establecida por la ordenanza C2. Igualmente ha sido aportado la fachada/alzado requerido en el informe previo.
*En la documentación gráfica aportada con fecha 02/06/2026 (planos 2 a 10 inclusive), se ha modificado el acceso al aseo donde se dispone el inodoro en planta baja accediendo al mismo desde el recibidor. Los planos aportados en ambas fechas hacen mención en sus carátulas a Proyecto Básico y de Ejecución y algunos de los planos se encuentran visado por el COAM. Ante esta circunstancia se estima que se mantiene **la solicitud de título habilitante como Proyecto Básico**.*

*3º.- En conformidad con el **art.2.7.1** de las vigentes NN.SS., en la nueva documentación gráfica aportada el 02/06/2026, se ha dispuesto una plaza de aparcamiento descubierto en superficie en el interior de la parcela.*

*4º.- Como ya se ha señalado, ha sido aportado un Presupuesto de Ejecución Material detallado por partidas, alcanzando finalmente un coste de ejecución material de **110.470,00 €.***

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:DF76B00B-CF17-485D-BDB1-B0C440D63C77-1120789

*5º.- En conformidad con el **art.6.1.3.a)** y el Anejo I de la Parte I del CTE, ha sido aportado la justificación del documento básico DB SI – Seguridad en caso de Incendio y DB SUA Seguridad de utilización y accesibilidad.*

*6º.- En la memoria del proyecto se hace mención que el técnico redactor del proyecto se encuentra colegiado en el (…) y ha sido aportado certificado de colegiación en dicho colegio profesional. Ha sido aportado la **Hoja de la Dirección Facultativa** del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid firmada digitalmente por el técnico responsable de la Dirección Facultativa el arquitecto (…) con fecha 02/06/2026.*

7º.- La parcela se encuentra íntegramente dentro de los 100 m de la zona de policía de protección de cauces del (…). Ha sido aportada la Resolución de Otorgamiento de la Confederación Hidrográfica del Tajo (exp. …), por la que se autoriza a (…) a la construcción de una vivienda unifamiliar aislada, estableciendo unas condiciones generales y específicas de cumplimiento.

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

***III.- QUINTO:** Como ya se ha señalado, el coste del presupuesto de ejecución material alcanza la cantidad de **110.470,00 € (ciento diez mil cuatrocientos setenta euros)**.*

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

III.- SEPTIMO.** Según la Ordenanza de Residuos de Construcción y Demolición (RCD) municipal de Cercedilla, publicada en el BOCM.10 de fecha 12 de enero de 2018 y en base al estudio de gestión de residuos y a la medición de las partidas del presupuesto facilitado, se deberá aportar una fianza de **986,00 € (novecientos ochenta y seis euros).

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

CONCLUSIÓN

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

- *Informar **FAVORABLEMENTE la autorización de licencia urbanística** en los términos solicitada y en base, a la documentación aportada como **Proyecto Básico** de Vivienda Unifamiliar Aislada, y a los modificados aportados con fecha 14/04/2026 (registro de entrada …) y 02/06/2026 (registro de entrada …) redactado por el arquitecto (…) (de fecha febrero y marzo de 2026), y la documentación complementaria anexada al expediente.*

- *Al solicitarse el título habilitante con la aportación 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 y sus modificaciones posteriores, deberá al menos presentar una Declaración Responsable en la que se manifieste que el "proyecto de*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:DF76B00B-CF17-485D-BDB1-B0C440D63C77-1120789

ejecución desarrolla al básico y no introduce modificaciones sustanciales que supongan la realización de un proyecto diferente al inicialmente autorizado", acompañada de la hoja resumen del presupuesto de ejecución material, visada por el COAM. Dicho Proyecto de Ejecución deberá estar visado por el COAM.

- *Se deberá comunicar a los servicios municipales los técnicos responsables intervinientes como Director de Obra; Director de Ejecución de la obra; Coordinador de Seguridad y Salud y resto de agentes intervinientes; 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 dichas acometidas. Las conexiones a las diferentes redes (saneamiento, abastecimiento de agua, etc.) se realizarán por pozos/arquetas de registro en conformidad con los servicios técnicos municipales correspondientes.*

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

- *Los cerramientos de la parcela se efectuarán en cumplimiento del Cap. III ordenanza reguladora del vallado y limpieza de solares y parcelas en suelo urbano del término municipal de Cercedilla. Se deberán evitar vistas rectas y oblicuas sobre las parcelas colindantes en cumplimiento del art. 582 del Código Civil.*

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

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

Resultando que el interesado presenta ingreso con tarjeta bancaria por importe de 986,00 €, con fecha 20 de julio de 2026 en concepto de prestación de garantía para la gestión correcta de residuos de construcción y demolición.

Dada cuenta del Informe Jurídico favorable de fecha 29 de julio de 2026.

Dada cuenta por Tesorería de los siguientes tributos:

- **821,45 €,** en concepto de Tasa Licencia Urbanística, **autoliquidada por el interesado (29/07/2026).**
- **3093,16 €,** en concepto de I.C.I.O (pendiente de liquidar).

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:DF76B00B-CF17-485D-BDB1-B0C440D63C77-1120789

Desde esta Concejalía de Urbanismo se propone:

PRIMERO. Conceder licencia urbanística para Obras de Vivienda Unifamiliar Aislada, si bien **NO AUTORIZA** el inicio de las obras hasta que no se presente la declaración responsable de estar en posesión del proyecto de ejecución visado, a (…) en la finca sita en (…) con referencia catastral (…) según **Proyecto Básico** redactado por el arquitecto (…) (de fecha febrero y marzo de 2026) y resto de documentación aportada de conformidad con el informe emitido por el Arquitecto Municipal, teniendo en cuenta las siguientes:

1º. Las obras deberán ajustarse a la información reflejada en la documentación aportada como **Proyecto Básico** de Vivienda Unifamiliar Aislada, y a los modificados aportados con fecha 14/04/2026 (registro de entrada …) y 02/06/2026 (registro de entrada …) redactado por el arquitecto (…) (de fecha febrero y marzo de 2026) y la documentación complementaria anexada al expediente.

2º. Previo al comienzo de las obras se deberá estar en posesión del Proyecto de Ejecución visado por el COAM que desarrolla el Proyecto Básico por el que se ha concedido la licencia en aplicación del **art.154.3 de la Ley 9/2001** del Suelo en la redacción dada por sus modificaciones posteriores.

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

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

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

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

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

6º. A los efectos del Artículo 205 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, deberá comunicarse al Ayuntamiento el nombre, dirección y domicilio del contratista de las obras. Como se concede la licencia en base a un Proyecto Básico, se deberá comunicar igualmente los nombres del resto de agentes que intervienen en la ejecución de las obras; Director de Obra, Director de Ejecución, etc, aportando las direcciones facultativas correspondientes.

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:DF76B00B-CF17-485D-BDB1-B0C440D63C77-1120789

edificación que da fachada a vía pública o en el cerramiento de la parcela que limita con la vía pública.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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:

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:DF76B00B-CF17-485D-BDB1-B0C440D63C77-1120789

- 986,00 €**,** 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:

3093,16 € **del ICIO pendiente de liquidación.**

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

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

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

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

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

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:DF76B00B-CF17-485D-BDB1-B0C440D63C77-1120789

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 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

2.8.-CONCESION INSTALACION PLACA VADO PERMANENTE PARA ACCESO A GARAJE EN FINCA (…) A (…):

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

(…)

El Alcalde Presidente, presenta a la Junta de Gobierno Local, para su aprobación, la siguiente:

PROPUESTA DE ACUERDO

CONCESIÓN VADO PERMANENTE EN (…) A (…)

Vista la instancia presentada por (…) con NIF: (…), Registro de entrada: (…) en la que solicita Vado permanente, para la finca sita en (…).

Visto el informe emitido por la Jefatura de Policía Local del tenor literal siguiente:

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:DF76B00B-CF17-485D-BDB1-B0C440D63C77-1120789

Vistas las propuestas de liquidaciones formuladas por la Tesorería Municipal al interesado mencionado anteriormente, en concepto de tasa de vado permanente, en aplicación de la vigente ordenanza municipal.

PROPONGO

PRIMERO. - Conceder a (…) la instalación de vado permanente, para el acceso al garaje de su propiedad, sito en (…) con Referencia Catastral (…) con una entrada de dimensiones de 3,45 metros, con capacidad para 1 vehículo.

SEGUNDO. - Aprobar las liquidaciones propuestas por la Tesorería Municipal por importe de 18,50 € correspondiente a la Placa de vado, y por importe de 34,72 € de la cuota anual.

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

Cercedilla, a fecha de firma electrónica

El Alcalde presidente

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

2.9.- CONCESION INSTALACION PLACA VADO PERMANENTE PARA ACCESO A GARAJE EN FINCA (…) A (…):

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

(…)

El Alcalde Presidente, presenta a la Junta de Gobierno Local, para su aprobación, la siguiente:

PROPUESTA DE ACUERDO

CONCESIÓN VADO PERMANENTE EN (…) A (…)

Vista la instancia presentada por (…) con NIF: (…), Registro de entrada: 9982/2026 en la que solicita Vado permanente, para la finca sita en (…).

Visto el informe emitido por la Jefatura de Policía Local del tenor literal siguiente:

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:DF76B00B-CF17-485D-BDB1-B0C440D63C77-1120789

Vistas las propuestas de liquidaciones formuladas por la Tesorería Municipal al interesado mencionado anteriormente, en concepto de tasa de vado permanente, en aplicación de la vigente ordenanza municipal.

PROPONGO

PRIMERO. - Conceder a (…) la instalación de vado permanente, para el acceso al garaje de su propiedad, sito en (…) con Referencia Catastral (…) con una entrada de dimensiones de 2,80 metros, con capacidad para 1 vehículo.

SEGUNDO. - Aprobar las liquidaciones propuestas por la Tesorería Municipal por importe de 18,50 € correspondiente a la Placa de vado, y por importe de 34,72 € de la cuota anual.

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

Cercedilla, a fecha de firma electrónica

El Alcalde presidente

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 presentar alguna moción, no presentándose ninguna moción, por la Alcaldía-Presidencia se da paso al turno de

RUEGOS Y PREGUNTAS.

No hay

Finalizado el debate de los asuntos incluidos en el orden del día, el Sr. Alcalde levanta la sesión, siendo las 14.00 horas, de lo que doy fe como Secretario.

EL SECRETARIO GENERAL

(Firma electrónica)

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:DF76B00B-CF17-485D-BDB1-B0C440D63C77-1120789

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:DF76B00B-CF17-485D-BDB1-B0C440D63C77-1120789