



Ayuntamiento de  
Villanueva de La Cañada

## **ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARA EJERCER LA ACTIVIDAD DE ALOJAMIENTO DE PERSONAS EN INMUEBLES DESTINADOS AL USO DE HOSPEDAJE.**

Artículo 1.- La presente ordenanza tiene por objeto regular las condiciones para el ejercicio de la actividad consistente en prestar alojamiento a las personas, principalmente estudiantes, con o sin otros servicios de carácter complementario, con ánimo de lucro.

Artículo 2.- Las condiciones particulares de los usos de las edificaciones son las definidas con carácter general por las Normas del Plan General o el planeamiento que las desarrolle y con carácter particular por la presente ordenanza.

Artículo 3.- Por tanto, cuando en un inmueble concurren dos usos legítimos, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de la normativa que le fuesen de aplicación.

Artículo 4.- Su ámbito de aplicación se extenderá a aquellos inmuebles destinados exclusivamente a uso de hospedaje que, no constituyendo el domicilio estable y efectivo de una unidad familiar sirvan de medio o soporte material para el ejercicio de una actividad lucrativa.

En consecuencia, quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ordenanza:

- Los inmuebles de uso residencial que sean arrendados a una unidad familiar como domicilio estable de la misma.
- Los que reuniendo las condiciones anteriores, además, alojen a terceras personas hasta un límite de dos conforme dispone el artículo 4.2.1 del Plan General de Ordenación Urbana.
- Los que hayan de tener la consideración de establecimientos hoteleros conforme al Decreto 159/2003, de 10 de julio, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros de la Comunidad de Madrid, los cuales se regularán por la normativa específica que resulte de aplicación.
- Los inmuebles ubicados en suelo no urbanizable que sean dedicados a establecimientos de turismo rural y los campamentos de turismo, que se registrarán por su normativa específica.

Cuando se trate de viviendas colectivas sujetas a un régimen de propiedad horizontal, será necesaria la previa conformidad de la Comunidad de Propietarios.

Artículo 5.- La actividad de alojamiento de personas en inmuebles destinados a uso de hospedaje se ejercerá por sus titulares, previa obtención de la preceptiva licencia municipal de apertura y funcionamiento.

Cuando los elementos a instalar así lo requieran, las licencias se tramitarán conforme a los trámites regulados en la Ley 2/2000, de 19 de junio, de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, para la Evaluación Ambiental de Actividades.



Ayuntamiento de  
Villanueva de La Cañada

En los restantes supuestos, la licencia se otorgará previa comprobación administrativa del cumplimiento de las condiciones generales de uso y de las particulares contenidas en la presente ordenanza.

Cuando los inmuebles precisen la ejecución de obras para adaptar los inmuebles a las condiciones de uso general contenidas en la normativa municipal y/o específicas de la presente ordenanza, se deberá solicitar licencia de obras. La misma se otorgará una vez lo haya sido la licencia municipal de apertura y funcionamiento o, en su caso, simultáneamente a la misma.

Artículo 6.- Para la obtención de la licencia municipal, los inmuebles en los que se pretenda ejercer la actividad deberán reunir las siguientes características, que tendrán la consideración de mínimas:

a) Habitaciones

Las habitaciones podrán ser dobles o individuales. No se permite la instalación de camas supletorias o cualquier otra solución que permita el acomodo de mayor número de personas sobre el permitido.

Las habitaciones dobles tendrán una superficie de 18 m<sup>2</sup> útiles, sin incluir la superficie de armarios empotrados.

Las habitaciones individuales tendrán una superficie de 12 m<sup>2</sup> útiles, sin incluir la superficie de armarios empotrados.

En todo caso, el techo de las habitaciones estará a no menos de 2,5 m de altura.

Todas las habitaciones deberán estar dotadas de las conexiones necesarias para los servicios de televisión, telefonía e internet.

Asimismo, dispondrán, por cada inquilino, de un armario empotrado de al menos 1,40 x 70 cm.

b) Cuartos de baño.

Las habitaciones deberán disponer de aseos individuales completos en cada habitación (lavabo, inodoro y ducha o bañera).

En las zonas comunes los aseos estarán independizados por sexos.

Zonas comunes.

El inmueble deberá disponer, al menos de las siguientes instalaciones:

- Una sala de usos múltiples con una superficie adecuada para un aforo del 60 por 100 de los residentes, sin que en ningún caso sea inferior a 30 metros cuadrados. Dicha sala deberá estar dotada de las conexiones necesarias para los servicios de televisión, telefonía e internet.



Ayuntamiento de  
Villanueva de La Cañada

- Un cuarto de lavandería y plancha. Dicho espacio podrá alojarse en las plantas bajo rasante (planta semisótano y sótano).
- Cuando la actividad incluya el servicio de comedor, se dotará al inmueble de una cocina y un comedor adecuados para la correcta prestación de dicho servicio. En todo caso, para el comedor, la superficie mínima admisible será la que resulte a razón de 2 metros cuadrados por inquilino.
- Cuando la actividad no incluya la actividad de comedor se habilitará un espacio con la superficie que resulte a razón de 6 metros cuadrados por cada 10 habitaciones. El mismo estará dotado, al menos, de los siguientes electrodomésticos:
  - . Horno microondas
  - . Cafetera.
  - . Frigorífico
  - . Tostadora
- Al menos un trastero comunitario. El mismo, se deberá ubicar en las plantas bajo rasante pero nunca en la planta bajo cubierta.

Con carácter general, no se permite en las plantas bajo rasante ninguna instalación y/o actividad que no sea complementaria para el funcionamiento del edificio, excepto las destinadas a estacionamiento de vehículos, trasteros y cuartos de lavandería.

c) Aparcamientos

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada habitación.

- d) Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 30 metros cuadrados construidos o cada tres habitaciones, lo que resulte mayor.”.

Las construcciones auxiliares solo podrán servir a los usos de trastero y estacionamiento de vehículos.

e) Identificación

Los inmuebles a los que resulte de aplicación la presente ordenanza deben quedar identificados como “RESIDENCIA” mediante la instalación de un cartel que ha de cumplir las condiciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana. En todo caso, el cartel identificativo debe quedar perfectamente definido en el proyecto de instalación.

Artículo 7.- Los titulares de los establecimientos deberán mantener el inmueble en perfectas condiciones higiénicas, siendo de su cuenta la limpieza de las habitaciones y dependencias de uso común.

Artículo 8.- Los Servicios Técnicos Municipales estarán autorizados para:



Ayuntamiento de  
Villanueva de La Cañada

- a. Acceder libremente, y en cualquier momento, a los inmuebles sujetos a esta ordenanza.
- b. Proceder a las inspecciones necesarias para determinar el cumplimiento de la ordenanza.

A la vista de las comprobaciones realizadas, los Servicios Técnicos Municipales podrán proponer el cierre, la clausura o, en su caso, la suspensión temporal o definitiva de estas actividades por incumplimiento de la normativa aplicable o, en su caso, por incumplimiento de los requerimientos.

Artículo 9.- Serán responsables de las infracciones administrativas en materia turística a título de dolo, culpa o simple inobservancia las personas físicas o jurídicas a cuyo nombre figure el título-licencia, habilitación o autorización preceptiva.

Los mencionados titulares serán responsables de las infracciones cometidas por cualquier persona dependiente de ellos, sin perjuicio de las acciones de resarcimiento que resulten procedentes.

Artículo 9.- Clasificación de las infracciones

Las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves.

Artículo 10.- infracciones leves

Se consideran infracciones leves:

- a) Las deficiencias en la prestación de los servicios contratados, de conformidad con su naturaleza y con las condiciones y estipulaciones acordadas.
- b) Las deficiencias en las condiciones de funcionamiento y limpieza de los inmuebles, instalaciones, mobiliario y enseres.
- c) El incumplimiento de los requisitos, obligaciones y prohibiciones establecidas en esta ordenanza, siempre que no deba ser calificado como grave o muy grave.

Artículo 11.- Infracciones graves

Se consideran infracciones graves:

- a) La alteración o modificación sin las formalidades exigidas, de las condiciones que determinaron la autorización, título-licencia, o habilitación para el ejercicio de la actividad turística, así como aquellas que sirvieron de base para la clasificación o capacidad del establecimiento.
- b) La inexistencia de instalaciones o servicios obligatorios.
- c) La falta manifiesta y generalizada de conservación y limpieza de los enseres, locales e instalaciones.



Ayuntamiento de  
Villanueva de La Cañada

- d) La no prestación de alguno de los servicios contratados, o el incumplimiento de las condiciones de calidad, cantidad o naturaleza con que aquéllos fueron pactados.
- e) La obstrucción a la actuación de la inspección municipal sin que llegue a impedirla y la falta de comparecencia ante los requerimientos de la inspección.
- f) Cualquier actuación discriminatoria por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra circunstancia personal o social.
- g) Realizar o consentir obras, instalaciones o construcciones incompatibles o prohibidas en la presente ordenanza.

#### Artículo 12.- Infracciones muy graves

Se consideran infracciones muy graves:

- a) La oferta, prestación de servicios y la realización de actividades careciendo de la autorización, título-licencia o habilitación.
- b) La negativa u obstrucción a la actuación de la inspección turística de forma que llegue a impedirla, o la aportación de información o documentos falsos a los órganos municipales competentes.

#### Artículo 13.- Clases de sanciones

1. Las infracciones contra lo dispuesto en esta ordenanza y demás disposiciones en materia de turismo, darán lugar a las siguientes sanciones:

- a) Apercibimiento.
- b) Multa.
- c) Suspensión temporal de actividades y cierre temporal del establecimiento o instalaciones.
- d) Clausura definitiva del establecimiento.
- e) Revocación de la autorización, título-licencia o habilitación.

2. No tendrá carácter de sanción, la clausura preventiva de los establecimientos o instalaciones que no cuenten con las autorizaciones preceptivas o la suspensión de su funcionamiento cuando concurren circunstancias graves que afecten a la seguridad de personas o bienes, a los intereses económicos de los usuarios de servicios, durante el tiempo necesario para la subsanación de los requisitos exigidos.

El Alcalde-Presidente será el órgano competente para la adopción del acuerdo a que se refiere el apartado anterior, mediante resolución motivada, previa audiencia del interesado, pudiendo acordar su publicidad por razones de interés público.

#### Artículo 14.- *Determinación de las sanciones*



Ayuntamiento de  
Villanueva de La Cañada

1. La determinación de las sanciones previstas en esta Ley se formulará de acuerdo con los siguientes criterios:

a) El apercibimiento procederá en las infracciones leves, cuando del carácter de los hechos no se derive imposición de multa ni concurra reincidencia.

b) Las multas se impondrán de acuerdo con la siguiente graduación:

- Infracciones leves, en cuantía de hasta 3.000 euros.
- Infracciones graves, en cuantía comprendida entre 3.001 y 30.000 euros.
- Infracciones muy graves, en cuantía comprendida entre 30.001 y 300.000 euros.

Para la imposición de sanciones pecuniarias se atenderá al principio de que la comisión de las infracciones tipificadas no resulte más beneficiosa para el infractor que el cumplimiento de las normas infringidas.

c) La suspensión de las actividades empresariales o profesionales, o el cierre temporal del establecimiento, locales o instalaciones, podrá imponerse como sanción principal o accesoria a la multa, de conformidad con la siguiente graduación:

- Suspensión o cierre por un plazo no superior a seis meses, en caso de infracciones graves.
- Suspensión o cierre por un plazo de hasta cinco años, en caso de infracciones muy graves.

d) La clausura definitiva del establecimiento y la revocación de la autorización, título-licencia o habilitación, podrán imponerse en el caso de infracciones muy graves.

#### Artículo 15.- Graduación de las sanciones

1. La imposición de las sanciones se graduará valorando las siguientes circunstancias:

- a) La gravedad de los perjuicios ocasionados.
- b) El beneficio ilícito obtenido.
- c) La trascendencia social de la infracción.
- d) La situación de predominio en el mercado.
- e) La capacidad económica de la empresa o establecimiento.
- f) La reincidencia.
- g) La reparación voluntaria de los daños.



Ayuntamiento de  
Villanueva de La Cañada

h) La subsanación de las irregularidades o anomalías objeto de la infracción.

2. Las infracciones tipificadas como graves o muy graves podrán ser sancionadas con la sanción inmediatamente inferior a la señalada, cuando por su entidad, trascendencia, naturaleza, ocasión o circunstancias se produjera una desproporción manifiesta, entre la sanción a imponer y la infracción cometida.

#### Artículo 16.- Reincidencia

A los efectos de la presente ordenanza se apreciará reincidencia cuando el responsable de las infracciones haya sido sancionado mediante resolución firme por la comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza.

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Los inmuebles a los que resulta de aplicación la presente ordenanza dispondrán del plazo de un año para adaptar sus instalaciones a lo dispuesto en la misma.

Dicho plazo no será de aplicación en los supuestos en los que el inmueble proceda a la reforma de sus instalaciones con anterioridad a la finalización de dicho plazo, en los que será inmediatamente exigible.

#### DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigor tras su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid; una vez transcurrido el plazo contenido en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, al que se remite el artículo 70 de la misma Ley.