ORDENANZA MUNICIPAL Nº XX

REGULADORA DE LAS CALIFICACIONES URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 1. Fundamento y régimen

En uso de las facultades conferidas por los artículos 133.2 y 142 de la Constitución Española y conforme a lo dispuesto en los artículos 4 y 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y de acuerdo con lo previsto en el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobada por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, este Ayuntamiento establece la regulación de las calificaciones urbanísticas, competencia traspasada por la C.A.M. dentro de lo recogido en la modificación de la ley 9/2001 del suelo de la comunidad de Madrid de 22 de diciembre de 2022.

ARTÍCULO 2. Objeto de la Ordenanza.

1. La presente Ordenanza tiene por objeto regular las actividades susceptibles de ser autorizadas por el procedimiento de calificación urbanística, la documentación preceptiva y la tramitación necesaria para su legitimación.

ARTÍCULO 3. Autorizaciones que requieren de calificación urbanística para su autorización.

2.1 En el suelo urbanizable no sectorizado podrán realizarse sin cambio de categoría del suelo, en todo caso, en los términos y condiciones en cada caso prescritos en la presente ordenanza y en la ley 9/2001 de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid en adelante LSCM, las que se legitimen vía calificación urbanística.

2.2 En el suelo no urbanizable de protección, excepcionalmente, a través del procedimiento de calificación previsto en la presente Ley, podrán autorizarse actuaciones específicas, siempre que estén previstas en la legislación sectorial y expresamente no prohibidas por el planeamiento regional territorial o el planeamiento urbanístico.

<u>ARTÍCULO 4.</u> Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado que requieren calificación urbanística.

Aquellas recogidas en el art. 26 de la LSCM, que cumplan el planeamiento territorial y sectorial y que no estén reservadas a los proyectos de actuación especial, que esquemáticamente se resumen en:

3.1 Las de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo. Se podrá legitimar también el uso accesorio de vivienda cuando ésta sea necesaria para el funcionamiento de cada explotación e instalación.

3.2 Las de carácter extractivo.

3.3 Las de carácter de infraestructuras. El uso de infraestructuras comprenderá las actividades, construcciones e instalaciones, de carácter temporal o permanente, necesarios para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con el transporte por cualquier medio de personas y mercancías, así como de potabilización, transporte, abastecimiento, depuración y tratamiento de aguas; la generación, el transporte y la distribución de energía; las telecomunicaciones; y la recogida, la selección, el tratamiento y la valorización de residuos. En este caso estarían incluidas la instalación de puntos limpios en tanto en cuanto se consideran infraestructuras de recogida de residuos en el municipio de Pedrezuela independientemente del cumplimiento del resto de requisitos legales que les afecten. En el caso de infraestucturas de cualquier otro tipo a instalar en el municipio deberán acompañarse las solicitudes de calificación urbanística del preceptivo plan especial de infarestructuras en los términos que marca la LSCM. Dado que la aprobación de los planes especiales no es competencia del Ayuntamiento de Pedrezuela, al ser un municipio inferior a 15.000 habitantes, el citado plan de infarestructuras deberá presentarse aprobado por la comisión de urbanismo de la Comunidad de Madrid.

3.4 Las de carácter residencial que cumplan los requisitos recogidos en el art. 26 de la LSCM. Y los recogidos en el Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid.

3.5 Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales que cumplan los requisitos recogidos en el art. 26 de la LSCM.

3.6 Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, que cumplan los requisitos recogidos en el art. 26 de la LSCM. Se reconocerán como tales los usos vinculados a la celebración de actos sociales y eventos familiares de especial singularidad, así como los usos caninos y ecuestres, en edificaciones existentes que puedan ser habilitadas a esos exclusivos

fines de acuerdo a lo recogido en el art. 9 de la Ley 8/2012, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid.

3.7 La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, aun cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.
Para justificar el valor etnográfico o arquitectónico habrá de justificarse su inclusión en algún catálogo de elementos de elementos de protección, o alguna de las construcciones contempladas en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

3.8 Además en suelo urbanizable no sectorizado podrán realizarse e implantarse con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones y los usos requeridos por los equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación. Dentro de esta acepción se entienden aquellas actuaciones a realizar por el Ayuntamiento cómo puedan ser ampliaciones del cementerio incluyendo al construcción de un tanatorio si fuera necesario, instalación o regularización de espacios destinados a puntos limpios en urbanizaciones alejadas del casco urbano y en el mismo, reformas, ampliaciones, reparaciones o primera instalación de instalaciones relacionadas con el ciclo del agua, bien sean instalaciones subterráneas o superficiales de saneamiento o suministro de agua, instalaciones de E.D.A.R., E.T.A.P. o similares, encuazamiento de arroyos, limpieza de cauces etc… sin necesidad de permisos accesorios y sin perjuicio del cumplimiento de las normativas técnicas de aplicación. Todas estas actividades podrán incluir las edificaciones necesarias para su funcionamiento siempre y cuando queden debidamente justificadas en la redacción de sus proyectos correspondientes.

ARTÍCULO 5. Actuaciones en suelo urbanizable de protección que requieren calificación urbanística.

De manera excepcional, Aquellas recogidas en el art. 26 de la LSCM, siempre que estén previstas en la legislación sectorial y expresamente no prohibidas por el planeamiento regional territorial o el planeamiento urbanístico, asimismo podrán realizarse e implantarse con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones y los usos requeridos por los equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación que esquemáticamente se resumen en:

4.1 Las de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogo, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes de acuerdo a lo recogido en el art. 29 de la LSCM.

4.2 Las de carácter extractivo de acuerdo a lo recogido en el art. 29 de la LSCM.

4.3 Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales de acuerdo a lo recogido en el art. 29 de la LSCM.

4.4 Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible de acuerdo a lo recogido en el art. 29 de la LSCM.

4.5 Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto, dentro de los límites superficiales y de capacidad que se determinen reglamentariamente.

4.6 La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial y hostelero, de edificios existentes, aun cuando se encontrarán en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad. Se aplicará a aquellos que justifiquen su inclusión en algún catálogo de elementos de elementos de protección, o alguna de las construcciones contempladas en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid

4.4 El tratamiento y valorización de residuos orgánicos, vegetales o de biomasa forestal.

4.5 Podrán realizarse e implantarse con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones y los usos requeridos por los equipamientos, infraestructuras y servicios públicos locales en concreto aquellas que puedan ser ampliaciones del cementerio incluyendo la construcción de un tanatorio si fuera necesario, instalación o regularización de espacios destinados a puntos limpios en urbanizaciones alejadas del casco urbano y en el mismo, reformas, ampliaciones, reparaciones o primera instalación de instalaciones relacionadas con el ciclo del agua, bien sean instalaciones subterráneas o superficiales de saneamiento o suministro de agua, instalaciones de E.D.A.R., E.T.A.P. o similares, encuazamiento de arroyos, limpieza de cauces etc… incluyendo usos deportivos en general y en particular aquellos referentes a carreras benéficas y de todo tipo, instalaciones relacionadas con actividades del embalse de Pedrezuela como pueda ser el piragüismo, reparaciones de viales existentes y recintos adyacentes que atraviesen zonas con algún tipo de protección, etc… sin necesidad de permisos accesorios y sin perjuicio del cumplimiento de las normativas técnicas de

aplicación. Todas estas actividades podrán incluir las edificaciones necesarias para su funcionamiento siempre y cuando queden debidamente justificadas en la redacción de sus proyectos correspondientes.

ARTÍCULO 6. Documentación

Este artículo establece los requisitos mínimos de documentación a presentar para su evaluación por los servicios técnicos municipales en función de la complejidad de las actuaciones a realizar

6.1 Actividades:

- Los cerramientos perimetrales de fincas o parcelas.
- La instalación de invernaderos temporales, desmontables, portátiles y sin cimentación.
- La instalación de casetas de aperos no habitables, de una superficie no superior a 5 m2, desmontable, portátil y sin cimentación.
- Los proyectos de riego.
- Las plantaciones de leñosos.
- La instalación de comederos abrevaderos desmontables, portátiles y sin cimentación (si no hay otras construcciones en la finca).
- La instalación de silos portátiles, desmontables y sin cimentación.
- La nivelación de terreno y despedregado.
- Los sondeos para captación de agua.
- La instalación de huertos.
- La mejora de caminos rurales y caminos nuevos.
- La colocación de señalización, paneles, mesas interpretativas.
- Las instalaciones ganaderas (mangas, embarcaderos, etc.) siempre que las mismas sean desmontables y sin cimentación.
- La instalación de colmenas portátiles, desmontables y sin cimentación.
- Las instalaciones públicas para tratamientos de residuos.
- Las instalaciones de básculas puente públicas.
- Los circuitos públicos biosaludables.
- La instalación pública de punto verde.
- Casetas para animales como perros etcc.. siempre que el nº total sea inferior a 5.
- Todas aquellas que por su simplicidad así se clasifiquen de acuerdo a los criterios justificados por el informe de los técnicos municipales.

La documentación que deberán aportar será la siguiente:

Plano de situación.
Declaración responsable de cumplimiento con la normativa urbanística en vigor.
Breve memoria de la actuación indicando la necesidad de que se desarrolle en suelo no urbanizable.
Solicitud de licencia de obra menor con presupuesto desglosado de la actuación con precios de mercado.
Título habilitante de naturaleza urbanística para el desarrollo de la actividad en caso de que fuese preceptivo, en este caso solicitud de licencia de actividad posterior a la autorización de la calificación urbanística.

6.2 Resto de actividades.

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

VOLUMEN 1.- DESCRIPCIÓN Y PROPUESTA DE ACTUACIÓN

1.1. Memoria descriptiva.

1.1.1 Descripción del ámbito

- Superficie de la finca
- Uso al que se destina actualmente
- Accesos, servicios urbanos existentes, afecciones medioambientales y de otro tipo
- Memoria justificativa de la necesidad de implantar la actividad y/o instalaciones en Suelo No Urbanizable de Protección o Suelo Urbanizable No Sectorizado y viabilidad e impacto de la misma

1.1.2 Descripción de las características urbanísticas de las edificaciones existentes en la finca (si las hubiera) detallando:

- Usos actuales, superficies edificadas, alturas, retranqueos y cualquier otro dato que sirva para completar su descripción y detectar la posible existencia de edificaciones fuera de ordenación.
- Información sobre tratamientos superficiales, texturas, y materiales empleados en cerramientos, cubiertas, carpinterías o cualquier otro elemento exterior
- Licencias urbanísticas y autorizaciones (si las hubiera) sobre las edificaciones existentes

1.1.3 Descripción de las nuevas instalaciones propuestas para la que se solicita autorización donde se especifique:

- Usos previstos
- Superficies edificadas propuestas
- Tratamientos superficiales, texturas, y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías o cualquier otro elemento exterior
- Infraestructuras y servicios precisos para el funcionamiento de la actuación: accesos rodados, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento y depuración si los hubiese

1.1.4 Cuadro resumen de usos, edificabilidades y situación legal.

1.2 Afecciones.

1.2.1 Afección sobre el patrimonio histórico y cultural

1.2.2 Afección medioambiental de la actuación. Efectos posibles, medidas protectoras y correctoras.

1.3 Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial aplicable.

1.4 Evaluación económica de implantación de la actuación y presupuesto de las instalaciones propuestas.

<u>VOLUMEN 2.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA</u>

Escala orientativa, sin perjuicio de mayor nivel de detalle según información proporcionada. Las edificaciones y construcciones deberán estar georeferenciadas conforme sistema ETRS89, UTM zona 30 norte.

- Plano de situación de la finca en relación con el término municipal y delimitación de la misma sobre el Plano de Clasificación del Suelo de la figura de planeamiento urbanístico vigente en el Municipio. Escala entre 1/5.000 y 1/10.000
- Plano acotado de las Edificaciones existentes (si las hubiera), situadas cada una de ellas en la parcela, con señalamiento de la distancia a linderos. Escala entre 1/500 y 1/5.000
- Plano acotado de emplazamiento en la parcela de las nuevas instalaciones previstas, con señalamiento de la distancia a linderos. Escala entre 1/500 y 1/5.000
- Plano acotado descriptivo de las instalaciones: plantas, alzados y secciones. Escala entre 1/50 y 1/2000
- Plano de Infraestructuras y servicios precisos para la funcionalidad de la actuación: accesos rodados, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento y depuración si los hubiese. Escala entre 1/500 y 1/5.000.

La documentación de este tipo de actividades habrán de venir firmadas y en su caso visadas por técnico competente en la materia si procediese.

ARTÍCULO 7. Procedimiento de aprobación

6.1 **En el caso de las actividades contempladas en el apartado 1 del anterior artículo, previo informe jurídico y técnico favorable se aprobará por junta de gobierno local.**

6.2 En el caso del resto de actividades el procedimiento de aprobación con carácter general es el siguiente:

El procedimiento se realizará a instancia de interesado acompañada de documentación acreditativa, como mínimo, de la identidad del solicitante, la titularidad de derecho bastante sobre la o las unidades mínimas y completas correspondientes, la justificación de la viabilidad, incluso por razón de su impacto territorial y ambiental, y la determinación de las características del aprovechamiento pretendido y de las técnicas de las obras a realizar.

b) Presentada la solicitud, la instrucción y resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, el cual, en el plazo de un mes, emitirá informe técnico sobre la viabilidad urbanística de la actuación pretendida.
En caso de que dicho informe resulte de carácter desfavorable, no procederá la continuación del procedimiento, adoptándose resolución desestimatoria de la solicitud.

c) Informado favorablemente el expediente, se solicitarán los informes preceptivos o convenientes de todos los Organismos y Administraciones con competencia afectada por el objeto del procedimiento.

d) La resolución definitiva deberá producirse y notificarse dentro del plazo máximo de tres meses, a contar desde la entrada de la solicitud o, en su caso, desde la subsanación o mejora de la documentación, caso de haberse practicado requerimiento al efecto dentro de los quince días siguientes a dicha entrada. El transcurso del plazo máximo sin notificación de resolución autorizará para entender desestimada la solicitud.

En caso de calificaciones urbanísticas realizadas por el propio Ayuntamiento de Pedrezuela como puedan ser ampliaciones del cementerio incluyendo la construcción de un tanatorio si fuera necesario, instalación de nuevos puntos limpios, regularización de los existentes, reformas, ampliaciones, reparaciones o primera instalación de instalaciones relacionadas con el ciclo del agua, bien sean instalaciones subterráneas o superficiales de saneamiento o suministro de agua, instalaciones de E.D.A.R., E.T.A.P. o similares, encauzamiento de arroyos, limpieza de cauces etc… incluyendo usos deportivos en general y en particular aquellos referentes a carreras benéficas y de todo tipo, instalaciones relacionadas con actividades del embalse de Pedrezuela como pueda ser el piragüismo, reparaciones de viales existentes y recintos adyacentes que atraviesen zonas con algún tipo de protección, etc… u otros, el informe de los servicios técnicos municipales incluyendo la redacción del proyecto de calificación urbanística según lo reflejado en su punto 5.2 será suficiente para acreditar la viabilidad de la actuación tramitándose entonces por administración la citada solicitud de calificación urbanística. Todas estas actividades podrán incluir las edificaciones necesarias para su funcionamiento siempre y cuando queden debidamente justificadas en la redacción de sus proyectos correspondientes.

3. Si las obras y los usos o actividades de que se trate requieren declaración de impacto ambiental o, en su caso, informe o calificación ambientales, no podrá resolverse sobre la calificación urbanística hasta que no se haya producido el correspondiente pronunciamiento ambiental, quedando suspendido entre tanto el plazo para resolver.

4. La calificación urbanística legitima las obras de construcción o edificación y los usos o las actividades correspondientes, sin perjuicio de la necesidad de título habilitante de naturaleza urbanística en los términos de la presente Ley y de cualesquiera otras autorizaciones administrativas que, conforme a la legislación sectorial aplicable, sean igualmente preceptivas.

5. Las calificaciones urbanísticas caducan, cesando su efecto legitimador de las obras y usos, por cualquiera de las causas siguientes:
a) El transcurso de un año desde su otorgamiento sin que se hubiera solicitado el título habilitante de naturaleza urbanística que corresponda y las restantes autorizaciones administrativas que fueran preceptivas.

b) El transcurso del plazo de vigencia que se hubiera fijado en la propia calificación urbanística.
6. La caducidad por transcurso del plazo de vigencia de la calificación urbanística se entenderá sin perjuicio de la posibilidad de la prórroga del mismo.

La competencia para la aprobación de las calificaciones urbanísticas de este segundo apartado es competencia del pleno del Ayuntamiento de Pedrezuela.

DISPOSICIÓN FINAL. Entrada en vigor.

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente a la publicación íntegra de su texto articulado en el BOLETIN OFICIAL de la Comunidad de Madrid.

La Ordenanza Municipal reguladora de apartamentos turísticos y de las viviendas de uso turístico del municipio de Pedrezuela fue aprobada inicialmente en el Pleno el 17-12-2020
(y publicada su aprobación definitiva en el BOCM el XX-XX-XXXX).

Diligencia del Secretario:

Para hacer constar que la **Ordenanza Municipal Reguladora de las calificaciones urbanísticas del Municipio de Pedrezuela**, fue aprobada inicialmente en el Pleno el 17-12-2020 (y publicada su aprobación definitiva en el BOCM el 06-04-2021).

En Pedrezuela, a 08 de febrero de 2021.

Fdo: Ignacio Suárez Rodríguez