Firmado Electrónicamente
Fdo. RICARDO DE SANDE TUNDIDOR
LA SECRETARÍA GENERAL
AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA
Fecha:24/02/2025
HASH:9040B0CA130FE568ACE839B94D69899B58BC4CF5
CSV:a5f609e0-70fa-4845-9310-e604515868bb-815317

EXTRACTO DE LA SESION ORDINJARIA CELEBRADA EL 20 DE FEBRERO DE 2025 POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Siendo las 14.38 horas, la Presidencia declaró abierto el acto con el siguiente Orden del Día:

ORDEN DEL DÍA

PUNTO 1º.-APROBACION, SI PROCEDE, DEL BORRADOR DEL ACTA DE LA SESION ORDINARIA CELEBRADA CON FECHA DE 13 DE FEBRERO DE 2025

PUNTO 2º.-PROPUESTAS DE ACUERDO AREAS MUNICIPALES:

2.1.-CONCESION LICENCIA URBANISTICA PARA OBRAS EN VIVIENDA DE FINCA SITA EN (…) A (…)

2.2.-CONCESION AUTORIZACION MUNICIPAL VIVIENDA USO TURISTICO EN VIVIENDA DE FINCA SITA EN (…) A (…)

PUNTO 3º.-CONOCIMIENTO DE ASUNTOS VARIOS

RUEGOS Y PREGUNTAS

PUNTO 1º.-APROBACIÓN DEL BORRADOR DEL ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA CON FECHA DE 13 DE FEBERO DE 2025:

El Sr. Presidente pregunta si algún Concejal desea realizar alguna observación al acta de la sesión ordinaria celebrada el día 13 de febrero de 2025.

No realizándose ninguna observación, resulta aprobada por Unanimidad de los miembros asistentes el acta de la sesión ordinaria celebrada el día 13 de febrero de 2025, autorizándose su transcripción al correspondiente Libro Oficial.

PUNTO 2º.- PROPUESTAS DE ACUERDO ÁREAS MUNICIPALES

2.1.-CONCESION LICENCIA URBANISTICA PARA OBRAS EN VIVIENDA DE FINCA SITA EN (…) A (…)

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A5F609E0-70FA-4845-9310-E604515868BB-815317

LICENCIA URBANÍSTICA (…)

Registro de Entrada (…)

Ref.: (…)

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

PROPUESTA DE ACUERDO

Vista la instancia suscrita con fecha 04/06/2024 por (…), que forma parte del expediente arriba referenciado, de las obras de una vivienda entre medianerías, en la finca sita en (…) con referencia catastral (…) según proyecto del arquitecto (…) y (…) y resto de documentación aportada.

ANTECEDENTES DE HECHO

Resultando que el interesado tiene abonada la cantidad de 628,34€, siendo en concepto de Tasa por Licencia Urbanística, según presupuesto que consta en el proyecto técnico presentado.

Resultando que con fecha 15/11/2024 se emite informe por el Arquitecto municipal (…), de tenor literal siguiente:

"=LICENCIA URBANÍSTICA (…)

REGISTRO GENERAL DE ENTRADA (…)

Asunto ..... :	*Licencia Urbanística*
Obra ..... :	*VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERÍAS.*
Fase ..... :	***PROYECTO BÁSICO***
Dirección ..... :	*(…)*
Promotor ..... :	*(…)*
Arquitecto..... :	*(…)*
Arq.Técnico/Aparejador ..... :	*Sin determinar en esta fase*
Ref. catastral ..... :	***(…)***

(…) – Arquitecto Municipal

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

INFORME

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A5F609E0-70FA-4845-9310-E604515868BB-815317

I.- ANTECEDENTES:

- *Alineación Oficial expediente de alineación número (…).*
- *Expediente de licencia urbanística (…) con renuncia expresa de licencia por parte del interesado aceptada y notificada con registro de salida (…) de fecha 22 de julio de 2024.*
- *Solicitud de nueva licencia para Vivienda Unifamiliar entre medianerías aportando un **Proyecto Básico** redactado por los nuevos técnicos (…) y (…), fechado a 28 de mayo de 2024 e identificado como V01-Mayo 2024.*
- *Con fecha 28/08/2024 y registro de salida nº (…) se emite oficio de remisión a la D.G de Patrimonio de la Comunidad de Madrid. En respuesta al mismos con fecha 12/11/2024 y registro de entrada (…) se recibe notificación de la D.G. de patrimonio Cultural y Oficina del Español de la Comunidad de Madrid (expediente …).*

II.- LEGISLACIÓN Y NORMATIVA APLICABLE:

- *Normas Subsidiarias de Cercedilla de 1985 y sus modificaciones posteriores.*
- *Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cercedilla, relativa a la alineación y normativa urbanística de la Travesía de la Pontezuela.*
- *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y sus modificaciones posteriores.*
- *Ley 9/2001 del Suelo de la comunidad de Madrid y su modificación posterior; Ley 11/2022 de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Comunidad de Madrid.*
- *Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.*
- *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*
- *Ordenanza de Residuos de Construcción y Demolición (RCD) municipal de Cercedilla, publicada en el BOCM de fecha 12 de enero de 2018.*
- *Ordenanza básica municipal sobre edificaciones, instalaciones y construcciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación del Ayuntamiento de Cercedilla, publicada en el BOCM de fecha 5 de octubre de 2021.*
- *Resto de normativa estatal, autonómica y sectorial de aplicación.*

III.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y URBANÍSTICAS:

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

III.- SEGUNDO. *El objeto del **Proyecto Básico** aportado es la **obra nueva** para la construcción de un edificio para 1 vivienda unifamiliar entre medianerías. La parcela tiene acceso a dos viales; a la (…) en un frente de 6,18 m y al vial (…) en un frente de 2,48 m. Esta disposición geométrica hace que la parcela se asimile a una forma de bandera. El cuerpo principal tiene su fachada a la (…) mientras el acceso al edificio se efectúa por la (…).*

La parcela actualmente se encuentra edificada parcialmente con una construcción de carácter no residencial, de una planta de altura, con fachada a la (…). Previo a la construcción de una nueva edificación es preciso la demolición de la edificación existente para lo que será necesario la solicitud de las autorizaciones correspondientes.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A5F609E0-70FA-4845-9310-E604515868BB-815317

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

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

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

III.- CUARTO. *Las prescripciones previstas en la Ordenanza Particular* ***CS*** *vienen reguladas en el artículo 2.6.1. y en la Modificación Puntual referenciada. Estas condiciones son función del fondo del solar; que en este caso se estima* ***inferior a 15 m de profundidad****.*

Según se señala en la memoria del proyecto, la superficie de la parcela según medición reciente es de 97,51 m². Ahora bien, según el expediente de alineación oficial 2018/16 1717 la parcela está sujeta a una cesión de 9,67 m² por el vial Travesía de los Registros y de 0,99 m² por la calle Pontezuela. Esta cesión de superficie para mejora de viales hace que se disponga de una superficie neta de parcela de ***86,85 m².***

Ordenanza particular CS **Sup.Parcela …… 86,85 m^2**

Condiciones de uso y edificación	Condiciones de los instrumentos de planeamiento	Aplicación de las condiciones	Valores de Proyecto y/o Edif. existente	CUMPLIMIENTO
Parcela mínima (m^2)	Sin determinar m^2	86,85 m^2	86,85 m^2	**Si**
Ocupación/Fondo	Fondo 15 m	15,00 m	10,60 m - 65,10 m^2	**Si**
Nº Máx.plantas	2 + BC (abuhard.)		2 pl	**Si**
Altura máxima (m)	7,00 m		5,60 m	**Si**
Edificab. Máx (m^2/m^2) ...	Ocup x Nº Plat m^2/m^2	----- m^2	94,85 m^2	**Si**
Retranqueos (m)	0,00 m		Fachada: 0,00 m Fondo: 0,00 m Lat.Izq.: 0,00 m Lat.Dcho: 0,00 m	**Si**

	CUMPLIMIENTO	
Uso principal	**Sí**	**No**
Vivienda categoría 1ª , 2ª y 3ª (Sup. Útil minima 45 m^2)	**X**	
Plazas de Aparcamientos: Uso residencial 1 plaza por vivienda (art.2.7.1 NN.SS.)		
Materiales	**X**	
Condiciones de la edificación e higiénico sanitarias		
Condiciones establecidas en las Normas	**X**	
Condiciones higiénico sanitarias (Orden 29 febrero 1944 Mº Gobernación)	**X**	
Instalaciones		
Alineaciones, Rasantes y Cotas	**x**	
Urbanización	Es necesario ejecutar las obras complementarias de urbanización de mejora de vial sobre las superficies de cesiones	

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

1º.- La parcela se encuentra dentro del perímetro del ámbito ***"Casco Histórico de Cercedilla"*** *(CM/038/0001), establecido por la Dirección General de Patrimonio*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A5F609E0-70FA-4845-9310-E604515868BB-815317

*Cultural de la Comunidad de Madrid siendo su régimen de protección de **"yacimiento arqueológico o paleontológico documentado"**. En cumplimiento del **art. 61** de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, cualquier actuación que afecte a un yacimiento, que suponga intervención en el subsuelo o movimiento de tierras deberá ser aprobado por la Consejería competente en dicha materia. En base al presupuesto del proyecto aportado, se efectúan labores de movimiento de tierras y cimentaciones.*

Con fecha 12/11/2024 y registro de entrada nº (…) se recibe notificación de la D.G. de patrimonio Cultural y Oficina del Español de la Comunidad de Madrid (expediente RES…). En dicho escrito en el apartado Conclusión se señala de forma expresa que: "… se deberá llevar a cabo un control arqueológico durante el movimiento de tierras, en virtud del artículo 61 de la Ley 8/2023 de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid."

*2º.- En la estancia destinada a cocina-salón comedor, se disponen **cerramientos de vidrio traslucido** tipo pavés en el muro que da al patio de la finca Travesía Registros 3 y sobre el solar sito en la calle Pontezuela 56. Los dos cerramientos de vidrio se ejecutan sobre las medianerías particulares de la actuación y ambos cerramientos de vidrio pueden ser cegados por actuaciones en las fincas colindantes. Visto lo señalado, estos dos elementos no pueden ser considerados en la justificación de las condiciones higiénico-sanitarias. Para dicho cumplimiento se disponen los huecos de planta baja sobre el patio de entrada y las ventanas tipo Velux de cubierta.*

*Indicar que en cumplimiento de lo establecido en el Código Civil, estos cerramientos **no pueden generar servidumbre de luces**.*

*3º.- La parcela se encuentra sujeta a las cesiones de superficie para mejora del vial, establecida en el expediente de alineación oficial (…). En aplicación del **art.19 apartados 1 y 2** de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid se deberá proceder, con carácter previo, a disponer a favor del municipio la superficie de cesión y a aportar la garantía suficiente para la realización de las obras de urbanización que sea necesario ejecutar.*

A tal fin ha sido aportado escrito de compromiso de cesión de superficie y de ejecución de las obras de urbanización necesarias.

*4º.- Dado que se solicita Licencia Urbanística con un **Proyecto Básico**, (documento que no es de visado obligatorio), se ha aportado Certificado de Colegiación de los arquitectos redactores del Proyecto Básico y responsables de la Dirección de Obra en conformidad con la Hoja de Dirección de Obra aportada.*

***III.- SEXTO.** El presupuesto de ejecución material reflejado en el **Proyecto Básico** es de **84.500,00 € (ochenta y cuatro mil quinientos euros)**.*

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

III.- OCTAVO.** Según la Ordenanza de Residuos de Construcción y Demolición (RCD) municipal de Cercedilla, publicada en el BOCM.10 de fecha 12 de enero de 2018 y en base al estudio de gestión de residuos deberá aportar una fianza de **295,76 € (doscientos noventa y cinco euros con setenta y seis céntimos).

***III.- NOVENO.** En el cálculo de la garantía a aportar para las obras de urbanización, se ha tenido en consideración el tipo de acabado de aceras. A tal fin y*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A5F609E0-70FA-4845-9310-E604515868BB-815317

por la zona donde se sitúa la parcela, la acera prevista es de losas de granito de iguales características al existente en el entorno, sobre una cama hormigón en masa y bordillo de granito. Se prevé la ejecución de una acera de anchura variable en el vial (…). El mayor ancho se sitúa en el extremo superior en el linde con la finca de la (…) (anchura hasta el bordillo actual) para finalizar en la esquina entre las calles (…) en una anchura de 1,20 m con relación a la nueva alineación reflejada en el expediente de alineación 2018/16/ 1717.

Los costes estimados son:

- *Nuevo bordillo de granito de iguales características al existente en el entorno totalmente acabado (con eliminación del actual): 696,25 €*
- *Nueva superficie de acera de losas de granito sobre cama de hormigón en masa, de iguales características y dimensiones a la existentes en el entorno, totalmente acabada y rematada: 1.780,00 €*

*Se deberá aportar un aval o fianza de **2.476,25 € (dos mil cuatrocientos setenta y seis euros con veinticinco céntimos)** como garantía de las obras necesarias de urbanización de la superficie de cesión a favor del Ayuntamiento para mejora del vial existente.*

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

CONCLUSIÓN

- *Informar **FAVORABLEMENTE la solicitud de licencia urbanística** en base a la documentación aportada en el **Proyecto Básico** de Vivienda Unifamiliar entre medianerías redactado por los arquitectos (…) y (…), fechado a 28 de mayo de 2024 e identificado como V01-Mayo 2024.*
- *La concesión de la Licencia, **NO AUTORIZA el comienzo de las obras**. A tal efecto, el promotor en aplicación del **art.154.3 de la Ley 9/2001** del Suelo, modificada por la Ley 11/2022 de 21 de diciembre de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, deberá al menos presentar una Declaración Responsable en la que se manifieste que el "proyecto de ejecución desarrolla al básico y no introduce modificaciones sustanciales que supongan la realización de un proyecto diferente al inicialmente autorizado". Dicho Proyecto de Ejecución deberá estar visado por el COAM.*
- *Se deberá comunicar a los servicios municipales los técnicos responsables intervinientes como Director de Obra; Director de Ejecución de la obra; Coordinador de Seguridad y Salud y resto de agentes intervinientes; y se estará en posesión de los volantes de dirección de cada técnico responsable.*
- *La concesión de la Licencia, **NO AUTORIZA** las acometidas a las redes de los servicios municipales. A tal fin se deberá solicitar la autorización de dicha acometida. Las conexiones a las diferentes redes (saneamiento, abastecimiento de agua, etc.) se realizarán por pozos/arquetas de registro en conformidad con los servicios técnicos municipales correspondientes.*
- *La concesión de la Licencia, **NO AUTORIZA** la tala de árboles en el interior de la parcela ni la ocupación de vía pública; para la cual se deberá solicitar licencia a los servicios técnicos correspondientes.*
- *La concesión de la Licencia, **NO AUTORIZA** la demolición de la edificación existente. Previo al comienzo de las obras, se deberá proceder a la demolición de la edificación actual para lo cual es necesario la solicitud del título habilitante que autorice dicha demolición.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A5F609E0-70FA-4845-9310-E604515868BB-815317

- *En conformidad con la notificación de la D.G. de Patrimonio Cultural y Oficina del Español de la Comunidad de Madrid, (expediente RES/…), la ejecución del movimiento de tierras, **se deberá ejecutar bajo la supervisión y control arqueológico** según las directrices y prescripciones que establezca la D.G. de Patrimonio Cultural y Oficina del Español siendo necesaria su autorización previa.*

- *Los cerramientos de la parcela (en especial los de vidrio traslucido) se efectuarán en cumplimiento del Código Civil y no podrán generar servidumbres de luces y vistas; salvo autorización expresa del colindante afectado.*

- *Es necesario ejecutar las obras complementarias de urbanización de mejora de vial sobre las superficies de cesiones.*

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

Resultando que el interesado presenta ingreso de BBVA por importe de 2476.25E €, con fecha 27/01/2025 en concepto de prestación de garantía de obras de urbanización; y 295,76€ €, con fecha 27/01/2025 en concepto de prestación de garantía para la gestión correcta de residuos de construcción y demolición.

Dada cuenta del Informe Jurídico favorable de fecha 29/01/2025.

Dada cuenta por Tesorería de los siguientes tributos:

- **628,34 €,** en concepto de Tasa Licencia Urbanística, **autoliquidada por el interesado (04/06/2024).**
- **2295,49 €,** en concepto de I.C.I.O (pendiente de liquidar).

Desde esta Concejalía de Urbanismo se propone:

PRIMERO. Conceder licencia urbanística para las obras de una vivienda entre medianerías, en la finca sita en (…) con referencia catastral (…) según proyecto del arquitecto (…) y (…) de conformidad con el informe emitido por el Arquitecto Municipal, teniendo en cuenta las siguientes:

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A5F609E0-70FA-4845-9310-E604515868BB-815317

1º. Las obras deberán ajustarse a la información reflejada en el **Proyecto Básico** de Vivienda Unifamiliar entre medianerías redactado por los técnicos (…) y (…), fechado a 28 de mayo de 2024 e identificado como V01-Mayo 2024 y la documentación técnica anexada al expediente.

2º. La concesión de la Licencia, **NO AUTORIZA el comienzo de las obras**. A tal efecto, el promotor en aplicación del **art.154.3 de la Ley 9/2001** del Suelo, deberá presentar una Declaración Responsable manifestando que tiene en su poder el Proyecto de Ejecución visado por el COAM que desarrolla el presente Proyecto Básico por el que se otorga el título habilitante solicitado.

3º. En conformidad con la Notificación emitida por la Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español, (expediente RES/…), la ejecución del movimiento de tierras, **se deberá ejecutar bajo la supervisión y control arqueológico** según las directrices y prescripciones que establezca dicha Dirección General.

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

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

- cuando se ejecute el replanteo y excavación de la cimentación
- cuando la obra llegue al primer forjado ejecutado
- cuando se proceda a cubrir aguas

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

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

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

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

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

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A5F609E0-70FA-4845-9310-E604515868BB-815317

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SEGUNDO. Autorizar **la realización simultánea de las** obras complementarias de urbanización a realizar por el/a interesado/a **recogidas en el proyecto.**

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A5F609E0-70FA-4845-9310-E604515868BB-815317

TERCERO. Aprobar la constitución de las siguientes garantías:

- 2476,25€ €**,** en concepto de obras de urbanización **(que será devuelta transcurrido el año de garantía desde la total terminación de las obras, siempre que las mismas se encuentren en estado de ser recibidas)**
- 295.76€**,** en concepto de gestión correcta de residuos de construcción y demolición **(que será devuelta previa SOLICITUD Y acreditación documental por parte del titular de la licencia de la correcta gestión de los residuos generados en la obra, sin necesidad de acuerdo posterior).**

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

2295,49 € **del ICIO pendiente de liquidación.**

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

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

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

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

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

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

SEPTIMO. Comunicar al interesado que si para la realización de las obras precisara ocupar la vía o bienes de dominio público con materiales de construcción, escombros, vallas, puntales, andamios u otras instalaciones deberá solicitar la

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A5F609E0-70FA-4845-9310-E604515868BB-815317

preceptiva licencia municipal de ocupación de vía pública señalando el plazo estimado de duración y superficie a ocupar.

OCTAVO. La Licencia Urbanística podrá ser retirada en el Departamento de Tesorería previo abono de las liquidaciones pendientes de abono.

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

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

En Cercedilla, a fecha de firma electrónica

EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO

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

ACUERDO

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

2.2.-CONCESION AUTORIZACION MUNICIPAL VIVIENDA USO TURISTICO EN VIVIENDA DE FINCA SITA EN (…) A (…):

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

LICENCIA VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO (…)

Registro de Entrada (…)

Ref: (…)

El Conceja Delegado de Desarrollo Local que suscribe, tiene a bien formular a la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, la siguiente:

PROPUESTA DE ACUERDO

Vista la instancia de (…) de fecha 12/07/2024 y número de registro de entrada (…) en el que solicita autorización municipal para vivienda de uso turístico en la finca sita en la calle (…) con referencia catastral (…) de esta localidad.

NORMATIVA DE APLICACIÓN

- DECRETO 29/2019, de 9 de abril, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los Apartamentos Turísticos y las Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid
- Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A5F609E0-70FA-4845-9310-E60451586BB-815317

- Vigentes Normas Subsidiarias de Cercedilla aprobadas en 2004; junto con sus modificaciones realizadas.
- Ordenanza de Seguridad y Convivencia Ciudadana de Cercedilla.
- Resto de normativa municipal, autonómica y estatal que pueda ser de aplicación.

ANTECEDENTES DE HECHO

Visto que la/el interesado aporta la siguiente documentación:

- Certificado de idoneidad para las viviendas de uso turístico (en adelante (CIVUT), firmado por el técnico competente (…) del Arquitecto del Estudio de Arquitectura AMMPLIO, en el que se certifica que la vivienda cumple con los requisitos establecidos en el artículo 17bis del DECRETO 29/2019, de 9 de abril, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los Apartamentos Turísticos y las Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid:
  a) Dispone de calefacción y suministro de agua fría y caliente.

  b) Dispone al menos de una ventilación directa al exterior o a patio no cubierto.

  c) Dispone de un extintor manual, en el interior de la vivienda colocado a no más de 15 metros de la puerta de salida de la vivienda.

  d) Dispone de señalización básica de emergencia indicando la puerta de salida de la vivienda.

  e) Dispone de un plano de evacuación del edificio y de la vivienda en un lugar visible.

- Justificante de disponer de una póliza de seguro de responsabilidad civil vigente que cubra los riesgos de los usuarios por daños corporales, materiales y los perjuicios económicos causados por el ejercicio de su actividad.

- En la instancia el interesado ha indicado que la vivienda tiene 243 m^2, y el número de habitaciones es de 3, número de baños/aseos es de 3 y cuenta con cocina/comedor/salón 1 por lo que el aforo permitido según la normativa regional es 8 personas con piscina, terraza y almacén.

Vistos los importes abonados mediante autoliquidación de los siguientes conceptos:

-Tasa de expedición de informe/certificados: 42.80€

Visto que las viviendas de uso turístico deberán cumplir las normas sectoriales aplicables, los Servicios Técnicos Municipales deben comprobar que urbanísticamente está permitida el uso en función de las normas del planeamiento vigente, evacuando el correspondiente informe preceptivo.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A5F609E0-70FA-4845-9310-E604515868BB-815317

Dada cuenta del informe emitido de fecha 28 de febrero de 2025, en el que se requirieron a los interesados:

"=***VIVIENDA USO TURISTICO LVIVTUR (…)***

REGISTRO GENERAL DE ENTRADA (…)

La técnico del Excmo. Ayto. de Cercedilla, (…), actuando en calidad de arquitecta técnica del mismo, una vez analizada la documentación aportada, en relación al expediente cuyos datos se relacionan anteriormente, emite el presente informe.

I N F O R M E T É C N I C O

I. Legislación aplicable

1. *Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico Municipal aprobadas definitivamente el 27 de junio de 1985.*
2. *Modificaciones Puntuales posteriores a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico Municipal.*
3. *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*
4. *Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid Ley 9/2001 de 17 de Julio y sus posteriores modificaciones.*
5. *Orden 2726/2009, de 16 de julio, por lo que se regula la gestión de residuos de la construcción y demolición en la Comunidad de Madrid.*
6. *RD 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo.*
7. *Decreto 79/2014 de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid*
8. *Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid.*
9. *Normativa urbanística, ambiental, sectorial y administrativa conexa a las anteriores y sin perjuicio de la restante normativa que resulte de aplicación.*

PROMOTOR	***(…)***	***12/7/2024***
REPRESENTANTE	***(…)*** ***AMMPLIO ARQUITECTOS***	
SITUACIÓN	***(…)***	
ASUNTO	***VIVIENDA USO TURISTICO***	

II. Antecedentes, documentación y análisis de la situación

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A5F609E0-70FA-4845-9310-E604515868BB-815317

Con registro de entrada (…) y fecha 12 de julio de 2024 se aporta por parte de interesado la siguiente documentación:

- *Plano de planta de distribución y cotas vivienda turística.*
- *Autorización de representación*

Con registro de entrada (…) y fecha 20 de septiembre de 2024 se aporta por parte de interesado la siguiente documentación:

- *Certificado de Idoneidad para viviendas de uso turístico (CIVUT)*
- *Autorización de representación.*

El inmueble queda identificado y descrito catastralmente de la siguiente manera, según la información obtenida de la Sede Virtual del Catastro:

Plano de situación obtenido de la sede de catastro

Plano de la parcela. Sede de catastro

Desde el punto catastral, se trata de una parcela urbana con un edificio aislado de uso residencial con una superficie construida de 253m2 y una superficie grafica de 1.144m2, dicho edificio este compuesto por 2 plantas, la cubierta es inclinada a 2 aguas, con cubrición de teja cerámica. El edificio data del año 1987 según datos catastrales.

A continuación, observamos una fotografía de la fachada:

Observamos también una fotografía aérea obtenida del visor sit del año 2023 en el que se aprecia la parcela con la edificación del asunto:

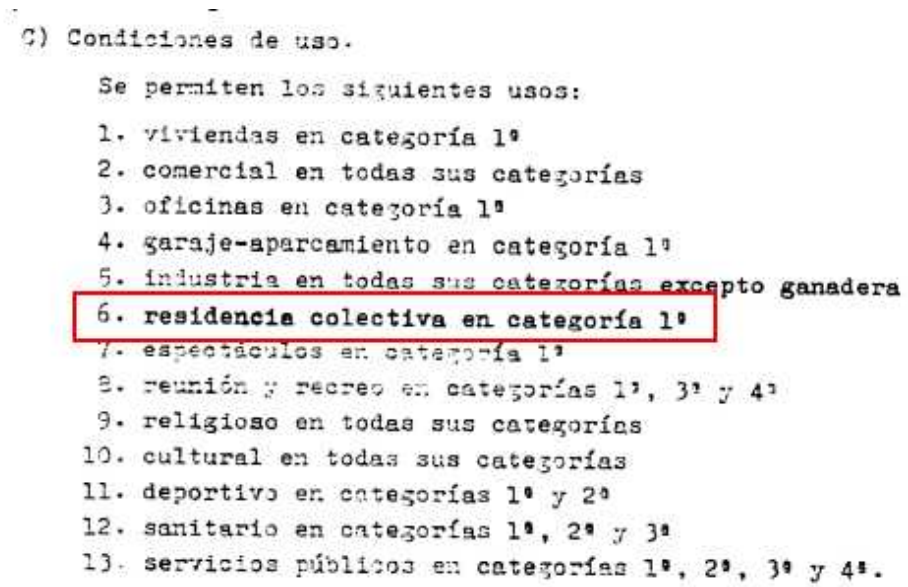
Imagen obtenida del visor Sit de la Comunidad de Madrid

Desde el punto de vista urbanístico el inmueble se encuentra clasificado por las Normas Subsidiarias Urbanísticas Municipales (NSUM) según el Plano de Calificación y Usos del Suelo" S" (sur) de las NN.SS. de Planeamiento de Cercedilla aprobadas en 1985, en la denominada Zona ***C3*** *"Colonias de Segunda Residencia".*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A5F609E0-70FA-4845-9310-E604515868BB-815317

Plano de Calificación y usos del suelo (CUS) S de las NSUM

Por todo ello, en la zona de ordenanza C3 "Colonias de segunda Residencia", se permiten los siguientes usos:



C) Condiciones de uso.

Se permiten los siguientes usos:

1. viviendas en categoría 1ª
2. comercial en todas sus categorías
3. oficinas en categoría 1ª
4. garaje-aparcamiento en categoría 1ª
5. industria en todas sus categorías excepto ganadera
6. **residencia colectiva en categoría 1ª**
7. espectáculos en categoría 1ª
8. reunión y recreo en categorías 1ª, 3ª y 4ª
9. religioso en todas sus categorías
10. cultural en todas sus categorías
11. deportivo en categorías 1ª y 2ª
12. sanitario en categorías 1ª, 2ª y 3ª
13. servicios públicos en categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

El art.2.5.2.2. uso vivienda, en su apartado b) 1) Categoría 1ª establece:

*Categoría 1ª: Vivienda Unifamiliar, cuando esta situada en **parcela independiente**, en edificio aislado, o agrupado a otros, pero con acceso independiente y exclusivo desde la vía publica*

*Por otro lado, el **Decreto 29/2019**, de 9 de abril, por el que **se modifica el Decreto 79/2014**, de 10 de julio por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid y en base a su **artículo 2 Definiciones**, se entiende:*

***2.** Definición de vivienda de uso turístico: tienen la consideración de viviendas de uso turístico aquellos pisos, estudios, apartamentos o casas que, **de forma habitual**, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, para ser cedidos en su totalidad con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio.*

*Con la concesión de la autorización solicitada, la vivienda no podrá utilizarse por los usuarios como residencia permanente, ni con cualquier otra finalidad distinta del uso turístico en conformidad con el **art.6** del **Decreto 29/2019**, de 9 de abril, por el que **se modifica el Decreto 79/2014**.*

Esta dedicación exclusiva al uso turístico, supone un cambio de uso; siendo necesario la solicitud nuevamente de cambio de uso para la restitución al uso actual

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A5F609E0-70FA-4845-9310-E60451586BB-815317

de residencial unifamiliar; y por tanto a efectos fiscales puede perder cualquier bonificación prevista como vivienda habitual al perder dicha cualidad.

*El **art.18** del **Decreto 29/2019**, de 9 de abril en su **apartado 4**, establece la capacidad máxima de alojamiento:*

> a) Para viviendas inferiores a 25 m^2 útiles, hasta dos personas, en al menos una pieza habitable.
>
> b) Para viviendas entre 25 m^2 y 40 m^2 útiles, hasta cuatro personas, en al menos dos piezas habitables.
>
> c) Por cada 10 m^2 útiles adicionales en, al menos una pieza habitable más independiente, se permitirán dos personas más.

Visto lo señalado, solo se permiten dos personas por pieza habitable indepediente de más de 10 m^2.

Según plano de planta de distribucion aportado por interesado y en base a los datos expuestos en el Certificado del CIVUT aportado por el promotor y firmado por (…) colegiado (…) en representación de AMMPLIO ARQUITECTOS, el aforo previsto es de 8 personas.

Plano de planta de distribucion (…) aportado por interesado

III. Conclusiones

*Según visita efectuada el pasado día 4/10/2024 y según documentación presentada y contrastada con la normativa de aplicación, **se deberá requerir al interesado/promotor la siguiente documentación**:*

1. *Deberá presentar cumplimentado el impreso normalizado del Ayto. correspondiente a la solicitud para vivienda de uso turístico*

2. *Se deberá aportar fotografías de la colocación del extintor según se establece en el **Anexo 1 – Sección 1ª – apartado 4.4** del RD 513/2017 de 22 de mayo por el que se aprueba el reglamento de instalaciones de protección contra incendios. A tal fin, el extintor se situará en un lugar fácilmente localizable y accesible para su uso en caso de emergencia por parte de los usuarios de la vivienda de uso turístico, próximo a la salida de evacuación, **quedando la parte superior del extintor situada entre 80 cm y 120 cm sobre el suelo**.*

3. *Se deberá presentar fotografías de la correcta rotulación del cuadro eléctrico con un etiquetado adecuado y ordenado, puesto que actualmente está de manera provisional según se observa en fotografía de anexo 2*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A5F609E0-70FA-4845-9310-E604515868BB-815317

4. *Se deberán de presentar los documentos de legalización del depósito enterrado existente en la parcela y se deberá de colocar un candado en la tapa de cierre.*

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

En Cercedilla, a fecha de firma electrónica. La Arquitecta Tecnica (FIRMADO)=

VBº La Concejala de Urbanismo (FIRMADO).

ANEXO I. SOBRE CONDICIONES MINIMAS A ESTABLECER PARA EL USO DE VIVIENDA DE USO TURISTICO

Las condiciones mínimas a establecer para el uso de vivienda de uso turístico se señalan a continuación:

1. *En conformidad con el **Decreto 29/2019**, de 9 de abril, por el que se modifica el **art.6** del Decreto 79/2014; la vivienda únicamente se podrá destinar a Uso Turístico, no estando permitidas otras actividades distintas a dicho uso. A tal fin y en aplicación del **art.20** del **Decreto 79/2014** de 10 de julio, se deberá disponer la Placa Distintiva en la puerta de entrada de la vivienda en lugar visible.*

2. *En cumplimiento del Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad (DB SUA) del Código Técnico de la Edificación (CTE) en su documento DB SUA-1 Seguridad frente al riesgo de caídas, establece en su*

Apartado 2 – Discontinuidades en el pavimento –

- ***1.-** Los elementos salientes del nivel del pavimento, puntuales y de pequeña dimensión (por ejemplo, los cerraderos de puertas) no deben sobresalir del pavimento más de 12 mm.*

Apartado 3 - Desniveles –

- ***3.1.-** Se dispondrán barreras de protección en los desniveles, huecos y aberturas con una diferencia de cota mayor a 55 cm.*
- ***3.2.1.-** Las barreras de protección (barandillas, petos, etc.), tendrán como mínimo una altura de 0,90 m cuando la diferencia de cota no exceda de 6,00 m.*
- ***3.2.3.-** Las barreras de protección no puedan ser fácilmente escaladas por los niños ni pueden tener aberturas que puedan ser atravesadas por una esfera de 10 cm.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A5F609E0-70FA-4845-9310-E60451586BB-815317

3. *En cumplimiento del DB SUA-2 Seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento, la altura libre de paso en zonas de circulación será como mínimo 2,10 m en conformidad con el* ***apartado 1.1.***

4. *En cumplimiento del* ***apartado 1 – Aprisionamiento –*** *del DB SUA-3 Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento en recintos, todas las puertas de los recintos que dispongan de bloqueo interior (baños, aseos, etc); dispondrán de un sistema de desbloqueo exterior para evitar que los usuarios puedan quedar encerrados accidentalmente.*

5. *En aplicación del* ***art.2.1.1*** *del DB SUA-4 Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada, se dispondrá alumbrado de emergencia y señalización en los recorridos desde todo origen de evacuación hasta el espacio exterior seguro señalando los medios de protección existentes y la localización de la puerta de salida.*

6. *En cumplimiento del DB SUA-6 Seguridad frente al riesgo de ahogamiento,* ***apartado 1,*** *las piscinas dispondrán de barreras de protección que impidan el acceso no controlado de niños a la zona de baño.*

7. *El extintor se dispondrá en cumplimiento del* ***Anexo 1 – Sección 1ª – apartado 4.4*** *del RD 513/2017 de 22 de mayo por el que se aprueba el reglamento de instalaciones de protección contra incendios. A tal fin, el extintor se situará en un lugar fácilmente localizable y accesible para su uso en caso de emergencia por parte de los usuarios de la vivienda de uso turístico, próximo a la salida de evacuación,* ***quedando la parte superior del extintor situada entre 80 cm y 120 cm sobre el suelo****.*

8. *Los dormitorios dobles deberán tener 10 m^2 de superficie útil en conformidad con el art. 6 de la Orden Ministerial de 29 de febrero de 1944. (****Art.2.5.3*** *Condiciones higiénico-sanitarias NN.SS. Planeamiento Municipal de Cercedilla).*

9. *Cualquier actividad a efectuar en la instalación, deberá efectuarse en conformidad y cumplimiento de la Ordenanza de Seguridad y Convivencia Ciudadana de Cercedilla, (BOCM 26 de noviembre de 2016). Se deberá informar de las mismas con carácter previo a los futuros usuarios, en cumplimiento del* ***art.5.3.2*** *del Decreto 29/2019 de 9 de abril.*

PROMOTOR	**(...)**	**18/11/2024**

ANEXO II. REPORTAJE FOTOGRAFICO DE LA VISITA

Dada cuenta del informe emitido por el Arquitecto Municipal, de fecha 17 de febrero de 2025 que antecede al expediente de autorización en el que consta el conforme del Delegado de Urbanismo, del tenor literal siguiente:

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A5F609E0-70FA-4845-9310-E604515868BB-815317

SITUACIÓN	**(…)**
ASUNTO	**VIVIENDA USO TURISTICO**

"=VIVIENDA USO TURISTICO (…)

REGISTRO GENERAL DE ENTRADA (…)

La técnico del Excmo. Ayto. de Cercedilla, (…), actuando en calidad de arquitecta técnica del mismo, una vez analizada la documentación aportada, en relación al expediente cuyos datos se relacionan anteriormente, emite el presente informe.

I N F O R M E T É C N I C O

I. Legislación aplicable

1. *Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico Municipal aprobadas definitivamente el 27 de junio de 1985.*
2. *Modificaciones Puntuales posteriores a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico Municipal.*
3. *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*
4. *Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid Ley 9/2001 de 17 de Julio y sus posteriores modificaciones.*
5. *Orden 2726/2009, de 16 de julio, por lo que se regula la gestión de residuos de la construcción y demolición en la Comunidad de Madrid.*
6. *RD 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo.*
7. *Decreto 79/2014 de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid*
8. *Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid.*
9. *Normativa urbanística, ambiental, sectorial y administrativa conexa a las anteriores y sin perjuicio de la restante normativa que resulte de aplicación.*

II. Antecedentes, documentación y análisis de la situación

Con registro de entrada (…) y fecha 12 de julio de 2024 se aporta por parte de interesado la siguiente documentación:

- *Certificado de Idoneidad para viviendas de uso turístico (CIVUT)*
- *Plano de planta de distribución y cotas vivienda turística.*
- *Autorización de representación.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A5F609E0-70FA-4845-9310-E604515868BB-815317

Con fecha 4 de octubre de 2024 se realiza Visita de comprobación al inmueble para verificar que cumple con todos los requisitos de vivienda de uso turístico.

Con fecha 28 de octubre de 2024 se emite informe técnico redactado por arquitecto técnico de este Ayuntamiento con requerimiento de subsanación y reportaje fotográfico de la visita realizada.

Con registro de entrada 2024/12757 y fecha 18 de noviembre de 2024 se aporta por parte de interesado la siguiente documentación:

- *Solicitud de Declaración Responsable para vivienda de uso turístico en la Cl (…) (Cercedilla)*
- *Fotografía y plano de situación con la ubicación de los extintores*
- *Fotografía cuadro eléctrico y su rotulación*
- *Seguro de Responsabilidad Civil*
- *Documentación referente al depósito de gas enterrado*
- *Fotografía de la tapa del deposito de gas con candado*
- *DNI Sanz Uriarte Zael-Gordiano*
- *Civut*

Respecto a los antecedentes existentes en el marco de este expediente, nos remitimos además a lo ya expuesto e informado por este Ayuntamiento con anterioridad al presente informe, según consta en el último informe emitido ***LVIVTUR 3/2024, de fecha 28 de octubre de 2024****, en concreto nos remitimos a la identificación y descripción catastral del inmueble, así como al análisis de clasificación urbanística del mismo. En dicho informe se requería la siguiente documentación:*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A5F609E0-70FA-4845-9310-E604515868BB-815317

Según visita efectuada el pasado día 4/10/2024 y según documentación presentada y contrastada con la normativa de aplicación, **se deberá requerir al interesado/promotor la siguiente documentación**:

1. Deberá presentar cumplimentado el impreso normalizado del Ayto. correspondiente a la solicitud para vivienda de uso turístico

2. Se deberá aportar fotografías de la colocación del extintor según se establece en el **Anexo 1 – Sección 1ª – apartado 4.4** del RD 513/2017 de 22 de mayo por el que se aprueba el reglamento de instalaciones de protección contra incendios. A tal fin, el extintor se situará en un lugar fácilmente localizable y accesible para su uso en caso de emergencia por parte de los usuarios de la vivienda de uso turístico, próximo a la salida de evacuación, **quedando la parte superior del extintor situada entre 80 cm y 120 cm sobre el suelo.**

3. Se deberá presentar fotografías de la correcta rotulación del cuadro eléctrico con un etiquetado adecuado y ordenado, puesto que actualmente está de manera provisional según se observa en fotografía de anexo 2

4. Se deberán de presentar los documentos de legalización del depósito enterrado existente en la parcela y se deberá de colocar un candado en la tapa de cierre.

Examinada la documentación aportada por interesado, se comprueba que se han solventado las incidencias reseñadas en dicho informe.

III. Conclusiones

*En base a lo expuesto anteriormente, se estima que a efectos urbanísticos es viable la instalación de vivienda de uso turístico en el inmueble sito en (…) con referencia catastral (…)***.**

Se adjunta al presente informe como anexo inseparable, el anexo I. Sobre condiciones mínimas a establecer para el uso de vivienda de uso turístico.

El presente informe se formula sobre la base de ser ciertos y exactos cuantos datos suministra el peticionario, quien toma a su cargo los daños y perjuicios que puedan derivarse de su inexactitud. Se emite sin perjuicio de lo que se disponga, en su caso, en informes de Órganos Competentes de la Comunidad de Madrid. Todo ello salvo derecho propiedad y sin perjuicios de terceros. =En Cercedilla, a fecha de firma electrónica= La Arquitecta Tecnica(firmado)=VBº La Concejala de Urbanismo(firmado)="

ANEXO I. SOBRE CONDICIONES MINIMAS A ESTABLECER PARA EL USO DE VIVIENDA DE USO TURISTICO

Las condiciones mínimas a establecer para el uso de vivienda de uso turístico se señalan a continuación:

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A5F609E0-70FA-4845-9310-E604515868BB-815317

1. En conformidad con el **Decreto 29/2019**, de 9 de abril, por el que se modifica el **art.6** del Decreto 79/2014; la vivienda únicamente se podrá destinar a Uso Turístico, no estando permitidas otras actividades distintas a dicho uso. A tal fin y en aplicación del **art.20** del **Decreto 79/2014** de 10 de julio, se deberá disponer la Placa Distintiva en la puerta de entrada de la vivienda en lugar visible.
2. En cumplimiento del Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad (DB SUA) del Código Técnico de la Edificación (CTE) en su documento DB SUA-1 Seguridad frente al riesgo de caídas, establece en su

   Apartado 2 – Discontinuidades en el pavimento –

   - **1.-** Los elementos salientes del nivel del pavimento, puntuales y de pequeña dimensión (por ejemplo, los cerraderos de puertas) no deben sobresalir del pavimento más de 12 mm.

   Apartado 3 - Desniveles –

   - **3.1.-** Se dispondrán barreras de protección en los desniveles, huecos y aberturas con una diferencia de cota mayor a 55 cm.
   - **3.2.1.-** Las barreras de protección (barandillas, petos, etc.), tendrán como mínimo una altura de 0,90 m cuando la diferencia de cota no exceda de 6,00 m.
   - **3.2.3.-** Las barreras de protección no puedan ser fácilmente escaladas por los niños ni pueden tener aberturas que puedan ser atravesadas por una esfera de 10 cm.
3. En cumplimiento del DB SUA-2 Seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento, la altura libre de paso en zonas de circulación será como mínimo 2,10 m en conformidad con el **apartado 1.1.**
4. En cumplimiento del **apartado 1 – Aprisionamiento –** del DB SUA-3 Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento en recintos, todas las puertas de los recintos que dispongan de bloqueo interior (baños, aseos, etc); dispondrán de un sistema de desbloqueo exterior para evitar que los usuarios puedan quedar encerrados accidentalmente.
5. En aplicación del **art.2.1.1** del DB SUA-4 Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada, se dispondrá alumbrado de emergencia y señalización en los recorridos desde todo origen de evacuación hasta el espacio exterior seguro señalando los medios de protección existentes y la localización de la puerta de salida.
6. En cumplimiento del DB SUA-6 Seguridad frente al riesgo de ahogamiento, **apartado 1,** las piscinas dispondrán de barreras de protección que impidan el acceso no controlado de niños a la zona de baño.
7. El extintor se dispondrá en cumplimiento del **Anexo 1 – Sección 1ª – apartado 4.4** del RD 513/2017 de 22 de mayo por el que se aprueba el reglamento de instalaciones de protección contra incendios. A tal fin, el extintor se situará en un lugar fácilmente localizable y accesible para su uso en caso de emergencia por parte de los usuarios de la vivienda de uso turístico, próximo a la salida de evacuación, **quedando la parte superior del extintor situada entre 80 cm y 120 cm sobre el suelo**.
8. Los dormitorios dobles deberán tener 10 m^2 de superficie útil en conformidad con el art. 6 de la Orden Ministerial de 29 de febrero de 1944. (**Art.2.5.3** Condiciones higiénico-sanitarias NN.SS. Planeamiento Municipal de Cercedilla).
9. Cualquier actividad a efectuar en la instalación, deberá efectuarse en conformidad y cumplimiento de la Ordenanza de Seguridad y Convivencia

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A5F609E0-70FA-4845-9310-E604515868BB-815317

Ciudadana de Cercedilla, (BOCM 26 de noviembre de 2016). Se deberá informar de las mismas con carácter previo a los futuros usuarios, en cumplimiento del **art.5.3.2** del Decreto 29/2019 de 9 de abril.=**"**

Desde esta Concejalía de Hacienda y Desarrollo Local se propone:

PRIMERO. Conceder a (…) con NIF (…) autorización municipal de Vivienda de uso turístico en la finca sita en calle (…) con referencia catastral (…), por cumplir con la normativa autonómica y con la normativa urbanística vigente con las siguientes observaciones y/o condiciones:

- La presente autorización se concede dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

- Sera de obligado cumplimiento todos los requisitos, derechos y obligaciones indicados en el DECRETO 29/2019, de 9 de abril, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los Apartamentos y las Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid.

- Tienen la consideración de viviendas de uso turístico aquellos pisos, estudios, apartamentos o casas que, de forma habitual, amueblados equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción por tanto la presente autorización sólo es admisible para la actividad definida.

- Los usuarios de viviendas de uso turístico están sujetos al cumplimiento de los deberes previstos en el artículo 9 de la Ley 1/1999.

- **De igual forma, están obligados al cumplimiento de las reglas básicas de convivencia o cívicas previstas por las ordenanzas municipales.** Le será de aplicación directa, sin perjuicio del resto de los preceptos previstos en la norma, los siguientes artículos de la ordenanza de Seguridad y Convivencia Ciudadana de Cercedilla:
  Artículo 10. Derechos y obligaciones ciudadanas 5. Todos los propietarios u ocupantes de inmuebles, edificios, construcciones, instalaciones, vehículos u otros bienes de titularidad privada están obligados a evitar que, desde éstos, puedan producirse conductas o actividades que causen molestias innecesarias a las demás personas.

  *Art. 113. Ruido y olores.—1. Todos los ciudadanos están obligados a respetar el descanso de los vecinos y a evitar la producción de ruidos y olores que alteren la normal convivencia. 2. Sin perjuicio de la reglamentación especial vigente en materia de instalaciones industriales y vehículos a motor, de espectáculos públicos y de protección del medio ambiente, se prohíbe la emisión de cualquier ruido doméstico que, por su volumen u horario exceda de los límites que exige la tranquilidad pública (los cuales se entienden comprendidos entre las **22.00***

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A5F609E0-70FA-4845-9310-E604515868BB-815317

hasta las 8.00 horas de la mañana del día siguiente, excepto los sábados o vísperas de festivos que estará comprendido entre las 24.00 horas y las 8.00 horas *del día siguiente), así como la emisión de olores molestos o perjudiciales para las personas.*

Art. 127. Conductas obstruccionistas en los ámbitos de la convivencia y el civismo. 1. En los ámbitos de la convivencia ciudadana y el civismo y salvaguardando todos los derechos previstos en el ordenamiento jurídico no se permiten las conductas siguientes: a) La negativa o la resistencia a las tareas de inspección o control del Ayuntamiento. b) La negativa o la resistencia a suministrar datos o facilitar la información requerida por los funcionarios actuantes en cumplimiento de sus funciones. c) Suministrar a los funcionarios actuantes, en cumplimiento de sus labores de inspección, control o sanción, información o documentación falsa, inexacta, incompleta o que induzca a error de manera explícita o implícita. d) El incumplimiento de las órdenes o los requerimientos específicos formulados por las autoridades municipales o sus agentes. 2. Sin perjuicio de la legislación penal y sectorial, las conductas descritas en el apartado anterior son constitutivas de infracción muy grave sancionada con multa de 1.500,01 a 3.000 euros.

Le será de aplicación el régimen sancionador de la ordenanza sin perjuicio de la aplicación de otros regímenes sancionadores.

- En base a la normativa autonómica, las viviendas de uso turístico, en cuanto modalidades de alojamiento turístico, **no podrán utilizarse por los usuarios como residencia permanente**, ni con cualquier otra finalidad distinta del uso turístico

- Los propietarios o sus representantes tienen obligación de facilitar al Ayuntamiento la información y documentación preceptiva para el correcto ejercicio de las atribuciones que legal y reglamentariamente le correspondan, sin perjuicio de las obligaciones con otras administraciones.

- Corresponde a la Comunidad de Madrid la competencia de inspección turística, sin perjuicio de la labor inspectora y la potestad sancionadora local en materia urbanística, de convivencia ciudadana o cualquier otra de su ámbito competencial.

- En caso de detectar anomalías tales como: falsedad documental, usos distintos a los autorizados, realización de obras ilegales, uso como vivienda permanente, incumplimiento de la normativa local o autonómica en la que este Ayuntamiento tenga competencias y este relacionada con la materia, teniendo especial atención a la alteración en la convivencia ciudadana, negativa al acceso a la inspección municipal y cualquier otra actividad irregular, se podrá iniciar de oficio la revocación de la presente autorización, para la cual el Ayuntamiento actuará de oficio poniendo en conocimiento de la Comunidad de Madrid los hechos determinantes de inicio de expediente de revocación de la autorización municipal, sin perjuicio de incurrir en otros procedimientos de disciplina o sancionadores.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A5F609E0-70FA-4845-9310-E604515868BB-815317

Notifíquese el presente acuerdo, de conformidad con lo recogido en el artículo 40.2 de la Ley 39/2015.

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

En Cercedilla, a fecha de firma electrónica

EL CONCEJAL DELEGADO DE DESARROLLO LOCAL

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

ACUERDO

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

PUNTO 3º.- CONOCIMIENTO ASUNTOS VARIOS.

No hay

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

M.U.1.-APROBACION PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION DE EMBELLECIMIENTO C. PONTEZUELA:

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

COBRAS (…)

Ref.: (…)

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

El Concejal Delegado, presenta a la Junta de Gobierno Local, la siguiente propuesta de acuerdo:

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A5F609E0-70FA-4845-9310-E60451586BB-815317

Vista la ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, JUSTICIA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL, POR LA QUE SE CONCEDE AL AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA UNA SUBVENCIÓN EN BASE AL ACUERDO DE 29 DE MAYO DE 2024, DEL CONSEJO DE GOBIERNO, POR EL QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS REGULADORAS DEL PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN DIRECTA DE SUBVENCIONES A MUNICIPIOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID DE MENOS DE 20.000 HABITANTES, PARA LA EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES DE EMBELLECIMIENTO VIARIO MUNICIPAL PARA EL PERIODO 2024-2026, por la que se concede la siguiente subvención al AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA en base al Acuerdo de 29 de mayo de 2024, del Consejo de Gobierno, se aprueban las normas reguladoras del procedimiento de concesión directa de subvenciones a municipios de la Comunidad de Madrid de menos de 20.000 habitantes, para la ejecución de las actuaciones de embellecimiento viario municipal para el periodo 2024-2026 denominada PLAN INTEGRAL DE EMBELLECIMIENTO DE CERCEDILLA, en atención a las condiciones generales que se establecen en el anexo a esta Orden:

Importe actuación (con IVA)	**Importe gastos asociados (con IVA)**	**Importe total solicitado (con IVA)**	**Subvención concedida*** *(De acuerdo con los artículos 5.4 y 8 del Acuerdo de 29 de mayo de 2024)*
267.814 €	26.559,5 €	294.373,5 €	**235.498,8 €**

Visto el **PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION DE EMBELLECIMIENTO CL PONTEZUELA (PA-1 2024) CERCEDILLA.** Con presupuesto base de licitación 267.814,00€ € (IVA incluido), redactado por (…) Arquitecto COAM (…).

Considerando que, el órgano competente para aprobar el proyecto es el Alcalde-Presidente, de conformidad con lo establecido en el artículo 233.1 apartado 1, de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, que establece que *"(…)La aprobación del proyecto corresponderá al órgano de contratación salvo que tal competencia esté específicamente atribuida a otro órgano por una norma jurídica"*. En relación con su Disposición Adicional Segunda *"(…)1. Corresponden a los Alcaldes y a los Presidentes de las Entidades Locales las competencias como órgano de contratación respecto de los contratos de obras, de suministro, de servicios, los contratos de concesión de obras, los contratos de concesión de servicios y los contratos administrativos especiales, cuando su valor estimado no supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto ni, en cualquier caso, la cuantía de seis millones de euros, incluidos los de carácter plurianual cuando su duración no sea superior a cuatro años, eventuales prórrogas incluidas siempre que el importe acumulado de todas sus anualidades no supere ni el porcentaje indicado, referido a los recursos ordinarios del presupuesto del primer ejercicio, ni la cuantía señalada.(…)".*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A5F609E0-70FA-4845-9310-E604515868BB-815317

No obstante, la Junta de Gobierno Local, actúa en materia de aprobación de proyectos, al amparo de competencias delegadas por Alcaldía, en virtud del Decreto núm. 871/2023.

Por todo lo expuesto, esta Concejalía propone:

PRIMERO: Aprobar el **PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION DE EMBELLECIMIENTO CL PONTEZUELA (PA-1 2024) CERCEDILLA.** Con presupuesto base de licitación 267.814,00€ € (IVA incluido), redactado por (…) Arquitecto COAM (…).

SEGUNDO: Iniciar los trámites necesarios para licitar la contratación de las citadas obras de demolición.

En Cercedilla, a fecha de firma electrónica

EL CONCEJAL DELEGADO

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

ACUERDO

PRIMERO.-Ratificar la Urgencia de la Moción

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

No presentándose ninguna moción más, por la Alcaldía-Presidencia se da paso al turno de

RUEGOS Y PREGUNTAS.

No hay

Finalizado el debate de los asuntos incluidos en el orden del día, el Sr. Alcalde levanta la sesión, siendo las 14.58 horas, de lo que doy fe como Secretario.

EL SECRETARIO GENERAL

(Firma electrónica)

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A5F609E0-70FA-4845-9310-E604515868BB-815317

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A5F609E0-70FA-4845-9310-E604515868BB-815317