



ACTA

Expediente nº	Órgano Colegiado
JGL/2026/1	La Junta de Gobierno Local

Fecha: 7 de enero de 2026

ALCALDE PRESIDENTE

ANTONIO VICENTE RUBIO

CONCEJALES MIEMBROS

ASISTENCIA A LA SESIÓN		
Nº de identificación	Nombre y Apellidos	Asiste
██████████	ANTONIO LOBO BRAVO	SÍ
██████████	ANTONIO VICENTE RUBIO	SÍ
██████████	RUBEN JESUS HERRANZ MENENDEZ	SÍ
██████████	SOLEDAD DEL VALLE BODAS	SÍ
██████████	VANESA HERRANZ BENITO	SÍ
██████████	VICENTE DURÁN CREGO	SÍ

SECRETARIO GENERAL

IGNACIO RODRIGO RODRÍGUEZ POZUELO

INTERVENTOR

MIGUEL ÁNGEL CALLEJO DE DIOS

En El Escorial, siendo 9:30 del día 7 de enero de 2026, reunidos en el Despacho al efecto de esta Casa Consistorial los Sres/as Concejales relacionados, bajo la Presidencia del Sr. ANTONIO VICENTE RUBIO, previa convocatoria al efecto, al objeto de celebrar Sesión de la Junta de Gobierno Local, conforme Orden del Día establecido.

Da fe del acto Secretario General de la Corporación, D. IGNACIO RODRIGO RODRÍGUEZ POZUELO.

Por el Sr. ANTONIO VICENTE RUBIO se declara abierta la Sesión de este Órgano, con el primer punto de su Orden del Día, cual es:

ORDEN DEL DIA



A) JUSTIFICACIÓN DE LA URGENCIA

Se celebra Junta de Gobierno extraordinaria con motivo de las fiestas navideñas, dado que el personal se encuentra de vacaciones y no existen asuntos nuevos que tratar tras la última sesión celebrada

B) APROBACIÓN DE LA MINUTA DE LA SESIÓN ANTERIOR

Aprobación del acta de la sesión del día 2 de enero de 2026

C) URBANISMO

Expediente 5/2026. [REDACTED] PI:bajo Pt:D. Licencia Urbanística. Obra Menor. Reformas

Favorable Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento

Hechos y fundamentos de derecho:

ÁREA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE SERVICIOS TÉCNICOS	
EXPTE. N°	5/2026
TIPO	LICENCIA DE OBRA MENOR
ASUNTO	Instalación aire acondicionado
SITUACIÓN	[REDACTED] PI:bajo Pt:D Escorial (EI) 28280 (Madrid) España [REDACTED]
INTERESADO/S	[REDACTED]

Vista la solicitud de licencia urbanística de obras consistente en Instalación aire acondicionado, expediente número 5/2026, de fecha 2 de enero de 2026, a realizar en el inmueble ubicado en [REDACTED] PI:bajo Pt:D Escorial (EI) 28280 (Madrid) España, presentada por [REDACTED] on NIF [REDACTED].

Considerando el informe Favorable emitido por los Servicios Técnicos Municipales.

PRIMERO.- Las obras deberán ser ejecutadas con arreglo a la documentación aprobada, disposiciones del planeamiento de aplicación, normativa de edificación y prescripciones de los Servicios Técnicos Municipales.



Ayuntamiento de la Leal Villa de El Escorial

SEGUNDO.- La licencia se entenderá otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero y no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubiera incurrido el beneficiario en el ejercicio de sus actividades.

TERCERO.- La licencia será transmisible, pero el antiguo y el nuevo beneficiario deberán comunicar por escrito a la Alcaldía la transmisión, sin la cual quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se deriven para el titular.

CUARTO.- Las obras se ejecutarán con estricta sujeción a la documentación presentada y, en su caso, bajo la dirección facultativa del Técnico o Técnicos designados a tal efecto, con las condiciones establecidas en el acuerdo de aprobación de licencia. Toda variación ulterior que se pretenda introducir precisará la conformidad previa de la Administración Municipal.

QUINTO.- Las obras comenzarán y terminarán dentro de los siguientes plazos, sin perjuicio de que el interesado debe establecer expresamente en su solicitud las fechas de inicio y finalización previstas:

- Un año para iniciar las obras.
- Tres años para la terminación de las obras.

Se podrá conceder prórroga por una sola vez y plazos iguales a los iniciales, previa solicitud expresa del interesado formulada antes de la conclusión de los plazos indicados, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga. La obtención de prórroga del plazo para comenzar las obras no comporta, por sí misma, prórroga del plazo de terminación de aquéllas.

SEXTO.- El órgano del Ayuntamiento competente para otorgar la licencia, declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos anteriores. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia.

SÉPTIMO.- El presupuesto total al que asciende el coste del proyecto presentado es de 1.025 €, considerándose adecuado para la actuación prevista.

Consta en el expediente el pago de la tasa, en concepto de Tasa por actuaciones de naturaleza urbanística, epígrafe obra menor, con arreglo a la Ordenanza fiscal.

OCTAVO.- El acto finalizador de la vía administrativa se notificará a los interesados, con indicación del régimen de recursos que legalmente correspondan.

En base a lo anterior se podrá otorgar licencia urbanística de obras para la finalidad señalada y conforme a las condiciones técnicas referidas, con sujeción a la documentación que sirvió de base para su concesión, que queda incorporada a la licencia como condición material de la misma.

Vista la propuesta de resolución PR/2026/30 de 5 de enero de 2026.

Resolución:



Ayuntamiento de la Leal Villa de El Escorial

PRIMERO.- Otorgar licencia urbanística consistente en Instalación aire acondicionado expediente número 5/2026, de fecha 2 de enero de 2026, a realizar en el inmueble ubicado en [REDACTED] Pl:bajo Pt:D Escorial (El) 28280 (Madrid) España, presentada por [REDACTED] con NIF [REDACTED].

SEGUNDO.- Sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto anteriormente, la licencia deberá concederse bajo las siguientes condiciones:

- El presente informe queda referido única y exclusivamente a las obras indicadas y relacionadas por el solicitante en su instancia de presentación, quedando excluidas del mismo cualquier otra obra que se pudiera realizar para la que será necesaria la solicitud de nueva licencia o tramitación de la modificación necesaria.
- Comunicación previa de inicio de obras. De conformidad con el artículo 84.1.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en la redacción dada por la Ley 25 /2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas Leyes para su adaptación a la Ley 17 /2009, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, con carácter previo al inicio de las obras y con al menos diez días hábiles de antelación, deberá dirigirse a esta Entidad Local comunicación previa con el siguiente contenido: 1. Fecha de inicio de los trabajos, la cual deberá ser, como mínimo, diez días hábiles posteriores a la comunicación. 2. Empresa contratista de las obras, que asumirá la responsabilidad de constructor a los efectos previstos en la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación y disposiciones concordantes.
- Por parte del constructor se adoptarán todas las medidas de seguridad pública establecidas en las Leyes y Ordenanzas en vigor.
- En caso de que fueran a generarse escombros y se ocupara la vía pública mediante la colocación de contenedores o cualquier otro elemento análogo sería necesario solicitar licencia para la ocupación ésta y realizar el abono de la Tasa por ocupación de vía pública.
- Las obras deberán ser ejecutadas con arreglo a la documentación aprobada, disposiciones del planeamiento de aplicación, normativa de edificación y prescripciones de los Servicios Técnicos Municipales.
- La licencia se entenderá otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero y no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubiera incurrido el beneficiario en el ejercicio de sus actividades.
- La licencia será transmisible, pero el antiguo y el nuevo beneficiario deberán comunicar por escrito a la Alcaldía la transmisión, sin la cual quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se deriven para el titular.
- Las obras se ejecutarán con estricta sujeción a la documentación presentada y, en su caso, bajo la dirección facultativa del Técnico o Técnicos designados a tal efecto, con las condiciones establecidas en el acuerdo de aprobación de licencia. Toda variación ulterior que se pretenda introducir precisará la conformidad previa de la Administración Municipal.
- Las obras comenzarán y terminarán dentro de los siguientes plazos, sin perjuicio de que el interesado debe establecer expresamente en su solicitud las fechas de inicio y finalización previstas: 1. 6 meses para iniciar las obras (artículo 12.5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal). 2. Tres años para la terminación de las obras.



Ayuntamiento de la Leal Villa de El Escorial

2º.- Con fecha 15 de abril de 2024 se presenta el proyecto básico visado por el COAM (TL/005053 /2024 de 11/04/2024)

3º.- La solicitud de licencia urbanística ha sido objeto de requerimiento tanto para subsanación de la solicitud como de la documentación de carácter técnico, constando varios aportes de documentación por el interesado.

4º.- Con fecha 5 de septiembre de 2024 se presenta documentación correspondiente a la rescisión de contrato de dirección facultativa.

5º.- Con fecha 18 de septiembre de 2024 se presenta nuevo encargo y poder de representación a nombre de [REDACTED] (DNI 2273197J), arquitecto COAM 7712.

6º.- Con fecha 11 de octubre de 2024 se recibe Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural indicando que el proyecto no afecta a bienes inventariados en el Catálogo de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

7º.- Con fecha 5 de marzo de 2025 se presenta proyecto básico y de ejecución redactado por [REDACTED], arquitecto COAM 7712, visado colegial (TL/001955/2025 de 28/02/2025). Este proyecto sustituye al proyecto básico presentado con anterioridad.

8º.- Con fecha 12 de marzo de 2025 se presenta documentación relativa al arbolado existente: informe técnico de inventario del arbolado existente elaborado por [REDACTED], Ingeniero Técnico Agrícola por la Universidad Politécnica de Madrid, colegiado número 6826 por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Centro (COITAC), así como proyecto de ajardinamiento elaborado por el paisajista [REDACTED].

9º.- Con fecha 2 de abril de 2025 la interesada presenta instancia retirando la representación y solicitando que las comunicaciones se dirijan a ella.

10º.- Con fecha 25 de abril de 2025, el arquitecto municipal emite requerimiento de técnico y documentación.

11º.- Con fechas 20 y 23 de mayo de 2025, se presenta documentación técnica requerida y archivo actualizado del estudio topográfico del proyecto básico modificado y de ejecución.

12º.- Con fecha 20 de junio de 2025 el arquitecto municipal emite informe técnico favorable con prescripciones previo a su remisión a la sesión de 7 de julio de 2025 de la Comisión Local de Patrimonio Histórico de El Escorial (CLPH).

13º.- Con fecha 27 de junio de 2025 se presenta documentación sobre cambios de materiales.

14º.- Por Resolución del Director General de Patrimonio Cultural (DGPC) de fecha 15 de julio de 2025, a propuesta de la CLPH, se autoriza el proyecto con prescripciones.

15º.- Con fecha 29 de julio de 2025 el redactor del proyecto y director de obra presenta renuncia a dicha dirección.



Ayuntamiento de la Leal Villa de El Escorial

16º.- Con fecha 28 de octubre de 2025 la interesada presenta nuevo encargo y hojas de Dirección de obra, de dirección de ejecución de obra y de coordinación de seguridad y salud de [REDACTED], arquitecto COAM 18996 y arquitecto técnico colegiado COAATM 110326 visadas, así como compromisos del nuevo director de obra.

17º.- Con fecha 10 de diciembre de 2025 el arquitecto municipal en encomienda de gestión emite informe técnico complementario sobre el proyecto básico y de ejecución.

18º.- Con fecha 16 de diciembre de 2025 la técnico de gestión medioambiental municipal efectúa visita de comprobación del arbolado afectado.

19º.- Con fecha 17 de diciembre de 2025 la técnico de gestión medioambiental municipal emite informe de afección al arbolado por las obras previstas.

20º.- Consta acreditado en el expediente administrativo el **abono de los tributos** correspondientes, conforme a las Ordenanzas fiscales de aplicación y según el presupuesto del proyecto básico modificado y de ejecución, que asciende a la cantidad de **171.333,605 euros**, así como el **depósito de las fianzas** por gestión de residuos de construcción y demolición y por posible deterioro de vía pública, todo ello en los siguientes importes:

Tasa Licencia Urbanística (0,6% PEM): 736,59 €. Falta tasa complementaria.

I.C.I.O. (4% PEM): 4.910,61 € y complementario 1.930,31 €.

Fianza por gestión de residuos: 584,61 € y complementaria 267,79 €.

Fianza urbanización: 1.000 €.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El régimen jurídico de aplicación es el recogido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de El Escorial, aprobadas por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 9 de enero de 1997 (BOE núm. 35 de 11 de febrero de 1997) (en adelante, NN.SS.), en la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo, de la Comunidad de Madrid (LSCM), en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLRSRU), en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL), en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), así como en el Decreto 52/2006, de 15 de junio, por el que se declara bien de interés cultural, en la categoría de territorio histórico, el Real Sitio de San Lorenzo de El Escorial constituido por el ámbito delimitado por la Cerca Histórica de Felipe II (en adelante, Decreto 52/2006), en la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid (LPCCM), en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE), en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid (LPFAU) y en la Ordenanza Municipal de Protección y Fomento del Arbolado Urbano en El Escorial (OPFAU, BOCM Núm. 227 de 23 de septiembre de 2025).

SEGUNDO.- El proyecto presentado tiene por objeto la **construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina**, en la parcela situada en calle [REDACTED], 102 Las Suertes (referencia catastral [REDACTED]).



Ayuntamiento de la Leal Villa de El Escorial

Se presentó proyecto básico posteriormente modificado por proyecto básico y de ejecución que ha sido informado favorablemente por el arquitecto municipal con carácter previo a la autorización por el DGPC así como posteriormente por el arquitecto municipal en encomienda de gestión. Del mismo modo, la técnico de gestión de medioambiente ha emitido informe de afección al arbolado. **Los tres informes se adjuntan a la presente propuesta como fundamento de la misma.**

Promotora: [REDACTED]

Autor del proyecto básico modificado y de ejecución: [REDACTED], [REDACTED] COAM 7712
Director de obra: [REDACTED], arquitecto técnico COAATM 110326.

Director de ejecución de obra: [REDACTED], [REDACTED], arquitecto técnico COATM 7712. También Coordinador de seguridad y salud.

Seguridad y Salud: Autor del Estudio Básico de Seguridad y Salud: El autor del proyecto.

Y las **obras a autorizar** según el informe del arquitecto municipal son las siguientes:

Construcción de vivienda unifamiliar. En la planta bajo rasante se proyecta aparcamiento,, cuarto de instalaciones para depuración del agua de piscina y equipo de aerotermia.

TERCERO.- De acuerdo con lo anterior, conforme a lo dispuesto en el artículo 5.7 de las NN.SS, las obras se califican como **obras de construcción en la categoría de obras de nueva planta** que se corresponden con las **obras de edificación de nueva construcción** del artículo 2.2.a) LOE, requiriendo, por ello, de **proyecto técnico**.

Al mismo tiempo, dadas las características y el alcance de las obras solicitadas deben ser consideradas como **obras mayores de edificación**, a tenor de los artículos 2.2 LOE y 12 NN.SS, que también exigen **proyecto técnico**.

Por otra parte, según establece el Decreto 52/2006 (Anexo c) 3.2.1), cualquier actuación en el Territorio Histórico y su entorno requerirá la presentación de un proyecto técnico que deberá ser autorizado con carácter previo por la Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC).

CUARTO.- El CTE permite en su artículo 6.3 el desarrollo de la tramitación administrativa de un proyecto de edificación en dos etapas: la fase de proyecto básico y la fase de proyecto de ejecución. De acuerdo con dicho artículo,

<a) El proyecto básico definirá las características generales de la obra y sus prestaciones mediante la adopción y justificación de soluciones concretas. Su contenido será suficiente para solicitar la licencia municipal de obras, las concesiones u otras autorizaciones administrativas, pero insuficiente para iniciar la construcción del edificio. Aunque su contenido no permita verificar todas las condiciones que exige el CTE, definirá las prestaciones que el edificio proyectado ha de proporcionar para cumplir las exigencias básicas y, en ningún caso, impedirá su cumplimiento; y

b) El proyecto de ejecución desarrollará el proyecto básico y definirá la obra en su totalidad sin que en él puedan rebajarse las prestaciones declaradas en el básico, ni alterarse los usos y condiciones bajo las que, en su caso, se otorgaron la licencia municipal de obras, las concesiones u otras autorizaciones administrativas, salvo en aspectos legalizables. El proyecto de ejecución incluirá los



Ayuntamiento de la Leal Villa de El Escorial

proyectos parciales u otros documentos técnicos que, en su caso, deban desarrollarlo o completarlo, los cuales se integrarán en el proyecto como documentos diferenciados bajo la coordinación del proyectista.>>

En el presente caso, se ha presentado un **proyecto completo que aúna las fases de básico y ejecución** que ha sido informado favorablemente y, por tanto, reúne las condiciones indicadas en el artículo 6.3 CTE para ambas fases.

QUINTO.- Según establece el artículo 11.3 TRLSRU: *<<Todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística, debiendo ser motivada su denegación. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística>>*.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 151 en relación con el artículo 152.b) LSCM, los actos de edificación y uso del suelo, subsuelo y vuelo que, con arreglo a la normativa general de ordenación de la edificación precisen de proyecto, requieren de **licencia urbanística como título habilitante**.

En conclusión, **las obras propuestas requieren de proyecto técnico y deben tramitarse por el procedimiento de licencia urbanística**.

SEXTO .- Para la tramitación de la licencia se ha seguido el **procedimiento** regulado en el artículo 154 LSCM, en relación con lo establecido en el artículo 12.3 NN.SS. para las obras mayores. Al respecto, se informa que se ha presentado proyecto redactado por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio profesional según lo previsto en el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio. Se consideran cumplidas las exigencias del artículo 154.2. a) LSCM a este respecto.

La solicitud ha sido objeto de subsanación conforme al procedimiento establecido en los artículos 68 LPACAP y 154.5 LSCM. Según el informe técnico municipal la documentación técnica y administrativa es completa.

Se cumplen igualmente los requisitos del artículo 154.2.b) LSCM, al constar informe técnico favorable, y emitirse el presente informe jurídico con carácter previo a la resolución de la licencia urbanística.

El informe del arquitecto municipal establece las siguientes **prescripciones técnicas**:

- Previo a la concesión de licencia deberá presentarse ante el Ayuntamiento la hoja de encargo de dirección de ejecución visada así como la designación del coordinador de seguridad y salud en ejecución de obra.

Al respecto se informa que tal y como consta en los antecedentes, se han presentado hojas de encargo.

- En caso de utilización de andamios deberá presentarse la hoja de dirección de los mismos.

- Las **barandillas** deberán ser **de cerrajería con una composición simple**.



Ayuntamiento de la Leal Villa de El Escorial

- Dado que existe contradicción en la información contenida en memoria y planos respecto al acabado de cubierta, indicar que **se autoriza teja de pizarra** (sin perjuicio del contenido de las prescripciones de la DGPC en su caso).
- El **informe favorable queda condicionado a la sustitución del material de vallado de parcela (WPC) por un material tipológico.**

SÉPTIMO.- Asimismo, proyecto ha obtenido la autorización previa del DGPC necesaria para la concesión de la licencia urbanística, por lo que se considera cumplido el requisito de autorización previa establecido en el artículo 39 LPCCM y apartado c).3.2.1 del Decreto 52/2006.

La Resolución del DGPC de autorización previa de fecha 15 de julio de 2025 establece las siguientes **prescripciones**:

*<< **AUTORIZAR** el proyecto presentado, con las siguientes prescripciones:*

- *Dado que existe contradicción en la información contenida en memoria y planos respecto al acabado de cubierta, se aclara que se autoriza teja de pizarra.*
- *El remate de las chimeneas será de color oscuro, acabado mate.*
- *El cerramiento de la parcela será similar a los de las parcelas existentes en el entorno: con muro de piedra en su parte inferior. No se admite el material de WPC previsto en proyecto.*
- *Las puertas de los armarios de acometidas se mimetizarán (en material, acabado y color) con el cerramiento de la parcela.*
- *No se ampara la instalación de paneles fotovoltaicos, dado que no se proyectan ni describe la instalación en planos.*
- *Las barandillas deberán ser de cerrajería con una composición simple.*
- *Con objeto de mantener la masa arbórea del entorno, en la medida de lo posible, los árboles que se planten en sustitución de los existentes deberán situarse en la parcela y deberá obtener el permiso del departamento de medio ambiente correspondiente.*
- *En caso de aparición de restos materiales durante la ejecución de las obras, es de aplicación el artículo 62 de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de patrimonio cultural de la Comunidad de Madrid.*

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

Estas prescripciones condicionan la licencia a otorgar y serán objeto de control municipal en la autorización de primera ocupación.

OCTAVO.- En cuanto a las **condiciones urbanísticas**, se informa que, de acuerdo con el informe técnico, la parcela se ubica en un ámbito (Las Suertes) con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente y ejecutada, no estando sometida a actuación de transformación urbanística alguna, por lo que el terreno que ocupa está clasificado como **suelo urbano consolidado**, libre de cargas urbanísticas. La actuación proyectada tampoco requiere de cesión para completar la urbanización, de modo que se cumplen los requisitos establecidos en la LSCM para edificar, teniendo la parcela la condición de **solar**.



Ayuntamiento de la Leal Villa de El Escorial

No obstante, si como consecuencia de la ejecución de las obras se produjeran desperfectos en la urbanización, se deberá proceder a su reparación, por el promotor y a su costa, con antelación a la concesión de la primera ocupación.

De acuerdo con el informe técnico municipal, las **condiciones urbanísticas** son las siguientes:

CONDICIONES URBANÍSTICAS				
Tipo de obra	Nueva planta			
Proyecto	Básico y ejecución visado			
Clasificación	Suelo Urbano (NNSS), Suelo Urbano Consolidado (LSCM).			
Ámbito	Las Suertes	Ordenanza	5.2	
Uso	Residencial vivienda	Tipología	Aislada	
Protección	BIC Territorio Histórico			
Superficie de parcela	1019,49 m2 según topográfico			
Edificabilidad máxima (m2e)	305,97	Edificabilidad proyecto (m2e)	180,27	Edificabilidad remanente (m2e)
Ocupación máxima (m2)	254,87	Ocupación proyecto (m2)	195,69	Ocupación remanente (m2)

De acuerdo con lo informado, se cumplen las condiciones de la ordenanza de aplicación así como las condiciones particulares de habitabilidad e higiene y las condiciones generales de edificación que establecen las NN.SS. para el uso residencial.

NOVENO.- Respecto del resto de **afecciones sectoriales**, consta informe técnico municipal relativo a al **arbolado existente** afectado por el proyecto cuyas determinaciones se incorporan a esta propuesta, debiendo notificarse el mismo para conocimiento de las autorizaciones y medidas compensatorias correspondientes.

Se ha cumplido con la exigencia de la OPFAU, de aportar informe suscrito por técnico competente. En dicho informe, se solicita la tala de 8 ejemplares y un seto de arizónicas de la parcela colindante. Según el informe municipal, 7 de los ejemplares afectados por obras y otro ubicado en la medianera, no protegido por la LPFAU y dañado de manera irrecuperable. Se autoriza la tala de los ejemplares A04 / A05 / A06 indicados en el informe aportado, no requiriendo de compensación al no eliminarse todos los pies del ejemplar. También se autoriza la tala del ejemplar A11, en estado decadente, sin compensación por no estar protegido.

En lo que respecta al seto de arizónicas, la técnico de medio ambiente informa desfavorablemente la tala o poda del mismo, por no pertenecer a la parcela de referencia sino a la colindante. En este sentido, se ordenará a los servicios técnicos de medio ambiente municipales para que requieran la limpieza y mantenimiento de los ejemplares conforme a normativa.

Respecto de los ejemplares A16/ A17 / A18 / A19 se informa desfavorablemente la tala, proponiendo el **trasplante** por no quedar acreditado técnicamente la inviabilidad del trasplante. No obstante, debe tenerse en cuenta el informe del arquitecto municipal en encomienda de gestión que indica lo siguiente:



Ayuntamiento de la Leal Villa de El Escorial

- *El proyecto ha sido ya informado favorablemente por el anterior arquitecto municipal, por lo tanto solo procede informar sobre el señalamiento de los compromisos adquiridos por el nuevo técnico redactor, que han sido revisados y se informa la conformidad a los mismos.*
- *Por otra parte se considera que el proyecto presentado es el mejor posible, al afectar únicamente a 7 de los 24 árboles existentes en la parcela.*
- *Dada la duración estimada de las obras aproximadamente 14 meses, se considera que no es viable el trasplante para los ejemplares necesariamente afectados por las obras cuya tala se propone, puesto que no se garantiza la supervivencia del ejemplar hasta su plantación.*
- *Existe arbolado suficiente en la parcela por lo que parece adecuada la compensación económica al fondo de mejora frente a la plantación en la misma parcela, al objeto de no colmatar la misma con excesivo arbolado. No obstante, se presenta un estudio de ajardinamiento con medidas de compensación de arbolado afectado.*
- *Se contempla la adopción de medidas específicas de protección del arbolado no afectado directamente que se consideran suficientes.*

Por tanto, debe tenerse en consideración lo informado por el arquitecto municipal y autorizar la tala de los ejemplares A16-A17 y A18-A19. Se deberá requerir la compensación correspondiente teniendo en cuenta lo informado por el arquitecto municipal en encomienda de gestión sobre la procedencia de la compensación económica frente a la plantación y que, en ambos casos, se trata de rebrotes de cepa o raíz y, por tanto, considerados un único ejemplar. La interesada deberá proceder a la compensación con carácter previo al inicio de las obras. La compensación será objeto de control por dichos servicios.

En cuanto al **control arqueológico**, consta aportado compromiso de control arqueológico, respecto de lo dispuesto en el artículo 62 LPCCM. Consta Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural indicando que el proyecto no afecta a bienes inventariados en el Catálogo de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

DÉCIMO.- Según el informe técnico municipal el presupuesto de ejecución material, que asciende a la cantidad de **171.333,605 euros**, se considera adecuado para la actuación prevista.

Consta acreditado el cumplimiento de la obligación de abono de los **tributos** en los importes recogidos en los antecedentes, conforme a lo establecido en la Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa por Actuaciones de Naturaleza Urbanísticas y la Ordenanza Fiscal del Impuesto de Construcciones Instalaciones y Obras (ICIO) (BOCM núm. 78, de 2 de abril de 2024).

No obstante, no consta acreditado el abono de la tasa complementaria correspondiente al importe que se incrementa del presupuesto de ejecución material respecto del proyecto inicialmente presentado, por lo que deberá autoliquidarse con anterioridad al inicio de las obras.

En cualquier caso, la liquidación del ICIO podrá ser objeto de **liquidación complementaria** con carácter previo a la concesión de la primera ocupación, como consecuencia de la valoración final de las obras.

Asimismo, está justificado el depósito de **fianza por residuos de construcción y demolición**, según establece el artículo 40 de la Ordenanza municipal de Limpieza de los Espacios Públicos y Gestión de Residuos. Será requisito para la devolución de la garantía la presentación por el



Ayuntamiento de la Leal Villa de El Escorial

productor a la finalización de la obra, de documento expedido por gestor de residuos autorizado por la Comunidad de Madrid, declarando bajo su responsabilidad que a los residuos se les ha dado la reutilización o la gestión de acuerdo con la normativa aplicable.

Del mismo modo, consta depositada **fianza por posible deterioro de vía pública** como garantía frente a posibles daños en la urbanización como consecuencia directa o indirecta de la ejecución de la obra, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 22 de la Ordenanza de obras en vía pública. Para la devolución de la fianza se comprobará el estado de la urbanización.

UNDÉCIMO.- El **régimen y alcance** de la licencia urbanística es recogido en el artículo 153 LSCM, conforme al cual, la licencia se otorga de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigente en el momento de resolverla.

En cuanto a los plazos y el régimen de caducidad, se especifican en las prescripciones generales de la licencia, de acuerdo con lo previsto en el artículo 12.5 NN.SS en relación con el artículo 158 LSCM.

DUODÉCIMO.- La licencia se otorga condicionada al cumplimiento de las siguientes **prescripciones**:

PRESCRIPCIONES ESPECÍFICAS

- Las barandillas deberán ser de cerrajería con una composición simple.
- Se autoriza teja de pizarra.
- El remate de las chimeneas será de color oscuro, acabado mate.
- El cerramiento de la parcela será similar a los de las parcelas existentes en el entorno: con muro de piedra en su parte inferior. No se admite el material de WPC previsto en proyecto.
- Las puertas de los armarios de acometidas se mimetizarán (en material, acabado y color) con el cerramiento de la parcela.
- No se ampara la instalación de paneles fotovoltaicos, dado que no se proyectan ni describe la instalación en planos.
- Las barandillas deberán ser de cerrajería con una composición simple*.*
- Los árboles que se planten en sustitución de los existentes deberán situarse en la parcela.

PRESCRIPCIONES GENERALES

- La licencia se otorga dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.
- No podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubiera incurrido el beneficiario en el ejercicio de sus actividades.
- La licencia es **transmisible**. En caso de producirse la transmisión, se deberá comunicar por escrito a este Ayuntamiento para la toma de razón de la misma, cumpliendo los requisitos legales, al objeto de que surta los debidos efectos.
- Las obras autorizadas se ejecutarán, bajo **dirección facultativa** de técnico competente, con **estricta sujeción al proyecto técnico** que se autoriza en la licencia, a las disposiciones normativas



Ayuntamiento de la Leal Villa de El Escorial

de aplicación, a la ordenación urbanística y a las presentes prescripciones específicas y generales, incluyendo las condiciones urbanísticas y las estéticas incluidas en el informe técnico adjunto.

- El **plazo** para la ejecución de las obras autorizadas será de seis meses para su inicio y de tres años para su terminación, pudiendo concederse una única prórroga previa solicitud expresa del interesado antes de la finalización de los citados plazos, según lo dispuesto en el artículo 12.5 NN. SS en relación con el artículo 158 LSCM. El incumplimiento de estos plazos conllevará la caducidad del título habilitante que deberá ser declarada por el órgano competente para su eficacia.

- Las obras que se autoricen, serán visitadas a efectos de su **inspección y comprobación** de la adecuación de las mismas a la presente autorización y al proyecto técnico que le sirve de fundamento, conforme establece el artículo 192 LSCM. A tales efectos, el titular de la licencia deberá comunicar con antelación suficiente la fecha de inicio o acta de replanteo de las obras, así como la fecha prevista de finalización de las mismas.

En el caso de obras de nueva edificación, la notificación de inicio se acompañará del acta de replanteo firmada por la dirección facultativa y visada por el colegio profesional. Además, a efectos de control municipal de las obras, se coordinará con el inspector municipal visita de comprobación en los siguientes momentos: una vez efectuada la excavación y con carácter previo a la cimentación, y antes de hormigonar el último forjado, para la comprobación de alturas.

Junto con la comunicación de inicio deberá presentarse declaración de haber colocado **cartel informativo** de la licencia con las características de las obras y del uso a implantar.

- La **finalización de las obras** deberá acreditarse con el Certificado Final de Obra suscrito por la Dirección facultativa, visado colegialmente, y aportar la documentación requerida para la tramitación de la correspondiente autorización de primera ocupación, de acuerdo con la normativa aplicable.

- Si como consecuencia de la ejecución de las obras se produjeran **desperfectos en la urbanización**, se deberá proceder a su reparación con antelación a la concesión de la primera ocupación.

- En aplicación del artículo 62.2 de la Ley 8/2023 de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, el **hallazgo casual** de restos materiales se comunicará inmediatamente a este Ayuntamiento, a la Consejería competente en materia de patrimonio cultural y a las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado, debiendo suspender, con carácter inmediato y cautelar, las obras en curso.

- Con carácter previo a la ejecución de la tala se deberá proceder al abono de la **compensación** económica y, en su caso, al depósito de la fianza que se establezca.

- La **ejecución de la tala** se limita a los ejemplares cuya afección es autorizada. Deberá llevarse a cabo por personal especializado y con experiencia suficiente, cumpliendo las condiciones de ejecución establecidas en la OPFA, así como en las Normas Tecnológicas de Jardinería y Paisajismo en lo que no contradigan a la Ordenanza.

- Se deberán observar las **normas de seguridad** y salud y prevención de riesgos laborales aplicables en trabajos en altura o abatimiento de árboles, y garantizar la seguridad vial y peatonal.



Ayuntamiento de la Leal Villa de El Escorial

Así mismo, se deberán observar las normas que afecten a la ordenación urbanística y demás disposiciones normativas de aplicación así como a las presentes prescripciones específicas y generales.

- Cuando en la ejecución de los trabajos puedan verse afectados (tanto en su parte aérea como radicular) otros ejemplares arbóreos protegidos, se deberán aplicar **medidas de protección** descritas en el artículo 10 de la OPFAU, siendo el propietario responsable de los daños que pudieran producirse.
- En caso de existir **aves nidificando**, se deberán tomar las medidas oportunas para su protección conforme al informe técnico municipal.
- Para el **tratamiento de los residuos** de la tala se deberá cumplir lo establecido en el artículo 56 de la OLEPGR y en el Bando municipal sobre gestión de restos vegetales. Deberá acreditarse su cumplimiento. Queda prohibida su eliminación por quema o acopio en las inmediaciones, así como el vertido de residuos de tala, poda o jardinería en terrenos públicos o privados.
- La **compensación** por las talas se hará en los términos establecidos en el informe técnico municipal y conforme a lo dispuesto en el capítulo quinto del Título II de la OPFAU.

La compensación de las talas se hará con ejemplares adultos de la misma especie que el árbol eliminado o especie sustitutoria cuando así lo informen los servicios técnicos municipales, acreditando ante el órgano competente, por cualquiera de los medios aceptados en derecho: el número, la especie, la fecha y el lugar en que se haya llevado a cabo la plantación de conformidad con la autorización de la tala, informando, durante el año siguiente a la plantación de los nuevos árboles, sobre su estado y evolución.

Para la ejecución de los trabajos de plantación se atenderá lo dispuesto en los artículos 46 y 47 OPFAU.

Se deberá depositar ante el Ayuntamiento aval para garantizar la adecuada ejecución de la plantación y el mantenimiento de los árboles plantados. El aval tendrá una validez de un año desde la fecha de la plantación y su importe máximo no podrá superar el precio de la plantación. Transcurrido un año y constatada la pervivencia del ejemplar en el lugar de la plantación, se devolverá la fianza depositada.

En terrenos forestales y en una franja de 400 metros de terreno a su alrededor, para el uso de maquinaria y equipos cuyo funcionamiento pueda generar deflagraciones, chispas o descargas eléctricas en épocas de peligro medio y alto de incendios (desde el 16 de mayo hasta el 31 de octubre), se requerirá autorización del Director General competente en materia de protección ciudadana. La citada solicitud deberá presentarse por escrito con una antelación mínima de 15 días, indicando el emplazamiento concreto, día y horas previstos, maquinaria o equipos y demás extremos relevantes, en el teléfono 900 181 628 o mediante envío de correo electrónico a [mediante envío de correo electrónico a usofuego@madrid.org](mailto:usofuego@madrid.org).

- En caso de que se requiera la **ocupación de vía pública** con materiales, contenedores, maquinaria o andamios, se deberá solicitar con anterioridad la preceptiva autorización en los términos y condiciones establecidos en la vigente Ordenanza reguladora de ocupación de la vía pública, abonando la correspondiente tasa mediante autoliquidación expedida en las Oficinas Municipales, que será objeto de liquidación definitiva, al finalizar los trabajos y tras los oportunos controles, previa solicitud de baja de la ocupación por el interesado.



Ayuntamiento de la Leal Villa de El Escorial

- Del mismo modo, se deberá contar con los permisos procedentes en caso de **afección a servidumbres aéreas o subterráneas**, y con las restantes licencias, autorizaciones y permisos que hubieran de obtenerse conforme a la normativa que le sea de aplicación.
- Si se va a ejecutar una **cala** para acometida, deberá solicitar la correspondiente autorización para actuación en bien de dominio público, abonar los correspondientes tributos municipales y acreditar la reparación de los desperfectos provocados en la urbanización.

DECIMOCUARTO.- El **órgano competente** para el otorgamiento de licencias es el Alcalde, en virtud del artículo 21.1.q) LRBRL. No obstante, el ejercicio de dicha competencia ha sido delegado en la Junta de Gobierno Local por Decreto del Alcalde-Presidente 218/2023, de 19 de junio.

Por los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho expuestos, previos los informes y autorizaciones preceptivos y una vez comprobado que se adecúa a la normativa aplicable, se somete a consideración de la Concejal Delegada del Área de Urbanismo y Medio Ambiente para que, si así lo considera y en virtud de las competencias atribuidas por delegación del Alcalde-Presidente efectuada en Decreto 216/2023 de fecha 19 de junio de 2023, eleve a la Junta de Gobierno Local como órgano competente para su aprobación, la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**

Vista la propuesta de resolución PR/2026/38 de 7 de enero de 2026.

Resolución:

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (NIF [REDACTED]), para construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina en la calle [REDACTED], 102, Las Suertes (referencia catastral [REDACTED]), conforme al proyecto básico y de ejecución redactado por [REDACTED], arquitecto COAM 7712, con visado colegial (TL/001955/2025 de 28/02/2025), autorizado por la Dirección General de Patrimonio Cultural, a las prescripciones recogidas en los fundamentos de esta resolución, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 154 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con lo establecido en el artículo 12.3 Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de El Escorial.

SEGUNDO.- Autorizar la tala de los ejemplares A4, A5, A6, A16-A17, A18-A19 y A11 de arbolado urbano afectado por las obras, según numeración del informe de arbolado presentado, ordenando a los servicios de medio ambiente que requieran a la interesada la compensación correspondiente conforme a lo indicado en los fundamentos de este acuerdo.

TERCERO.- Requerir a la interesada para que, con carácter previo al inicio de las obras, presente justificación de abono de la tasa complementaria correspondiente al incremento del presupuesto de ejecución material de las obras respecto del proyecto básico inicialmente presentado, que deberá autoliquidarse conforme a lo establecido en la Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa por Actuaciones de Naturaleza Urbanísticas, así como justificación del cumplimiento de la compensación por las talas autorizadas.

CUARTO.- Ordenar a los servicios de medio ambiente que emita requerimiento al propietario de la parcela colindante donde se ubican las arizónicas indicadas en el informe municipal para proceda



Ayuntamiento de la Leal Villa de El Escorial

a solicitar las autorizaciones correspondientes al objeto de mantener las mismas en condiciones de seguridad, ornato y salubridad, así como garantizar el cumplimiento de la normativa urbanística relativa a altura máxima de los cerramientos de parcela.

QUINTO.- Notificar al interesado el acuerdo que se adopte adjuntando los informes técnicos municipales que sirven de fundamento al mismo, con indicación del régimen de recursos que legalmente correspondan.

Documento Firmado Electrónicamente

Documentos anexos:

- Anexo 2. INFORME FAVORABLE OBRA MAYOR PB Y PE
- Anexo 3. 2025_12_10_INF_COMPLEMENTARIO_LUIS_DE FABRA_102
- Anexo 4. 2024_3360 INFORME TÉCNICO TALA OBRAS

Expediente 43/2026. [REDACTED] Licencia Urbanística. Obra Menor	
Favorable	Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento

Hechos y fundamentos de derecho:

ÁREA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE SERVICIOS TÉCNICOS	
EXPTE. Nº	43/2026
TIPO	LICENCIA DE OBRA MENOR
ASUNTO	ADECUACIÓN DE LOCAL PARA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDAD DE PILATES REFORMER (CON MAQUINA)
SITUACIÓN	[REDACTED] Pt:LC DR Escorial (El) (Madrid) España
INTERESADO/S	[REDACTED]

Vista la solicitud de licencia urbanística de obras consistente en ADECUACIÓN DE LOCAL PARA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDAD DE PILATES REFORMER (CON MAQUINA), expediente número 43/2026, de fecha 2 de enero de 2026, a realizar en el inmueble ubicado en [REDACTED] Pt:LC DR Escorial (El) (Madrid) España, presentada por [REDACTED], con NIF [REDACTED].

Considerando el informe Favorable emitido por los Servicios Técnicos Municipales.

PRIMERO.- Las obras deberán ser ejecutadas con arreglo a la documentación aprobada, disposiciones del planeamiento de aplicación, normativa de edificación y prescripciones de los Servicios Técnicos Municipales.

SEGUNDO.- La licencia se entenderá otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero y no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubiera incurrido el beneficiario en el ejercicio de sus actividades.



Ayuntamiento de la Leal Villa de El Escorial

TERCERO.- La licencia será transmisible, pero el antiguo y el nuevo beneficiario deberán comunicar por escrito a la Alcaldía la transmisión, sin la cual quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se deriven para el titular.

CUARTO.- Las obras se ejecutarán con estricta sujeción a la documentación presentada y, en su caso, bajo la dirección facultativa del Técnico o Técnicos designados a tal efecto, con las condiciones establecidas en el acuerdo de aprobación de licencia. Toda variación ulterior que se pretenda introducir precisará la conformidad previa de la Administración Municipal.

QUINTO.- Las obras comenzarán y terminarán dentro de los siguientes plazos, sin perjuicio de que el interesado debe establecer expresamente en su solicitud las fechas de inicio y finalización previstas:

- Un año para iniciar las obras.
- Tres años para la terminación de las obras.

Se podrá conceder prórroga por una sola vez y plazos iguales a los iniciales, previa solicitud expresa del interesado formulada antes de la conclusión de los plazos indicados, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga. La obtención de prórroga del plazo para comenzar las obras no comporta, por sí misma, prórroga del plazo de terminación de aquéllas.

SEXTO.- El órgano del Ayuntamiento competente para otorgar la licencia, declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos anteriores. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia.

SÉPTIMO.- El presupuesto total al que asciende el coste del proyecto presentado es de 3.550 €, considerándose adecuado para la actuación prevista.

Consta en el expediente el pago de la tasa, en concepto de Tasa por actuaciones de naturaleza urbanística, epígrafe obra menor, con arreglo a la Ordenanza fiscal.

OCTAVO.- El acto finalizador de la vía administrativa se notificará a los interesados, con indicación del régimen de recursos que legalmente correspondan.

En base a lo anterior se podrá otorgar licencia urbanística de obras para la finalidad señalada y conforme a las condiciones técnicas referidas, con sujeción a la documentación que sirvió de base para su concesión, que queda incorporada a la licencia como condición material de la misma.

Vista la propuesta de resolución PR/2026/18 de 2 de enero de 2026.

Resolución:

PRIMERO.- Otorgar licencia urbanística consistente en ADECUACIÓN DE LOCAL PARA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDAD DE PILATES REFORMER (CON MAQUINA) expediente número 43 /2026, de fecha 2 de enero de 2026, a realizar en el inmueble ubicado en [REDACTED] Pt:LC DR Escorial (EI) (Madrid) España, presentada por [REDACTED] NIF [REDACTED].



Ayuntamiento de la Leal Villa de El Escorial

SEGUNDO.- Sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto anteriormente, la licencia deberá concederse bajo las siguientes condiciones:

- El presente informe queda referido única y exclusivamente a las obras indicadas y relacionadas por el solicitante en su instancia de presentación, quedando excluidas del mismo cualquier otra obra que se pudiera realizar para la que será necesaria la solicitud de nueva licencia o tramitación de la modificación necesaria.
- Comunicación previa de inicio de obras. De conformidad con el artículo 84.1.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en la redacción dada por la Ley 25 /2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas Leyes para su adaptación a la Ley 17 /2009, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, con carácter previo al inicio de las obras y con al menos diez días hábiles de antelación, deberá dirigirse a esta Entidad Local comunicación previa con el siguiente contenido: 1. Fecha de inicio de los trabajos, la cual deberá ser, como mínimo, diez días hábiles posteriores a la comunicación. 2. Empresa contratista de las obras, que asumirá la responsabilidad de constructor a los efectos previstos en la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación y disposiciones concordantes.
- Por parte del constructor se adoptarán todas las medidas de seguridad pública establecidas en las Leyes y Ordenanzas en vigor.
- En caso de que fueran a generarse escombros y se ocupara la vía pública mediante la colocación de contenedores o cualquier otro elemento análogo sería necesario solicitar licencia para la ocupación ésta y realizar el abono de la Tasa por ocupación de vía pública.
- Las obras deberán ser ejecutadas con arreglo a la documentación aprobada, disposiciones del planeamiento de aplicación, normativa de edificación y prescripciones de los Servicios Técnicos Municipales.
- La licencia se entenderá otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero y no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubiera incurrido el beneficiario en el ejercicio de sus actividades.
- La licencia será transmisible, pero el antiguo y el nuevo beneficiario deberán comunicar por escrito a la Alcaldía la transmisión, sin la cual quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se deriven para el titular.
- Las obras se ejecutarán con estricta sujeción a la documentación presentada y, en su caso, bajo la dirección facultativa del Técnico o Técnicos designados a tal efecto, con las condiciones establecidas en el acuerdo de aprobación de licencia. Toda variación ulterior que se pretenda introducir precisará la conformidad previa de la Administración Municipal.
- Las obras comenzarán y terminarán dentro de los siguientes plazos, sin perjuicio de que el interesado debe establecer expresamente en su solicitud las fechas de inicio y finalización previstas: 1. 6 meses para iniciar las obras (artículo 12.5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal). 2. Tres años para la terminación de las obras.
- Se podrá conceder prórroga por una sola vez y plazos no superiores a los inicialmente acordados, previa solicitud expresa del interesado formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo y para la finalización de las obras, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.



Ayuntamiento de la Leal Villa de El Escorial

La obtención de prórroga del plazo para comenzar las obras no comporta, por sí misma, prórroga del plazo de terminación de aquéllas.

- El órgano del Ayuntamiento competente para otorgar la licencia, declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualquiera de los plazos anteriores. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia.
- Con carácter previo al inicio de las obras y si estas se realizan sobre terrenos de dominio público deberán constituirse en la Tesorería de esta Entidad Local garantía en concepto de reposición del deterioro ocasionado con motivo de la obra, en los servicios o vías públicas.
- Por el interesado se ha acreditado el depósito de fianza por residuos de construcción y demolición. El importe depositado se considera suficiente de acuerdo con los criterios fijados en el artículo 40 de la Ordenanza de Limpieza de los Espacios Públicos y Gestión de Residuos de la Leal Villa de El Escorial. En cualquier caso será requisito para la devolución de la garantía la presentación por el productor a la finalización de la obra, o parcialmente durante la ejecución de la misma, de documento expedido por gestor de residuos autorizado por la Comunidad de Madrid, declarando bajo su responsabilidad que a los residuos se les ha dado la reutilización o la gestión de acuerdo con la normativa aplicable.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo al interesado con indicación del régimen de recursos que legalmente correspondan.

Documentos anexos:

- Anexo 5. Informe Técnico

Expediente 17333/2025. [REDACTED] Licencia Urbanística. Obra Menor	
Favorable	Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento

Hechos y fundamentos de derecho:

ÁREA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE SERVICIOS TÉCNICOS	
EXPTE. Nº	17333/2025
TIPO	LICENCIA DE OBRA MENOR
ASUNTO	SUSTITUCIÓN TUBERÍA PCV EN JARDÍN
SITUACIÓN	[REDACTED] Escorial (EI) (Madrid) España 4434121VK0943S
INTERESADO/S	CDAD PROP [REDACTED]
REPRESENTANTE	[REDACTED]

Vista la solicitud de licencia urbanística de obras consistente en SUSTITUCIÓN TUBERÍA PCV EN JARDÍN, expediente número 17333/2025, de fecha 30 de diciembre de 2025, a realizar en el



Ayuntamiento de la Leal Villa de El Escorial

inmueble ubicado en [REDACTED] Escorial (EI) (Madrid) España, presentada por [REDACTED], con NIF [REDACTED], en representación de CDAD PROP [REDACTED], con NIF H87881132.

Considerando el informe Favorable emitido por los Servicios Técnicos Municipales.

PRIMERO.- Las obras deberán ser ejecutadas con arreglo a la documentación aprobada, disposiciones del planeamiento de aplicación, normativa de edificación y prescripciones de los Servicios Técnicos Municipales.

SEGUNDO.- La licencia se entenderá otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero y no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubiera incurrido el beneficiario en el ejercicio de sus actividades.

TERCERO.- La licencia será transmisible, pero el antiguo y el nuevo beneficiario deberán comunicar por escrito a la Alcaldía la transmisión, sin la cual quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se deriven para el titular.

CUARTO.- Las obras se ejecutarán con estricta sujeción a la documentación presentada y, en su caso, bajo la dirección facultativa del Técnico o Técnicos designados a tal efecto, con las condiciones establecidas en el acuerdo de aprobación de licencia. Toda variación ulterior que se pretenda introducir precisará la conformidad previa de la Administración Municipal.

QUINTO.- Las obras comenzarán y terminarán dentro de los siguientes plazos, sin perjuicio de que el interesado debe establecer expresamente en su solicitud las fechas de inicio y finalización previstas:

- Un año para iniciar las obras.
- Tres años para la terminación de las obras.

Se podrá conceder prórroga por una sola vez y plazos iguales a los iniciales, previa solicitud expresa del interesado formulada antes de la conclusión de los plazos indicados, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga. La obtención de prórroga del plazo para comenzar las obras no comporta, por sí misma, prórroga del plazo de terminación de aquéllas.

SEXTO.- El órgano del Ayuntamiento competente para otorgar la licencia, declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos anteriores. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia.

SÉPTIMO.- El presupuesto total al que asciende el coste del proyecto presentado es de 1.200 €, considerándose adecuado para la actuación prevista.

Consta en el expediente el pago de la tasa, en concepto de Tasa por actuaciones de naturaleza urbanística, epígrafe obra menor, con arreglo a la Ordenanza fiscal.

OCTAVO.- El acto finalizador de la vía administrativa se notificará a los interesados, con indicación del régimen de recursos que legalmente correspondan.



Ayuntamiento de la Leal Villa de El Escorial

En base a lo anterior se podrá otorgar licencia urbanística de obras para la finalidad señalada y conforme a las condiciones técnicas referidas, con sujeción a la documentación que sirvió de base para su concesión, que queda incorporada a la licencia como condición material de la misma.

Vista la propuesta de resolución PR/2026/16 de 2 de enero de 2026.

Resolución:

PRIMERO.- Otorgar licencia urbanística consistente en SUSTITUCIÓN TUBERÍA PCV EN JARDÍN expediente número 17333/2025, de fecha 30 de diciembre de 2025, a realizar en el inmueble ubicado en [REDACTED] Escorial (EI) (Madrid) España, presentada por [REDACTED] [REDACTED], con NIF [REDACTED], en representación de CDAD PROP [REDACTED] [REDACTED], con NIF H87881132.

SEGUNDO.- Sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto anteriormente, la licencia deberá concederse bajo las siguientes condiciones:

- El presente informe queda referido única y exclusivamente a las obras indicadas y relacionadas por el solicitante en su instancia de presentación, quedando excluidas del mismo cualquier otra obra que se pudiera realizar para la que será necesaria la solicitud de nueva licencia o tramitación de la modificación necesaria.
- Comunicación previa de inicio de obras. De conformidad con el artículo 84.1.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en la redacción dada por la Ley 25 /2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas Leyes para su adaptación a la Ley 17 /2009, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, con carácter previo al inicio de las obras y con al menos diez días hábiles de antelación, deberá dirigirse a esta Entidad Local comunicación previa con el siguiente contenido: 1. Fecha de inicio de los trabajos, la cual deberá ser, como mínimo, diez días hábiles posteriores a la comunicación. 2. Empresa contratista de las obras, que asumirá la responsabilidad de constructor a los efectos previstos en la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación y disposiciones concordantes.
- Por parte del constructor se adoptarán todas las medidas de seguridad pública establecidas en las Leyes y Ordenanzas en vigor.
- En caso de que fueran a generarse escombros y se ocupara la vía pública mediante la colocación de contenedores o cualquier otro elemento análogo sería necesario solicitar licencia para la ocupación ésta y realizar el abono de la Tasa por ocupación de vía pública.
- Las obras deberán ser ejecutadas con arreglo a la documentación aprobada, disposiciones del planeamiento de aplicación, normativa de edificación y prescripciones de los Servicios Técnicos Municipales.
- La licencia se entenderá otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero y no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubiera incurrido el beneficiario en el ejercicio de sus actividades.
- La licencia será transmisible, pero el antiguo y el nuevo beneficiario deberán comunicar por escrito a la Alcaldía la transmisión, sin la cual quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se deriven para el titular.



Ayuntamiento de la Leal Villa de El Escorial

- Las obras se ejecutarán con estricta sujeción a la documentación presentada y, en su caso, bajo la dirección facultativa del Técnico o Técnicos designados a tal efecto, con las condiciones establecidas en el acuerdo de aprobación de licencia. Toda variación ulterior que se pretenda introducir precisará la conformidad previa de la Administración Municipal.
- Las obras comenzarán y terminarán dentro de los siguientes plazos, sin perjuicio de que el interesado debe establecer expresamente en su solicitud las fechas de inicio y finalización previstas: 1. 6 meses para iniciar las obras (artículo 12.5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal). 2. Tres años para la terminación de las obras.
- Se podrá conceder prórroga por una sola vez y plazos no superiores a los inicialmente acordados, previa solicitud expresa del interesado formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo y para la finalización de las obras, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga. La obtención de prórroga del plazo para comenzar las obras no comporta, por sí misma, prórroga del plazo de terminación de aquéllas.
- El órgano del Ayuntamiento competente para otorgar la licencia, declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualquiera de los plazos anteriores. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia.
- Con carácter previo al inicio de las obras y si estas se realizan sobre terrenos de dominio público deberán constituirse en la Tesorería de esta Entidad Local garantía en concepto de reposición del deterioro ocasionado con motivo de la obra, en los servicios o vías públicas.
- Por el interesado se ha acreditado el depósito de fianza por residuos de construcción y demolición. El importe depositado se considera suficiente de acuerdo con los criterios fijados en el artículo 40 de la Ordenanza de Limpieza de los Espacios Públicos y Gestión de Residuos de la Leal Villa de El Escorial. En cualquier caso será requisito para la devolución de la garantía la presentación por el productor a la finalización de la obra, o parcialmente durante la ejecución de la misma, de documento expedido por gestor de residuos autorizado por la Comunidad de Madrid, declarando bajo su responsabilidad que a los residuos se les ha dado la reutilización o la gestión de acuerdo con la normativa aplicable.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo al interesado con indicación del régimen de recursos que legalmente correspondan.

Documentos anexos:

- Anexo 6. Informe Técnico

Expediente 12039/2024. Licencia Urbanística de Obra Mayor, [REDACTED]	
Favorable	Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento

Hechos y fundamentos de derecho:

ÁREA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE



Ayuntamiento de la Leal Villa de El Escorial

DEPARTAMENTO DE URBANISMO			
EXPTE. Nº	12039/2024	TIPO	LICENCIA URBANÍSTICA OBRA NUEVA PLANTA
ASUNTO	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA		
PROYECTO	BÁSICO Y DE EJECUCIÓN		
SITUACIÓN	[REDACTED] LAS SUERTES (Ref. catastral [REDACTED])		
INTERESADO/S	[REDACTED]		
[REDACTED]			

[REDACTED]

1º.- Con fecha 21 de octubre de 2024, [REDACTED] (NIF [REDACTED]), presenta solicitud de licencia urbanística para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina en calle Nogal, 89, Las Suertes (referencia catastral [REDACTED]), adjuntando proyecto básico y de ejecución redactado por el arquitecto [REDACTED] (COAM nº 19188) con visado colegial (TL/015171/2024 3/10/2024) así como otra documentación técnica y acreditativa.

2º.- La solicitud de licencia urbanística ha sido objeto de requerimiento tanto para subsanación de la solicitud como de la documentación de carácter técnico, constando varios aportes de documentación por el interesado.

3º.- Con fecha 9 de abril de 2025 se adjunta documentación requerida.

4º.- Con fecha 25 de abril de 2025 el arquitecto municipal informa favorablemente el proyecto presentado con prescripciones con carácter previo a su remisión a la Comisión Local de Patrimonio Histórico de El Escorial (CLPH).

5º.- Consta en Acta de la CLPH de fecha 26 de mayo de 2025 (expediente 6168/2025), autorización del proyecto con prescripciones, no constando en el expediente administrativo la correspondiente Resolución del Director General de Patrimonio Cultural.

6º.- Por Resolución del Director General de Patrimonio Cultural de fecha 6 de junio de 2025, a propuesta de la CLPH, se autoriza el proyecto con prescripciones que indican en la resolución.

7º.- Con fecha 3 de junio de 2025 se aporta nueva documentación requerida.

8º.- Con fecha 5 de junio de 2025, el arquitecto municipal emite nuevo informe técnico favorable al proyecto con las modificaciones presentadas. El proyecto modificado junto con el citado informe se traslada a la CLPH para su valoración en la sesión de fecha 26 de junio de 2025.

9º.- Por Resolución del Director General de Patrimonio Cultural (DGPC) de 4 de julio de 2025, se autoriza el proyecto básico y de ejecución presentado, con prescripciones.

10º.- Consta acreditado en el expediente administrativo el **abono de los tributos** correspondientes, conforme a las Ordenanzas fiscales de aplicación y según el presupuesto del proyecto de ejecución,



Ayuntamiento de la Leal Villa de El Escorial

que asciende a la cantidad de **287.900 euros**, así como el **depósito de las fianzas** por gestión de residuos de construcción y demolición y por posible deterioro de vía pública, todo ello en los siguientes importes:

Tasa Licencia Urbanística (0,6% PEM): 1.727,40 €

I.C.I.O. (4% PEM): 11.516 €

Fianza por gestión de residuos: 2.449,15 €

Fianza urbanización: 1.000 €

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El régimen jurídico de aplicación es el recogido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de El Escorial, aprobadas por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 9 de enero de 1997 (BOE núm. 35 de 11 de febrero de 1997) (en adelante, NN.SS.), en la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo, de la Comunidad de Madrid (LSCM), en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLSRU), en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL), en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), así como en el Decreto 52/2006, de 15 de junio, por el que se declara bien de interés cultural, en la categoría de territorio histórico, el Real Sitio de San Lorenzo de El Escorial constituido por el ámbito delimitado por la Cerca Histórica de Felipe II (en adelante, Decreto 52/2006), en la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid (LPCCM), en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE), en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid (LPFAU) y en la Ordenanza Municipal de Protección y Fomento del Arbolado Urbano en El Escorial (OPFAU, BOCM Núm. 227 de 23 de septiembre de 2025).

SEGUNDO.- El proyecto presentado tiene por objeto la **construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina**, en la parcela situada en calle Nogal, 89 Las Suertes (referencia catastral [REDACTED]).

Se ha presentado proyecto básico y de ejecución que ha sido informado favorablemente por el arquitecto municipal y autorizado por el DGPC. **Dicho informe se adjunta a la presente propuesta como fundamento de la misma.**

Según el informe, los **agentes LOE** son los siguientes:

Promotora: [REDACTED]

[REDACTED] del proyecto:

[REDACTED] (COAM nº 19188)

Visado: COAM TL/015171/2024 3/10/2024. Corresponde al proyecto básico y de ejecución inicial

Director de obra:



Ayuntamiento de la Leal Villa de El Escorial

El redactor del proyecto. Se aporta hoja de dirección de obra visada.

Director de ejecución de obra: [REDACTED], C.O.A.T.I.E de Ciudad Real, nº 688. Se aporta hoja de encargo visada.

Seguridad y Salud:

Autor del Estudio Básico de Seguridad y Salud incluido en proyecto: el redactor del proyecto.

Coordinador de Seguridad y Salud en ejecución: el director de ejecución de obra.

Y las **obras a autorizar** son las siguientes:

- Construcción de vivienda unifamiliar aislada en dos plantas (baja + 1) con cubiertas inclinadas a 30° de pendiente.
- Construcción de piscina en espacio libre de parcela de dimensiones 3,70 x 7,65 m2, total lámina de agua 28,30 m2. Lámina de agua a ras de terreno. Profundidad variable desde 1,20 m. a 1,80 m.
- Construcción de pérgola permeable sobre aparcamiento.

TERCERO.- De acuerdo con lo anterior, conforme a lo dispuesto en el artículo 5.7 de las NN.SS, las obras se califican como **obras de construcción en la categoría de obras de nueva planta** que se corresponden con las **obras de edificación de nueva construcción** del artículo 2.2.a) LOE, requiriendo, por ello, de **proyecto técnico**.

Al mismo tiempo, dadas las características y el alcance de las obras solicitadas deben ser consideradas como **obras mayores de edificación**, a tenor de los artículos 2.2 LOE y 12 NN.SS, que también exigen **proyecto técnico**.

Por otra parte, según establece el Decreto 52/2006 (Anexo c) 3.2.1), cualquier actuación en el Territorio Histórico y su entorno requerirá la presentación de un proyecto técnico que deberá ser autorizado con carácter previo por la Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC).

CUARTO.- El CTE permite en su artículo 6.3 el desarrollo de la tramitación administrativa de un proyecto de edificación en dos etapas: la fase de proyecto básico y la fase de proyecto de ejecución. De acuerdo con dicho artículo,

<<a) El proyecto básico definirá las características generales de la obra y sus prestaciones mediante la adopción y justificación de soluciones concretas. Su contenido será suficiente para solicitar la licencia municipal de obras, las concesiones u otras autorizaciones administrativas, pero insuficiente para iniciar la construcción del edificio. Aunque su contenido no permita verificar todas las condiciones que exige el CTE, definirá las prestaciones que el edificio proyectado ha de proporcionar para cumplir las exigencias básicas y, en ningún caso, impedirá su cumplimiento; y

b) El proyecto de ejecución desarrollará el proyecto básico y definirá la obra en su totalidad sin que en él puedan rebajarse las prestaciones declaradas en el básico, ni alterarse los usos y condiciones bajo las que, en su caso, se otorgaron la licencia municipal de obras, las concesiones u otras autorizaciones administrativas, salvo en aspectos legalizables. El proyecto de ejecución incluirá los proyectos parciales u otros documentos técnicos que, en su caso, deban desarrollarlo o completarlo,



Ayuntamiento de la Leal Villa de El Escorial

los cuales se integrarán en el proyecto como documentos diferenciados bajo la coordinación del proyectista.>>

En el presente caso, se ha presentado un **proyecto básico y de ejecución** que ha sido informado favorablemente y, por tanto, reúne las condiciones indicadas en el artículo 6.3 CTE para ambas fases.

QUINTO.- Según establece el artículo 11.3 TRLSRU: *<<Todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística, debiendo ser motivada su denegación. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística>>*.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 151 en relación con el artículo 152.b) LSCM, los actos de edificación y uso del suelo, subsuelo y vuelo que, con arreglo a la normativa general de ordenación de la edificación precisen de proyecto, requieren de **licencia urbanística como título habilitante**.

En conclusión, **las obras propuestas requieren de proyecto técnico y deben tramitarse por el procedimiento de licencia urbanística**.

SEXTO .- Para la tramitación de la licencia se ha seguido el **procedimiento** regulado en el artículo 154 LSCM, en relación con lo establecido en el artículo 12.3 NN.SS. para las obras mayores. Al respecto, se informa que se ha presentado proyecto redactado por técnico competente, visado por el correspondiente Colegio profesional según lo previsto en el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

Las modificaciones efectuadas en el proyecto como consecuencia de las prescripciones indicadas por las Resoluciones de la DGPC a instancias de la CLPH no están visadas por el colegio profesional. A este respecto y en contra de lo informado por el técnico municipal, no se considera necesaria su aportación previa a la concesión de la licencia puesto que la habilitación profesional y la corrección e integridad formal de la documentación técnica ya han sido comprobadas por el colegio profesional que visó el proyecto original y las modificaciones introducidas no se consideran relevantes a este respecto, habiendo sido comprobado e informado favorablemente tanto por el técnico municipal como por la CLPH. Por tanto, ha sido sometido al correspondiente control por la Administración. No obstante, se deberá aportar proyecto completo en un único documento junto con certificado del redactor en el que expresamente se declare que se corresponde con el proyecto técnico autorizado.

De acuerdo con el informe técnico las modificaciones respecto del proyecto visado son las siguientes:

- Reducción de altura de chimeneas.
- Simplificación de composición de alzados.
- Reducción de aleros.

Además no es posible ya el visado del proyecto modificado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.2 del Real Decreto 1000/2010, *<<cuando un trabajo profesional esté sometido a visado obligatorio, éste deberá obtenerse antes de presentarlo, en su caso, ante la Administración Pública competente. En ningún caso será posible el visado posterior a esa presentación>>*.



Ayuntamiento de la Leal Villa de El Escorial

Por todo lo anterior, se consideran cumplidas las exigencias del artículo 154.2.a) LSCM.

La solicitud ha sido objeto de subsanación conforme al procedimiento establecido en los artículos 68 LPACAP y 154.5 LSCM. Según el informe técnico municipal la documentación técnica y administrativa es completa.

Se cumplen igualmente los requisitos del artículo 154.2.b) LSCM, al constar informe técnico favorable, y emitirse el presente informe jurídico con carácter previo a la resolución de la licencia urbanística.

SÉPTIMO.- Asimismo, proyecto ha obtenido la autorización sectorial previa necesaria para la concesión de la licencia urbanística.

Así, cuenta con Resolución de la DGPC cumpliendo con el requisito de autorización previa establecido en el artículo 39 LPCCM y apartado c).3.2.1 del Decreto 52/2006, con **prescripciones:**

Resolución de fecha 6/06/2025:

*<< A la vista de lo expuesto, la Comisión, en el ámbito de sus funciones y por unanimidad de sus miembros, **PROPONE AUTORIZAR** el proyecto presentado, si bien este deberá modificarse para atender a las siguientes prescripciones:*

- *Deberá ordenarse la composición de los acabados propuestos en la fachada, haciéndola más sencilla.*
- *Las chimeneas deberán situarse próximas a la cumbre, tendrán la menor altura posible y su remate será de color oscuro, con acabado mate.*
- *El cerramiento exterior de la parcela deberá ser similar a los de las parcelas colindantes, integrando las puertas de los armarios de acometidas en él, con igual material, color y acabado que éste.*
- *El alero deberá ser tradicional (reduciendo su espesor) o bien no tendrá alero (pudiendo proponerse una solución más contemporánea).*
- *No se ampara la instalación de paneles fotovoltaicos, dado que no se describe la instalación en planos.*
- *Teniendo en cuenta la protección patrimonial del ámbito donde se desarrollan estas actuaciones, y el resultado del estudio geotécnico, con la propuesta de proceder a retirar toda la cobertura vegetal y niveles removilizados de la parcela, la actuación arqueológica consistirá en lo siguiente:*
- *Desbroce arqueológico de la parcela mediante la retirada de los niveles vegetales y removilizados. Para ello, se podrá presentar proyecto de actuación arqueológica para su autorización.*

Se autoriza a los servicios municipales para hacer un seguimiento del cumplimiento de las prescripciones indicadas.

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

Resolución de fecha 4/07/2025:



Ayuntamiento de la Leal Villa de El Escorial

<<*Se presenta ahora Proyecto modificado en el que, con respecto al proyecto anterior, se han realizado los siguientes cambios que dan respuesta a las prescripciones establecidas:*

- *Se ha simplificado la composición de materiales de las fachadas, eliminando los elementos decorativos de piedra en la planta primera para dejarla acabada en mortero blanco roto.*
- *Se ha rebajado la altura de las chimeneas ajustada a la mínima que exige la normativa.*
- *Se ha reducido el espesor de los aleros, rematándolos con un nuevo elemento de hormigón, más fino, de 15cm.*

*Teniendo en cuenta que el Proyecto modificado cumple con el ordenamiento urbanístico vigente, y habiéndose simplificado la composición de la nueva edificación, se considera adecuada para su inclusión en el ámbito protegido, la Comisión en el ámbito de sus funciones, por unanimidad de los miembros presentes **PROPONE:***

AUTORIZAR el Proyecto modificado, si bien se deben mantener las demás prescripciones establecidas en el acuerdo anterior.

Respecto a las prescripciones arqueológicas, si en el transcurso de las obras aparecen restos materiales, es de aplicación el artículo 62 de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de patrimonio cultural de la Comunidad de Madrid

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

Estas prescripciones condicionan la licencia a otorgar y serán objeto de control municipal en la autorización de primera ocupación.

OCTAVO.- En cuanto a las **condiciones urbanísticas**, se informa que, de acuerdo con el informe técnico, la parcela se ubica en un ámbito (Las Suertes) con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente y ejecutada, no estando sometida a actuación de transformación urbanística alguna, por lo que el terreno que ocupa está clasificado como **suelo urbano consolidado**, libre de cargas urbanísticas. La actuación proyectada tampoco requiere de cesión para completar la urbanización, de modo que se cumplen los requisitos establecidos en la LSCM para edificar, teniendo la parcela la condición de **solar**.

No obstante, si como consecuencia de la ejecución de las obras se produjeran desperfectos en la urbanización, se deberá proceder a su reparación, por el promotor y a su costa, con antelación a la concesión de la primera ocupación.

De acuerdo con el informe técnico municipal, las condiciones urbanísticas son las siguientes:



CONDICIONES URBANÍSTICAS			
Tipo de obra	Nueva planta		
Proyecto	Básico y Ejecución visado		
Clasificación	Suelo Urbano (NNSS), Suelo Urbano Consolidado (LSCM).		
Ámbito	Urbanización Las Suertes	Ordenanza	5.2
Uso	Residencial Unifamiliar	Tipología	Aislada
Protección	Entorno BIC Territorio Histórico		
Superficie de parcela	1.000,61 m2 según topográfico		

Edificabilidad máxima (m2e)	300,18	Edificabilidad proyecto (m2e)	287,60	Edificabilidad remanente (m2e)	
Ocupación máxima (m2)	250,15	Ocupación proyecto (m2)	206,85	Ocupación remanente (m2)	

De acuerdo con lo informado, se cumplen las condiciones de la ordenanza de aplicación así como las condiciones particulares de habitabilidad e higiene y las condiciones generales de edificación que establecen las NN.SS. para el uso residencial

NOVENO.- Respecto del resto de **afecciones sectoriales**, consta declaración de los redactores del proyecto sobre la **inexistencia de arbolado protegido** afectado por el proyecto al haberse desarrollado respetando los ejemplares arbóreos existente en la parcela.

En cuanto al control arqueológico, consta aportado compromiso de control arqueológico, respecto de lo dispuesto en el artículo 62 LPCCM.

DÉCIMO.- Según el informe técnico municipal el presupuesto de ejecución material, que asciende a la cantidad de **287.900 euros**, se considera adecuado para la actuación prevista.

Consta acreditado el cumplimiento de la obligación de abono de los **tributos**, en los importes recogidos en los antecedentes, conforme a lo establecido en la Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa por Actuaciones de Naturaleza Urbanísticas y la Ordenanza Fiscal del Impuesto de Construcciones Instalaciones y Obras (ICIO) (BOCM núm. 78, de 2 de abril de 2024).

Asimismo, está justificado el depósito de **fianza por residuos de construcción y demolición**, según establece el artículo 40 de la Ordenanza municipal de Limpieza de los Espacios Públicos y Gestión de Residuos. Será requisito para la devolución de la garantía la presentación por el productor a la finalización de la obra, de documento expedido por gestor de residuos autorizado por la Comunidad de Madrid, declarando bajo su responsabilidad que a los residuos se les ha dado la reutilización o la gestión de acuerdo con la normativa aplicable.

Del mismo modo, consta depositada **fianza por posible deterioro de vía pública** como garantía frente a posibles daños en la urbanización como consecuencia directa o indirecta de la ejecución de la obra, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 22 de la Ordenanza de obras en vía pública. Para la devolución de la fianza se comprobará el estado de la urbanización.



Ayuntamiento de la Leal Villa de El Escorial

UNDÉCIMO.- El **régimen y alcance** de la licencia urbanística es recogido en el artículo 153 LSCM, conforme al cual, la licencia se otorga de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigente en el momento de resolverla.

En cuanto a los plazos y el régimen de caducidad, se especifican en las prescripciones generales de la licencia, de acuerdo con lo previsto en el artículo 12.5 NN.SS en relación con el artículo 158 LSCM.

DUODÉCIMO.- La licencia se otorga condicionada al cumplimiento de las siguientes **prescripciones**:

PRESCRIPCIONES ESPECÍFICAS

- Deberá ordenarse la composición de los acabados propuestos en la fachada, haciéndola más sencilla.
- Las chimeneas deberán situarse próximas a la cumbre, tendrán la menor altura posible y su remate será de color oscuro, con acabado mate.
- El cerramiento exterior de la parcela deberá ser similar a los de las parcelas colindantes, integrando las puertas de los armarios de acometidas en él, con igual material, color y acabado que éste.
- El alero deberá ser tradicional (reduciendo su espesor) o bien no tendrá alero (pudiendo proponerse una solución más contemporánea).
- No se ampara la instalación de paneles fotovoltaicos, dado que no se describe la instalación en planos.
- Si en el transcurso de las obras aparecen restos materiales, es de aplicación el artículo 62 de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de patrimonio cultural de la Comunidad de Madrid.
- Se deberá aportar proyecto completo en un único documento junto con una declaración del redactor de que el proyecto técnico se corresponde con el autorizado.

PRESCRIPCIONES GENERALES

- La licencia se otorga dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.
- No podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubiera incurrido el beneficiario en el ejercicio de sus actividades.
- La licencia es **transmisible**. En caso de producirse la transmisión, se deberá comunicar por escrito a este Ayuntamiento para la toma de razón de la misma, cumpliendo los requisitos legales, al objeto de que surta los debidos efectos.
- Las obras autorizadas se ejecutarán, bajo **dirección facultativa** de técnico competente, con **estricta sujeción al proyecto técnico** que se autoriza en la licencia, a las disposiciones normativas de aplicación, a la ordenación urbanística y a las presentes prescripciones específicas y generales, incluyendo las condiciones urbanísticas y las estéticas incluidas en el informe técnico adjunto.
- El **plazo** para la ejecución de las obras autorizadas será de seis meses para su inicio y de tres años para su terminación, pudiendo concederse una única prórroga previa solicitud expresa del interesado antes de la finalización de los citados plazos, según lo dispuesto en el artículo 12.5 NN.



Ayuntamiento de la Leal Villa de El Escorial

SS en relación con el artículo 158 LSCM. El incumplimiento de estos plazos conllevará la caducidad del título habilitante que deberá ser declarada por el órgano competente para su eficacia.

- Las obras que se autoricen, serán visitadas a efectos de su **inspección y comprobación** de la adecuación de las mismas a la presente autorización y al proyecto técnico que le sirve de fundamento, conforme establece el artículo 192 LSCM. A tales efectos, el titular de la licencia deberá comunicar con antelación suficiente la fecha de inicio o acta de replanteo de las obras, así como la fecha prevista de finalización de las mismas.

En el caso de obras de nueva edificación, la notificación de inicio se acompañará del acta de replanteo firmada por la dirección facultativa y visada por el colegio profesional. Además, a efectos de control municipal de las obras, se coordinará con el inspector municipal visita de comprobación en los siguientes momentos: una vez efectuada la excavación y con carácter previo a la cimentación, y antes de hormigonar el último forjado, para la comprobación de alturas.

Junto con la comunicación de inicio deberá presentarse declaración de haber colocado **cartel informativo** de la licencia con las características de las obras y del uso a implantar.

- En caso de que se requiera la **ocupación de vía pública** con materiales de construcción, contenedores, maquinaria o andamijajes, se deberá solicitar con anterioridad la preceptiva autorización en los términos y condiciones establecidos en la vigente Ordenanza reguladora de ocupación de la vía pública, abonando la correspondiente tasa mediante autoliquidación expedida en las Oficinas Municipales, que será objeto de liquidación definitiva, al finalizar la obra y tras los oportunos controles, previa solicitud de baja de la ocupación por el interesado.

- En caso de utilización de **andamios**, se deberá presentar hoja de dirección de los mismos con carácter previo a su montaje. Del mismo modo, se deberá contar con los permisos procedentes en caso de afección a **servidumbres** aéreas o subterráneas.

- Si se va a ejecutar una **cala** para acometida, deberá solicitar la correspondiente autorización para actuación en bien de dominio público, abonar los correspondientes tributos municipales y acreditar la reparación de los desperfectos provocados en la urbanización.

- La **finalización de las obras** deberá acreditarse con el Certificado Final de Obra suscrito por la Dirección facultativa, visado colegialmente, y aportar la documentación requerida para la tramitación de la correspondiente autorización de primera ocupación, de acuerdo con la normativa aplicable.

- Si como consecuencia de la ejecución de las obras se produjeran **desperfectos en la urbanización**, se deberá proceder a su reparación con antelación a la concesión de la primera ocupación.

- En aplicación del artículo 62.2 de la Ley 8/2023 de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, el **hallazgo casual** de restos materiales se comunicará inmediatamente a este Ayuntamiento, a la Consejería competente en materia de patrimonio cultural y a las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado, debiendo suspender, con carácter inmediato y cautelar, las obras en curso.

- Durante la ejecución de las obras se deberán adoptar las medidas de protección oportunas para garantizar la no **afectación al arbolado** existente, conforme a lo establecido en el artículo 10 OPFAU. En el caso de resultar necesaria la poda o tala de algún ejemplar arbóreo por motivos de la



Ayuntamiento de la Leal Villa de El Escorial

construcción, se solicitará autorización municipal y, en su caso, se repondrá dicho arbolado preferiblemente, en la propia parcela.

DECIMOCUARTO.- El **órgano competente** para el otorgamiento de licencias es el Alcalde, en virtud del artículo 21.1.q) LRBRL. No obstante, el ejercicio de dicha competencia ha sido delegado en la Junta de Gobierno Local por Decreto del Alcalde-Presidente 218/2023, de 19 de junio.

Por los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho expuestos, previos los informes y autorizaciones preceptivos y una vez comprobado que se adecúa a la normativa aplicable, se somete a consideración de la Concejala Delegada del Área de Urbanismo y Medio Ambiente para que, si así lo considera y en virtud de las competencias atribuidas por delegación del Alcalde-Presidente efectuada en Decreto 216/2023 de fecha 19 de junio de 2023, eleve a la Junta de Gobierno Local como órgano competente para su aprobación, la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**

Vista la propuesta de resolución PR/2026/39 de 7 de enero de 2026.

Resolución:

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (NIF [REDACTED]), para construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina en la calle Nogal, 89, Las Suertes (referencia catastral [REDACTED]), conforme al proyecto básico y de ejecución redactado por [REDACTED] (COAM nº 19188), autorizado por la Dirección General de Patrimonio Cultural, y a las prescripciones recogidas en los fundamentos de esta resolución, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 154 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con lo establecido en el artículo 12.3 Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de El Escorial.

Se requiere a la interesada para que aporte proyecto completo en un único documento junto con certificado del redactor en la que expresamente se declare que se corresponde con el proyecto técnico autorizado.

SEGUNDO.- Notificar al interesado el acuerdo que se adopte adjuntando el informe técnico municipal, con indicación del régimen de recursos que legalmente correspondan.

Documento Firmado Electrónicamente

Documentos anexos:

- Anexo 7. INFORME FAVORABLE OBRA MAYOR PB Y PE Rev_1

D) COMERCIO

Expediente 15887/2025. prórroga del ejercicio de la venta ambulante puestos mercadillo casco urbano y los Arroyos

Favorable

Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento

Hechos y fundamentos de derecho:



Ayuntamiento de la Leal Villa de El Escorial

Visto el expediente relativo a las autorizaciones municipales para el ejercicio de la venta ambulante en el mercadillo municipal de El Escorial, que se celebra tanto en el casco urbano como en la Urbanización de Los Arroyos, se hace constar que el día 23 de julio de 2025 finalizó el periodo de quince años de vigencia de las autorizaciones municipales otorgadas a los siguientes titulares y puestos del mercadillo municipal:

CASCO URBANO

EXP	NOMBRE	PUE STO Nº	M L	DNI /NIE	ACTIVIDAD	INICIO ACTIVI DAD	TRASMIS IÓN	AUTORIZ ACION HASTA
640/ 202 5	[REDACTED]	15	8 m l	003 934 72B	ROPA // LENCERIA // COMPLEMENTOS	ANTER IOR 2009	17/02 /2021	23/07 /2025
137 78/2 024	[REDACTED]	17	6 m l	X93 774 77D	FRUTA // VERDURA	ANTER IOR 2009	15/10 /2021	23/07 /2025
134 68/2 024	[REDACTED]	12	6 m l	502 171 40K	BISUTERÍA // COMPLEMENTOS	ANTER IOR 2009	30/03 /2023	23/07 /2025
230/ 202 5	[REDACTED]	2	8 m l	304 507 16G	ENCURTIDOS Y [REDACTED]	[REDACTED] 2009		23/07 /2025
215/ 202 5	FRUTAS REVIEJO C B	3	8 m l	E05 123 567	FRUTA // VERDURA	ANTER IOR 2009		23/07 /2025
169 0/20 24	[REDACTED]	27	1 4 m l	474 606 29Z	ROPA // TEXTIL	ANTER IOR 2009	02/02 /2022	23/07 /2025
132 2/20 25	[REDACTED]	26	8 m l	500 382 30M	CALZADO // COM PLEMENTOS DE CUERO	ANTER IOR 2009		23/07 /2025
137 74/2 024	[REDACTED]	9	6 m l	514 197 61H	ROPA // LENCERIA // COMPLEMENTOS	ANTER IOR 2009	30/01 /2019	23/07 /2025
120 9/20 25	[REDACTED]	13	8 m l	500 296 05M	ROPA // LENCERIA	ANTER IOR 2009		23/07 /2025
145 19/2 024	[REDACTED] CIRO	18	8 m l	X86 942 02H	FRUTA // VERDURA // [REDACTED]	[REDACTED] 2009	22/11 /2023	23/07 /2025
135 82/2	[REDACTED]	24	6 m	529 858	ROPA // TEXTIL	ANTER IOR	19/09 /2018	23/07 /2025



Ayuntamiento de la Leal Villa de El Escorial

024			I	39A			2009		
135 60/2 024		14	6 m I	501 915 17C	TEXTIL COMPLEMENTOS	Y	ANTER IOR 2009	22/11 /20023	23/07 /2025
122 74/2 024		29	6 m I	468 426 53W	PAN // BOLLERIA		ANTER IOR 2009	07/03 /2018 - 24 /04/2019	23/07 /2025
115 7/20 24		11	8 m I	019 136 99F	MENAJE HOGAR REGALOS	DEL Y	ANTER IOR 2009		23/07 /2025
137 19/2 024		1	1 0 m I	502 279 58Y	FRUTA	Y		30/12 /2024	23/07 /2025

URBANIZACIÓN LOS ARROYOS

EX P	NOMBRE	Nº P UES TO	M L	DNI /NIE	ACTIVIDAD	INICIO ACTIVI DAD	TRA SMIS IÓN	AUTORIZ ACIÓN HASTA
132 2/2 024		14	8 m I	066 037 93X	TEXTIL // COMPLEMENTOS // BISUTERIA	ANTES DEL 2009	05/07 /2017	23/07/2025
254 /20 24		17	8 m I	500 296 05M	ROPA // LENCERIA	ANTES DEL 2009		23/07/2025
124 8/2 024		5	8 m I	520 938 25K	FRUTOS SECOS // BOLLERIA // VARIANTES	ANTES DEL 2009		23/07/2025

Conforme a lo dispuesto en el artículo 10 de la Ordenanza Municipal Reguladora de la Venta Ambulante en El Escorial (BOCM nº 101 del 29 de abril de 2016, modificada en BOCM nº 41 del 17 de febrero de 2023) las autorizaciones municipales tendrán una vigencia de quince años, siendo prorrogables por un idéntico periodo mediante acto expreso del Ayuntamiento.

RESULTANDO

Que los interesados cumplen los requisitos exigidos para la continuidad de la actividad, habiendo presentado la documentación acreditativa correspondiente a la acreditación anual obligatoria del ejercicio 2025, conforme a la normativa vigente y vistos los informes de Tesorería, Secretaría e Intervención, vengo a proponer que por la Junta de Gobierno Local se adopte, en su caso, el siguiente acuerdo:

Vista la propuesta de resolución PR/2025/4365 de 30 de diciembre de 2025.



Ayuntamiento de la Leal Villa de El Escorial

Resolución:

Primero.- Autorizar la prórroga del ejercicio de la venta ambulante en el municipio de El Escorial a favor de los titulares de los puestos relacionados en la presente propuesta, por un nuevo periodo de quince años, de conformidad con lo establecido en el artículo 10 de la Ordenanza Municipal Reguladora del Comercio Ambulante.

Dicha prórroga surtirá efectos a partir del 24 de julio de 2025, fecha inmediatamente posterior a la finalización de la autorización anterior, extendiendo su vigencia hasta el 23 de julio de 2040, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones anuales de acreditación y demás requisitos establecidos en la normativa aplicable.

Segundo.- Las deudas del cuarto trimestre, serán incluidas en el padrón del 4º trimestre de 2025, estos recibos tendrán fecha de pago en voluntaria del 1 de diciembre de 2025 al 2 de febrero de 2026. El pago de los ejercicios 2026 y siguientes se exigirá por padrón y se girarán trimestralmente los recibos oportuno.

Tercero.- Dar traslado del presente acuerdo a los interesados, así como a los Departamentos de Intervención, Tesorería Municipal y Policía Local, a los efectos de conocimiento, control e inspección, y demás actuaciones que resulten procedentes para la correcta ejecución de lo dispuesto.

Cuarto.- Conceder a los interesados un plazo de diez días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la notificación del presente acuerdo, para que puedan formular las alegaciones o manifestaciones que estimen oportunas, o en su caso, renunciar expresamente a la prórroga de la autorización municipal si no desean continuar con la actividad.

Transcurrido dicho plazo sin que se haya presentado alegación o renuncia alguna, se entenderá aceptada la prórroga en los términos indicados, continuando la autorización en vigor hasta el 23 de julio de 2040.

Y no habiendo más asuntos que tratar se levanta la sesión por orden de la Alcaldía Presidencia, dándose por terminado la sesión a las 9:51, lo que como Secretario General certifico

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



ÍNDICE DE ANEXOS ACTA JGL/2026/1

A) APROBACIÓN DE LA MINUTA DE LA SESIÓN ANTERIOR

B) URBANISMO

1. Expediente 5/2026. [REDACTED] Pl:bajo Pt:D. Licencia Urbanística. Obra Menor. Reformas
 - Anexo 1. IT EXPEDIENTE 5-2026
2. Expediente 3360/2024. Licencia Urbanística de Obra Mayor [REDACTED]
 - Anexo 2. INFORME FAVORABLE OBRA MAYOR PB Y PE
 - Anexo 3. 2025_12_10_INF_COMPLEMENTARIO_LUIS_DE FABRA_102
 - Anexo 4. 2024_3360 INFORME TECNICO TALA OBRAS
3. Expediente 43/2026. [REDACTED]. Licencia Urbanística. Obra Menor
 - Anexo 5. Informe Técnico
4. Expediente 17333/2025. [REDACTED]. Licencia Urbanística. Obra Menor
 - Anexo 6. Informe Técnico
5. Expediente 12039/2024. Licencia Urbanística de Obra Mayor, [REDACTED]
 - Anexo 7. INFORME FAVORABLE OBRA MAYOR PB Y PE Rev_1

C) MEDIO AMBIENTE

D) HACIENDA

E) CONTRATACIÓN

F) RÉGIMEN INTERIOR

G) SERVICIOS SOCIALES

H) CULTURA

I) EDUCACIÓN

J) FESTEJOS

K) DEPORTES

L) PERSONAL