Firmado Electrónicamente
Fdo. RICARDO DE SANDE TUNDIDOR
LA SECRETARÍA GENERAL
AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA
Fecha:10/07/2026
HASH:E76A502BEC86994BA07F27BFF9C61E273A3F139E
CSV:0693239b-7ef4-4847-981b-e9ba69beda7e-1109871

EXTRACTO DE LA SESION ORDINARIA CELEBRADA EL 2 DE JULIO DE 2026 POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

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

ORDEN DEL DÍA

PUNTO 1º.-APROBACION, SI PROCEDE, DEL BORRADOR DEL ACTA DE LA SESION ORDINARIA CELEBRADA CON FECHA DE 25 DE JUNIO DE 2.026

PUNTO 2º.-PROPUESTAS DE ACUERDO AREAS MUNICIPALES:

2.1.-CONCESION LICENCIA URBANISTICA PARA OBRAS ACCESORIAS DE URBANIZACION EN FINCA (…) A (…)

2.2.-CONCESION AUTORIZACION MUNICIPAL VIVIENDA USO TURISTICO EN CALLE (…) A (…)

2.3.-CONCESION LICENCIA ACTIVIDAD Y FUNCIONAMIENTO PARA CASA RURAL EN FINCA (…) 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 25 DE JUNIO DE 2026.

El Sr. Presidente pregunta si algún Concejal desea realizar alguna observación al acta de la sesión ordinaria celebrada el día 25 de Junio de 2.026.

No realizándose ninguna observación, resulta aprobada por Unanimidad de los miembros el acta de la sesión ordinaria celebrada el día 25 de Junio de 2.026, autorizándose su transcripción al correspondiente Libro Oficial.

PUNTO 2º.- PROPUESTAS DE ACUERDO AREAS MUNICIPALES

2.1.-CONCESION LICENCIA URBANISTICA PARA OBRAS ACCESORIAS DE URBANIZACION EN FINCA (…) A (…):

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:0693239B-7EF4-4847-981B-E9BA69BEDA7E-1109871

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 04/02/2026 por (…) por obras accesorias de urbanización en calle particular ubicada en (…) según proyecto del Arquitecto Municipal (…) y resto de documentación aportada.

ANTECEDENTES DE HECHO

Resultando que el interesado tiene abonada la cantidad de 185,44€, siendo en concepto de Tasa por Licencia Urbanística, según presupuesto que consta en el proyecto técnico presentado.

Resultando que con fecha 18/05/2026 se emite informe por el Arquitecto municipal (…), de tenor literal siguiente:

"=LICENCIA URBANÍSTICA LICURB (…)

REGISTRO GENERAL DE ENTRADA (…)

Asunto ..... :	*Licencia Urbanística*
Obra ..... :	*OBRAS ACCESORIAS DE URBANIZACIÓN EN CALLE PARTICULAR UBICADA EN (…)*
Fase ..... :	*Proyecto de Urbanización*
Dirección ..... :	*(…)*
Promotor ..... :	*(…)*
Arquitecto..... :	*(…)*
Ref. catastral ..... :	***Sin determinar***

(…) – Arquitecto Municipal

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:0693239B-7EF4-4847-981B-E9BA69BEDA7E-1109871

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

INFORME

I.- ANTECEDENTES - EXPEDIENTES RELACIONADOS

- *Expediente de Alineación Oficial ALIOF (…)*
- *Expediente LICURB (…) Vivienda unifamiliar aislada (…)*

II.- LEGISLACIÓN Y NORMATIVA APLICABLE:

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

III.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y URBANÍSTICAS:

III.- PRIMERO. *El objeto del presente Proyecto de Obras Accesorias de Urbanización es la autorización de la obra civil de la ejecución de aquellas obras necesarias que faciliten la conexión del tramo de la calle particular compartida por las fincas identificadas como (…) y facilitar las conexiones de las diferentes redes de las instalaciones particulares con las redes públicas de las infraestructuras municipales y de las compañías suministradoras de servicios.*

A este objeto, ha sido aportado un Proyecto Básico y de Ejecución de Obras Accesorias de Urbanización en calle particular ubicada en (…), redactado por el arquitecto (…) firmado digitalmente con fecha 04/02/2026.

III.- SEGUNDO. *La determinación de dicha superficie como calle particular tiene su origen al no estar reflejada en el plano Alineaciones de las vigentes NN.SS. municipales, al figurar como calle particular en el proyecto por el que se concedió la licencia de obras a la actual parcela identificada como (…) y figurar con esa calificación en la inscripción primera de dicha finca en el registro de la propiedad.*

III.- TERCERO. *La parcela identificada como (…) carece de cualquier tipo de infraestructura urbanística. Dado que el acceso a la parcela se efectúa a través de un vial privado, y como ya ha quedado reflejado en otros expedientes municipales relacionados con el expediente actual, los servicios municipales únicamente pueden facilitar las infraestructuras básicas municipales sobre vial público más próximo que en este caso se localiza en la rotonda prevista situada al final de (…).*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:0693239B-7EF4-4847-981B-E9BA69BEDA7E-1109871

*En aplicación del **art.14.2.a)** de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid para que la parcela adquiera la condición de solar y pueda ser edificada, es necesario ejecutar todas las obras accesorias de urbanización (conexiones con los servicios e infraestructuras urbanísticas municipales) de forma previa o simultanea con las obras de edificación. Del mismo modo, corresponde a la propiedad del suelo hacer frente a todos los costes de las obras de urbanización que sean necesarias para dotar a la parcela de los servicios e infraestructuras básicas y el acceso rodado.*

***III.- CUARTO.** En base a la documentación aportada, el esquema de propiedad sobre el vial ha sido estimado en un 50% por parte de cada una de las parcelas (…). Se señala que no corresponde a los servicios municipales las determinaciones sobre propiedades y que dicha circunstancia es un tema entre particulares.*
En base a este esquema de propiedad, en la memoria del proyecto se incorpora la autorización por parte de la propiedad de la finca (…) autorizando a la urbanización del tramo que va desde la rotonda que se encuentra en (…) hasta la linde de la parcela del solicitante (…). En dicha autorización se adjunta un plano de catastro en donde se marca la superficie referenciada.
El tramo del vial sobre el que se va a actuar tiene una longitud aproximada de 22,00 m y un ancho variable próximo a los 4,50 m, si bien la superficie totl de actuación es de 96,95 m^2.

***III.- QUINTO.** Si bien se trata de una superficie de vial particular, para las obras accesorias de urbanización se ha tenido en consideración las acciones y servicios necesarios para la completa urbanización de dicha calle, que si bien al no ser pública, no tendría la obligatoriedad de cumplimiento de las Normas Generales de Urbanización establecidas en las vigentes NN.SS. se han tenido en consideración a fin de dar continuidad al futuro vial urbanizado (…), que actualmente se encuentra en tierra, con servicios aéreos, y limitaciones en otras infraestructuras básicas. Este planteamiento queda reflejado en el apartado 6 de la memoria del proyecto.*

***III.- SEXTO.** Las redes previstas a desarrollar afectan los siguientes servicios:*

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

De los servicios de infraestructuras reflejados anteriormente, el saneamiento y el abastecimiento de aguas son servicios facilitados directamente por el Servicio Municipal de Aguas. Los otros servicios son suministrados por compañías privadas.

Las conexiones a los servicios municipales deberán ser solicitados para su aprobación al Servicio Municipal de Agua.

Las conexiones a otros servicios deberán ser solicitados a las compañías suministradoras.

***III.- SEPTIMO.** La actuación propuesta esta relacionada directamente con el expediente LICURB (…) de una vivienda unifamiliar aislada a ejecutar en la finca (…) cuyo promotor y arquitecto son los mismos del presente expediente.*

Para la concesión de la Licencia de Primera Ocupación de dicha vivienda, deberán encontrarse finalizadas las obras reflejadas en el proyecto aportado en la presente solicitud.

***III.- OCTAVO:** El presupuesto de ejecución material aportado en el Proyecto alcanza la cantidad de **29.677,12 € (veintinueve mil seiscientos setenta y siete euros con doce céntimos)**.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:0693239B-7EF4-4847-981B-E9BA69BEDA7E-1109871

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

III.- DECIMO. *Según la Ordenanza de Residuos de Construcción y Demolición (RCD) municipal de Cercedilla, publicada en el BOCM.10 de fecha 12 de enero de 2018 y en base al estudio de gestión de residuos deberá aportar una fianza de* ***1.363,80 € (mil trescientos sesenta y tres euros con ochenta céntimos).***

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

CONCLUSIÓN

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

- *Informar* ***FAVORABLEMENTE la autorización de licencia urbanística*** *en los términos solicitada y en base, a la documentación aportada en el Proyecto Básico y de Ejecución de Obras Accesorias de Urbanización en calle particular ubicada en (…), redactado por el arquitecto (…) firmado digitalmente con fecha 04/02/2026 y la documentación complementaria anexada al expediente.*

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

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

  - *Con carácter preceptivo, para la autorización de la Licencia de Primera Ocupación de la vivienda a ejecutar en la finca (…) (expediente LICURB …), deberán estar finalizadas y aprobadas las obras accesorias de urbanización del presente expediente.*

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

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:0693239B-7EF4-4847-981B-E9BA69BEDA7E-1109871

Resultando que el interesado presenta autoliquidación abonada por importe de 1.363,80€, con fecha 04/06/2026 en concepto de prestación de garantía para la gestión correcta de residuos de construcción y demolición.

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

Dada cuenta por Tesorería de los siguientes tributos:

- **185,44 €,** en concepto de Tasa Licencia Urbanística, **autoliquidada por el interesado (04/02/2026).**
- **776,88 €,** en concepto de I.C.I.O (pendiente de liquidar).

Desde esta Concejalía de Urbanismo se propone:

PRIMERO. Conceder licencia urbanística para Obras accesorias de Urbanización y autorizar el inicio de las obras a (…) en la finca sita en calle (…), según proyecto del Arquitecto (…) de conformidad con el informe emitido por el Arquitecto Municipal, teniendo en cuenta las siguientes:

1º. Las obras deberán ajustarse a la información reflejada en el Proyecto Básico y de Ejecución de Obras Accesorias de Urbanización en calle particular ubicada en (…), redactado por el arquitecto (…) firmado digitalmente con fecha 04/02/2026 y la documentación complementaria anexada al expediente.

2º. Con carácter preceptivo, para la autorización de la Licencia de Primera Ocupación de la vivienda a ejecutar en la finca (…) (expediente LICURB …) deberán estar finalizadas y aprobadas las obras accesorias de urbanización del presente expediente, dada la relación existente entre ambas actuaciones.

3º. Por el solicitante se deberá dar cuenta a este Ayuntamiento para que por el mismo se efectúen las comprobaciones que estime precisas, en los siguientes momentos de esta obra:
   - en el replanteo del trazado de las redes
   - cuando se encuentren ejecutadas las arquetas de conexión

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

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

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

6º. Todas las redes e infraestructuras que sea necesario efectuar, deberán ser subterráneas. Los contadores deberán estar empotrados en el alzado de la edificación que da fachada a vía pública o en el cerramiento que limita con la vía pública.

7º. Las fachadas, 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.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:0693239B-7EF4-4847-981B-E9BA69BEDA7E-1109871

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

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

10º. Las aguas residuales, por medio de tuberías impermeables y que impidan emanaciones mal olientes deberán conducirse a los cauces ajustados a la legislación. Las conexiones se realizarán por pozos/arquetas de registro en conformidad con los servicios técnicos municipales correspondientes.

11º. A lo largo de las fachadas deberá construirse la acera, conforme al modelo, anchura y rasante que se señalará oportunamente. Tal extremo deberá acreditarse por los Servicios Técnicos Municipales, revisor de la obra, en la diligencia final correspondiente.

12º. Durante las obras no podrá interrumpirse el tránsito con ninguna clase de efectos, materiales ni andamios. En el caso de necesitar la instalación de contenedores u otros elementos en el espacio público, se deberá solicitar a los servicios municipales la ocupación de la vía pública. Esta ocupación del viario deberá efectuarse con la menor afección al tránsito peatonal y/o rodado.

13º. Deberán adoptarse las medidas convenientes para la seguridad de los trabajadores y de los transeúntes, y cumplir estrictamente los requisitos de las Leyes sociales en vigor.

14º. En el caso de apertura de calles y para evitar interrupciones en la circulación rodada, deberá avisarse anticipadamente a la Policía Local y a este Ayuntamiento

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

16º. La inspección de las obras, en cuanto afecten al Municipio, y las indicaciones referentes a las mismas, irán a cargo de los Servicios Técnicos Municipales.

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

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

SEGUNDO. Aprobar la constitución de las siguientes garantías:

- 1363,80€**,** en concepto de gestión correcta de residuos de construcción y demolición **(que será devuelta previa SOLICITUD Y acreditación documental por parte del titular de la licencia de la correcta gestión de los residuos generados en la obra, sin necesidad de acuerdo posterior).**

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

776,88€ del ICIO pendiente de liquidación.

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

QUINTO. Requerir al interesado para que previo al comienzo de la obra concedida en el apartado anterior dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 154.1ºd) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, procediendo a la

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:0693239B-7EF4-4847-981B-E9BA69BEDA7E-1109871

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

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

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

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

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

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

SÉPTIMO. La Licencia Urbanística podrá será notificada, se requiere el abono de las liquidaciones pendientes.

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

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

En Cercedilla, a fecha de firma electrónica

LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:0693239B-7EF4-4847-981B-E9BA69BEDA7E-1109871

ACUERDO

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

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

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

LICENCIA VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO LVIVTUR (…)

Registro de Entrada (…)

Ref: (…)

El Concejal 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 19 de diciembre de 2022 y número de registro de entrada (…) en el que solicita autorización municipal para vivienda de uso turístico en la finca sita en la (…) 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.
- 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 (…), Arquitecto, 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.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:0693239B-7EF4-4847-981B-E9BA69BEDA7E-1109871

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 64,50 m^2, y el número de habitaciones es de 3, número de baños/aseos es de 2 y cuenta con cocina, comedor y salón por lo que el aforo permitido según la normativa regional es de 6 personas.

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.

Dada cuenta del informe emitido por la Arquitecto Municipal y la Arquitecta técnica externa de fecha 5 de mayo de 2026 que antecede al expediente de autorización, del tenor literal siguiente:

"=VIVIENDA USO TURISTICO LVIVTUR (…)

REGISTRO GENERAL DE ENTRADA (…)

Asunto .....:	***DR VIVIENDA DE USO TURISTICO***
Dirección .....:	***(…)***
Interesado .....:	***(…)***
Ref. catastral .....:	***(…)***

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:0693239B-7EF4-4847-981B-E9BA69BEDA7E-1109871

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.

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.*

Antecedentes, documentación y análisis

***PRIMERO**. Con registro de entrada (…) y fecha **19 de diciembre de 2022** se aporta por parte de interesado la siguiente documentación:*

- *Modelo de Solicitud de autorización municipal de vivienda o apartamento de uso turístico.*
- *Certificado de Idoneidad para viviendas de uso turístico (CIVUT) firmado por arquitecta colegiada en el COAM nº (…)*
- *Copia simple de escritura de compraventa.*
- *Justificante de pago de tasas.*
- *Plano de planta de distribución y superficies del edificio principal y el auxiliar.*
- *Seguro de responsabilidad civil.*

***SEGUNDO**. Con fecha **21 de diciembre de 2022** se realiza visita de comprobación al inmueble para verificar que cumple con todos los requisitos de vivienda de uso turístico.*

***TERCERO**. Con fecha **5 de enero de 2023** se notifica el requerimiento de subsanación siguiente:*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:0693239B-7EF4-4847-981B-E9BA69BEDA7E-1109871

Para la autorización solicitada se deberá proceder a:

1. *Corregir las deficiencias expuestas en el apartado anterior en cumplimiento de la reglamentación vigente.*
2. *En conformidad con el **art.6** del **Decreto 29/2019**, de 9 de abril, la vivienda únicamente se podrá destinar a Uso Turístico, no estando permitidas otras actividades distintas a dicho uso. Este hecho supone un cambio de uso; siendo necesario la solicitud de cambio de uso para la restitución del uso actual.*

Las mencionadas deficiencias consisten en:

1. ***No procede la autorización de la edificación auxiliar para uso turístico**, ya que el edificio se encuentra en Régimen de Fuera de Ordenación – Grado 1 – (Total), no estando autorizado el cambio de uso ni de actividad.*
2. *Con relación a la edificación principal, para la autorización administrativa solicitada se deberá proceder:*
   a. *A reubicar el extintor de incendios a una altura más baja ya que se encuentra situado a una altura excesiva.*
   b. *Se deberá proceder a rotular los diferentes circuitos del cuadro eléctrico y cerrar los espacios existentes en dicho cuadro entre los diferentes elementos, con objeto de evitar que se pueda introducir la mano u otro objeto de forma accidental en el interior del cuadro y/o su manipulación por personal no autorizado.*
   c. *Se deberá disponer en un lugar visible el plano de evacuación de la vivienda al espacio exterior seguro.*
   d. *Se deberá instalar una barandilla de protección de 90 cm de altura, en la terraza trasera para salvar el desnivel existente y en las escaleras exteriores para evitar caídas a distinto nivel.*
   e. *Cualquier actividad a efectuar en el inmueble, deberá efectuarse en conformidad y cumplimiento de la Ordenanza de Seguridad y Convivencia Ciudadana de Cercedilla, (BOCM 26 de noviembre de 2016).*

***CUARTO**. Con registro de entrada (…) de **20 de febrero de 2026** se aporta por parte de interesado la siguiente documentación:*

- *En respuesta al punto 1., escrito de conformidad con la NO autorización de la edificación auxiliar para uso turístico.*
- *En respuesta al punto 2. apartados a., b., c. y d., fotografías de subsanación de las deficiencias indicadas.*
- *En respuesta al punto 2. apartado e., conformidad explícita con la Ordenanza de Seguridad y Convivencia Ciudadana de Cercedilla (BOCM de 26 de noviembre de 2016), cumpliendo íntegramente las obligaciones y condiciones en ella establecidas.*

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

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, en concreto a la identificación y descripción catastral del inmueble, así como al análisis de clasificación urbanística del mismo.

Conclusiones

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:0693239B-7EF4-4847-981B-E9BA69BEDA7E-1109871

En base a lo expuesto anteriormente, se indica 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 Técnica (FIRMADO) ="

Desde esta Concejalía de Desarrollo Local se propone:

PRIMERO. Conceder a (…) con NIF (…) autorización municipal de Vivienda de uso turístico en la finca sita en la finca sita en (…) 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.

- Será 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,

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:0693239B-7EF4-4847-981B-E9BA69BEDA7E-1109871

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 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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:0693239B-7EF4-4847-981B-E9BA69BEDA7E-1109871

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.

- 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

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:0693239B-7EF4-4847-981B-E9BA69BEDA7E-1109871

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.

10. Se deberá estar en posesión del BTNI para el uso de vivienda de uso turístico, según establece el Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico de baja tensión en su ITC-BT-28 Instalaciones en locales de pública concurrencia.

La Junta de Gobierno Local, por Unanimidad de los miembros, a excepción de Dª Amaia Domingo Pedregal, quien emite su Voto Contrario, adopta el siguiente

ACUERDO

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

2.3.-CONCESION LICENCIA ACTIVIDAD Y FUNCIONAMIENTO PARA CASA RURAL EN FINCA (…) A (…).

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:0693239B-7EF4-4847-981B-E9BA69BEDA7E-1109871

LICENCIA DE ACTIVIDAD SUJETAS A AUTORIZACIÓN PREVIA

LICACTIV (…)

Registro de Entrada (…)

Ref. (…)

PROPUESTA DE ACUERDO DEL CONCEJAL DELEGADO DE DESARROLLO LOCAL

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

Visto el informe emitido de fecha por el Arquitecto Municipal y el Ingeniero Asesor externo de fecha 26 de junio de 2026, del tenor siguiente:

"=

Expediente nº……	***LICACTIV (…)***
Procedimiento …..	*LICENCIA DE ACTIVIDAD SUJETAS A AUTORIZACIÓN PREVIA*
Interesado……	*(…)*
Representante …..	*(…)*
Uso ……	*Residencial Público*
Clase de uso ……	*Casa Rural*
Situación ……	*(…)*
REF. CATASTRAL ..	*(…)*

INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES
PARA LA CONFORMIDAD URBANISTICA DE IMPLANTACION DE ACTIVIDAD

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 151 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo, de la Comunidad de Madrid, en relación con el expediente incoado a solicitud, del titular arriba referenciado referente a la solicitud de Licencia Urbanística para implantación de actividad de casa rural, sita en (…), se emite el siguiente informe.

Con fecha 21 de agosto de 2024, nº registro 2024/9135, el arriba referenciado aporta la siguiente documentación para solicitud de Licencia de Actividad para Casa Rural.

DOCUMENTACIÓN APORTADA

- Impreso solicitud 21/08/2024

- Copia NIF

- Tasas

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:0693239B-7EF4-4847-981B-E9BA69BEDA7E-1109871

- Contrato Seguro RR.CC

- Copia Contrato mantenimiento sistemas protección contra incendios

- BTNI

- Certificados Clasificación materiales

INFORME URBANISTICO

1.El edificio o construcción donde se pretende implantar la actividad en conformidad con el plano de Calificación y Usos del Suelo "N" de las vigentes NN.SS. aprobadas en 1985, se encuentra regulada por la Ordenanza particular Suelo no urbanizable. Común

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

Casa Rural

Artº 2.5.2.7 Residencia Colectiva (Hotelero, residencias…etc)

"Corresponde a este uso a edificios e instalaciones de servicio al público que se destinen al alojamiento temporal de viajeros, turistas, estudiantes, etc. Se consideran incluidos en estos usos, Las Residencias Colegios Mayores y edificios análogos, con todos sus servicios"

Condiciones de uso y edificación las definidas en el Artº 2.6.2.19

***NORMATIVA APLICABLE**:*

- *Normas Subsidiarias de Cercedilla de 1985 y sus modificaciones posteriores*
- *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y sus modificaciones posteriores.*
- *Ley 9/2001 del Suelo de la comunidad de Madrid y sus modificaciones posteriores.*
- *Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.*
- *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*
- *Ley 17/1997 LEPAR*
- ***D 48/2023, de 26 de abril del Consejo de gobierno de la CAM***
- *RD 842/2022, por el que se aprueba el REBT*
- *Real Decreto 2816/1982 de 27 de agosto, por el que se aprueba el reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas*
- *Ordenanza Reguladora de Terrazas en Establecimientos Hosteleros del Municipio de Cercedilla fB.O.C.MO. núm. 147 miércoles 22 de junio de 2022)*
- *Resto de normativa estatal, autonómica y sectorial de aplicación.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:0693239B-7EF4-4847-981B-E9BA69BEDA7E-1109871

ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

Con fecha 2014 se presenta solicitud de Licencia de Actividad para Casa Rural, expediente 2014/1208.

Con fecha 27/05/2025, a las 12,30h los servicios técnicos municipales proceden a realizar visita de inspección en base a la solicitud de implantación de Casa Rural, comprobando la existencia de deficiencias técnicas y documentales, en base a la documentación aportada.

Se procedió a levantar acta de dicha inspección.

EVALUACION AMBIENTAL DE ACTIVIDADES

La presente actividad no está sujeta a Evaluación Ambiental de Actividades, tal como se indica en la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental de la CAM, así como el Real Decreto 445/2023de 13 de junio que modifica los Anexos I, II y III

No obstante, de acuerdo al Artículo 41 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, "Modificación de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local", transcrito a continuación, se considera que el local, al ser una actividad residencial público tiene posible afección al orden público, ruidos, seguridad pública, salud pública o protección del medio ambiente debe solicitar licencia, no pudiendo abrir por procedimiento de declaración responsable:

"Se modifica la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en los siguientes términos:

«Artículo 84 bis. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, con carácter general, el ejercicio de actividades no se someterá a la obtención de licencia u otro medio de control preventivo

No obstante, podrán someterse a licencia o control preventivo aquellas actividades que afecten a la protección del medio ambiente o del patrimonio histórico-artístico, la seguridad o la salud públicas, o que impliquen el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público, siempre que la decisión de sometimiento esté justificada y resulte proporcionada.

En caso de existencia de licencias o autorizaciones concurrentes entre una entidad local y alguna otra Administración, la entidad local deberá motivar expresamente en la justificación de la necesidad de la autorización o licencia el interés general concreto que se pretende proteger y que éste no se encuentra ya cubierto mediante otra autorización ya existente.»

Quedando la Ley 7/1985: Artículo 84 bis. 1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo
o anterior, con carácter general, el ejercicio de actividades no se someterá a la obtención de licencia u otro medio de control preventivo.

No obstante, podrá exigirse una licencia u otro medio de control preventivo respecto a aquellas actividades económicas:

a) Cuando esté justificado por razones de orden público, seguridad pública, salud pública o protección del medio ambiente en el lugar concreto donde se realiza la actividad, y estas razones no puedan salvaguardarse mediante la presentación de una declaración responsable o de una comunicación.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:0693239B-7EF4-4847-981B-E9BA69BEDA7E-1109871

b) Cuando por la escasez de recursos naturales, la utilización de dominio público, la existencia de inequívocos impedimentos técnicos o en función de la existencia de servicios públicos sometidos a tarifas reguladas, el número de operadores económicos del mercado sea limitado.

2. Las instalaciones o infraestructuras físicas para el ejercicio de actividades económicas solo se someterán a un régimen de autorización cuando lo establezca una Ley que defina sus requisitos esenciales y las mismas sean susceptibles de generar daños sobre el medioambiente y el entorno urbano, la seguridad o la salud públicas y el patrimonio histórico y resulte proporcionado.

La evaluación de este riesgo se determinará en función de las características de las instalaciones, entre las que estarán las siguientes:

a) La potencia eléctrica o energética de la instalación.
b) La capacidad o aforo de la instalación.
c) La contaminación acústica.
d) La composición de las aguas residuales que emita la instalación y su capacidad de depuración.
e) La existencia de materiales inflamables o contaminantes.
f) Las instalaciones que afecten a bienes declarados integrantes del patrimonio histórico.

3. En caso de existencia de licencias o autorizaciones concurrentes entre una Entidad Local y otra Administración, la Entidad Local deberá motivar expresamente en la justificación de la necesidad de la autorización o licencia el interés general concreto que se pretende proteger y que éste no se encuentra ya cubierto mediante otra autorización ya existente

- *Según lo dispuesto en el D 48/2023, de 26 de abril del Consejo de gobierno de la CAM la actividad quedará encuadrada como CASA RURAL.*

MEDIDAS CORRECTORAS

Superficie Útil autorizada 317,84, m²

Cumple con las condiciones técnicas establecidas en el Artículo 23 del D 48/2023, de 26 de abril del Consejo de gobierno de la CAM.

Instalación Eléctrica autorizada

Equipos autónomos de Emergencia y Señalización (5 lux nivel suelo)

Sistemas de extinción de incendio (18 Ud extintor) d< 15m

Deberá cumplir con lo establecido en el RD 314/2006-CTE DB SI

Estructura protegida R90-EI-90

Reacción al fuego elementos constructivos, decorativos y mobiliario

	Paredes y Techos	*Suelos*
Zonas Ocupables	*C-s2, d0*	*EFL*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:0693239B-7EF4-4847-981B-E9BA69BEDA7E-1109871

FalsosTtechos	*B, s3,d0*	*B_{FL}- s2*
Cubierta	*A2-s1,d0*	

Carga al fuego:80 Mcal / m2 (Riesgo bajo)

Cumplimiento CTE DB SUA9

- *Aforo máx. autorizado: PB: 18pax*
- *Señalización UNE 23 3304*
- *Recorridos de evacuación al exterior < 35m (salida directa al exterior).*

- *Igualmente se señala que en el desarrollo de la actividad se debe cumplir en todo momento, las estipulaciones y limitaciones establecidas en el RD 314/2016 CTE documento básico de seguridad en caso de incendio del código técnico de la edificación en todos sus apartados.*

- *Niveles de Emisión Acústica:*

Exterior: 65/50 dBA (día / Noche)

Interior: 40/30 dBA (día / Noche)

Certificado final de obra emitido en fecha 27/03/2026 por (..:), Arquitecto Técnico del COAATSG nº 498.

PRESCRIPCIONES

La actividad CASA RURAL se ajustará en todo momento al Artículo 23 del D 48/2023, de 26 de abril del Consejo de gobierno de la CAM.

1. *El control municipal se circunscribe a la actuación pretendida, sin perjuicio de las medidas de protección de la legalidad urbanística que puedan proceder para regularizar situaciones preexistentes distintas de la actuación solicitada; por lo que no se contemplan o autorizan aquellas obras/actividades que tengan su fundamento en supuestos distintos a la realidad original o que no figuren en las licencias municipales otorgadas al efecto.*
2. *La presente actividad no autoriza ninguna otra actividad que la descrita en dicha solicitud (CASA RURAL).*
3. *Según el art.10 Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, la presente Actividad se otorga dejando a salvo el derecho de propiedad, y sin perjuicio del de tercero. No podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.*

CONCLUSIÓN

A la vista de la documentación aportada y en base a la inspección realizada con fecha 27/05/2025, y comprobando que sean subsanado las deficiencias detectadas se considera que la actividad es conforme con la legalidad urbanística lo que

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:0693239B-7EF4-4847-981B-E9BA69BEDA7E-1109871

procede a informar favorablemente para que pueda concederse la preceptiva Licencia de Actividad y Funcionamiento.

Es todo cuanto tengo que informar, teniendo en cuenta que en último caso resolverá el órgano competente lo que estime oportuno.

Lo que informo a los efectos oportunos.

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=El asesor externo= Juan Pablo Sánchez Arias= Ingeniero Técnico Industrial= Colegiado nº 13.543 COITIM(firmado)= EL Arquitecto Municipal(firmado)=”

Visto que se abonó la siguiente liquidación mediante tarjeta bancaria el 24 de agosto de 2024:

- 19.16€ en concepto de tramitación de licencia de apertura.

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

- 42,73 € en concepto de Tasa de licencia de apertura.

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

RESUELVO

PRIMERO. Conceder la licencia de actividad y funcionamiento para CASA RURAL del establecimiento sito en (…), con referencia catastral (…), en base al informe técnico transcrito.

Teniendo en cuenta las siguientes indicaciones:

Los alojamientos única y exclusivamente se podrán destinar a uso de alojamiento temporal de personas (viajeros, turistas, etc); en conformidad con el uso de residencia colectiva categoría 1ª de las vigentes NN.SS. de Planeamiento Municipal de Cercedilla.

- Corresponde a la Comunidad de Madrid la concreción del tipo de alojamiento de turismo rural, así como la autorización administrativa para la apertura y funcionamiento de la actividad, en función **Decreto 48/2023, de 26 de abril**, que establece la ordenación de los alojamientos de turismo rural siendo necesaria la obtención de la misma de forma preceptiva para proceder a la apertura, desarrollo y funcionamiento de la actividad.

- Cualquier actividad a efectuar en el inmueble, 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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:0693239B-7EF4-4847-981B-E9BA69BEDA7E-1109871

previo a los futuros usuarios, en cumplimiento del art.5.3.2 del Decreto 29/2019 de 9 de abril.

- 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 48/2023, de 26 de abril, que establece la ordenación de los alojamientos de turismo rural.

- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, estarán sujetos a la obtención de autorización turística todos los establecimientos que prestan el servicio de alojamiento turístico en el medio rural. La autorización se emitirá por la Dirección General de Turismo sin perjuicio de las autorizaciones y licencias de los Organismos competentes en la materia y se entenderá vigente mientras no se alteren las circunstancias que dieron lugar a su emisión.

- La presente resolución Municipal **NO AUTORIZA el uso turístico ya que esta competencia es exclusiva de la Comunidad de Madrid.**

- 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 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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:0693239B-7EF4-4847-981B-E9BA69BEDA7E-1109871

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.

- 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 y la potestad sancionadora, 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.

SEGUNDO. Aprobar las liquidaciones pendientes:

- 42,73 € en concepto de Tasa de licencia de apertura.

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

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

En Cercedilla a fecha de firma electrónica

El Concejal Delegado de Desarrollo Local

Digitally signed by
La Junta de Gobierno Local, por Unanimidad de los miembros adopta el siguiente

ACUERDO

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

PUNTO 3º.- CONOCIMIENTO ASUNTOS VARIOS.

No hay

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:0693239B-7EF4-4847-981B-E9BA69BEDA7E-1109871

Finalizado el debate y votación de los asuntos incluidos en el orden del día y antes de pasar al turno de ruegos y preguntas, conforme señala el artículo 91.4 del ROF, el Sr. Alcalde, pregunta si algún grupo desea, por razones de urgencia presentar alguna moción, no presentándose ninguna moción, por la Alcaldía-Presidencia se da paso al turno de

RUEGOS Y PREGUNTAS.

No hay

Finalizado el debate de los asuntos incluidos en el orden del día, el Sr. Alcalde levanta la sesión, siendo las 13.45 horas, de lo que doy fe como Secretario.

EL SECRETARIO GENERAL

(Firma electrónica)

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:0693239B-7EF4-4847-981B-E9BA69BEDA7E-1109871