



## **ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDAS RURALES SOSTENIBLES.**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Una aspiración de los ciudadanos hoy en día es la de poder vivir en el campo y trabajar en la ciudad. La presente Ley de Viviendas Rurales Sostenibles responde a ese anhelo de los madrileños por vivir en entornos menos urbanizados en contacto con la Naturaleza.

Un modo de vida más próximo a la Naturaleza no conlleva necesariamente una renuncia a las ventajas y posibilidades que proporciona la ciudad, y a la vez aporta indudables beneficios tanto para el individuo que lo elige como para el medio ambiente.

De un lado, el contacto inmediato con la Naturaleza mejora la calidad de vida del individuo. De otro, cuando el ciudadano establece su vivienda en el campo, entendiéndolo por tal el suelo rural, se convierte en un agente activo en su cuidado y conservación, pues se ha demostrado que el abandono es una de las principales causas de deterioro del mismo.

La vieja y trasnochada concepción de que la presencia del hombre necesariamente tiene un efecto negativo sobre el entorno no puede tener ya cabida en una sociedad como la nuestra, que aspira a que sus ciudadanos sean a la vez libres como personas y responsables con el medio ambiente. La experiencia de cada día muestra lo cuidadoso que llega a ser el ciudadano con aquello que siente como propio o más próximo.

Pues bien, es el convencimiento de que existe una importante demanda de este tipo de vivienda lo que impulsa la creación de la figura de la vivienda rural sostenible. Las viviendas rurales que la presente Ley crea y regula no deben confundirse con las urbanizaciones tradicionales conocidas hasta ahora, que requieren unas actuaciones urbanizadoras más exigente y costosas.



## **Comunidad de Madrid**

Un aspecto destacado de la presente Ley es el impacto beneficioso que ha de tener para la economía de la Comunidad de Madrid.

La implantación de estas nuevas viviendas rurales no ha de suponer un incremento de la burocracia ni un coste adicional para los Ayuntamientos o la Comunidad. Se establecen tres procedimientos, el de la licencia municipal, la calificación rural sostenible y el del plan especial, según cual sea la naturaleza del suelo y extensión de la implantación del mismo, con las particularidades señaladas en la presente norma.

Dentro de las obligaciones de los propietarios de estos suelos está el de realizar a su costa la totalidad de las obras de acondicionamiento e instalaciones así como su ulterior mantenimiento, sin que , en ningún caso, impliquen cambio de clase de suelo por concurrir los requisitos establecidos en el artículo 14 de la ley 9/2001.

### **Capítulo I**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

##### **Artículo 1.- Ámbito de la Ley.**

La presente Ley regula el régimen de las viviendas rurales sostenibles, ley que prevalecerá sobre la normativa sectorial y el planeamiento general de los municipios respecto al uso a implantar y los parámetros de las parcelas y de las edificaciones.

La modificación del planeamiento municipal para implantar el uso de vivienda rural sostenible seguirá el procedimiento dispuesto en la Disposición Transitoria de esta Ley.

Las viviendas rurales sostenibles podrán implantarse a través de la concesión de licencia municipal, calificación rural sostenible o mediante la aprobación de un Plan Especial.



## **Comunidad de Madrid**

### **Artículo 2.- Definiciones de vivienda rural sostenible.**

Se entiende por vivienda rural sostenible la edificación unifamiliar aislada destinada a uso residencial que se implante en parcela que cumpla lo dispuesto en la presente Ley.

### **Artículo 3.- Delimitación del tipo de suelo en el que pueden implantarse las viviendas rurales sostenibles.**

Se podrá promover por los particulares la implantación de viviendas rurales sostenibles en suelo rural sujeto o no a cualquier protección sectorial o por planeamiento.

En suelo rural con protección por ley sectorial solo podrá solicitarse el uso residencial en una única parcela con una superficie mínima de 10 hectáreas.

En suelo rural sin protección o con protección por planeamiento podrá solicitarse el uso residencial siempre que cada parcela tenga una superficie mínima de 5 hectáreas.

### **Artículo 4.- Derechos de los propietarios.**

Se reconoce a los propietarios de las parcelas que reúnan los requisitos establecidos en la Ley, el derecho a edificar en cada una de ellas una vivienda unifamiliar aislada con las condiciones y compromisos en ella establecidos.

### **Artículo 5.- Requisitos de las viviendas rurales sostenibles.**

Podrán promover la creación de viviendas rurales sostenibles, los propietarios de parcelas que, de forma independiente, o como consecuencia de la agrupación de varias de ellas, tengan la superficie mínima recogida en esta ley y cumplan las obligaciones señalados en el artículo siguiente.

Tales obligaciones se reflejarán en la propia licencia, calificación rural sostenible o aprobación del Plan Especial y se harán constar en el Registro de la Propiedad.

Para garantizar el respeto al medioambiente, las viviendas se edificarán en una sola planta sin poder modificar la rasante natural del terreno en que se ubiquen, causando el menor impacto visual posible.



### **Artículo 6.- Obligaciones de los propietarios de las viviendas rurales sostenibles**

Los propietarios actuales o futuros de las parcelas adquieren las siguientes obligaciones:

- a) Conservar el arbolado existente en sus parcelas y en su caso trasplantar los ejemplares que por razón de la implantación del uso residencial fuera imprescindible. Cada unidad trasplantada deberá compensarse con especies autóctonas y a razón de cinco ejemplares por unidad sustituida.
- b) Conservar en buen estado y mejorar la parcela sin realizar vertidos de residuos ilegales o incontrolados.
- c) Obtener las licencias municipales necesarias para la implantación de la vivienda rural sostenible sin poder exigir a las Administraciones ninguna inversión para la ejecución o mantenimiento.
- d) Ejecutar y mantener a su costa todas las instalaciones necesarias para el buen funcionamiento de la vivienda rural sostenible.
- e) Constituirse en comunidad cuando se hubiera solicitado dicho uso por varios propietarios y se hubiera convenido compartir instalaciones comunes, rigiéndose internamente por las normas previstas en cada caso que también tendrán acceso al Registro de la Propiedad.
- f) Cumplir las siguientes determinaciones :
  - Edificación de vivienda residencial de una planta.
  - Utilizar materiales integrados en el paisaje según el anexo I de esta ley
  - Ejecución de viales interiores o de acceso con mínimo impacto.
  - Superficie máxima de ocupación de parcela por edificación y demás instalaciones: 1%

Estas obligaciones se consideran condiciones esenciales de cumplimiento de forma que el solicitante se compromete como condición previa a la obtención de la licencia o a la aprobación del plan especial a vincular el terreno al uso una vez autorizado con las condiciones señaladas.

Dicha vinculación se llevará a efecto haciendo constar en el Registro de la Propiedad:



## **Comunidad de Madrid**

- La vinculación del terreno al uso autorizado con estas condiciones de construcción.
- El cumplimiento de los requisitos señalados en el anexo I
- La subrogación de cualquier propietario del terreno en el cumplimiento de las condiciones.

El acondicionamiento del suelo para la implantación del uso residencial rural sostenible no implicará cambio de clase ni de calificación de suelo ni la obligación de cesiones ni de aprovechamiento al ayuntamiento del municipio donde se localice.

### **Capítulo II**

#### **PROCEDIMIENTO**

##### **Artículo 7.- Iniciación**

La solicitud de la construcción de vivienda rural sostenible deberá venir acompañada de la documentación recogida en el anexo II.

##### **Artículo 8.-Licencia municipal para vivienda rural sostenible**

Los particulares podrán solicitar la construcción de vivienda rural sostenible para cada parcela de forma individual mediante licencia ante el ayuntamiento del municipio correspondiente tanto en suelo rural sin protección como suelo rural con protección por planeamiento con una superficie mínima de 5 hectáreas.

El ayuntamiento resolverá sobre el proyecto presentado justificando el cumplimiento de los requisitos y compromisos fijados en la presente ley.

En caso de no resolverse la solicitud de licencia en el plazo de tres meses, el particular podrá acudir a la Comunidad de Madrid solicitando la tramitación de una calificación rural sostenible.

##### **Artículo 9.-- Calificación Rural Sostenible.**

Mediante el procedimiento de calificación rural podrá solicitarse la implantación de vivienda rural sostenible para una parcela o un máximo de diez, en suelo rural con o sin protección.

En caso de implantarse en suelo rural con protección por ley sectorial, la parcela deberá tener una superficie mínima de 10 hectáreas y si se trata de suelo rural sin protección o con protección por planeamiento, la superficie mínima será de 5 hectáreas.



## **Comunidad de Madrid**

La solicitud y la documentación establecida en el anexo II se presentará ante la Comunidad de Madrid. En caso de ser necesario, se solicitará documentación complementaria.

Si la documentación se ajusta a la presente ley, se solicitará informe en el plazo de un mes a los organismos competentes por razón de la materia y una vez recibidos se propondrá su resolución a la Comisión de Urbanismo de Madrid en el plazo de tres meses desde la entrada en el registro de la documentación completa.

La concesión de la calificación rural sostenible señalará que las obligaciones recogidas en el artículo 6 vinculan al propietario de la parcela y se harán constar en el Registro de la Propiedad.

La calificación rural sostenible posibilitará la solicitud de la licencia municipal correspondiente.

### **Artículo 10.- Plan Especial de Viviendas Rurales Sostenibles**

Podrá solicitarse la implantación de vivienda rural sostenible en cada parcela, mediante el procedimiento de plan especial establecido en el artículo 50 y siguientes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, cuando la solicitud se formule para más de dos parcelas y se plantee la existencia de instalaciones comunes a compartir entre ellas, todo ello con las salvedades establecidas en la presente ley respecto a la viabilidad del uso y de los parámetros urbanísticos.

Esta solicitud solo podrá presentarse cuando la implantación del uso sea en suelo rural sin protección y suelo rural con protección por planeamiento para parcelas con superficie mínima de 5 hectáreas siempre de forma conjunta y con un máximo de veinte, sin que su tramitación implique cambio de la clase de suelo.

El plan especial se tramitará de acuerdo con el procedimiento señalado en su artículo 59 de la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### **DISPOSICIÓN ADICIONAL.**

#### **Única. Emisión de informes por la Administración de la Comunidad de Madrid.**

Todos los informes exigidos por esta Ley que tengan que ser evacuados por la Comunidad de Madrid deberán emitirse en el plazo máximo de un mes desde la recepción de la solicitud. Transcurrido dicho plazo, la falta de emisión del informe no impedirá la continuación del procedimiento, entendiéndose emitido en sentido favorable, salvo que no se hubiera dispuesto de toda la información requerida al interesado.



### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

El uso de vivienda rural sostenible con sus condiciones de aplicación podrá ser incluido en todo aquel planeamiento municipal que a la entrada en vigor de la presente ley no lo recoja o lo prohíba expresamente.

Dicha inclusión se hará mediante acuerdo del Pleno de la Corporación municipal sin estar sujeto al procedimiento establecido en el artículo 57 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.

### **DISPOSICIÓN FINAL**

La entrada en vigor de la presente ley será al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad.

#### **Anexo I Condiciones edificatorias exigibles para la construcción de vivienda**

En caso de que el planeamiento municipal no regule condiciones edificatorias y estéticas de aplicación para la construcción de viviendas rurales sostenibles, el proyecto de construcción de vivienda rural sostenible deberá ajustarse a condiciones:

- El proyecto deberá utilizar materiales que produzcan el menor impacto, así como de los colores tradicionales en la zona, o en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.
- Las características tipológicas y estéticas serán las adecuadas a la ubicación y a su integración del entorno, en particular cuando existan en éste edificios de valor arquitectónico o patrimonial histórico.
- Se definirán las condiciones de volumetría, tratamientos de fachadas, morfología y tamaño de huecos.
- Se evitará la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos.

#### **Anexo II Documentación para iniciar procedimiento**

- Identificación de la persona física o jurídica propietaria de la parcela
- Documento acreditativo de la propiedad de la parcela



## **Comunidad de Madrid**

- Proyecto de edificación que deberá contener:
  - a) Memoria justificativa
  - b) Planos de localización y de información
  - c) Planos de ejecución de las obras e instalaciones
  - d) Número de parcelas y viviendas a realizar si se presenta el proyecto de forma conjunta, instalaciones comunes y parámetros edificatorios de las viviendas
- Documentación acreditativa del cumplimiento de las obligaciones señaladas en el artículo 6.
- Normas reguladoras de la comunidad de propietarios, en caso de solicitarse calificación o plan especial para varias parcelas.
- Declaración responsable del propietario de la parcela de no afección significativa a los valores ambientales del entorno.