Firmado Electrónicamente

Fdo. RICARDO DE SANDE TUNDIDOR
LA SECRETARÍA GENERAL
AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA
Fecha:16/11/2026
HASH:E76A502BEC86994BA07F27BFF9C61E273A3F139E
CSV:4c4bbdf1-214e-446f-9e9e-d89c865aaabd-1163584

**EXTRACTO DE LA SESION ORDINARIA CELEBRADA EL 12 DE NOVIEMBRE 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 5 DE NOVIEMBRE DE 2026

**PUNTO 2º.-PROPUESTAS DE ACUERDO AREAS MUNICIPALES:**

**2.1.-**CONCESION LICENCIA URBANISTICA CONSTRUCCION VIVIENDA UNIFAMILIAR FINCA (…) A (…)

**2.2.-**DECLARACION DESISTIMIENTO SOLICITUD LEGALIZACION PROYECTO AMPLIACION VIVIENDA FINCA (…) A (…)

**2.3.-** CONCESION LICENCIA ACTIVIDAD PARA CENTRO PELUQUERIA FINCA (…) A (…)

**2.4.-**CONCESION LICENCIA ACTIVIDAD VENTA AL POR MENOR MAQUINAS EXPENDEDORAS ALIMENTOS, BEBIDAS Y ARTICULOS DE HIGIENE CON INSTALACION CAJERO AUTOMATICO EN FINCA (…) A (…)

**2.5.-**RECONOCIMIENTO CAMBIO TITULARIDAD LICENCIA CAFÉ-BAR VINOTECA EN LOCAL (…) A (…)

**2.6.-** CONCESION LICENCIA URBANISTICA PARA OBRAS CAMBIO USO DE LOCAL A VIVIENDA EN FINCA (…) A (…)

**2.7.-** CONCESION AUTORIZACION MUNICIPAL VIVIENDA USO TURISTICO FINCA (…) A (…)

**2.8.-** CONCESION AUTORIZACION MUNICIPAL VIVIENDA USO TURISTICO FINCA (…) A (…)

**PUNTO 3º.-** CONOCIMIENTO DE ASUNTOS VARIOS

RUEGOS Y PREGUNTAS

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

**PUNTO 1º.-APROBACIÓN DEL BORRADOR DEL ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA CON FECHA DE 5 DE NOVIEMBRE DE 2026:**

El Sr. Presidente pregunta si algún Concejal desea realizar alguna observación al acta de la sesión ordinaria celebrada el día 5 de Noviembre de 2026.

No realizándose ninguna observación, resulta aprobada por Unanimidad de los miembros asistentes el acta de la sesión ordinaria celebrada el día 5 de Noviembre de 2026, autorizándose su transcripción al correspondiente Libro Oficial.

**PUNTO 2º.-PROPUESTAS DE ACUERDO ÁREAS MUNICIPALES:**

**2.1.-CONCESION LICENCIA URBANISTICA CONSTRUCCION VIVIENDA UNIFAMILIAR FINCA (…) A (…):**

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

**LICENCIA URBANÍSTICA (…)**

**Registro de Entrada (…)**

**Ref.: (…)**

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

**PROPUESTA DE ACUERDO**

Vista la instancia suscrita con fecha 13/08/2026 por (…) para solicitar una licencia para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en la finca sita en (…) con referencia catastral (…) según proyecto de los Arquitectos (…) y (…) y resto de documentación aportada.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**Resultando** que el interesado tiene abonada la cantidad de 1203,89€, siendo en concepto de Tasa por Licencia Urbanística, según presupuesto que consta en el proyecto técnico presentado.

**Resultando** que con fecha 22/10/2026 se emite informe por el Arquitecto municipal (…), de tenor literal siguiente:

***"=LICENCIA URBANÍSTICA (…)***

***REGISTRO GENERAL DE ENTRADA (…)***

| | |
|---|---|
| *Asunto ..... :* | ***MODIFICADO** de Licencia Urbanística* |

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

| | |
|---|---|
| *Obra ..... :* | *VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA* |
| *Fase ..... :* | ***Proyecto Básico*** |
| *Dirección ..... :* | *(…)* |
| *Promotor ..... :* | *(…)* |
| *Arquitecto ..... :* | *(…)* |
| *Arq.Técnico/Aparejador ..... :* | *Sin determinar* |
| ***Ref. catastral ..... :*** | ***(…)*** |

***(…) – Arquitecto Municipal***

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

## *INFORME*

## *I.- ANTECEDENTES:*

- *Certificado de Características Urbanísticas (…)*
- *Expediente de Alineación Oficial ALIOF (…)*
- *La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada con fecha 2 de febrero de 2026, adoptó el acuerdo por el que se otorgó la **concesión de la licencia urbanística** para obras de construcción de una vivienda unifamiliar aislada y la autorización para el inicio de las obras en la finca situada en la calle (…) a favor del interesado (…) en base al Proyecto Básico y de Ejecución redactado por los arquitectos (…) y (…), expediente COAM (…) visado con fecha 17/11/2025.*
- *Con fecha 13 de agosto y registro de entrada 2026/11036 se aporta un **MODIFICADO** de la actuación aportando únicamente un **Proyecto Básico** redactado por los arquitectos (…) y (…), de vivienda unifamiliar aislada, en donde se solicita la **modificación de la licencia otorgada.** Esta solicitud genera el nuevo expediente de licencia urbanística **LICURB (…)**.*

## *II.- LEGISLACIÓN Y 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 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:*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

***III.- PRIMERO.*** *Como se ha señalado en el apartado antecedentes, en febrero de 2026 fue concedida una licencia urbanística al solicitante para una vivienda unifamiliar y piscina, en la finca referenciada en la cabecera autorizándose su construcción ya que la solicitud se efectuó con un proyecto básico y de ejecución.*
*Por la presente se* ***solicita una modificación de la licencia otorgada.*** *El origen de esta solicitud obedece a la reducción en las superficies, plantas, edificabilidad de la propuesta aprobada y a la que se le otorgo el título habilitante.*
*En conformidad con el escrito aclaratorio facilitado por los técnicos estas modificaciones son las siguientes:*

- Se suprime la piscina
- Se elimina la planta sótano. Se reducen dimensiones de terrazas y porches, reduciendo vuelos de cubiertas.
- Se sitúa un pequeño aparcamiento para un coche y espacio para bicicletas en Planta baja, junto a la zona de cocina. Se implementa dicha zona con la aparición de un oficio (cuarto de lavadora y plancha) que en la propuesta anterior se situaba en planta sótano.
- Se modifica la cota de implantación de la vivienda (al desaparecer la planta sótano la vivienda se implanta en una cota más baja, por lo que desaparecen aterrazados y contenciones de tierra)

*Igualmente se señala que estas modificaciones suponen cambios en la edificabilidad, en la ocupación, así como en el presupuesto de la obra. Estas modificaciones son el origen del presente expediente estimándose anulada la solicitud anterior al ser sustituida por esta propuesta modificada.*

***III.- SEGUNDO.*** *La documentación que recoge estas modificaciones y nueva propuesta consiste en un* ***Proyecto Básico*** *redactado por los mismos técnicos; los arquitectos (…) y (…) fechado en agosto de 2026.*

***III.- TERCERO.*** *Como ya se ha señalado en los informes anteriores, según la sede electrónica de catastro la parcela tiene una superficie de 753 m² y se encuentra libre de edificaciones. Se trata de una parcela cuya calificación urbanística es* ***SU "Suelo Urbano"*** *en grado* ***"Consolidado"****, y se encuentra regulada bajo la ordenanza particular* ***"C2" – Colonias de segunda residencia.***
*La vivienda propuesta en la presente modificación cuenta con una planta sobre rasante. Se distribuye en tres dormitorios dobles, (uno de ellos con vestidor y baño incorporado), baño, aseo, estar comedor, cocina, oficio, garaje para un vehículo y tres terrazas exteriores, una de ellas la principal cubierta parcialmente.*
*La piscina prevista en el proyecto anterior, ha sido eliminada.*

***III.- CUARTO.*** *En el siguiente cuadro se refleja el cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la Ordenanza Particular* ***C2*** *en base a la superficie de la parcela sobre la que se actúa:* ***753 m²****.*

**Ordenanza particular C2** **Sup.Parcela …… 753,00 m²**

| Condiciones de uso y edificación | Condiciones de los instrumentos de planeamiento | Aplicación de las condiciones | Valores de Proyecto y/o Edif. existente | CUMPLIMIENTO |
|---|---|---|---|---|
| Parcela mínima ($m^2$) ….. | (*) 500,00 $m^2$ | 753,00 $m^2$ | 753,00 $m^2$ | **Si** |
| Ocupación (%) …….. | 30,00 % | 225,90 $m^2$ | 194,67 $m^2$ | **Si** |
| Nº Máx.plantas …… | 2,00 | | 1,00 | **Si** |
| Altura máxima (m) …….. | sin determinar (7 m) | | 3,40 m | **Si** |
| Edificabilidad ($m^2/m^2$) … | 0,33 $m^2/m^2$ | 248,49 $m^2$ | 184,95 $m^2$ | **Si** |
| Retranqueos (m) …… | 4,00 m | | Fachada: 4,00 m<br>Fondo: 4,00 m<br>Lat.Izq.: 4,00 m<br>Lat.Dcho: 4,00 m | **Si** |

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

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

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

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

*1º.- Se presenta única y exclusivamente* ***Proyecto Básico*** *con objeto de obtener la licencia urbanística. En conformidad al* ***art.154.3*** *de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid la concesión de la licencia sobre un proyecto básico* ***no autoriza*** *el comienzo de las obras.*

*Ante esta circunstancia el promotor en aplicación del* ***art.154.3 de la Ley 9/2001*** *del Suelo, conforme al texto expuesto en las modificaciones posteriores, deberá al menos presentar una Declaración Responsable en la que se manifieste que el "proyecto de ejecución desarrolla al básico y no introduce modificaciones sustanciales que supongan la realización de un proyecto diferente al inicialmente autorizado". Dicho Proyecto de Ejecución deberá estar visado por el COAM.*

*2º.- Comprobado el cumplimiento de la ordenanza particular de aplicación C2, se ha observado que la propuesta se adapta a los parámetros urbanísticos que regula el ámbito.*

*3º.- Según la memoria del proyecto previo, la actuación no afecta al arbolado existente en la parcela. Si la edificación afectase al arbolado existente* ***se deberá solicitar*** *licencia de tala.*

*4º.- En la hoja resumen del presupuesto aportado, el coste del capítulo de la Gestión de residuos se encuentra desglosado en partidas diferentes.*

***III.- QUINTO:*** *El presupuesto de ejecución material aportado en la modificación, se ve reducido alcanzando la cantidad de* ***161.900,58 € (ciento sesenta y un mil novecientos euros con cincuenta y ocho céntimos)****.*

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

***III.- SEPTIMO.*** *Según la Ordenanza de Residuos de Construcción y Demolición (RCD) municipal de Cercedilla, publicada en el BOCM.10 de fecha 12 de enero de*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

*2018 y en base al estudio de gestión de residuos deberá aportar una fianza de* ***631,42 € (seiscientos treinta y un euros con cuarenta y dos céntimos).***

***III.- OCTAVO:*** *Que la documentación aportada se ajusta a la necesaria para la tramitación administrativa 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 y nueva* ***concesión de la licencia urbanística*** *para obras de construcción a favor del interesado en la finca referenciada en la cabecera.*
- *La autorización de la presente licencia se efectúa en los términos solicitada y en base, a la documentación aportada en el* ***Modificado del Proyecto Básico*** *de Vivienda Unifamiliar Aislada redactado por los arquitectos (…) y (…) Moreno fechado el 11 de agosto de 2026 y la documentación complementaria anexada al expediente.*
- *Dado que la solicitud de la licencia se efectúa sobre un* ***Proyecto Básico****, su conformidad,* ***NO AUTORIZA*** *el comienzo de las obras. A tal efecto, el promotor en aplicación del* ***art.154.3 de la Ley 9/2001*** *del Suelo, deberá al menos presentar una Declaración Responsable en la que se manifieste que el "proyecto de ejecución desarrolla al básico y no introduce modificaciones sustanciales que supongan la realización de un proyecto diferente al inicialmente autorizado". Dicho Proyecto de Ejecución deberá estar visado por el COAM.*
- *Se deberá comunicar a los servicios municipales los agentes intervinientes responsables de la actuación; Director de Ejecución de la obra; Coordinador de Seguridad y Salud, constructor, etc. y se estará en posesión de los volantes de dirección de cada técnico responsable.*
- *La concesión de la Licencia,* ***NO AUTORIZA*** *las acometidas a las redes de los servicios municipales. A tal fin se deberá solicitar la autorización de dichas acometidas. Las conexiones a las diferentes redes (saneamiento, abastecimiento de agua, etc.) se realizarán por pozos/arquetas de registro en conformidad con los servicios técnicos municipales correspondientes.*
- *La concesión de la Licencia,* ***NO AUTORIZA*** *la tala de árboles ni la ocupación de la vía pública; para lo cual se deberá solicitar licencia a los servicios técnicos municipales correspondientes.*
- *Los cerramientos de la parcela se efectuarán en cumplimiento del Cap. III ordenanza reguladora del vallado y limpieza de solares y parcelas en suelo urbano del término municipal de Cercedilla. Con los movimientos de tierras en la parcela, o elementos anexos exteriores (escaleras y rampas descubiertas, rellenos de tierras, etc.), no se pueden generar vistas rectas u oblicuas sobre las parcelas colindantes en cumplimiento del art. 582 del Código Civil. Igualmente, el área de retranqueo debe quedar libre de cualquier tipo de construcción permanente sobre rasante y que pueda afectar a los parámetros urbanísticos de ocupación y/o edificabilidad.*

*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.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

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

**Resultando** que el interesado presenta autoliquidación por importe de 631,42 €, con fecha 04/11/2026 en concepto de prestación de garantía para la gestión correcta de residuos de construcción y demolición.

**Dada** cuenta del Informe Jurídico favorable de fecha 10/11/2026.

**Dada** cuenta por Tesorería de los siguientes tributos:

- **1.203,89€,** en concepto de Tasa Licencia Urbanística, **autoliquidada por el interesado**.
- **4.533,22 €,** en concepto de I.C.I.O (pendiente de liquidar).

Desde esta Concejalía de Urbanismo se propone:

**PRIMERO. Conceder licencia urbanística para** solicitar una licencia para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en la finca sita en (…) con referencia catastral (…) según proyecto de los Arquitectos (…) y (…) y resto de documentación aportada, **NO AUTORIZANDO EL INICIO DE LAS OBRAS** 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 **Modificado del Proyecto Básico** de Vivienda Unifamiliar Aislada redactado por los arquitectos (…) y (…) fechado el 11 de agosto de 2026 y la documentación complementaria anexada al expediente.

2º. Dado que la solicitud de la licencia se efectúa sobre un **Proyecto Básico**, su conformidad, **NO AUTORIZA** el comienzo de las obras. A tal efecto, el promotor en aplicación del **art.154.3 de la Ley 9/2001** del Suelo, deberá al menos presentar una Declaración Responsable en la que se manifieste que el "*proyecto de ejecución desarrolla al básico y no introduce modificaciones sustanciales que supongan la realización de un proyecto diferente al inicialmente autorizado".* Dicho Proyecto de Ejecución deberá estar visado por el COAM.

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**SEGUNDO.** Aprobar la constitución de las siguientes garantías:

- 631,42 €**,** 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: 4.533,22€ 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 una vez autorizadas y 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 instalación de cartel anunciando las características de la licencia

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

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 será notificada debiendo abonar 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 asistentes adopta el siguiente

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

**ACUERDO**

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

**2.2.-DECLARACION DESISTIMIENTO SOLICITUD LEGALIZACION PROYECTO AMPLIACION VIVIENDA FINCA (…) A (…):**

El Sr. Aicalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

**LICENCIA URBANISTICA (…)**

**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 el expediente de Legalización, de la ampliación de una vivienda unifamiliar en la calle (…) con referencia catastral (…) que forma parte del expediente arriba referenciado, solicitada por (…) representada por (…) representada por (…) según proyecto de (…) Y resto de documentación aportada.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**Resultando** que con fecha 22/10/2026 se emite informe por el Arquitecto municipal (…), de tenor literal siguiente:

**"=*LICENCIA URBANÍSTICA (…)***

***REGISTRO GENERAL DE ENTRADA (…)***

| | |
|---|---|
| *Asunto ..... :* | *Licencia Urbanística* |
| *Obra ..... :* | *AMPLIACIÓN DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR* |
| *Fase ..... :* | ***LEGALIZACIÓN*** |
| *Dirección ..... :* | *(…)* |
| *Promotora..... :* | *(…) representada por (…)* |

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

| | |
|---|---|
| *Arquitecto..... :* | *(…)* |
| ***Ref. catastral …… :*** | ***(…)*** |

***(…) – Arquitecto Municipal***

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

***INFORME***

## *I.- ANTECEDENTES:*

- ***Declaración Responsable de Obra*** *expediente DROBR (…) para la reparación de la cubierta con sustitución de material de cubrición.*
- ***Declaración Responsable de Obra*** *expediente DROBR (…) para la reforma de cocina y baño incluido solado y pintura.*
- ***Solicitud de Licencia Urbanística*** *expediente LICURB (…) para la ampliación de la vivienda existente.*
- ***Declaración Responsable de Obra*** *expediente DROBR (…) para la construcción de una piscina.*
- *Con fecha 3 de septiembre de 2024 se efectúa una* ***inspección urbanística*** *visual desde el exterior (ya que no se pudo acceder al interior de la finca ante la ausencia de propietarios y/o trabajadores), donde se comprueba que se ha procedido a la ampliación de la vivienda existente mediante la construcción de un anexo adosado a la fachada oeste (objeto de la solicitud de licencia urbanística) y la ejecución de una piscina (podría corresponderse con la DROBR (…) en trámite de resolución).*
- ***Expediente de Protección de la Legalidad Urbanística*** *expediente PLURB (…). Con fecha 4 de septiembre de 2024 se procede a la apertura del expediente ante la inspección urbanística efectuada y comprobarse la ejecución de obras que carecen de título habilitante que legitimen su ejecución.*
- *Con fecha 12 de septiembre de 2024 la Junta de Gobierno Local acuerda la* ***denegación*** *de la licencia solicitada (expediente LICURB …) en base a la inspección urbanística efectuada y al informe técnico emitido ya que las obras han sido ejecutadas sin título habilitante que las legitime.*
- ***Expediente de Protección de la Legalidad Urbanística*** *expediente PLURB (…). En las conclusiones del presente expediente se acuerda la caducidad del expediente de Protección de la Legalidad Urbanística (…) y la apertura del nuevo expediente, requiriendo al interesado a la legalización de la ampliación de le vivienda ejecutada sin título habilitante.*

## *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.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

- *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 GENERALES:*

***III.- PRIMERO.*** *Con fecha 30 de junio de 2026 y registros de salida números (…) se emite requerimiento de subsanación de deficiencias con relación al expediente LICURB (…), a nombre de (…), promotora de las actuaciones referenciadas en la cabecera del presente documento, en base al informe técnico emitido por los servicios técnicos municipales de fecha 24 de junio de 2026.*
*Dichos registros se remiten mediante notificación electrónica a:*

- *(…) como promotora de la actuación.*
- *(…) (arquitecto) como representante.*
- *(…) encargada de la presentación de la documentación del expediente.*

*Todos los registros de salida son copia de un único documento.*

***III.- SEGUNDO.*** *En la conclusión del informe técnico de los servicios municipales, se señala que se deberá aportar la documentación que solvente las deficiencias reseñadas en el apartado III.- CUARTO del informe ya que, en la documentación aportada, se observaron deficiencias y carencias documentales que impedían la adecuada verificación del cumplimiento de la normativa urbanística y técnica de aplicación.*

***III.- TERCERO.*** *En el requerimiento de subsanación se da un plazo de **DIEZ DÍAS HÁBILES** contados desde el día siguiente a la recepción de la notificación.*
*Igualmente se señala de forma expresa que de no presentar la documentación requerida en el plazo señalado se le entenderá **DESISTIDA** la solicitud.*

***III.- CUARTO.*** *Consultados los archivos municipales, existe constancia de la recepción por comparecencia en la sede electrónica del requerimiento de subsanación de deficiencias por parte de (…) y de (…) el día **1 de julio de 2026.***

***III.- QUINTO.*** *Dado el tiempo transcurrido superando ampliamente el plazo concedido, no consta la presentación de la documentación requerida ni la formulación de alegaciones por parte de la interesada o de su representante.*

## *CONCLUSIÓN*

*En conclusión:*

***1º.-*** *Visto que la documentación requerida resulta necesaria para verificar la adecuación de la actuación pretendida a la normativa urbanística vigente y demás disposiciones sectoriales de aplicación.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

***2º.-*** *Que la falta de aportación de dicha documentación impide acreditar el cumplimiento de las determinaciones urbanísticas exigibles para el otorgamiento de la legalización solicitada.*

***3º.-*** *Y que no queda justificada la viabilidad urbanística de la actuación pretendida.*

*A la vista de lo expuesto, se informa* ***DESFAVORABLEMENTE*** *la solicitud de legalización urbanística presentada por (…) para Ampliación de una Vivienda Unifamiliar situada en (…) del municipio de Cercedilla, al no haber sido aportada la documentación requerida en el trámite de subsanación, ya que resulta imposible verificar el cumplimiento de la normativa urbanística y técnica de aplicación. Dado que no se puede acreditar la compatibilidad urbanística por falta de documentación, procede determinar la solicitud por* ***DESISTIDA*** *y se deniega la legalización****.***

*El* ***DESISTIMIENTO*** *de la legalización solicitada comporta la imposibilidad de considerar legalizables las actuaciones descritas con la documentación obrante en el expediente.*

*En consecuencia, la resolución del presente expediente se entiende sin perjuicio de la continuación, incoación o resolución de los procedimientos de restauración de la legalidad urbanística.*

*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.*

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

Desde esta Concejalía de Urbanismo se propone:

**PRIMERO.** Declarar Desistido de la solicitud de legalización del proyecto a de amplia legalización de ampliación de vivienda en la finca sita en (…) con referencia catastral (…), por no haber subsanado el requerimiento de fecha 1 de julio de 2026.

**SEGUNDO.** Cerrar el expediente de legalización de obras.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

**TERCERO.** Continuar con la tramitación del expediente de Protección de la legalidad urbanística para ordenar la demolición de las obras realizadas sin titulo habilitante urbanístico.

**CUARTO.** Incoar un expediente de infracción urbanística por las obras construidas sin titulo habilitante y sin haber sido legalizadas.

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

**QUINTO.** Notificar a los interesados esta notificación con los recurso pertinentes.

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 asistentes adopta el siguiente

**ACUERDO**

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

**2.3.- CONCESION LICENCIA ACTIVIDAD PARA CENTRO PELUQUERIA FINCA (...) A (...):**

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

**DECLARACIÓN RESPONSABLE COMERCIO MINORISTA DRCM (...)**

**Registro de Entrada (...)**

**Ref. (...)**

**PROPUESTA DE ACUERDO DEL CONCEJAL DELEGADO DE DESARROLLO LOCAL**

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

**Vista la documentación presentada el 9 de octubre de 2026 (y fechas posteriores) por (…) en la que solicita Implantación de Actividad de** CENTRO DE PELUQUERÍA Y ESTÉTICA **sito en (…) de Cercedilla (Madrid), con referencia catastral (…).**
Visto el informe emitido de fecha por la Arquitecta Técnica Municipal y el Ingeniero Asesor externo de fecha 9 de noviembre de 2026, del tenor literal siguiente:

**"=**

*INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES*

***Declaración Responsable para ejercicio de Actividad Comercial o de Servicios***

| | |
|---|---|
| ***Expediente nº ……*** | *DRCM (…)* |
| ***Procedimiento …..*** | *D.R.C.M IMPLANTACION ACTIVIDAD COMERCIAL CON OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO INTERIOR* |
| ***Interesado……..*** | *(…)* |
| ***Representante …..*** | |
| ***Uso ……..*** | *CENTRO DE PELUQUERÍA* |
| ***Clase de uso ……*** | *SERVICIOS TERCIARIOS* |
| ***Situación ……..*** | *(…)* |
| ***Ref. Catastral …….*** | *(…)* |

*Con fecha 09/10/2026 y número de registro de entrada (…) el titular arriba referenciado solicita licencia por Declaración Responsable para la implantación de CENTRO DE PELUQUERÍA.*
*Analizada la solicitud, para la actuación relativa a la Declaración Responsable descrita, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de se comprueba que la misma presenta se podrá iniciar con la presentación de la documentación completa solicitada*

***DOCUMENTACIÓN APORTADA***

- *Impreso Declaración responsable de Actividad Comercial*
- *Copia NIE*
- *Copia alta IAE (9602)*
- *Copia BTNI (47262403/26)*
- *Contrato de Mantenimiento de Sistemas de PCI*
- *Seguro Responsabilidad Civil*
- *Copia del contrato de arrendamiento / escritura compra venta del local*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

- *Memoria técnica de actividad y obra.*

*Se ha podido comprobar que la documentación aportada cumple con la normativa que le es de aplicación para poder ser informada.*

***VIABILIDAD URBANÍSTICA***

*Local comercial*

*Superficie: 60 m2*

*Año construcción: 1975*

*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 junio de 1985, se encuentra regulada por la Ordenanza particular "CS" Casco Antiguo.*

*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:*

***ZONA CS CASCO ANTIGUO:***

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

*2ª/ Comercio en todas sus categorías*

*En conclusión, se estima que urbanísticamente no existe inconveniente para la implantación de la actividad, y a la correspondiente tramitación, respecto de la actividad de servicios de* ***centro de peluquería****.*

***NORMATIVA DE APLICACIÓN***

- *Normas Subsidiarias Municipales de Cercedilla 1985.*
- *Código Técnico de la Edificación, Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo.*
- *Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto de 2002 y sus 1TC-BT 01 a 51.*
- *RD 513/2017 por el que se aprueba el RIPCI.*
- *Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo. Decreto 432/1971.*
- *Real Decreto 486/97, 487/97 y 488/97 de 14 de Abril sobre Disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en lugares de Trabajo.*
- *Orden 1158/2018, de 7 de noviembre, del Consejero de Sanidad, por la que se regulan los requisitos técnicos generales y específicos de los centros y servicios sanitarios sin internamiento, de los servicios sanitarios integrados en una organización no sanitaria y de La asistencia sanitaria prestada por profesionales sanitarios a domicilio en la Comunidad de Madrid.*
- *Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

*Arquitectónicas 8/1993.*

- *Decreto 13/2007 Reglamento técnico de desarrollo en Materia de Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras.*
- *Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.*
- *Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios e Instrucciones Técnicas Complementarias. RITE.*
- *Normas de Procedimiento y Desarrollo del Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios.*
- *Normas UNE de aplicación.*
- *Demás Normativa de obligado cumplimiento.*

***INFORME TÉCNICO***

***A la vista de la documentación aportada, para el ejercicio de la actuación urbanística de Implantación de actividad con obras de acondicionamiento interior, se informa lo siguiente:***

*Estos Servicios Técnicos Municipales han comprobado que la actuación solicitada de Implantación de Actividad se encuentra dentro de los actos previstos en el artículo 155 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 Declaración Responsable, verificándose que las actuaciones urbanísticas solicitadas se ajustan a la normativa urbanística aplicable.*

*La actividad solicitada puede encuadrarse en el epígrafe 972. Salones de Peluquería e institutos de belleza del Anexo de la Ley 2/2012de 12 de junio de Dinamización de la Actividad Comerciaren la Comunidad de Madrid.*

*Ley 2/2012 de 12 de Junio de Dinamización de la Actividad Comercial de la Comunidad de Madrid, establece que para el tipo de actividad que nos ocupa.*

*Agrupación 97 Servicios Personales*

*Epígrafe 972.1 Servicios de Peluquería de Señoras y Caballeros.*

*Capítulo II*

*Art.º 3 Actos de ejecución de Obras y ejercicio de Actividad.*

*El procedimiento urbanístico será el de Declaración Responsable.*

*Declaración Responsable de Inicio de actividad y /o Ejecución de Obras.*

***PRESCRIPCIONES***

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.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

2. *La presente Declaración Responsable no autoriza ninguna otra actividad que la descrita en dicha solicitud (CENTRO de PELUQUERÍA).*

3. *Según el art.10 Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, la presente Declaración Responsable se otorgará 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.*

*Según se establece en el Art.º 157 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid:*

*"La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore en la declaración responsable, 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."*
*No obstante, se deja al superior criterio de la corporación municipal la decisión final al respecto.*

*Según se establece en la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid en su CAPÍTULO II Medidas relativas al desarrollo de actuaciones urbanísticas - Artículo 3. Actos de ejecución de obras y ejercicio de actividad.:*

> ***La ejecución de obras y el ejercicio de la actividad, en el ámbito de aplicación de esta Ley, se iniciarán con la simple presentación de los siguientes documentos:***
>
> ***a) Declaración responsable, en la que el interesado manifieste que cumple con la legislación vigente.***

*Siendo esta actividad incluida y compatible con lo establecido en el Anexo la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid.*

***En el caso que se realicen actividades en las que tenga que intervenir otra administración supramunicipal, deberá comunicarlo al Ayuntamiento de Cercedilla, así como contar con la preceptiva autorización sanitaria.***

***<u>MEDIDAS CORRECTORAS</u>***

*Superficie útil autorizada: 57,25 $m^2$*
*Altura min 3,00 m*
*Resistencia al fuego del sector: EI-90*
*Resistencia al fuego estructura: R90*

*Reacción al fuego de los elementos constructivos, decorativos y de mobiliario.*
*Techos y Paredes: Cs2d0*
*Suelos: EFL*
*Long Evacuación menor 25 m*
*Ancho pasos mayores 1,20m*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

*Aforo máximo: 22 pax*
*Sist Extincion: 1 Ud extintor 6 Kg Polvo Polivalente*
*Niveles sonoros máx autorizados*
*Nivel sonoro máximo en dBA transmitido al exterior de la edificación*
*65 dBA de 8 a 23 horas*
*50 dBA de 23 a 8 horas*
*Nivel sonoro máximo en dBA transmitido al exterior de la edificación*
*30 dBA a uso residencial colindante (dormitorios y salones)*
*Maquinaria autorizada: la descrita en el PTO 12 del proyecto*

*Nombre Comercial: Y. AMORIN*

***CONCLUSIÓN***

*A la vista de la documentación aportada, en base a la inspección urbanística realizada el día 15/10/2026, se ha comprobado que la actividad* ***cumple*** *con la normativa que le es de aplicación.*

*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 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid).*

*Acta de Conformidad:* ***Favorable.***

***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 el derecho de propiedad y sin perjuicios de terceros.***

*En Cercedilla, a fecha de firma electrónica = El asesor externo Ingeniero Técnico Industrial Colegiado (…) (FIRMADO) = La Arquitecta Técnica Municipal (FIRMADO)* ***=”***

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

- 19.16 € Tramitación Licencia de Apertura.

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

- **58,22 €** por **CENTRO DE PELUQUERÍA** sito en sito en (…), con referencia catastral (…).

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

**RESUELVO**

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

**TITULAR: (…)** con NIF (…)**.**

**ACTIVIDAD: CENTRO DE PELUQUERÍA.**

**NOMBRE COMERCIAL: (…)**

**UBICACIÓN: (…)**

**REFERENCIA CATASTRAL: (…)**

**AFORO MÁXIMO: 22 personas.**

**SEGUNDO.** Aprobar las liquidaciones pendientes:

- **58,22 € e**n concepto de Tasa de licencia de apertura.

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

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

En Cercedilla a fecha de firma electrónica

El Concejal Delegado de Desarrollo Local

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

**ACUERDO**

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

**2.4.-CONCESION LICENCIA ACTIVIDAD VENTA AL POR MENOR MAQUINAS EXPENDEDORAS ALIMENTOS, BEBIDAS Y ARTICULOS DE HIGIENE CON INSTALACION CAJERO AUTOMATICO EN FINCA (…) A (…)**

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

**DECLARACIÓN RESPONSABLE COMERCIO MINORISTA DRCM (…)**

**Registro de Entrada (…)**

**Ref. (…)**

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

**PROPUESTA DE ACUERDO DEL CONCEJAL DELEGADO DE DESARROLLO LOCAL**

**Vista la documentación presentada el 26 de marzo de 2026 (y fechas posteriores) por (…) en la que solicita Implantación de Actividad de** TIENDA AUTOMÁTICA DE MÁQUINAS VENDING Y CAJERO AUTOMÁTICO **sito en (…) - 28470 Cercedilla – Madrid, con referencia catastral (…).**

Visto el informe emitido de fecha por la Arquitecta Técnica Municipal y el Ingeniero Asesor externo de fecha 9 de noviembre de 2026, del tenor literal siguiente:

**"=**

| | |
|---|---|
| ***PROMOTOR*** | ***(…)*** |
| ***NIF*** | ***(…)*** |
| ***REPRESENTANTE*** | ***(…)*** |
| ***Expte*** | ***DRCM (…)*** |
| ***ACTIVIDAD*** | ***TERCIARIO COMERCIAL*** |
| ***USO*** | ***VENDING+DISPENSADOR BANCARIO*** |
| ***PROCEDIMIENTO*** | ***Declaraciones Responsables*** |

***Fecha de iniciación: 26/03/2026***

***INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES PARA***

***ACTO DE CONFORMIDAD DE DECLARACIÓN RESPONSABLE***

***Con fecha 26/03/2026 y registro de entrada RE-4191/2026 el titular arriba referenciado, solicita, mediante Declaración Responsable la implantación de actividad de VENTA AL MENOR de ALIMENTOS, BEBIDAS, ARTÍCULOS DE HIGIENE Y DISPENSADOR BANCARIO, a la vista de la documentación aportada, para el ejercicio de la actuación urbanística de Implantación de actividad se informa lo siguiente:***

| | |
|---|---|
| *Referencia Catastral* | *(…)* |
| *Localización* | *(…)* |

***<u>PROCEDIMIENTO</u>***

*Estos Servicios Técnicos Municipales han comprobado que la actuación solicitada de implantación de actividad de venta al menor* ***de ALIMENTOS ENVASADOS, BEBIDAS, ARTÍCULOS DE HIGIENE Y DISPENSADOR BANCARIO*** *se encuentra dentro de los actos previstos en el artículo 155- e) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para poder ser tramitada por Declaración*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

*Responsable, verificándose que las actuaciones urbanísticas solicitadas se ajustan a la normativa urbanística aplicable.*

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

***VIABILIDAD URBANISTICA***

*Local comercial*

*Superficie :71 m2*

*Año construcción: 2024*

*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 junio de 1985, se encuentra regulada por la Ordenanza particular "CS" Casco Antiguo.*

*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:*

***ZONA CS CASCO ANTIGUO:***

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

*2ª/ Comercio en todas sus categorías*

*En conclusión, se estima que urbanísticamente no existe inconveniente para el cambio de titularidad para la actividad, a la correspondiente tramitación, respecto de la actividad de COMERCIO AL MENOR VENTA ALIMENTACIÓN.*

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

*Según se establece en la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid en su CAPÍTULO II Medidas relativas al desarrollo de actuaciones urbanísticas - Artículo 3. Actos de ejecución de obras y ejercicio de actividad:*

> ***La ejecución de obras y el ejercicio de la actividad, en el ámbito de aplicación de esta Ley, se iniciarán con la simple presentación de los siguientes documentos:***
>
> *a)* ***Declaración responsable, en la que el interesado manifieste que cumple con la legislación vigente.***

*Siendo esta actividad incluida y compatible con lo establecido en el Anexo la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

***Grupo 647 Comercio al menor de productos alimenticios y bebidas en general.***

*Analizada la Declaración Responsable para la actuación relativa a la implantación de la actividad descrita, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 157 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid,*

*7. La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore en la declaración responsable, 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.» se comprueba que la misma se ajusta a la normativa que le es de aplicación y aporta la documentación esencial, para poder informar.*

*Así mismo, 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, modificada por la Ley 11/2022 de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la*

*Comunidad de Madrid, se podrá ejercer sobre las actuaciones declaradas, las facultades inspectoras previstas en esta ley.*

***PRESCRIPCIONES***

1. *El control municipal se circunscribe a la actuación pretendida, sin perjuicio de las medidas de protección de la legalidad urbanística que puedan proceder para regularizar situaciones preexistentes distintas de la actuación solicitada; por lo que no se contemplan o autorizan aquellas obras/actividades que tengan su fundamento en supuestos distintos a la realidad original o que no figuren en las licencias municipales otorgadas al efecto.*
2. *La presente Declaración Responsable no autoriza ninguna otra actividad que la descrita en dicha solicitud.*
3. *Según el art.10 Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y el art. 153 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, , la presente Declaración Responsable 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.*

*Con fecha 06/05/2026, se concede licencia, por Declaración responsable, para las obras de acondicionamiento del local, nº de expediente DROBR/47/2026*

***LEGISLACIÓN Y 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 su modificación posterior.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

- *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.*
- *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.*
- *RD 513/2017 por el que se aprueba el RIPCI.*
- *RD 842/2002 por el que se aprueba el REBT.*
- *Resto de normativa estatal, autonómica y sectorial de aplicación.*

## ***DATOS ADMINISTRATIVOS***

*Titular*
*NIF*
*Expte*
*Uso*
*Clase Uso*

## ***DOCUMENTACIÓN APORTADA***

*- Impreso solicitud Declaración Responsable para ejercicio de Actividad de Comercial o de Servicios debidamente cumplimentado.*
*- Carta autorización representación.*
*- Tasas Municipales.*
*- NIF del titular.*
*- Contrato arrendamiento.*
*- Alta IAE (6475.1)*
*- Certificado Instalación eléctrica.*
*- Contrato mantenimiento sistemas protección Contra Incendios.*
*- Proyecto Técnico de actividad de tienda automática maquinas vending.*

## ***MEDIDAS CORRECTORAS***

*Sup útil autorizada: 27,72 $m^2$*
*Altura min 2,50 m (2,76 m)*
*Resistencia al fuego del sector: EI-90*
*Resistencia al fuego estructura: EI60*
*Reacción al fuego de los elementos constructivos, decorativos y de mobiliario.*
*Techos y Paredes: Cs2d0*
*Suelos: EFl*
*Long Evacuación menor 25 m*
*Ancho pasos mayores 1,20m*
*Aforo max: 9 pax*
*Sist Extincion: 1 Ud extintor 6 Kg Polvo Polivalente+1 Ud CO2*
*Niveles sonoros máx autorizados*
*Nivel sonoro máximo en dBA transmitido al exterior de la edificación*
*60 dBA de 8 a 23 horas*

*50 dBA de 23 a 8 horas*
*Nivel sonoro máximo en dBA transmitido al exterior de la edificación*
*30 dBA a uso residencial colindante (dormitorios y salones)*

*Maquinaria autorizada: la descrita en el punto 8.5 del proyecto + dispensador 0bancario.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

*Horario autorizado: 24h/7*

*Nombre Comercial: METRO24ST*

***CONCLUSIÓN***

***A la vista de la documentación aportada, en base a la inspección técnica realizada el día 15/10/2026, el técnico que suscribe considera que la misma se ajusta a la normativa local, autonómica y estatal y por tanto se informa favorablemente para la actividad de venta al menor*** *ALIMENTOS, BEBIDAS, ARTÍCULOS DE HIGIENE Y DISPENSADOR BANCARIO.*

*Acta favorable a la conformidad urbanística****.***

***El presente informe se formula sobre la base de ser ciertos y exactos cuantos datos suministra el peticionario, quien toma a su cargo los daños y perjuicios que puedan derivarse de su inexactitud. Se emite sin perjuicio de lo que se disponga, en su caso, en informes de Órganos Competentes, de la Comunidad de Madrid. Todo ello salvo el derecho de propiedad y sin perjuicios de terceros.***
*En Cercedilla, a fecha de firma electrónica = El asesor externo Ingeniero Técnico Industrial Colegiado (…) (FIRMADO) = La Arquitecta Técnica Municipal (FIRMADO)* ***=”***

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

- 19.16 € Tramitación Licencia de Apertura.

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

- **43,49 €** por venta al por menor mediante **MÁQUINAS EXPENDEDORAS (VENDING) DE ALIMENTOS, BEBIDAS Y ARTÍCULOS DE HIGIENE, CON INSTALACIÓN DE CAJERO AUTOMÁTICO** sito en CL CARMEN 5 Es:1 Pl:00 Pt:01 - 28470 Cercedilla - Madrid, de Cercedilla (Madrid), con referencia 0catastral 1007902VL1110N1001OR.

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 consistente en la venta al por menor mediante **MÁQUINAS EXPENDEDORAS (VENDING) DE ALIMENTOS, BEBIDAS Y ARTÍCULOS DE HIGIENE, CON INSTALACIÓN DE CAJERO AUTOMÁTICO** sito en (…), con referencia catastral (…), en base al informe técnico transcrito y con los siguientes datos:

**TITULAR: (…)** con NIF (…)**.**

**ACTIVIDAD:** venta al menor **ALIMENTOS, BEBIDAS, ARTÍCULOS DE HIGIENE Y DISPENSADOR BANCARIO.**

**NOMBRE COMERCIAL: (…)**

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

**UBICACIÓN: (…)**

**REFERENCIA CATASTRAL: (…)**

**AFORO MÁXIMO: 9 personas.**

**SEGUNDO.** Aprobar las liquidaciones pendientes:

- **43,49 € e**n concepto de Tasa de licencia de apertura.

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

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

En Cercedilla a fecha de firma electrónica

El Concejal Delegado de Desarrollo Local

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

**ACUERDO**

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

**2.5.-RECONOCIMIENTO CAMBIO TITULARIDAD LICENCIA CAFÉ-BAR VINOTECA EN LOCAL (…) A Dª (…):**

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

**CAMBIO DE TITULARIDAD DE LICENCIA ACTIVIDAD CTLACT (…)**

**Registro de Entrada (…)**

**Ref: (…)**

**EL CONCEJAL DELEGADO DE DESARROLLLO LOCAL PROPONE A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL** la siguiente:

**PROPUESTA DE ACUERDO**

Visto el expediente incoado mediante procedimiento de CAMBIO DE TITULARIDAD DE LICENCIA DE ACTIVIDAD de CAFÉ -BAR VINOTECA, interesado (…) NIF (…), sito en (…), según Catastro (…), con referencia catastral (…).

Visto el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales de fecha 9 de noviembre de 2026 del siguiente tenor:

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

"=

| | |
|---|---|
| ***Expediente nº……*** | ***CTLACT (…)*** |
| ***Procedimiento …..*** | *CAMBIO DE TITULARIDAD* |
| ***Interesado……*** | *(…)* |
| ***Representante …..*** | |
| ***Uso ……*** | *ESPECTACULOS PUBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS* |
| ***Clase de uso ……*** | *CAFÉ -BAR VINOTECA* |
| ***Situación ……*** | *(…)* |
| ***REF. CATASTRAL ..*** | *(…)* |

***INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES***
***PARA LA CONFORMIDAD URBANISTICA DE CAMBIO DE TITULARIDAD***

*Con fecha 15 de mayo de 2026 nº registro (…) el arriba referenciado aporta la siguiente documentación y solicita Cambio de Titularidad de la actividad* ***CAFÉ-BAR (VINOTECA)****.*

***DOCUMENTACIÓN APORTADA***

*-Impreso solicitud Cambio de titular (15/05/2026), firmado ambas partes*

*- Copia contrato arrendamiento*

*- Copia NIF nuevo titular*

*- Copia IAE (6732.1)*

*-Tasas*

*- Copia de Licencia en vigor (Expte ACTIVIDADES …)*

*-Contrato Seguro RR.CC*

*-Copia Contrato mantenimiento sistemas protección contra incendios*

*Con fecha 18/09/2026 a las 13:00 h, los servicios técnicos de urbanismo proceden a realizar visita de inspección al local, Para comprobación de las instalaciones y actividad*

***INFORME URBANÍSTICO***

*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 Junio de 1985, se encuentra regulada por la Ordenanza particular "CS.*

*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:*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

***ZONA CS:***

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

*08. Reunión y recreo en categorías 1a, 2a y 3a.*

*Se ha procedido a la comprobación y verificación de la documentación aportada, por parte de los Servicios Técnicos, apreciando en la documentación presentada la veracidad de los datos, manifestaciones o documentos aportados, en los términos que más adelante se indican, determinando la continuidad con la actuación objeto de la licencia.*

*Reunión*

*En conclusión, se estima que urbanísticamente no existe inconveniente para el cambio de titularidad para la actividad, a la correspondiente tramitación, respecto de la actividad de CAFÉ-BAR (VINOTECA).*

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

*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, modificada por la Ley 11/2022 de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, se podrá ejercer sobre las actuaciones declaradas, las facultades inspectoras previstas en esta ley.*

*En base a lo establecido en el Artº 3-2 "Inexigibilidad de licencia", no están sujetos a licencia los cambios de titularidad de las actividades comerciales y de servicios.*

***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*
- *Decreto 184/98 Catálogo LEPAR y Decreto de modificación de 40/2019*
- *Orden 434/1999 que aprueba el Modelo de Cartel Identificativo.*
- *Orden 42/2017 que aprueba los Horarios.*
- *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*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

- *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.*

***ANTECEDENTES URBANÍSTICOS***

*La actividad de CAFÉ-BAR cuenta con Licencia de Funcionamiento de fecha 03/02/2025.*

***DATOS ADMINISTRTIVOS***

*Actual Titular de Licencia*

*Nombre: (…)*
*NIF: (…)*
*Domicilio: (…)*

*Nuevo Tomador de la Licencia*

*Nombre: (…)*
*NIF. (…)*
***Domicilio: (...)***

***<u>MEDIDAS CORRECTORAS</u>***

***Sup. Útil autorizada CAFÉ-BAR (VINOTECA): 56,44 m2***

*Instalación Eléctrica autorizada*

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

*Sistemas de extinción de incendio (2 Ud extintor) d< 15m*

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

*Estructura protegida RF 120 EI120*

*Reacción al fuego elementos constructivos, decorativos y mobiliario*

| | *Paredes y Techos* | *Suelos* |
|---|---|---|
| *Zonas Ocupables* | *C-s2, d0* | *EFL* |
| *FalsosTechos* | *B, s3,d0* | *$B_{FL}$- s2* |
| *Cubierta* | *A2-s1,d0* | |

*Cumplimiento CTE DB SUA9*

- *Aforo máx. autorizado: PB: 26pax*
- *Señalización UNE 23 3304*
- *Recorridos de evacuación al exterior < 25m (salida directa al exterior)*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

- *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.*
- *Salida de humos reglamentaria.*
- *Horario establecido 06,00h a 2,00h*
- *Nombre Comercial: (…)*

***PRESCRIPCIONES***

*Analizado la solicitud, para la actuación relativa a el cambio de titularidad descrita, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad se comprueba que la misma se ajusta a la normativa que le es de aplicación:*

*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.*

*El presente Cambio de Titularidad no autoriza ninguna otra actividad que la descrita en dicha solicitud (**CAFÉ-BAR-VINOTECA**).*

*Según el art.10 Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, la presente Cambio de Titularidad 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 18/09/2026, se considera que la actividad es conforme con la legalidad urbanística lo que procede a informar favorablemente el acta de conformidad.*

*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 = (…)= El Arquitecto Municipal (FIRMA*

Visto que el interesado tiene abonada la tasa de 19.16€ en fecha 1 de abril de 2026.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

En virtud de las atribuciones que me vienen conferidas en la vigente legislación local, se presenta a la Junta de Gobierno local, para su aprobación, si procede, la siguiente propuesta de ACUERDO:

**PRIMERO.** Reconocer el Cambio de titularidad de la licencia de **CAFÉ-BAR-VINOTECA** sito en la sito en (…), según Catastro (…) con referencia catastral (…), cuyo nuevo titular es (…), con NIF (…).

**SEGUNDO.** Indicar al nuevo titular que el cambio de titularidad es un acto comunicado en el que el nuevo titular de la licencia se ajusta y debe cumplir con las condiciones recogidas en la licencia inicial, y en el informe técnico transcrito sin que pueda ser modificada, salvo que se realice una nueva solicitud para tal fin.

**TERCERO.** Notificar que los datos de la licencia de la actividad quedan recogidos de la forma siguiente:

**TITULARES:**

**ACTIVIDAD: CAFÉ-BAR- VINOTECA**

**NOMBRE COMERCIAL: (…)**

**LOCAL: (…)**

**REFERENCIA CATASTRAL: (…)**

**AFORO MÁXIMO: 26 PERSONAS**

El titular de la licencia deberá cumplir EN TODO MOMENTO, las condiciones establecidas en la licencia inicial, así como con la legislación sectorial y demás normativa que le sea de aplicación en cada momento.

El horario del establecimiento deberá estar en sitio visible desde el exterior del establecimiento.

**CUARTO.** Notificar al interesado con los recursos que procedan, al anterior titular para su conocimiento.

**QUINTO.** Dar traslado del presente acuerdo a los Servicios económicos municipales, Servicios urbanísticos y Policía local, para su conocimiento y efectos que procedan en cada caso.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

En Cercedilla a fecha de firma electrónica

EL CONCEJAL DE DESARROLLO LOCAL

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

**ACUERDO**

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

**2.6.- CONCESION LICENCIA URBANISTICA PARA OBRAS CAMBIO USO DE LOCAL A VIVIENDA EN FINCA (…) A (…):**

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

**Licencia de Obra (...)**

**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 28/05/2026 por (…) (representado por (…) para un cambio de uso de local a vivienda en la finca sita en (…) con referencia catastral (…) según proyecto del Arquitecto (…) y resto de documentación aportada.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**Resultando** que el interesado tiene abonada la cantidad de 371,77€, siendo en concepto de Tasa por Licencia Urbanística, según presupuesto que consta en el proyecto técnico presentado.

**Resultando** que con fecha 13/10/2026 se emite informe por el Arquitecto municipal (…), de tenor literal siguiente:

**"=**

| | |
|---|---|
| *Asunto .....:* | *Licencia Urbanística* |
| *Obra .....:* | *CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA* |

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

| | |
|---|---|
| *Fase .....:* | *Proyecto Básico y de Ejecución* |
| *Dirección .....:* | *(…)* |
| *Promotor .....:* | *(…)* |
| *Arquitecto.....:* | *(…)* |
| ***Ref. catastrales … :*** | ***(…)*** |

***(…) – Arquitecto Municipal***

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

***INFORME***

## *I.- ANTECEDENTES:*

- *Con fecha 28/05/2026 y registros de entrada nº (…) a 202/7534 ambos inclusive, se solicita licencia urbanística para Cambio de Uso de Local a Vivienda en (…), aportándose un Proyecto Básico y de Ejecución redactado por el arquitecto (…), expediente COAM nº (…), con fecha de visado 26/05/2026.*
- *Con fecha 20/082026 y registro de salida (…), se emite requerimiento de subsanación de deficiencias. En respuesta al mismo con fecha 24/08/2026 y registro de entrada (…) se aporta nueva documentación consistente en:*
  - *Justificación de la presentación con notas aclaratorias.*
  - *Se aporta nuevamente la memoria.*
  - *Se aportan los planos nº 2 y 3 modificados.*

## *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.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

## *III.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y URBANÍSTICAS:*

***III.- PRIMERO.*** *El objeto de la solicitud es el Cambio de Uso del local existente de uso comercial a vivienda de dos dormitorios (uno sencillo y otro doble), baño y estar-comedor con cocina integrada.*

*El local del que se dispone se sitúa en la planta baja del inmueble ubicado en la calle (…) que lo identifica. Tiene fachadas a dicha calle, a la calle (…) por su derecha y a la calle (…) por su fondo. El local se cuenta con fachadas a los tres viales, si bien con relación a la calle (…) se podría considerar como planta semisótano debido al desnivel existente en sentido ascendente hacia dicho vial.*

*En conformidad con la sede electrónica de catastro, el local tiene una superficie construida de 85 m² estando fechada la construcción del edificio en el año 1970. Según el proyecto aportado, el acceso a la vivienda se efectúa por la calle (…) en las proximidades con la calle (…) y la superficie útil de la vivienda de 54,73 m².*

***III.- SEGUNDO.*** *La actuación que se pretende realizar se localiza en una finca cuya calificación urbanística es* ***SU "Suelo Urbano"*** *en grado* ***"Consolidado"****, conforme al Plano de División Básica del territorio "S" de las vigentes NN.SS. de Planeamiento.*

*Según el Plano de Calificación y Usos del suelo "N" (norte), el inmueble donde se sitúa el local, se encuentra regulado bajo el epígrafe de la Ordenanza Particular* ***"CS" – Casco Antiguo.***

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

***III.- TERCERO.*** *Las prescripciones previstas en la Ordenanza Particular* ***CS*** *vienen reguladas en el artículo 2.6.1. y en la Modificación Puntual referenciada. Estas condiciones son función del fondo del solar; que en este caso se estima* ***inferior a 15 m de profundidad*** *al contar el solar con triple fachada por los viales referenciados.*

*Del mismo modo, en conformidad con dicha Ordenanza Particular, se permite el uso de Vivienda en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª (apart. sup. útil min. 45 m2).*

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

*1º.- La parcela se encuentra dentro del ámbito* ***"Casco Histórico de Cercedilla"*** *(CM/038/0001), establecido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid siendo su régimen de protección de* ***"yacimiento arqueológico o paleontológico documentado"****. En cumplimiento del* ***art. 61*** *de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, cualquier actuación que afecte a un yacimiento, que suponga intervención en el subsuelo o movimiento de tierras deberá ser aprobado y contar con la* ***autorización previa*** *de la Consejería competente en dicha materia.*

*En base al presupuesto del proyecto aportado, no se efectúan labores de movimiento de tierras, excavación de saneamiento y/o cimentaciones. Si en el transcurso de las obras fuese necesario efectuar algún tipo de obras que afecten al subsuelo, con carácter previo a la ejecución de las mismas, se deberá solicitar preceptivamente la autorización previa de la Consejería de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.*

*2º.- El local objeto del expediente, tiene una superficie construida de 85,00 m² siendo la superficie útil de vivienda de 54,73 m². Esta superficie destinada a vivienda es superior a la mínima establecida por la Ordenanza Particular para*

*3º.- Con relación a las deficiencias a solventar se señala*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

- *Han sido aportados nuevos planos nº 2 Estado Actual y nº 3 Estado Reformado, solventando las deficiencias requeridas.*
- *En conformidad con el texto aportado en la justificación del registro de entrada nº (…) presentado el 24/08/2026, la modificación de la fachada (alzado) a (…) se revestira con el mismo granito del resto de la fachada.*
- *Se informa que las instrucciones sobre uso conservación y mantenimiento del edificio se encuentran en la página 92 de la memoria.*

*En base a la documentación aportada se estima que las deficiencias requeridas se encuentran solventadas.*

***III.- QUINTO:*** *El presupuesto de ejecución material reflejado en el Proyecto Básico es de* ***49.996,37 € (cuarenta y nueve mil novecientos noventa y seis euros con treinta y siete céntimos)****.*

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

***III.- SÉPTIMO:*** *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* ***250,00 € (doscientos cincuenta euros).***

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

## *CONCLUSIÓN*

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

- *Informar* ***FAVORABLEMENTE la autorización de licencia urbanística*** *en los términos solicitada y en base, a la documentación aportada en el* ***Proyecto Básico y de Ejecución*** *para Cambio de Uso de Local a Vivienda en (…), redactado por el arquitecto (…), expediente COAM nº (…), con fecha de visado 26/05/2026. y la documentación complementaria anexada al expediente.*

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

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

*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.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

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

**Resultando** que el interesado presenta ingreso por autoliquidación por importe de 250 €, con fecha 30/10/2026 en concepto de prestación de garantía para la gestión correcta de residuos de construcción y demolición.

**Dada** cuenta del Informe Jurídico favorable de fecha 16/10/2026.

**Dada** cuenta por Tesorería de los siguientes tributos:

- **371,77 €,** en concepto de Tasa Licencia Urbanística, **autoliquidada por el interesado (28/05/2026).**
- **1399,90 €,** en concepto de I.C.I.O (pendiente de liquidar).

Desde esta Concejalía de Urbanismo se propone:

**PRIMERO. Conceder licencia urbanística para Obras de cambio de uso de local a vivienda** y autorizar el inicio de las obras a (…) (representado por …) para un cambio de uso de local a vivienda en la finca sita en (…) con referencia catastral (…) 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** para Cambio de Uso de Local a Vivienda en (…), redactado por el arquitecto (…), expediente COAM nº (…), con fecha de visado 26/05/2026. y la documentación complementaria anexada al expediente.

2º.En cumplimiento del **art 582** del Código Civil, con la actuación propuesta no se pueden generar nuevas vistas rectas u oblicuas sobre las parcelas colindantes

3º.Las dependencias únicamente podrán usarse según lo grafiado en los planos de usos y superficies. La dedicación de algunas de sus dependencias a un **uso distinto del proyectado requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso que será objeto de licencia nueva**. Este cambio de uso será posible siempre y cuando lo permita la normativa vigente y el nuevo destino no altere las condiciones del resto del edificio ni sobrecargue las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.

4º.Por el solicitante se deberá dar cuenta a este Ayuntamiento para que por el mismo se efectúen las comprobaciones que estime precisas, en los siguientes momentos de esta obra:

- cuando se proceda al replanteo después de la demolición

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

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.

5º.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.

6º.Durante el transcurso de estas obras habrá colocarse una valla de protección, que ofrezca garantías de seguridad, y que se instalará en la alineación oficial.

7º.Todas las acometidas a infraestructuras que sea necesario efectuar, deberán ser subterráneas. Los contadores deberán estar empotrados en el alzado de la edificación que da fachada a vía pública o en el cerramiento de la parcela que limita con la vía pública.

8º.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.

9º.Las fachadas y paredes que tomen contacto con la vía pública, así como las medianerías vistas, deberán ser al menos revocadas y encaladas.

10º.Las habitaciones deberán tener la capacidad, luz y ventilación previstas por la legislación sanitaria vigente.

11º.Las aguas pluviales de los tejados y azoteas, serán recogidas convenientemente y, por medio de canalones, conducidas a los cauces ajustados a la legislación.

12º.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.

13º.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.

14º.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.

15º.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.

16º.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

17º.Todo desperfecto que se ocasione en la calle y vía pública, deberá ser debidamente reparado.

18º.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.

19º.El incumplimiento de cualquiera de las condiciones que preceden, podrá ser sancionado con multa o con paralización de las obras, según acuerde la Corporación.

20º.Terminadas las obras, deberá dar cuenta al Ayuntamiento, a efectos de la pertinente inspección, que será efectuada por los Servicios Técnicos Municipales.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

21º.En la finalización de la obra, se deberá aportar el Libro del Edifico en los servicios municipales en conformidad con el art.14 de la Ley 2/1999 de Medidas para la Calidad de la Edificación.

22º.Cualquier actividad a efectuar en la finca, deberá efectuarse en conformidad y cumplimiento de la Ordenanza de Seguridad y Convivencia Ciudadana de Cercedilla, (BOCM 26 de noviembre de 2016).

**SEGUNDO.** Aprobar la constitución de las siguientes garantías:

- 250€**,** 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: 1.399,90€ 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 instalación de cartel anunciando las características de la licencia concedida, así como deberá proceder a la presentación del Impuesto de Actividades Económicas del constructor que lleva a ejecutar las mismas en epígrafe y cuota adecuada. Advirtiéndole que deberá ajustarse al proyecto técnico presentado y al cumplimiento de las prescripciones contenidas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y demás legislación urbanística aplicable, de lo contrario podrá incurrir en infracción urbanística, lo que podrá dar lugar a la incoación del correspondiente expediente de infracción e imposición de las sanciones que legalmente procedan.

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

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

**a)si las obras no se comienzan dentro del plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de concesión de aquéllas, si la misma se hubiese notificado al solicitante, o en caso contrario, desde la fecha de pago de los derechos.**

**b)cuando comenzadas las obras fueran interrumpidas durante un período superior de tres meses y**

**c)cuando no sea retirada la licencia dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la notificación de la liquidación de los derechos correspondientes a la misma, sin perjuicio de su cobro por la vía de apremio.**

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

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

**SÉPTIMO.** La Licencia Urbanística podrá ser retirada en el Departamento de Tesorería previo abono de las garantías aprobadas en el punto TERCERO de las liquidaciones pendientes de abono.

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

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

En Cercedilla, a fecha de firma electrónica

LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO

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

**ACUERDO**

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

**2.7.- CONCESION AUTORIZACION MUNICIPAL VIVIENDA USO TURISTICO FINCA (…) A (…):**

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

**LVIVTUR (…)**

REGISTRO GENERAL 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**

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

Vista la instancia de (…) de fecha 02/01/2026 y número de registro de entrada 2026/96 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 27/2026,** de 25 de marzo, por el que se modifica el Decreto 29/2019,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:

2. Certificado de idoneidad para las viviendas de uso turístico (en adelante (CIVUT), firmado por el técnico competente (…) Arquitecto/arquitecto técnico, en el que se certifica que la vivienda cumple con los requisitos establecidos en el artículo 17 quater del En conformidad del **Decreto 27/2026,** de 25 de marzo, por el que se modifica el Decreto 29/2019, de 9 de abril, en su **art. 17 quater se establecen los requisitos que acredita el certificado de idobiniedad CIVUT** por el que se regulan los Apartamentos Turísticos y las Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid:

a) Disponer de calefacción y suministro de agua fría y agua caliente sanitaria.

b) Disponer en el dormitorio o en los dormitorios y salón comedor de una adecuada iluminación y ventilación y algún sistema de oscurecimiento temporal que impida totalmente la entrada de luz.

c) Disponer en la cocina de una adecuada iluminación y ventilación.

d) Disponer en el baño o en los baños de ventilación natural directa o conducida o ventilación forzada.

e) Disponer de un extintor manual en el interior de la vivienda colocado a no más de quince metros de la puerta de salida de la vivienda.

f) Disponer de señalización básica de emergencia indicando la puerta de salida de la vivienda.

g) Disponer de un plano de evacuación del edificio y de la vivienda en un lugar visible.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

- 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 **125 m²**, y el número de habitaciones es de **3**, número de baños/aseos es de **2** y cuenta con cocina, comedor, 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 €**

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 Arquitecta Técnica Municipal, de fecha 2 de octubre de 2026 que antecede al expediente de autorización del del tenor literal siguiente:

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

***REGISTRO GENERAL DE ENTRADA (…)***

| | |
|---|---|
| *Asunto**…….:*** | ***DR VIVIENDA DE USO TURÍSTICO*** |
| *Dirección**…….:*** | ***(…)*** |
| *Interesado**…….:*** | ***(…)*** |
| *Ref. catastral**……:*** | ***(…)*** |

*La técnica 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.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

***INFORME TÉCNICO POR SUBSANACIÓN***

***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, y sus posteriores modificaciones.*
8. *Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid.*
9. *RD 842/2002, de 2 de agosto, por el que 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.*

***Documentación y antecedentes***

*Con registro de entrada 2026/96 y fecha **2 de enero de 2026** se aporta por parte de la interesada la siguiente documentación:*

- *Modelo de solicitud de autorización municipal de vivienda o apartamento de uso turístico.*
- *Escritura de compraventa del inmueble.*
- *Seguro de responsabilidad civil.*
- *Certificado de Idoneidad para viviendas de uso turístico (CIVUT).*

*Con fecha **18 de marzo de 2026** se incorpora al expediente la siguiente documentación:*

- *Plano de planta de distribución con superficies y cotas de huecos.*
- *Planos de evacuación.*

*Con fecha **19 de agosto de 2026**, se gira visita al inmueble para comprobación del cumplimiento normativo.*

*Con fecha **20 de agosto de 2026** se incorpora al expediente la siguiente documentación:*

- *Certificado de instalación eléctrica en baja tensión.*
- *Justificante de la Comunidad de Madrid de registro para la puesta en servicio de instalación eléctrica de baja tensión.*

*Con fecha **7 de septiembre de 2026** se notifica a la interesada requerimiento de subsanación con las siguientes conclusiones:*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

*Según visita efectuada el pasado día 19 de agosto de 2026 y según documentación presentada y contrastada con la normativa de aplicación,* ***se deberá requerir al interesado/promotor lo siguiente****:*

- *Situar el extintor próximo a la salida de evacuación, quedando la parte superior del mismo situada entre 80 cm y 120 cm sobre el suelo.*
- *Situar la información relativa a evacuación hasta la vía pública y teléfonos de emergencia en zona permanentemente visible próximo a la salida.*
- *Disponer barreras de protección en los desniveles, huecos y aberturas con una diferencia de cota mayor a 55 cm.*

*Dado que la declaración presentada en registro consta con fecha 2 de enero de 2026, la adecuación de la actuación se ha analizado conforme a la normativa vigente en dicha fecha, sin perjuicio de las obligaciones de adaptación que puedan derivarse del régimen transitorio de norma posterior, como es el caso de la publicación del Decreto 27/2026 de 27 de marzo, en modificación de las condiciones del Decreto 79/2014, de 10 de julio y Decreto 79/2019, de 9 de abril.*

***Informe***

***PRIMERO****. Con fecha* ***10 de septiembre de 2026*** *se aporta por parte de la interesada a través de medios electrónicos la actualización del CIVUT atendiendo a la nueva normativa, así como los planos adaptados.*

***SEGUNDO.*** *Con registro de entrada 2026/12926 y fecha de* ***30 de septiembre de 2026*** *se aporta por parte de la interesada escrito de contestación al requerimiento, con documentación gráfica de la subsanación. Se expresa lo siguiente:*

**SEGUNDO.** Que se han llevado a cabo las actuaciones requeridas, en concreto:

**1. Extintor.** Se ha colocado el extintor próximo a la salida de evacuación, en lugar visible y accesible, con su parte superior situada a una altura comprendida entre 80 y 120 cm sobre el suelo.

**2. Información de evacuación y teléfonos de emergencia.** Se ha dispuesto la información relativa a la evacuación hasta la vía pública y los teléfonos de emergencia en zona permanentemente visible y próxima a la salida.

**3. Barreras de protección.** Se han instalado barreras de protección en los desniveles, huecos y aberturas señalados, incluyendo la zona del jardín indicada en el informe técnico.

***TERCERO****. Respecto a los antecedentes existentes en el marco de este expediente, nos remitimos a lo ya expuesto e informado por este Ayuntamiento relacionado con la identificación y descripción catastral del inmueble, así como al análisis de clasificación urbanística del mismo.*

***Conclusiones***

*Analizada la documentación aportada, para dar cumplimiento al requerimiento municipal formulado durante la tramitación del expediente, y girada visita de inspección al inmueble objeto de la declaración responsable, se comprueba que la documentación presentada da adecuada respuesta a los extremos requeridos y que el estado actual del inmueble se corresponde con la misma.*

*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 Cl Francisco Moruve 20 con referencia catastral 0204415VL1100S0001FP.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

*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)="*

**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 conformidad con el **Decreto 27/2026,** de 25 de marzo, por el que se modifica el Decreto 29/2019, de 9 de abril, en su **art. 18** de Requisitos mínimos y condiciones, indica que las habitaciones (dormitorios y/o salón) deberán tener una superficie mínima de 12 $m^2$.

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 sus distintos apartados:

**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:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

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. 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.

Desde esta Concejal 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.

- Sera de obligado cumplimiento todos los requisitos, derechos y obligaciones indicados en el Decreto 29/2019, de 9 de abril, 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.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

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

- **De igual forma, están obligados al cumplimiento de las reglas básicas de convivencia o cívicas previstas por las ordenanzas municipales.** Le será de aplicación directa, sin perjuicio del resto de los preceptos previstos en la norma, los siguientes artículos de la ordenanza de Seguridad y Convivencia Ciudadana de Cercedilla:

-

***Artículo 10.*** *Derechos y obligaciones ciudadanas 5. Todos los propietarios u ocupantes de inmuebles, edificios, construcciones, instalaciones, vehículos u otros bienes de titularidad privada están obligados a evitar que, desde éstos, puedan producirse conductas o actividades que causen molestias innecesarias a las demás personas.*

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

**como residencia permanente**, ni con cualquier otra finalidad distinta del uso turístico

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

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

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

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:

9.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.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

3. En conformidad con el **Decreto 27/2026,** de 25 de marzo, por el que se modifica el Decreto 29/2019, de 9 de abril, en su **art. 18** de Requisitos mínimos y condiciones, indica que las habitaciones (dormitorios y/o salón) deberán tener una superficie mínima de 12 $m^2$.

10.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 sus distintos apartados:

**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.

11.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.**

12.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.

13.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.

14.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.

15.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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

la salida de evacuación, **quedando la parte superior del extintor situada entre 80 cm y 120 cm sobre el suelo**.

16.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.

La Junta de Gobierno Local, con 2 votos a favor, una Abstención(…) y un voto en contra (…) adopta el siguiente

**ACUERDO**

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

**2.8.- CONCESION AUTORIZACION MUNICIPAL VIVIENDA USO TURISTICO FINCA (…) A (…):**

El Sr. Alcalde da cuenta de la siguiente Propuesta:

LICENCIA VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO LVLVTUR (…)

(…)

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 15/06/2026 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 27/2026,** de 25 de marzo, por el que se modifica 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 Turísticos y las Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

- 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/arquitecto técnico, en el que se certifica que la vivienda cumple con los requisitos establecidos en el artículo 17 quater del En conformidad del **Decreto 27/2026,** de 25 de marzo, por el que se modifica el Decreto 29/2019, de 9 de abril, en su **art. 17 quater se establecen los requisitos que acredita el certificado de idobiniedad CIVUT** por el que se regulan los Apartamentos Turísticos y las Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid:
a) Disponer de calefacción y suministro de agua fría y agua caliente sanitaria.

b) Disponer en el dormitorio o en los dormitorios y salón comedor de una adecuada iluminación y ventilación y algún sistema de oscurecimiento temporal que impida totalmente la entrada de luz.

c) Disponer en la cocina de una adecuada iluminación y ventilación.

d) Disponer en el baño o en los baños de ventilación natural directa o conducida o ventilación forzada.

e) Disponer de un extintor manual en el interior de la vivienda colocado a no más de quince metros de la puerta de salida de la vivienda.

f) Disponer de señalización básica de emergencia indicando la puerta de salida de la vivienda.

g) Disponer 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 tiene228,38 $m^2$, y el número de habitaciones es de 4, número de baños/aseos es de 3 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:**

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

**-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 Arquitecta Técnica Municipal, de fecha 6 de noviembre de 2026 que antecede al expediente de autorización en el que consta el conforme del Delegado de Urbanismo, del tenor literal siguiente:

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

***REGISTRO GENERAL DE ENTRADA (…)***

| | |
|---|---|
| *Asunto……..:* | ***DR VIVIENDA DE USO TURÍSTICO*** |
| *Dirección…….:* | ***(…)*** |
| *Interesado……..:* | ***(…)*** |
| *Ref.catastral……:* | ***(…)*** |
| *Exp.relacionado……:* | ***CERTURB (…)*** |

*La técnica 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.*

***INFORME TÉCNICO***

***<u>Legislación aplicable</u>***

11. *Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico Municipal aprobadas definitivamente el 27 de junio de 1985.*
12. *Modificaciones Puntuales posteriores a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico Municipal.*
13. *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*
14. *Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid Ley 9/2001 de 17 de Julio y sus posteriores modificaciones.*
15. *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.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

16. *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.*
17. *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, y sus posteriores modificaciones.*
18. *Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid.*
19. *RD 842/2002, de 2 de agosto, por el que aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.*
20. *Normativa urbanística, ambiental, sectorial y administrativa conexa a las anteriores y sin perjuicio de la restante normativa que resulte de aplicación.*

***Documentación y antecedentes***

*Con registro de entrada (…), de fecha 15 de junio de 2026 se aporta por parte de interesado la siguiente documentación:*

- *Escrito de autorización de (…)*
- *Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil.*
- *Escritura de disolución de condominio con adjudicación a (…)*
- *Plano de distribución y superficies de planta baja.*
- *Plano de distribución y superficies de planta 1ª.*
- *Plano de evacuación.*
- *Certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico firmado por (…), Arquitecto Colegiado del COAM con nº (…).*

*Con registro de entrada 2026/8569, con fecha **18 de junio de 2026** se aporta por parte de interesado la siguiente documentación:*

- *Modelo de solicitud de autorización municipal de vivienda o apartamento de uso turístico completado y firmado.*

*Con registro de entrada 2026/12648 de fecha **1 de octubre de 2026** se aporta por parte de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, escrito de presentación de declaración responsable de apertura de nuevo establecimiento, inscrito voluntariamente en el Registro de Empresas Turísticas.*

***Desde el punto de vista catastral***

*Se trata de una parcela urbana construida sin división horizontal, con una edificación de uso residencial, con una superficie construida total de 517 m² y una superficie gráfica de 1.697 m².*

*El edificio data del año 2022 según datos catastrales.*

*Plano de situación obtenido de la sede de catastro*

*Aspecto de la fachada en ficha catastral*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

***Desde el punto de vista urbanístico***

*El inmueble se encuentra clasificado por las Normas Subsidiarias Urbanísticas Municipales (NNSS) 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* ***C1*** *(Colonias de Segunda Residencia).*

*En julio de 1997, se aprueba la* ***MODIFICACIÓN PUNTUAL*** *en los ámbitos de las Ordenanzas de Ensanche EN y Colonias de Segunda Residencia C1. Mediante dicha modificación puntual, los ámbitos iniciales de Ensanche y subzona C1, pasan a regularse según la* ***Ordenanza subzona C2****; con condiciones específicas para parcelas inferiores a la mínima de 500 m², que se establece en el grado C2. Con objeto de evitar desajustes y dejar edificaciones/parcelas fuera de ordenación se prevé la edificabilidad de las parcelas inferiores a la mínima, segregadas y escrituradas* ***con anterioridad a la aprobación de la Modificación*** *(julio de 1997).*

***ZONA C2*** *(Antigua zona* ***C1*** *"Colonias de Segunda Residencia" y* ***EN*** *"Ensanche")*

| ***Superficie parcela m²*** | ***Edificabilidad máxima parcela m²/m²*** | ***Ocupación máxima %*** | |
|---|---|---|---|
| *Hasta 250* | *0,50* | *40* | |
| *De 251 hasta 499* | *Entre 125 m² y 165 m² proporcionalmente a la superficie de parcela* | *Entre 40% y 33% proporcionalmente a la superficie de parcela* | |
| *Desde 500* | *0,33* | *30* | |

***Altura máxima permitida …. :*** *2 plantas.*

***Retranqueo a linderos .:*** ***4,00 m.***

*Uso principal .:* *Viviendas en categoría 1ª - Vivienda aislada o pareada (Una única vivienda por parcela)*

*Se permiten viviendas adosadas contiguas en sus muros medianeros por mutuo acuerdo previo de los propietarios*

*Aparcamientos .:* *Uso residencial 1 plaza por vivienda (art.2.7.1)*

*Según establece la* ***Ordenanza Básica municipal sobre edificaciones, instalaciones y construcciones que se encuentren en situación de fuera de***

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

***ordenación del Ayuntamiento de Cercedilla**, en su Art. 4. Tipología de los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentran en fuera de ordenación:*

*"Art. 4. Tipología de los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentran fuera de ordenación:*

*(…)*

*2. **Grado 2**: instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación.*

*2.1. Determinaciones: se consideran parcialmente incompatibles aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones en las que parte de su planta o volumen se encuentra fuera de ordenación al incumplir la normativa particular de aplicación que regula el ámbito donde se sitúa la edificación.*

*Entre otros motivos se pueden enumerar (de forma no exhaustiva) como causas:*

*— Mayor número de plantas que las permitidas reglamentariamente.*

*— Altura máxima superior a la permitida.*

*— Mayor edificabilidad.*

*— Mayor ocupación en planta (inferior a 2/3 de la ocupación permitida).*

- *— **Invasión en un porcentaje inferior a las 2/3 partes (66 por 100) de los ámbitos de retranqueos**.(…)*

*2.2. Régimen de las obras: con carácter general, quedan prohibidas las obras de aumento o modificación de su volumen, ampliación de superficies y obras que puedan alterar la composición estética y/o morfológica exterior de las fachadas, salvo que la modificación se ejecute con cumplimiento de los parámetros urbanísticos de aplicación (ejemplo: planta baja sin cumplir retranqueo y ejecutar una nueva planta superior cumpliendo retranqueos y demás parámetros urbanísticos establecidos reglamentariamente).*

*Se permitirán obras estéticas exteriores que supongan una mejora en la calidad de los acabados existentes. (…)".*

***Desde el punto de vista de los usos***

*Según certificado urbanístico aportado, el uso es compatible, según la normativa correspondiente, con el uso de vivienda de uso turístico (Residencia colectiva categoría 1ª, siendo la categoría 1ª la correspondiente a Vivienda unifamiliar, cuando está situada en **parcela independiente**, en edifico aislado, o agrupado a otros, pero con acceso independiente y exclusivo desde la vía pública.).*

***Informe***

***PRIMERO.** El **Decreto 27/2026**, de 25 de marzo, por el que se modifica el Decreto 29/2019, de 9 de abril, que a su vez modifica el 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 **art. 2. Definiciones**, se entiende:*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

*"**Artículo 2.** Definiciones*

*(…)b) 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, a cambio de un precio y sin carácter de residencia permanente para los usuarios."*

*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 27/2026**, de 25 de marzo, por el que se modifica el Decreto 79/2014.*

*Esta dedicación exclusiva al uso turístico, supone un cambio de uso; siendo necesaria 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.*

***SEGUNDO**. Según el **art. 17 quater**, del **Decreto 27/2026**, de 25 de marzo, de Requisitos que acredita el certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico (CIVUT), son los siguientes:*

*"1. El CIVUT acredita el cumplimiento de los siguientes requisitos:*

*a) Disponer de calefacción y suministro de agua fría y agua caliente sanitaria.*

*b) Disponer en el dormitorio o en los dormitorios y salón comedor de una adecuada iluminación y ventilación y algún sistema de oscurecimiento temporal que impida totalmente la entrada de luz.*

*c) Disponer en la cocina de una adecuada iluminación y ventilación.*

*d) Disponer en el baño o en los baños de ventilación natural directa o conducida o ventilación forzada.*

*e) Disponer de un extintor manual en el interior de la vivienda colocado a no más de quince metros de la puerta de salida de la vivienda.*

*f) Disponer de señalización básica de emergencia indicando la puerta de salida de la vivienda.*

*g) Disponer de un plano de evacuación del edificio y de la vivienda en un lugar visible.*

*2. El CIVUT estará a disposición de los usuarios de las viviendas de uso turístico."*

***TERCERO**. El **art.18** del **Decreto 27/2026**, de 25 de marzo, en su apartado 1, anteriormente el citado artículo fue modificado por Decreto 29/2019, de 9 de abril, establece lo siguiente:*

*"**Artículo 18.** Requisitos mínimos y condiciones*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

*1. (…) a) Habitaciones: deberán disponer en el dormitorio o en los dormitorios y salón comedor de una adecuada iluminación y ventilación y algún sistema de oscurecimiento temporal que impida totalmente la entrada de luz. La superficie mínima es de doce metros cuadrados útiles.*

*Estarán dotadas, como mínimo, de dos camas individuales de 0,9 ´ 1,9 metros, o una doble de 1,35 ´ 1,9 metros, mesita o mesitas de noche o elementos similares en prestaciones, sillas o butacas y armario o elemento similar en prestaciones.*

*b) Baños: contarán con bañera o ducha, lavabo e inodoro y, además, de ventilación natural directa o conducida o ventilación forzada, y tendrán una altura mínima de suelo a techo de 2,2 metros y una superficie mínima de 1,5 metros cuadrados útiles.*

*c) Salón comedor: tendrá una superficie proporcional al número de plazas y dispondrá de una adecuada iluminación y ventilación, que garantice la seguridad y comodidad de todos los usuarios, y algún sistema de oscurecimiento temporal que impida totalmente la entrada de luz. La superficie mínima es de diez metros cuadrados útiles, o bien, catorce metros cuadrados útiles cuando se trate de cuarto de estar con cocina integrada.*

*d) Cocina: podrá estar instalada en una pieza independiente o integrada en el salón, contará con una adecuada iluminación y ventilación, que garantice la seguridad y comodidad de todos los usuarios. Y estará amueblada suficientemente para utensilios de cocina y limpieza, y con instalación integrada de módulos de cocina con campana extractora, cocina de dos o más fuegos, horno, fregadero y frigorífico. La lavadora y los espacios para almacenar los residuos ordinarios generados pueden disponerse en la cocina o en zonas anejas auxiliares. La superficie mínima es de cinco metros cuadrados útiles.*

*Así mismo, en su apartado 4 se indican las siguientes capacidades máximas:*

*"4. Los titulares de la actividad de alojamiento turístico respetarán las siguientes capacidades máximas de alojamiento:*

*a) Para viviendas entre veinticinco metros con cincuenta centímetros cuadrados útiles y cuarenta metros cuadrados útiles, hasta cuatro personas en, al menos, dos piezas habitables.*

*b) Por cada doce metros cuadrados útiles adicionales en, al menos, una pieza habitable más independiente, se permitirán dos personas más.*

*Se permitirán dos plazas transformables en camas convertibles en el salón comedor con cocina integrada o, en su caso, salón comedor de las viviendas, siempre que su superficie y distribución lo permitan, que computarán para la capacidad máxima de la vivienda.*

*Visto lo señalado, solo se permiten dos personas por pieza habitable independiente de más de 12 $m^2$.*

***CUARTO**. Atendiendo a lo anteriormente expuesto, en lo referente a la acreditación del CIVUT, éste debe acompañarse de documentación que justifique cada una de las condiciones indicadas en el mencionado **art. 17 quater**, del **Decreto 27/2026**, de 25 de marzo.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

***QUINTO**. Revisada la documentación, se informa que todas las estancias no permitidas para el uso turístico, atendiendo a su uso y dimensiones, deben quedar clausuradas.*

***SEXTO**. Con fecha 21 de octubre de 2026 se gira visita para comprobación del cumplimiento normativo. Se considera mencionar lo siguiente:*

> **I.** *La planta baja dispone de salón-comedor-cocina, baño completo y dos estancias de 9,89 y 9,83 $m^2$, superficie menor de lo permitido para el uso de dormitorios, debiendo, atendiendo al punto anterior, ser clausuradas para dicho uso.*
> **II.** *La planta superior dispone de dos dormitorios de 16,70 y 18,78 $m^2$, dos baños completos y un espacio denominado zona de estar de 18,63 $m^2$. Dicho espacio, se informa que no reúne las condiciones de independencia funcional propias de un dormitorio, al constituir una zona de distribución y paso a otras dependencias de la vivienda, por lo que no procede su consideración como pieza destinada a dormitorio, con independencia de la solución de compartimentación adoptada.*
> **III.** *Se dispone de dos extintores, de los que se acuerda la situación y alturas preceptivas. Asimismo, se informa la innecesariedad de dos extintores.*

*Con todo lo anterior, se comprueba la ocupación máxima de **6 personas**.*

***SÉPTIMO**. Con registro de entrada (…) de fecha 26 de octubre de 2026 se aporta por parte del interesado fotografía de la colocación del extintor siguiendo las indicaciones dadas:*

***Conclusiones***

*Analizada la documentación aportada, y girada visita de inspección al inmueble objeto de la declaración responsable, se comprueba que la documentación presentada da adecuada respuesta a los extremos requeridos y que el estado actual del inmueble se corresponde con la misma.*

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

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

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

*En Cercedilla, a fecha de firma electrónica=La Arquitecta Técnica(firmado)="*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

**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 conformidad con el **Decreto 27/2026,** de 25 de marzo, por el que se modifica el Decreto 29/2019, de 9 de abril, en su **art. 18** de Requisitos mínimos y condiciones, indica que las habitaciones (dormitorios y/o salón) deberán tener una superficie mínima de 12 $m^2$.

3. 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 sus distintos apartados:

**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.

4. 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.**

5. 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);

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

dispondrán de un sistema de desbloqueo exterior para evitar que los usuarios puedan quedar encerrados accidentalmente.

6. 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.

7. 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.

8. 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**.

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.

Desde esta Concejal 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.

- Sera de obligado cumplimiento todos los requisitos, derechos y obligaciones indicados en el Decreto 29/2019, de 9 de abril, 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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción por tanto la presente autorización sólo es admisible para la actividad definida.

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

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

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

**como residencia permanente**, ni con cualquier otra finalidad distinta del uso turístico

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

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

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

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

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

En Cercedilla, a fecha de firma electrónica

EL CONCEJAL DELEGADO DE DESARROLLO LOCAL

La Junta de Gobierno Local, con 2 votos a favor (…), una Abstención (…) y un voto en contra (…) 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:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584

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

**RUEGOS Y PREGUNTAS:**

No hay

Finalizado el debate de los asuntos incluidos en el orden del día, el Sr. Alcalde levanta la sesión, siendo las 14.10 horas, de lo que doy fe como Secretario.

EL SECRETARIO GENERAL

*(Firma electrónica)*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:4C4BBDF1-214E-446F-9E9E-D89C865AAABD-1163584