

## I. DISPOSICIONES GENERALES

### COMUNIDAD DE MADRID

**1427** Ley 5/2012, de 20 de diciembre, de Viviendas Rurales Sostenibles.

EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Hago saber que la Asamblea de Madrid ha aprobado la siguiente Ley, que yo, en nombre del Rey, promulgo.

#### PREÁMBULO

La concepción de que la presencia del hombre necesariamente tiene un efecto negativo sobre el medio rural no es cierta en muchos casos. La experiencia de cada día muestra lo cuidadoso que llega a ser el ciudadano con aquello que siente como propio o más próximo.

La realidad de la sociedad actual ha puesto de manifiesto que es oportuno profundizar más en el mandato constitucional y dotar a la Región de una normativa específica que determine las condiciones que permitan a los ciudadanos residir fuera de los núcleos urbanos siempre que se cumplan unas condiciones que garanticen el respeto al entorno natural y se consiga un equilibrio entre el necesario uso del suelo y la defensa del entorno.

En el ejercicio de las competencias de la Comunidad de Madrid (ex artículo 148.1.3 de la Constitución, artículo 26.1.4 del Estatuto de Autonomía y sentencias del TC 61/1997, de 20 marzo, y 164/2001, de 11 de julio) la presente Ley da cumplimiento al deseo de vivir en contacto con la naturaleza, utilizando un procedimiento rápido y respetuoso con el medio ambiente y en consonancia con lo regulado en otras legislaciones autonómicas.

Un modo de vida más próximo a la naturaleza aporta indudables beneficios tanto para el medio ambiente como para el ciudadano que lo elige y cuando establece su vivienda en el campo se convierte en un agente activo en su cuidado y conservación haciendo efectivos dos derechos constitucionales, el derecho a disfrutar de una vivienda digna y el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona. El ejercicio de estos derechos, de marcado interés público, evita el abandono de tales terrenos que es una de las causas más frecuentes que llevan aparejadas su deterioro ambiental, lo que contribuye de una forma efectiva al desarrollo rural sostenible.

Las viviendas rurales que la presente Ley regula no deben confundirse con las urbanizaciones tradicionales conocidas hasta ahora, que requieren unas actuaciones urbanizadoras más exigentes y costosas.

Tampoco implica un mayor coste para los municipios en los que se implanten las viviendas rurales sostenibles, en cuanto que, al enclavarse en suelo rural, corresponde a sus propietarios sufragar todos los gastos inherentes a ellas.

#### CAPÍTULO I

##### Disposiciones generales

Artículo 1. *Ámbito de aplicación.*

La presente Ley regula el régimen de las viviendas rurales sostenibles.

El nuevo uso para viviendas rurales sostenibles podrá implantarse en todo suelo no sujeto a protección sectorial. En suelo con protección sectorial, solo estará permitida su implantación, cuando su régimen jurídico no prohíba el uso residencial.

La presente Ley tiene carácter especial y prevalecerá sobre cualquier normativa o planeamiento que incida sobre el mismo ámbito material.

Artículo 2. *Definición de vivienda rural sostenible.*

1. Se entiende por vivienda rural sostenible la edificación unifamiliar aislada destinada a residencia de su titular edificada bajo los límites y requisitos establecidos en el anexo de la presente Ley.

2. Las Administraciones Públicas no estarán obligadas a realizar inversión alguna relacionada con el suministro de agua, energía eléctrica, gas, telefonía, recogida de basuras, transporte, accesos, equipamientos dotacionales, ni infraestructuras de ningún tipo y, en general, prestaciones de servicios propios del medio urbano.

## CAPÍTULO II

### Licencia para construcción y uso residencial sostenible

Artículo 3. *Licencia para uso residencial.*

Para la construcción de la vivienda rural sostenible se requiere solicitar licencia municipal conforme el procedimiento establecido en el capítulo III.

Artículo 4. *Derecho de los propietarios.*

Se reconoce a los propietarios de las unidades que reúnan los requisitos establecidos en la Ley el derecho a edificar en cada una de ellas una vivienda rural sostenible unifamiliar aislada.

Artículo 5. *Requisitos y condiciones para ejercer y mantener el derecho.*

Los propietarios de suelo en los que se vayan a implantar las viviendas rurales sostenibles deberán respetar los siguientes requisitos:

- a) Cumplir los parámetros recogidos en el anexo.
- b) Conservar el arbolado existente en sus unidades y, en su caso, trasplantar los ejemplares que por razón de la implantación del uso residencial fuera imprescindible. La compensación se hará con especies autóctonas y a razón de tantos ejemplares adultos como años tuviera el ejemplar trasplantado.
- c) Obtener las licencias y, en su caso, las autorizaciones administrativas correspondientes.

Estos requisitos se consideran condiciones esenciales y especiales de la autorización administrativa y se harán constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación vigente.

## CAPÍTULO III

### Procedimiento

Artículo 6. *Iniciación por el propietario.*

Para tramitar la licencia municipal deberá presentarse por el interesado solicitud acompañada de la siguiente documentación:

- a) Identificación de la persona física o jurídica propietaria de la parcela.
- b) Proyecto firmado por técnico competente.
- c) Documento acreditativo, firmado por técnico competente, de no afección significativa del proyecto a los valores ambientales del entorno.

## Artículo 7. *Licencia municipal para vivienda rural sostenible.*

Presentada la solicitud ante el Ayuntamiento, tramitará la misma y en caso de no existir impedimento concederá la licencia.

Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud de licencia sin notificación de requerimiento o resolución municipal, o un mes desde el cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias o mejora de la solicitud que hubiera podido ser formulada, se entenderá otorgada la licencia por silencio positivo en los términos del correspondiente proyecto de obras de edificación.

Correrán a cargo del propietario del suelo todos los gastos. Este extremo figurará como condición especial de la licencia, en la que, asimismo, se hará constar, de manera expresa, lo previsto en el artículo 2.2 de la presente Ley.

## CAPÍTULO IV

### Régimen sancionador

## Artículo 8. *Incorporación al régimen sancionador de la Ley del Suelo.*

Será de aplicación el régimen de infracciones y sanciones previsto en la legislación del suelo de la Comunidad de Madrid, así como su procedimiento.

## Artículo 9. *Plazo de prescripción de las infracciones urbanísticas.*

El régimen de prescripción de las infracciones y sanciones será el previsto en la legislación del suelo de la Comunidad de Madrid.

La prescripción de las infracciones y sanciones no afectará a la obligación de restaurar las cosas a su ser y estado primitivo.

## Disposición adicional primera. *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.

## Disposición adicional segunda. *Prohibición de divisiones.*

No se podrán autorizar segregaciones cuando de dicha segregación se derive el incumplimiento en alguna de las unidades de las condiciones previstas en el Anexo.

El carácter de indivisible de la unidad constará en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

## Disposición final única.

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial De La Comunidad De Madrid.

## ANEXO

### Condiciones de las viviendas rurales sostenibles

- A) Superficie mínima de la unidad: 6 hectáreas.
- B) Clases de suelo en que se podrán autorizar viviendas rurales sostenibles:
  - 1. Suelo urbanizable no sectorizado.
  - 2. Suelo no urbanizable no sujeto a protección sectorial.

3. En suelo con protección sectorial solo estará permitida su implantación cuando su régimen jurídico no prohíba el uso residencial.

- C) Distancia mínima con cualquier otra construcción: 250 metros.
- D) Edificación de una planta, sin modificar la rasante natural, con el menor impacto visual posible.
- E) La altura máxima de la edificación a alero: 3,5 metros.
- F) Superficie máxima de ocupación: 1,5 por 100 de la unidad.
- G) Retranqueos a linderos: 15 metros.
- H) Deberán utilizar materiales que produzcan el menor impacto y que favorezcan la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.
- I) Las características tipológicas y estéticas serán las adecuadas a la ubicación y a su integración en el entorno. Se consideran expresamente incluidas entre las viviendas rurales sostenibles las prefabricadas de madera y otros materiales naturales.
- J) Se evitará la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje.

Por tanto, ordeno a todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley, que la cumplan, y a los Tribunales y Autoridades que corresponda, la guarden y la hagan guardar.

Madrid, 20 de diciembre de 2012.–El Presidente, Ignacio González González.

*(Publicado en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» número 308, de 27 de diciembre de 2012)*