Firmado Electrónicamente

Fdo. RICARDO DE SANDE TUNDIDOR
LA SECRETARÍA GENERAL
AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA
Fecha:13/05/2026
HASH:E76A502BEC86994BA07F27BFF9C61E273A3F139E
CSV:895e8852-74fc-46bc-8898-01b32d7ff7b1-1081322

EXTRACTO DE LA SESION ORDINARIA CELEBRADA EL 7 DE MAYO 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 30 DE ABRIL DE 2026
PUNTO 2º.-PROPUESTAS DE ACUERDO AREAS MUNICIPALES:
2.1.-CONCESION LICENCIA ACTIVIDAD PARA BAR RESTAURANTE EN (..) A (…)
2.2.-CONCESION AUTORIZACION MUNICIPAL VIVIENDA USO TURISTICO 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 30 DE ABRIL DE 2026:

El Sr. Presidente pregunta si algún Concejal desea realizar alguna observación al acta de la sesión ordinaria celebrada el día 30 de Abril de 2.026.

No realizándose ninguna observación, resulta aprobada por Unanimidad de los miembros asistentes el acta de la sesión ordinaria celebrada el día 30 DE Abril de 2.026, autorizándose su transcripción al correspondiente Libro Oficial.

PUNTO 2º.- PROPUESTAS DE ACUERDO ÁREAS MUNICIPALES

2.1.-CONCESION LICENCIA ACTIVIDAD PARA BAR RESTAURANTE EN (…) A (…):

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

LICENCIA DE ACTIVIDAD SUJETAS A AUTORIZACIÓN PREVIA
LICACTIV (…)
Registro de Entrada (…)
Ref. (…)

PROPUESTA DE ACUERDO DEL CONCEJAL DELEGADO DE DESARROLLO LOCAL

Vista la documentación presentada por (…) en la que solicitaba Implantación de Actividad de BAR - RESTAURANTE sita en (…), con referencia catastral (…) y (…).

Visto el informe emitido de fecha por el Arquitecto Municipal y el Ingeniero Asesor externo de fecha 27 de abril de 2026, del tenor siguiente:

"=

Expediente nº LICACTIV (…)

-Procedimiento Licencia Urbanística Actividad y Obra
-Fecha de iniciación: 1/12/2025
-Titular: (…)
-CIF (…)
-Representante: (…)

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:895E8852-74FC-46BC-8898-01B32D7FF7B1-1081322

-NIF: (…)
-Situación: (…)
-Ref Catastral (…)

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 152.b) (Actos sometidos a Licencia Urbanística) 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 arriba referenciado y en base a la documentación aportada, el Técnico Municipal, emite el siguiente informe:

Estos Servicios Técnicos Municipales han comprobado que la actuación solicitada de Implantación de Actividad (LEPAR), con obras, se encuentran dentro de los actos previstos en el artículo 152 y 155b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y sus modificaciones posteriores, para poder ser tramitada por Licencia Urbanística (Actividad) y Declaración Responsable (Obras) verificándose que las actuaciones urbanísticas solicitadas se ajustan a la normativa urbanística aplicable
Con fecha 3/12/2025 y número de registro de entrada 2025/16676 el titular arriba referenciado, solicita Licencia Urbanística para obras de acondicionamiento interior e implantación de actividad de BAR – RESTAURANTE.

DOCUMENTOS APORTADOS

-Impreso solicitud Licencia Urbanística (Licencia Actividad)
-Certificado encargo Dirección de Obra
-Certificado de viabilidad Urbanística
-Proyecto Visado por el Arquitecto (…), colegiado (…)

INFORME TECNICO

Se trata de la implantación de una actividad de hostelería situada dentro de una urbanización denominada (…).
La actividad se pretende implantar en un local de planta baja de un bloque de viviendas.
El local ocupa una superficie útil para la actividad de aproximadamente 92 m2

COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

Los locales quedan identificados catastralmente de la siguiente manera, según la información obtenida de la Sede Virtual del Catastro en (…):
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 de uso residencial con una edificación con varios inmuebles, con una superficie construida de (…) del asunto de 126m2 y superficie gráfica de parcela total de 269m2. La edificación data del año 1975 según catastro.
Observamos una fotografía obtenida del visor Google maps en el que se aprecia la fachada de la edificación del asunto:
Observamos también una fotografía aérea obtenida del visor sit del año 2025 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 según el Plano de Calificación y Usos del Suelo" S" (sur) de las NNSS. de Planeamiento de Cercedilla aprobadas en 1985, en la denominada Zona CA "Colonias en Altura".
Plano de Calificación y usos del suelo (CUS) S de las NNSS
En cuanto a los usos, según el artículo 2.6.1 de las NN.SS son usos compatibles:
Artículo 154. Procedimiento de las licencias urbanísticas.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:895E8852-74FC-46BC-8898-01B32D7FF7B1-1081322

Se requerirá Licencia de actividad previa, ya que se trata de una actividad de pública concurrencia con posibles repercusiones medioambientales, ruidos, salidas de humos, sanitarias…etc.
La Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, establece en su Disposición adicional novena lo siguiente:
1. Los locales y establecimientos regulados en la presente Ley necesitarán previamente a su puesta en funcionamiento la licencia municipal de funcionamiento o la declaración responsable del solicitante ante el Ayuntamiento, a elección del solicitante, sin perjuicio de otras autorizaciones que le fueran exigibles.
Por otro lado, la inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore en la solicitud del título habilitante, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actuación legitimada, sin perjuicio del resto de responsabilidades conforme a la legislación del procedimiento administrativo común. La resolución administrativa que declare el cese en el ejercicio del derecho podrá determinar la obligación de restituir la situación jurídica al momento previo del inicio de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo, el subsuelo y el vuelo.

CLASIFICACIÓN ACTIVIDAD

PRIMERO. En base a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que modifica la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, la presente actividad no está sometida a Evaluación Ambiental, pero queda calificada como Molesta y Nociva por los ruidos que pudieran procederse y por los humos procedentes de la extracción de cocina y salidas de aire de la climatización.
Con respecto a la Evaluación Ambiental de Actividades se informa que se consideran las medidas correctoras propuestas, en principio, eficaces y suficientes para corregir los efectos negativos que el desarrollo y ejercicio de la actividad pudiera causar sobre el medio ambiente, siempre que cumplan con las condiciones contenidas en el proyecto, así como otras medidas correctoras a determinar durante el ejercicio de la actividad.
SEGUNDO. Según establece la Ley 17/1997 de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (LEPAR), y decreto 40/2019, de 30 de abril, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 184/1998, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones, la presente actividad queda englobada

10. De hostelería y restauración
10.5. Bares- Restaurantes
La actividad solicitada será compatible con alguno de los epígrafes del Anexo I, esto es:
V. Otros establecimientos abiertos al público
10. De hostelería y restauración:
10.1. Tabernas y bodegas.
10.2. Cafeterías, bares, café-bares y asimilables.
10.3. Chocolaterías, heladerías, salones de té, croissanteries y asimilables.
10.4. Restaurantes, autoservicios de restauración y asimilables.
10.5. Bares-restaurante.
10.6. Bares y restaurantes de hoteles.
10.7. Salones de banquetes.
10.8. Terrazas.

NORMATIVA DE APLICACIÓN:

- NN. SS del Ayto Cercedilla 27/06/1985.
- RD legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y rehabilitación Urbana.
- Ley 9/2001, de 17 de julio del suelo de la CAM y sus modificaciones posteriores.
- Orden 2726/2009, de 16 de julio, por el que se regula la gestión de residuos de la construcción y demolición en la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el CTE.
- R.D. 842/2002 por el que se aprueba el REBT.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:895E8852-74FC-46BC-8898-01B32D7FF7B1-1081322

- RD 2816/1982, de 27 de agosto `por el que se aprueba el reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
- 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.
- Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
- Decreto 40/2019, de 30 de abril, del Consejo de Gobierno por el que se modifica el Decreto 184/1998, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, establecimientos, Locales e Instalaciones.
- Orden 42/2017, de 10 de enero, de la Consejería de Presidencia, Justicia y portavocía del Gobierno, por el que se establece el régimen relativo a horarios de los locales de espectáculos públicos y actividades recreativas, así como de otros establecimientos abiertos al público.
- Demás normativa, comunitaria, sectorial y estatal que le sea de aplicación.

MEDIDAS CORRECTORAS:

- Superficie útil autorizada: 92,80 m2
- Altura mínima exigible: 2,5 m
- Alumbrado de Emergencia
- Extintores portátiles
- Señalización UNE 23 3304
- Aforo máximo autorizado 52 personas
- Recorridos de evacuación < 25m
-Estabilidad Estructura: REI-180
-Resistencia al fuego Paredes, Techos Suelos: EI90
-Sector de incendio: < 2500 m2 (cumple)
-Medidas Correctoras: Las reflejadas en PROYECTO
-Elementos autorizados. Los señalados en memoria y plano nº 14 del proyecto
-Niveles máximos ruidos autorizados
-Niveles de emisión sonora en el ambiente interior y exterior, según lo establecido en el RD 1367/2007 por el que se desarrolla la Ley 37/2003 del ruido y CTE-DBHR.
-El aislamiento acústico a ruido aéreo DnT,A entre colindante vertical u horizontalmente con el no será inferior a 55 dBA (DnT,A).
-Valores máx. inmisión uso predominante residencial: 55-55-45 LKd-LKeLKn
-Valores límite de transmisión a locales colindantes:
-Estancias:40-40-30 LKd-LKeLKn
-Dormitorios:35-35-25 LKd-LKeLKn
-Horario admitido: 6,00h- /2,00h
Nombre comercial:

CONCLUSION:

A la vista de la documentación presentada y estudiada la misma, el técnico que suscribe informa:
El Informe Técnico Municipal que se emite es Favorable a la concesión de Licencia de actividad de BAR - RESTAURANTE, en la (…) con las condiciones anteriormente expuestas.
Así como a la normativa que le es de aplicación, a los efectos previstos en el Artº 28.1 del Real Decreto legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación Urbana.
La Licencia de Actividad no autoriza el funcionamiento de la misma por lo que deberá solicitar la preceptiva Licencia de Funcionamiento aportando:
- Impreso normalizado.
- Seguro de RR.CC.
- Contrato de Mantenimiento de sistemas de Protección Contra Incendios.
- Certificado de legalización de la instalación eléctrica.
- Certificado Final de Obra.
No obstante, se recuerda que, en cualquier momento, de conformidad con el artículo 159.6 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se podrá ejercer sobre las actuaciones declaradas, las facultades inspectoras previstas en esta ley. 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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:895E8852-74FC-46BC-8898-01B32D7FF7B1-1081322

preexistentes distintas de la actuación solicitada; por lo que no se contemplan o autorizan aquellas actividades/obras que tengan su fundamento en supuestos distintos a la realidad original o que no figuren en las licencias municipales otorgadas al efecto.
Según el art.10 Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y el art. 153.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, 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, las presentes licencia se otorgarán 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.
Según se establece en el Anexo III del Decreto 40/2019, de 30 de abril, del Consejo de Gobierno por el que se modifica el Decreto 184/1998, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, establecimientos, Locales e Instalaciones, el titular de la actividad deberá solicitar registro en la Comunidad de Madrid, mediante ficha técnica y colocar en el acceso del local dicho cartel.
Con el informe técnico aportado la Alcaldía acordará lo que crea más conveniente.
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 disponga, en su caso, en informes de Órganos competentes de la Comunidad de Madrid. Todo ello salvo el derecho de la propiedad y sin perjuicio de terceros.
En Cercedilla, a fecha de firma electrónica = El Asesor externo Ingeniero Técnico Industrial (…)
Examinada la documentación que la acompaña, y de conformidad con lo establecido en el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local,

RESUELVO

PRIMERO. Conceder la Licencia de Actividad para BAR - RESTAURANTE sito en (…), con referencia catastral (…) y (…), en base al informe técnico transcrito y con los siguientes datos:
TITULAR: (…) con NIF (…). ACTIVIDAD: BAR – RESTAURANTE
NOMBRE COMERCIAL: (…)
UBICACIÓN: (…)
REFERENCIA CATASTRAL: (…) y (…)
AFORO MÁXIMO: 52 personas.

SEGUNDO. Las liquidaciones resultantes de la Licencia de Actividad y Funcionamiento se aprobarán en la Licencia de Funcionamiento.

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

No obstante la Junta de Gobierno local aprobará lo que estime oportuno.
En Cercedilla a fecha de firma electrónica
El Concejal Delegado de Desarrollo Local

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

ACUERDO

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:895E8852-74FC-46BC-8898-01B32D7FF7B1-1081322

2.2.-CONCESION AUTORIZACION MUNICIPAL VIVIENDA USO TURISTICO FINCA (...) 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 23 de enero de 2026 y número de registro de entrada (…) en el que solicita autorización municipal para vivienda de uso turístico en la finca sita en (…) 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.

  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.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:895E8852-74FC-46BC-8898-01B32D7FF7B1-1081322

- 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 42 m^2, y el número de habitaciones es de 2, número de baños/aseos es de 1 y cuenta con cocina, comedor y salón por lo que el aforo permitido según la normativa regional es de 4 personas

Vistos los importes abonados mediante autoliquidación de los siguientes conceptos:

-Tasa de expedición de informe/certificados: 42,80 euros

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

La técnico del Excmo. Ayto. de Cercedilla, Esther Gil García, actuando en calidad de arquitecta técnica externa 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*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:895E8852-74FC-46BC-8898-01B32D7FF7B1-1081322

posteriores modificaciones.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:895E8852-74FC-46BC-8898-01B32D7FF7B1-1081322

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. *Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.*
10. *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 2026/1188 de fecha 23 de enero de 2026 y 2026/1637 de fecha 2 de febrero de 2026 se aporta por parte de interesado la siguiente documentación:

- *Memoria VUT para vivienda situada en Cercedilla (Madrid)*
- *Planos de distribución y superficies y sección*
- *Planos de evacuación*
- *Reportaje fotográfico*
- *Escrituras*
- *Certificado urbanístico*
- *Modelo de Declaración Responsable de actividad de viviendas de uso turístico*
- *Seguro de responsabilidad civil*
- *DNI Sara María Canchala Hernández*
- *Justificante pago tasa*

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:895E8852-74FC-46BC-8898-01B32D7FF7B1-1081322

<u>Desde el punto catastral</u>, se trata de una parcela urbana con una edificación adosada, de uso residencial con una superficie construida total de 42m2 y una superficie grafica de 21m2, la edificación está compuesta por 2 plantas. El edificio data del año 1940 según datos catastrales.

A continuación, observamos una fotografía de la fachada:

Observamos también una fotografía aérea obtenida del visor sit del año 2025 en el que se aprecia la parcela con la edificación del asunto:

Imagen obtenida del visor Sit de la Comunidad de Madrid

<u>Desde el punto de vista urbanístico</u> el inmueble se encuentra clasificado por las Normas Subsidiarias Urbanísticas Municipales según el Plano de Calificación y Usos del Suelo" N " (norte) de las NN.SS. de Planeamiento de Cercedilla aprobadas en 1985, en la denominada Zona ***Cs*** *"Casco antiguo"*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:895E8852-74FC-46BC-8898-01B32D7FF7B1-1081322

Plano de Calificación y usos del suelo (CUS) N de las NNSS

los siguientes usos:

En cuanto a los usos, en la zona de ordenanza CS "Casco antiguo", se permiten

Se permiten los siguientes usos:

1. vivienda en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª (apart.sup. util min. 45m2)
2. comercio en todas sus categorías.
3. oficinas en todas sus categorías.
4. garaje-aparcamiento en todas sus categorías.
5. industria en categorías 1, 2, 3 y 4, excepto ganadería.
6. Residencias colectivas en todas sus categorías.
7. espectáculos en categoría 1ª.
8. reunión y recreo en categorías 1ª, 2ª y 3ª.
9. religioso en todas sus categorías.
10. cultural en todas sus categorías.
11. deportivo en categoría 1ª.
12. sanitario en categorías 1ª, 2ª y 3ª.
13. otros servicios públicos en categorías 1ª, 3ª y 4ª.

. madrid .

*El art.2.5.2.2. uso vivienda, en su apartado b) 1) Categoría 1ª establece: Categoría 1ª: Vivienda Unifamiliar, cuando está situada en **parcela independiente**, en edificio aislado, o agrupado a otros, pero con acceso independiente y exclusivo desde la vía publica*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:895E8852-74FC-46BC-8898-01B32D7FF7B1-1081322

*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 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.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:895E8852-74FC-46BC-8898-01B32D7FF7B1-1081322

Según lo anterior, al encontrarse la vivienda entre 25 m² y 40 m² útiles, la capacidad máxima de alojamiento autorizable conforme al artículo 18.4.b del Decreto 79/2014 es de CUATRO (4) personas.

Según planos de planta de evacuacion y en base a los datos expuestos en el Certificado del CIVUT aportado por el promotor y redactado y firmado por (…), Arquitecto Colegiado nº (…), el aforo previsto no es posible confírmalo hasta que no se presenten unos planos de planta debidamente acotados y en donde se refleje la superficie útil de cada estancia.

Plano de evacuacion planta baja y 1ª aportado por interesado

Por otro lado, se adjunta a este informe el anexo I que recoge las condiciones mínimas a cumplir para el uso de vivienda de uso turístico.

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 (…) referencia catastral (…).

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:895E8852-74FC-46BC-8898-01B32D7FF7B1-1081322

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 Arquitecto Tecnic ext. (FIRMADO) = El arquitecto Municipal (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, 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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:895E8852-74FC-46BC-8898-01B32D7FF7B1-1081322

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 actuará de oficio poniendo en conocimiento de

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:895E8852-74FC-46BC-8898-01B32D7FF7B1-1081322

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 TU**RISTICO**

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 – 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:895E8852-74FC-46BC-8898-01B32D7FF7B1-1081322

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.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:895E8852-74FC-46BC-8898-01B32D7FF7B1-1081322

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:895E8852-74FC-46BC-8898-01B32D7FF7B1-1081322

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

ACUERDO

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

PUNTO 3º.- CONOCIMIENTO ASUNTOS VARIOS

No hay

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

RUEGOS Y PREGUNTAS.

No hay

Finalizado el debate de los asuntos incluidos en el orden del día, el Sr. Alcalde levanta la sesión, siendo las 13.55 horas, de lo que doy fe como Secretario.

EL SECRETARIO GENERAL

(Firma electrónica)

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:895E8852-74FC-46BC-8898-01B32D7FF7B1-1081322