



ANUNCIO

En el BOCM nº 278 de fecha 21/11/24 se ha publicado anuncio relativo a la Aprobación Definitiva de la ORDENANZA MUNICIPAL DE CALIFICACIONES URBANÍSTICAS DE COLMENAR VIEJO.

ANTECEDENTES.

- 1.- Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Medio Ambiente, Seguridad, Deportes y Ciudad en sesión celebrada el 18/07/2024 en el que, de conformidad con la Propuesta de la Segunda Tenencia de Alcaldía, se inicia la tramitación de la Ordenanza.
- 2.- Consta publicación por plazo de un mes en la Sede electrónica del Ayuntamiento en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- 3.- Acuerdo 46/24 del Pleno Municipal de fecha 24 de julio, de Aprobación Inicial y sometimiento a información pública durante el plazo de 30 días contados desde el siguiente a la publicación de anuncio en el BOCM.
- 4.- Anuncios publicados en el BOCM Nº 192 de fecha 13/08/24, en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y en la web municipal.

Durante el plazo de información pública NO han sido presentadas alegaciones.

En virtud de lo dispuesto en los Artículos 49 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local,

PROCEDE la aprobación DEFINITIVA de la ORDENANZA MUNICIPAL DE CALIFICACIONES URBANÍSTICAS, que entrará en vigor a los 15 días siguientes al de su publicación completa en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Colmenar Viejo, a 27 de noviembre de 2024.—

El alcalde-presidente, Carlos Blázquez Rodríguez.



Ordenanza de usos y calificaciones urbanísticas en suelo no urbanizable del municipio de Colmenar Viejo

ÍNDICE:

[Preámbulo](#)

Título preliminar

[Artículo 1. Objeto](#)

[Artículo 2. Definiciones](#)

[Artículo 3. Normas aplicables](#)

Título I. Usos ordinarios

[Artículo 4. Utilización ordinaria del suelo no urbanizable](#)

[Artículo 5. Usos constructivos ordinarios](#)

Título II. Usos extraordinarios

Capítulo 1. Régimen general de las calificaciones urbanísticas

[Artículo 6. Régimen general de las calificaciones urbanísticas](#)

[Artículo 7. Ponderación de intereses](#)

[Artículo 8. Objeto de la calificación](#)

[Artículo 9. Efectos de la calificación](#)

[Artículo 10. Ampliación de calificación](#)

[Artículo 11. Caducidad](#)

[Artículo 12. Revocación](#)

Capítulo 2. Procedimiento de calificaciones urbanísticas

Sección 1ª. Solicitud

[Artículo 13. Solicitud de calificación urbanística](#)

[Artículo 14. Contenido de la memoria descriptiva](#)

[Artículo 15. Documentación gráfica preceptiva](#)

Sección 2ª. Tramitación

[Artículo 16. Comprobación documental y admisión](#)

[Artículo 17. Informe previo de viabilidad urbanística](#)

[Artículo 18. Informes sectoriales](#)

[Artículo 19. Información pública y audiencia](#)

[Artículo 20. Propuesta de resolución](#)

[Artículo 21. Resolución final](#)

[Artículo 22. Silencio administrativo negativo](#)



Título III. Usos extraordinarios en las distintas categorías de suelo no urbanizable

Capítulo 1. Reglas generales

[Artículo 23. Categorías de suelo no urbanizable](#)

[Artículo 24. Reglas generales supletorias](#)

Capítulo 2. Suelo no urbanizable transitorio

[Artículo 25. Régimen jurídico](#)

[Artículo 26. Instalaciones y actividades agropecuarias](#)

[Artículo 27. Vivienda accesoria de instalaciones y actividades agropecuarias.](#)

[Artículo 28. Actividades extractivas](#)

[Artículo 29. Infraestructuras](#)

[Artículo 30. Instalaciones de dominio y uso público para actividades científicas, docentes y divulgativas](#)

[Artículo 31. Desarrollo rural sostenible](#)

[Artículo 32. Instalaciones caninas y ecuestres](#)

[Artículo 33. Construcciones e instalaciones para celebraciones](#)

[Artículo 34. Establecimientos de turismo rural](#)

[Artículo 35. Edificaciones de valor etnográfico o arquitectónico](#)

Capítulo 3. Suelo no urbanizable de protección por sus valores

[Artículo 36. Régimen jurídico](#)

[Artículo 37. Instalaciones y actividades agropecuarias](#)

[Artículo 38. Vivienda accesoria de instalaciones y actividades agropecuarias](#)

[Artículo 39. Actividades extractivas](#)

[Artículo 40. Instalaciones de dominio y uso público para actividades científicas, docentes y divulgativas](#)

[Artículo 41. Desarrollo rural sostenible](#)

[Artículo 42. Instalaciones caninas y ecuestres](#)

[Artículo 43. Construcciones e instalaciones para celebraciones](#)

[Artículo 44. Establecimientos de turismo rural](#)

[Artículo 45. Rehabilitación de edificios existentes](#)

[Artículo 46. Tratamiento y valorización de residuos](#)

Capítulo 4. Suelo no urbanizable de protección especial

[Artículo 47. Régimen jurídico](#)

[Artículo 48. Instalaciones y actividades agropecuarias](#)

[Artículo 49. Vivienda accesoria de instalaciones y actividades agropecuarias](#)

[Artículo 50. Actividades extractivas](#)

[Artículo 51. Instalaciones de dominio y uso público para actividades científicas, docentes y divulgativas](#)

[Artículo 52. Desarrollo rural sostenible](#)

[Artículo 53. Instalaciones caninas y ecuestres.](#)



[Artículo 54. Construcciones e instalaciones para celebraciones](#)

[Artículo 55. Establecimientos de turismo rural](#)

[Artículo 56. Rehabilitación de edificios existentes](#)

[Artículo 57. Tratamiento y valorización de residuos](#)

[Disposición transitoria 1ª](#)

[Disposición transitoria 2ª](#)

[Disposición adicional](#)

[Disposición derogatoria](#)

[Disposición final](#)

Preámbulo

Desde la aprobación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la utilización extraordinaria del suelo no urbanizable de protección requería de una previa calificación urbanística autonómica. Tal y como fue destacado reiteradamente por la jurisprudencia, se trataba de una autorización propiamente discrecional.

En su regulación original, el artículo 29.3 de la Ley madrileña 9/2001(en adelante, LSM) identificaba expresamente algunos posibles usos extraordinarios del suelo no urbanizable de protección autorizables por calificación autonómica. Junto a ello, el artículo 29.1 LSM parecía prever genéricamente otros usos extraordinarios, no identificados expresamente en el apartado 3 del artículo 29 LSM. Para estas otras actuaciones o usos extraordinarios, el mencionado artículo 29.1 LSM exigía que estuvieran “previstas en la legislación sectorial y expresamente permitidas por el planeamiento regional territorial o el planeamiento urbanístico”.

En puridad, en el texto de la ley no estaba claro si los apartados 1 y 3 del artículo 29 LSM se referían a distintos supuestos de hecho o si el apartado 1 establecía un régimen general para todos los usos extraordinarios, tanto los expresamente enunciados en el apartado 3 como cualesquiera otros no previstos directamente por la ley.

Por otro lado, en la aplicación judicial del artículo 29 LSM se fue decantando la idea de que, si bien la calificación autonómica es discrecional, el ejercicio de dicha facultad no ampara denegaciones desproporcionadas o carentes de motivación. En esa medida, y a diferencia de lo que ocurre con las decisiones de planeamiento, la jurisprudencia no se limita a exigir razonabilidad y ausencia de arbitrariedad en la determinación de los usos no autorizables en suelo no urbanizable de protección. En la jurisprudencia se exige que el no otorgamiento de una calificación urbanística esté convenientemente motivado y no sacrifique desproporcionadamente el derecho de propiedad o la libertad de empresa del solicitante.



La regulación original de la Ley madrileña 9/2001 fue objeto de diversas reformas parciales. Con estas reformas aumentó el listado de actuaciones directamente mencionadas en el artículo 29.3 LSM y se incluyeron nuevos matices en la regulación de la calificación. Con carácter general, estas reformas tendían a flexibilizar la calificación urbanística para algunos usos tradicionalmente presentes en el suelo no urbanizable. En paralelo, y sin modificar expresamente la LSM, la Ley madrileña 8/2012, de 28 de diciembre, expresamente optó por un régimen especialmente favorable para las calificaciones urbanísticas relacionadas con algunas actividades que, a juicio de la ley, “favorecen el desarrollo rural sostenible”, como son los usos vinculados a la celebración de actos sociales y eventos familiares de especial singularidad o los usos caninos y ecuestres, en edificaciones existentes.

Culminando estas reformas parciales, 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 ha introducido algunas modificaciones trascendentales en la LSM. De un lado, la Ley madrileña 11/2022 ha atribuido a los ayuntamientos la competencia para otorgar las calificaciones urbanísticas. De otro lado, la nueva redacción del artículo 29.1 LSM ha flexibilizado el otorgamiento de las calificaciones, al no exigir ya que el uso extraordinario pretendido esté expresamente previsto en el planeamiento urbanístico. Basta ahora con que no esté expresamente prohibido por dicho planeamiento.

Finalmente, en la nueva redacción del artículo 148 LSM se distingue entre las calificaciones de competencia plenaria y las que competen a la alcaldía. Esta nueva regulación distingue entre los usos expresamente enunciados en el párrafo 29.3 LSM (que corresponde autorizar a la alcaldía) y los demás posibles usos, genéricamente previstos en el párrafo 1 del mismo artículo 29 LSM, que sólo pueden ser autorizados por el pleno municipal. A partir de esta distinción competencial, se puede colegir que la Ley es más flexible con los usos extraordinarios mencionados expresamente en el artículo 29.3 y más rigurosa con los demás usos extraordinarios, no mencionados de forma expresa en la Ley. De esta forma, la nueva Ley madrileña 11/2022 concede una relevancia jurídica sobrevenida, no presente en la regulación inicial, a los apartados 1 y 3 del artículo 29 LSM.

La nueva regulación legal de las calificaciones urbanísticas exige que el Ayuntamiento defina normativamente tanto el procedimiento administrativo para su otorgamiento como los criterios con los que se ha de resolver cada solicitud. Hay que recordar que si bien la calificación urbanística es una decisión extraordinaria y discrecional, para su otorgamiento o denegación hay que ponderar suficientemente todos los bienes e intereses jurídicos en juego, tanto los derechos de propiedad y libertad de empresa de los solicitantes como los intereses generales y los intereses de otros vecinos. A fin de objetivar lo más posible está ponderación, y con el fin de generar seguridad jurídica para todos los ciudadanos, en la presente ordenanza se fijan criterios específicos para la



resolución de cada posible solicitud, en función de lo solicitado y de la categoría de suelo no urbanizable a la que se refiera.

Precisamente con el objetivo de seguridad jurídica ya mencionado, la ordenanza comienza definiendo las tres categorías de suelo a las que se aplica. Luego precisa el significado de los conceptos que usa en su regulación, define la posición de la propia ordenanza en el sistema de fuentes y enuncia qué actuaciones o usos, por ser ordinarios, no precisan de previa calificación urbanística.

El eje sistemático de la ordenanza consiste en la diferenciación de tres categorías de suelo no urbanizable. En puridad, la Ley madrileña 9/2001 regula de manera uniforme todo el suelo no urbanizable, que es siempre suelo no urbanizable “de protección”. Recuérdese que conforme al artículo 16.1 LSM, y a diferencia de lo que disponen las leyes urbanísticas de otras comunidades autónomas, sólo se puede clasificar como suelo no urbanizable (de protección) el suelo que presente determinados valores o características naturales. El resto del suelo aún no urbano ha de clasificarse necesariamente como urbanizable (artículo 15.1 LSM).

Ello no obstante, y pese a que para la Ley madrileña 9/2001 todo el suelo no urbanizable es “de protección”, en su artículo 26.1 se reconoce implícitamente que hay dos categorías distintas. Está, por un lado, el suelo que se clasifica necesariamente como no urbanizable por ser objeto de una especial protección en leyes o planes sectoriales (art. 26.1 a) LSM). Y está, de otro lado, el suelo clasificable como no urbanizable “de protección” porque presenta ciertos valores agrícolas, forestales, ganaderos o naturales que justifican que quede al margen del desarrollo urbano (art. 26.1 b) LSM).

De esta manera, implícitamente se definen en la Ley dos posibles regímenes para el suelo no urbanizable “de protección”: uno más estricto, por ser objeto de una protección legal o sectorial específica; y otro más flexible, por carecer de esa protección reforzada en las leyes o los planes sectoriales. Esta distinción inmanente en el cuerpo de la Ley madrileña 9/2001 se ha traído a la presente ordenanza. Se distingue así entre el suelo no urbanizable de protección “especial” y el suelo no urbanizable de protección “por sus valores”. Se trata, en ambos casos, de suelo no urbanizable de protección, pues en la Comunidad de Madrid todo el suelo no urbanizable tiene una finalidad tuitiva. Pero esa protección se gradúa en dos niveles, en función de las razones que motivaron la clasificación.

Junto al suelo no urbanizable de protección “especial” y “por sus valores”, en la ordenanza se contempla una tercera categoría: suelo no urbanizable transitorio. Se hace referencia aquí a aquel suelo que, aunque está clasificado como no urbanizable por el Plan General, en realidad se rige (provisionalmente) por el régimen jurídico propio del suelo urbanizable no sectorizado (en especial, por el artículo 26 LSM). Esto se explica porque el acuerdo autonómico de aprobación definitiva del vigente Plan General



excluyó expresamente la clasificación de suelo no urbanizable “común”. En consecuencia, y de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria 1ª c) de la Ley madrileña 9/2001, a ese suelo se le aplica el Plan General anterior (de 1987) y el específico régimen de calificaciones del suelo urbanizable no sectorizado regulado en el artículo 26 LSM.

Aun dentro del Título Preliminar, la ordenanza define los términos urbanísticos que utiliza en su regulación. Estas definiciones reiteran y amplían los contenidos en anteriores ordenanzas municipales, como son la Ordenanza de Edificación, de 25 de noviembre de 2021, la Ordenanza de Control Preventivo y Disciplina de las Obras y otros Usos Urbanísticos del Suelo, de 29 de julio de 2021, y la Ordenanza de Declaraciones Responsables para el ejercicio de actividades, de 23 de febrero de 2022. De esta manera, uniformando el catálogo de conceptos normativos en todas las ordenanzas municipales se pretende generar seguridad jurídica en el conjunto de la regulación urbanística municipal.

Finalmente, en sus disposiciones iniciales la ordenanza declara expresamente que su regulación sólo será aplicable cuando no contradiga lo establecido en una ley o en el planeamiento. En consecuencia, no sólo la planificación territorial o sectorial prevalece sobre los criterios de la ordenanza, sino que incluso las determinaciones expresas de planeamiento desplazan la aplicación de la ordenanza. Ello no obstante, dada la escasa densidad normativa con la que la ley y los planes regulan los usos extraordinarios del suelo no urbanizable, en la mayoría de los casos las solicitudes de calificaciones urbanística habrán de resolverse simplemente con los criterios de esta ordenanza.

Según se explicado antes, por diversas razones resulta aconsejable que en la presente ordenanza municipal se distingan tres regímenes jurídicos, en mayor o menor medida susceptibles de usos extraordinarios mediante calificación urbanística. Cada una de estas tres categorías de suelo se regula en un capítulo específico del Título II de la Ordenanza, si bien los tres capítulos tienen una estructura simétrica. En todos ellos se regula, de forma singularizada, cada uno de los posibles usos tipificados en el artículo 29.3 LSM. Para cada uso específico se determina la documentación exigible en la solicitud de calificación y se establecen criterios específicos para su otorgamiento o denegación. Con esta opción regulatoria se pretende que cada posible interesado pueda conocer con precisión, sin complejas remisiones normativas, los criterios aplicables a su concreta solicitud de calificación. Para ello basta con conocer la categoría de suelo no urbanizable en la que se encuentra la finca y aplicar el precepto correspondiente al concreto uso pretendido en cada categoría de suelo.

En puridad, las tres categorías de suelo no se articulan por un esquema lineal de mayor o menor aceptación de los usos extraordinarios. Por razones coyunturales, el suelo no urbanizable transitorio no siempre admite más usos extraordinarios que el suelo no urbanizable de protección. En efecto, por aplicación del artículo 26.1 LSM, en el suelo



no urbanizable transitorio, que ya se ha dicho que se rige por el régimen legal del suelo urbanizable no sectorizado, sólo podrán otorgarse calificaciones urbanísticas para los usos expresamente mencionados en el propio art. 26.1 LSM, y sólo si están expresamente previstos en el planeamiento urbanístico. Resulta, en este sentido, que el Plan General aún aplicable a esta categoría de suelo (de 1987) sólo menciona expresamente algunos pocos usos y exige, para el resto de los posibles (siempre dentro del listado del vigente artículo 26.1 LSM) una previa declaración de utilidad pública. Respetando esta regulación del planeamiento vigente, esta ordenanza regula esa previa declaración de utilidad pública, atribuyendo su otorgamiento siempre al pleno.

Distinta es la conexión entre los regímenes jurídicos del suelo no urbanizable de protección “por sus valores” y “especial”. En términos generales, en el suelo no urbanizable “por sus valores” se prevén más posibles usos extraordinarios que en el suelo no urbanizable de protección “especial”. En esta última categoría de suelo, la ordenanza exige que las solicitudes de calificación cumplan, además de con todos los requisitos exigibles en el suelo no urbanizable de protección “por sus valores”, con otros requisitos adicionales, relacionados con la mayor necesidad de protección de este suelo. Además en el suelo no urbanizable de protección “especial” no hay un criterio normativo en principio favorable al otorgamiento de la calificación urbanística, ni siquiera cuando se cumplan todos los requisitos. En este sentido, en esta categoría de suelo el Ayuntamiento dispone de mayor margen para valorar, en cada caso concreto, la compatibilidad del uso propuesto con el interés general.

A su vez, dentro de cada una de las dos categorías de suelo no urbanizable de protección la ordenanza distingue entre los usos específicamente mencionados en el artículo 29.3 LSM y los demás usos genéricamente previstos en el artículo 29.1 LSM. Con carácter general, y siguiendo el criterio implícito en la Ley madrileña 9/2001, la ordenanza admite en mayor medida los usos y actuaciones expresamente identificados en el artículo 29.3, y restringe con claridad los genéricamente previstos en el artículo 29.1 LSM.

Finalmente, y de nuevo por razones de seguridad jurídica, la ordenanza no cuestiona la existencia de actuaciones y usos lícitos que, por ser anteriores a la aprobación de la Ley madrileña 9/2001, pudieran estar amparados en autorizaciones autonómicas o en licencias municipales, cuando estos fueran los títulos los títulos habilitantes para los correspondientes usos extraordinarios.



Título preliminar

Artículo 1. Objeto

1. Es objeto de esta ordenanza la regulación de los usos en el suelo no urbanizable del municipio de Colmenar Viejo.

2. La presente ordenanza desarrolla el régimen de utilización del suelo no urbanizable regulado en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en la redacción dada 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. Adicionalmente, en esta ordenanza se regula la utilización del suelo no urbanizable de Colmenar Viejo que, de forma transitoria, se rige por el régimen del suelo urbanizable no sectorizado de la misma Ley madrileña 9/2001.

3. Quedan comprendidos en el ámbito de aplicación de la ordenanza:

a) El suelo que el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de 2002 clasifica como no urbanizable sin protección especial, en las categorías N1, N3 y N5, a los que se aplica el régimen del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de 1987. A efectos de esta ordenanza, este suelo tiene la denominación de no urbanizable transitorio. Su régimen específico se contiene en el capítulo 2 del Título III de esta ordenanza.

b) El suelo que el Plan General de Ordenación Urbana de 2002 clasifica como no urbanizable especialmente protegido, al considerar necesaria su preservación por sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales, tal y como se establece en el artículo 16.1 b) de la Ley madrileña 9/2001. A los efectos de esta ordenanza, este suelo tiene la denominación de no urbanizable de protección por sus valores. Su régimen específico se contiene en el capítulo 3 del Título III de esta ordenanza.

c) El suelo que, conforme a lo establecido en el artículo 16.1 a) de la Ley madrileña 9/2001, el Plan General de Ordenación Urbana de 2002 clasifica como no urbanizable especialmente protegido por estar sometido a algún régimen específico de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial. A los efectos de la presente ordenanza, este suelo tiene la denominación de no urbanizable de protección especial. Su régimen específico se contiene en el capítulo 4 del Título III de esta ordenanza.

4. Conforme a lo regulado en esta ordenanza, los usos, actividades y obras en suelo no urbanizable se califican como ordinarios o como extraordinarios. Los usos extraordinarios requieren el otorgamiento de una previa calificación urbanística municipal, regulada en los artículos 26 y 29 de la Ley madrileña 9/2001.



5. Quedan excluidas del ámbito de aplicación de esta ordenanza:

a) Las actuaciones en suelo no urbanizable transitorio que, conforme a lo establecido en los apartados a) y c) del artículo 25 y en el artículo 27 de la Ley madrileña 9/2001, no requieren de previa calificación urbanística municipal.

b) Las obras, instalaciones y usos en suelo no urbanizable de protección que, conforme a lo establecido en el artículo 29.2 de la Ley madrileña 9/2001, estén vinculados a equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos y municipales.

Artículo 2. Definiciones

Los términos utilizados en esta Ordenanza se definen de la siguiente forma:

a) *Suelo no urbanizable transitorio*. Es el suelo clasificado por el PGOU de 2002 como no urbanizable sin protección especial en las categorías N1, N2 y N3, en el que resulta de aplicación el PGOU de 1987.

b) *Suelo no urbanizable de protección por sus valores*. Es el suelo clasificado por el PGOU de 2002 como no urbanizable especialmente protegido, por concurrir en él las características señaladas en el artículo 16.1 b) de la Ley madrileña 9/2001. Se incluye aquí el suelo que el planeamiento territorial y el planeamiento urbanístico han considerado necesario preservar por su valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.

c) *Suelo no urbanizable de protección especial*. Es el suelo clasificado por el PGOU de 2002 como no urbanizable especialmente protegido, por concurrir en él las características singulares enunciadas en el artículo 16.1 a) de la Ley madrileña 9/2001. Se incluye aquí el suelo sometido algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, por la existencia de riesgos naturales, o por su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

d) *Uso ordinario del suelo*. Es la realización de actividades propias del medio rural que puedan llevar asociado el empleo de medios técnicos e instalaciones indispensables para el ejercicio de la actividad primaria. Estos medios e instalaciones indispensables deberán ser de escasa entidad, estar directamente vinculadas a los usos naturales del suelo y no presentar riesgo aparente de perturbación del entorno natural.

e) *Calificación urbanística*. Es el título administrativo municipal que legitima las obras de construcción o edificación y los usos o las actividades correspondientes, sin perjuicio de la posible necesidad de título habilitante de naturaleza urbanística en los términos de la Ley madrileña 9/2001, así como de cualesquiera otras autorizaciones administrativas que, conforme a la legislación sectorial aplicable, sean igualmente preceptivas.

f) *Titular o promotor*. Es cualquier persona física o jurídica, pública o privada, que amparada por un título jurídico legítimo promueve un uso del suelo o una edificación, y a tal efecto solicita una calificación urbanística.



g) *Obra de rehabilitación.* Toda aquella intervención sobre un edificio que afectando a elementos estructurales preexistentes o requiriendo nuevos elementos, mejore sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, y modifique su distribución y/o altere sus características morfológicas y distribución interna.

h) *Vivienda accesoria.* Aquella que tiene como finalidad principal la habitación o residencia, permanente o temporal, de las personas directamente dedicadas a los usos naturales o los usos extraordinarios regulados en los artículos 26.1 a) y 29.3 a) de la Ley madrileña 9/2001.

Artículo 3. Normas aplicables

1. De conformidad con lo establecido en las leyes estatales y de la Comunidad de Madrid, el uso, disfrute y explotación del suelo no urbanizable transitorio, no urbanizable de protección por sus valores y no urbanizable de protección especial ubicado en el término municipal de Colmenar Viejo se regirá por las siguientes normas y con el siguiente orden de prelación:

a) En primer lugar, por las normas sectoriales estatales o autonómicas que establecen un régimen jurídico especial para el uso del suelo por razones ambientales, arqueológicas, culturales, de protección del dominio público o para la ejecución de infraestructuras, siempre que una ley del Estado o de la Comunidad de Madrid haya establecido la aplicación preferente o prevalente de aquellas normas sectoriales respecto de las leyes y reglamentos urbanísticos, planes de ordenación urbana y ordenanzas urbanísticas municipales.

b) En segundo lugar, por las normas y principios sobre utilización de suelo rural contenidos en la legislación estatal de suelo, en especial por lo dispuesto en el artículo 13 del 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.

c) En tercer lugar, por las normas sobre utilización del suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección contenidas en la legislación urbanística y del suelo de la Comunidad de Madrid. En el caso de que estas normas admitan varias interpretaciones, se seguirá aquella que resulte más conforme con la legislación estatal de suelo.

d) En cuarto lugar, por las reglas específicas sobre suelo no urbanizable transitorio, no urbanizable de protección por sus valores y no urbanizable de protección especial contenidas en los planes de ordenación urbana vigentes en el municipio de Colmenar Viejo.

e) Finalmente, por las normas contenidas en la presente ordenanza, en aquellas cuestiones no reguladas expresamente en algunas de las fuentes normativas anteriormente mencionadas.



2. Desde el inicio de vigencia de 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, por la que se modifica parcialmente el régimen del suelo no urbanizable de protección, se considerarán derogadas todas aquellas determinaciones del planeamiento urbanístico municipal que sean contradictorias con la nueva regulación urbanística autonómica. En lugar de las normas derogadas se aplicarán directamente los preceptos de la presente ordenanza que desarrollan y complementan la mencionada Ley madrileña 11/2022.

Título I **Usos ordinarios**

Artículo 4. Utilización ordinaria del suelo no urbanizable

1. De conformidad con lo establecido en la legislación estatal y de la Comunidad de Madrid, los propietarios y demás titulares de derechos sobre el suelo podrán utilizarlos de forma directa y ordinaria, sin necesidad de previa calificación urbanística específica, siempre que:

a) La utilización del suelo sea conforme con sus características naturales y con los valores agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos o de cualquier otra clase que fueron determinantes para su clasificación como suelo no urbanizable.

b) La utilización del suelo se realice mediante medios técnicos comunes y conformes con las características naturales y los valores del suelo.

2. El uso ordinario del suelo no urbanizable, tanto transitorio como de protección, respetará las posibles limitaciones y deberes contenidos en las leyes civiles y en las leyes y planes sectoriales vinculantes.

3. En especial, son vinculantes las normas civiles sobre servidumbres legales de aguas y de paso, así como las que rigen las distancias entre plantaciones.

4. También son vinculantes, para los usos ordinarios regulados en este título, las leyes estatales y autonómicas sobre explotaciones agrarias, incluidos el Decreto madrileño 65/1989, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid, y la Orden 701/1992, de 9 de marzo, de la Consejería de Economía, que lo desarrolla.

5. Los usos ordinarios en el ámbito territorial del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares se someten a los límites incluidos en los correspondientes instrumentos de ordenación, así como a los controles previos preceptivos de los órganos gestores del parque.



6. La facultad de utilización ordinaria del suelo no exime de la obligación de solicitar licencia municipal o de presentar previa declaración responsable en el Ayuntamiento, cuando estas sean obligatorias conforme a la legislación de suelo, la Ordenanza municipal de control preventivo y disciplina de las obras y otros usos del suelo, de 29 de julio de 2021, y la Ordenanza municipal de declaraciones responsables para el ejercicio de actividades económicas, de 23 de febrero de 2022.

7. La facultad de utilización ordinaria del suelo se entiende también sin perjuicio de las demás autorizaciones estatales o autonómicas y de las posibles cargas o deberes de inscripción de las actividades en registros administrativos especiales por el tipo de actividad o explotación desarrollada. En especial, las actividades ordinarias están sometidas a los límites y controles específicos previstos en los instrumentos de ordenación del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y en la legislación forestal.

Artículo 5. Usos constructivos ordinarios

1. A los efectos de esta ordenanza, se considera utilización ordinaria del suelo no urbanizable la realización de obras, construcciones y edificaciones de escasa entidad, directamente vinculadas a los usos naturales del suelo y que no presenten riesgo aparente de perturbación del entorno natural.

2. Se presumen ordinarias las siguientes actuaciones sobre suelo no urbanizable:

- a) La instalación de invernaderos temporales, desmontables, portátiles y sin cimentación.
- b) La instalación de casetas de aperos no habitables, de una superficie no superior a 5 m², desmontable, portátil y sin cimentación.
- c) Los proyectos de riego.
- d) Las plantaciones de leñosos.
- e) La instalación de comederos y abrevaderos desmontables, portátiles y sin cimentación, siempre que no haya otras construcciones en la misma finca.
- f) Los cerramientos perimetrales de fincas o parcelas.
- g) La instalación de silos portátiles, desmontables y sin cimentación.
- h) La nivelación de terreno y despedregado.
- i) Los sondeos para captación de agua.
- j) La instalación de huertos.
- k) La mejora de caminos rurales y caminos nuevos.
- l) La colocación de señalización, paneles y mesas interpretativas.
- m) La instalación de carpas temporales para eventos sin solera.
- n) Las instalaciones ganaderas, tales como mangas, embarcaderos y similares, siempre que las mismas sean desmontables y sin cimentación.
- ñ) La instalación de colmenas portátiles, desmontables y sin cimentación.
- o) Las instalaciones de básculas puente públicas.



- p) Los circuitos públicos biosaludables.
- q) La instalación pública de punto verde.

3. Las actividades y actos constructivos enunciados en este artículo no requieren previa calificación urbanística municipal.

4. Cuando fuera necesario, una instrucción de alcaldía precisará qué actuaciones aparentemente ordinarias presentan alguna característica especial que determina su sometimiento al régimen de previa calificación urbanística. Las instrucciones de alcaldía serán de obligado cumplimiento para todos los empleados públicos del Ayuntamiento de Colmenar Viejo.

5. Sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores, el Ayuntamiento, de oficio o instancia de cualquier persona interesada, podrá considerar que una actuación aparentemente ordinaria está de hecho desvinculada del uso natural del suelo, presenta un alcance extraordinario o puede perturbar el entorno natural o los valores determinantes de la clasificación del terreno como suelo no urbanizable. En este caso, el Ayuntamiento ordenará la paralización de la actuación cuestionada e informará al interesado sobre la posible solicitud de una calificación de uso del suelo. La orden municipal de paralización se rige por la Ley madrileña 9/2001 y por la Ordenanza municipal de control preventivo y disciplina de las obras y otros usos urbanísticos del suelo, de 29 de julio de 2021.

Título II **Usos extraordinarios**

Capítulo 1 **Régimen general de las calificaciones urbanísticas**

Artículo 6. Régimen general de las calificaciones urbanísticas

1. Por el procedimiento y con las condiciones previstas en las leyes de suelo y territoriales de la Comunidad de Madrid, así como en la presente ordenanza, el Ayuntamiento podrá autorizar actos y usos extraordinarios del suelo no urbanizable. Conforme a la Ley madrileña 9/2001, dicha autorización municipal se denomina calificación urbanística.

2. Están sometidas a previa calificación urbanística municipal las actividades y obras que no puedan calificarse como ordinarias conforme a los criterios del artículo 5 de esta ordenanza.

3. La calificación ha de solicitarse expresamente ante el Ayuntamiento por su propietario o un promotor con título jurídico suficiente para la utilización del suelo.



4. Podrán ser objeto de autorización mediante calificación urbanística los siguientes usos extraordinarios:

a) En suelo no urbanizable transitorio, los usos previstos en el artículo 26.1 de la Ley madrileña 9/2001, en los términos que disponga el planeamiento urbanístico y los artículos 26 a 35 de la presente ordenanza.

b) En suelo no urbanizable de protección por sus valores y de protección especial, los usos previstos en el artículo 29.3 de la Ley madrileña 9/2001, siempre que sean conformes con los artículos 35 a 48 de la presente ordenanza.

c) Excepcionalmente, y conforme a lo previsto en el artículo 29.1 de la Ley madrileña 9/2001, en suelo no urbanizable de protección por sus valores y de protección especial también podrán autorizarse otros usos previstos en la legislación sectorial y que no estén expresamente prohibidos por el planeamiento regional territorial o por el planeamiento urbanístico.

5. La exigencia de previa calificación urbanística municipal se entiende sin perjuicio de la posible exigencia de otras autorizaciones o permisos sectoriales.

6. Lo dispuesto en este Título se entiende sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas especiales contenidas en el planeamiento urbanístico, territorial o ambiental y en la legislación sectorial.

Artículo 7. Ponderación de intereses

1. El Ayuntamiento sólo otorgará calificaciones urbanísticas cuando se de al menos una de estas tres circunstancias:

- a) Concurran razones cualificadas de interés público o social.
- b) Los usos pretendidos contribuyan de forma cualificada a la ordenación y al desarrollo rural.
- c) Los usos pretendidos hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural,

2. Justificada la existencia de una de estas tres circunstancias, el Ayuntamiento deberá ponderar los beneficios públicos y privados presentes en cualquiera de las tres circunstancias anteriores con los posibles perjuicios públicos y privados que pudieran resultar del concreto uso extraordinario pretendido

3. Por sí mismo, el interés patrimonial o económico del promotor no es causa suficiente para el otorgamiento de la calificación urbanística.

Artículo 8. Objeto de la calificación

1. Los usos urbanísticos autorizables por calificación municipal podrán referirse al suelo, el vuelo o el subsuelo.



2. El inicio de los usos extraordinarios regulados en esta ordenanza requerirá la previa ejecución de aquellas obras de acondicionamiento que, en su caso, fueran necesarias para el uso autorizado.

Artículo 9. Efectos de la calificación

1. La calificación urbanística legitima las obras de construcción o edificación y los usos o las actividades correspondientes, sin perjuicio de la necesidad de previa licencia municipal o declaración responsable en los términos de la Ley madrileña 9/2001 y de cualesquiera otras autorizaciones administrativas que, conforme a la legislación sectorial aplicable, sean igualmente preceptivas.

2. De acuerdo con lo establecido en el artículo 65 del Real Decreto Legislativo 7/2015, la calificación urbanística municipal se remitirá al Registro de la Propiedad.

3. Salvo determinación expresa en contrario, la calificación es indefinida y transmisible por su titular.

Artículo 10. Ampliación de calificación

1. Aquellas actuaciones que consistan en la ampliación de usos ya autorizados en una previa calificación urbanística podrán llevarse a cabo sin necesidad de un nuevo procedimiento de calificación urbanística, siempre que se trate del mismo uso o complementario. Para ello, los titulares presentarán en el Ayuntamiento una declaración responsable de ampliación de calificación donde se describan todos los elementos de la ampliación y se justifique la inexistencia de afecciones ambientales adicionales no valoradas en la calificación original.

2. Las actuaciones a las que se refiere este artículo en ningún caso podrán afectar a parcelas diferentes a las que ya cuentan con calificación, ni suponer un incremento superior al 25 % de la superficie afecta a la calificación original.

3. Una vez presentada la declaración responsable de ampliación de calificación, el Ayuntamiento comprobará:

a) Si en la ampliación concurre la misma circunstancia que, conforme a lo establecido en el artículo 7 de esta ordenanza, justificó el otorgamiento de la calificación original.

b) Que la ampliación declarada no genera afecciones o externalidades negativas adicionales que, agregadas a las ya contempladas en la calificación original, resultan incompatibles con la necesaria protección del suelo no urbanizable.



4. Cuando el Ayuntamiento considere que la ampliación declarada no cumple los requisitos anteriores informará al interesado sobre la necesidad de solicitar una nueva calificación.

Artículo 11. Caducidad

1. La calificación urbanística caduca, cesando su efecto legitimador de las obras y usos, en los siguientes supuestos:

a) Transcurrido un año desde su otorgamiento sin que se hubiera presentado solicitud de licencia municipal o se hubiera presentado declaración responsable de obras o actividades, cuando fueran preceptivas.

b) Llegado del término final de vigencia que se hubiera fijado en la propia calificación.

2. La concurrencia de la causa de caducidad enunciada en la letra a) del apartado anterior requiere la tramitación de un previo procedimiento administrativo. La caducidad por cumplimiento del término final, enunciada en la letra b), actúa de forma automática, sin perjuicio de la posible declaración administrativa que certifique este hecho.

3. La caducidad por trascurso del plazo de vigencia de la calificación urbanística se entenderá sin perjuicio de la posibilidad de prórroga.

4. El Ayuntamiento comunicará la caducidad al Registro de la Propiedad, a los efectos oportunos.

5. La caducidad de la calificación no impide una nueva solicitud, que se tramitará conforme a lo establecido en esta ordenanza.

Artículo 12. Revocación

1. La calificación urbanística será revocable cuando el Ayuntamiento considere que han cambiado sustancialmente las circunstancias que motivaron su otorgamiento o cuando cambie la valoración municipal del interés público o social que en su momento justificó la calificación. En ambos casos, la decisión municipal incluirá una motivación extensa y detallada sobre el cambio de circunstancias o de valoración.

2. Se considerará que existe un cambio sustancial en las circunstancias justificativas de la calificación cuando el titular de la finca o el promotor de la actividad desarrollen actividades u obras manifiestamente excedentes o contrarias a lo autorizado.

3. La decisión municipal que acuerde la revocación se adoptará previo procedimiento administrativo, tramitado conforme a las reglas generales de la Ley



39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. La decisión revocatoria será eficaz desde su notificación al propietario o titular del derecho de uso sobre la finca y se comunicará formalmente al Registro de la Propiedad, a los efectos oportunos.

4. Una vez revocada la calificación, los edificios o construcciones se considerarán en situación de fuera de ordenación grave y se les aplicará lo dispuesto en el artículo 73 de la Ordenanza municipal de control preventivo y disciplina de las obras y otros usos del suelo, de 29 de julio de 2021.

Capítulo 2
Procedimiento de calificaciones urbanísticas
Sección 1ª
Solicitud

Artículo 13. Solicitud de calificación urbanística

1. La solicitud de calificación urbanística contendrá la información y, en su caso, la documentación acreditativa que se indica en esta ordenanza. El Ayuntamiento elaborará y pondrá a disposición de los interesados un formulario electrónico simplificado para la solicitud.

2. La solicitud incluirá:

- a) DNI / NIF / NIE del interesado o representante legal.
- b) Certificación del Registro de la Propiedad correspondiente sobre el dominio y cargas de la finca, con indicación expresa de su superficie. En el caso de que el solicitante no sea el propietario de la finca, la solicitud incluirá también una copia del contrato de arrendamiento o título jurídico-privado que permita el uso de la finca, así como un documento acreditativo de la conformidad del propietario con las instalaciones y los usos para los que se solicita la calificación urbanística, especificando el tiempo en el que permanecerá vigente.
- c) Referencia catastral de la/s parcela/s afectadas y plano catastral de las mismas.
- d) Especificación motivada de la concreta circunstancia, de entre las mencionadas en el artículo 7 de esta ordenanza, que justifica la solicitud.
- e) Especificación del uso real del suelo en el momento de la solicitud, en los siguientes términos:
 - Si el suelo tiene aprovechamiento agrícola, la solicitud especificará los cultivos existentes en el momento de la solicitud.
 - Si el suelo tiene aprovechamiento ganadero o asimilado, la solicitud especificará las especies o clases de animales existentes en el momento de la solicitud.
 - Si el suelo tiene aprovechamiento forestal, la solicitud precisará las especies arbóreas existentes en el momento de la solicitud.
 - Si el suelo no contara con ningún uso, aprovechamiento o explotación actual, la



solicitud de calificación especificará esta circunstancia. En su caso, la solicitud precisará si la falta de uso actual se debe a limitaciones o prohibiciones derivadas de normas y planes sectoriales.

- f) Memoria descriptiva, con el contenido que se detalla en el siguiente artículo 14.
- g) La documentación gráfica que se detalla en el siguiente artículo 15.

Artículo 14. *Contenido de la memoria descriptiva*

La memoria descriptiva de la solicitud incluirá las siguientes precisiones:

1. Descripción del ámbito espacial afectado:
 - a) Superficie de la finca.
 - b) Acceso, servicios urbanos existentes, afecciones medioambientales y de otro tipo.
2. En su caso, descripción de las características urbanísticas de las edificaciones existentes en la finca, detallando:
 - a) Usos actuales, conforme a lo dispuesto en artículo 15, superficies edificadas, alturas, retranqueos y cualquier otro dato que sirva para completar su descripción.
 - b) Información sobre tratamientos superficiales, texturas y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías o cualquier otro elemento exterior.
 - c) Licencias urbanísticas, declaraciones responsables y autorizaciones (si las hubiera) sobre las edificaciones existentes.
3. Descripción de las nuevas instalaciones para las que se solicita calificación, donde se especifique:
 - a) Usos previstos.
 - b) Superficies edificadas y propuestas.
 - c) Tratamientos superficiales, texturas y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías o cualquier otro elemento exterior.
 - d) Infraestructuras y servicios precisos para el funcionamiento de la actuación: accesos rodados, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento y depuración.
 - e) Condiciones de tratamiento del impacto ambiental y paisajístico, así como estudio de arbolado de las parcelas.
 - f) Estudio de integridad paisajística, alzados completos incluyendo el entorno, perfil de integración del entorno (imagen 3D), tratamiento de taludes y contenciones, mejora de impacto paisajístico, pantallas de vegetación y arbolado, colores y materiales de acabados y cerramientos (cromatismo del entorno).



4. Cuadro resumen de uso, edificabilidad y situación legal, contabilizando las existentes, si las hubiera, y las propuestas.

5. Posibles afecciones:

- a) Sobre el patrimonio histórico y cultural.
- b) Medioambiental, que incluirá una valoración de los efectos posibles, así como de las correspondientes medidas protectoras y correctoras.

6. Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial aplicable, con referencia específica a la ocupación, la edificabilidad, la altura, los retranqueos y los accesos.

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

Artículo 15. Documentación gráfica preceptiva

Toda solicitud de calificación incluirá la siguiente documentación gráfica:

a) Plano de situación de la finca en relación con el término municipal y delimitación de la misma sobre el plano de clasificación del suelo del PGOU. Escala entre 1/500 y 1/10000.

b) 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 1/500 y 1/5000.

c) Plano acotado de emplazamiento en la parcela de las nuevas instalaciones previstas, con señalamiento de la distancia a linderos. Escala entre 1/500 y 1/5000.

d) Plano de emplazamiento en la parcela tanto de las edificaciones existentes, si las hubiera, como de las nuevas instalaciones donde se señalen las afecciones: VOR, arqueológicas, carreteras, vías pecuarias, arroyos, etc. Escala entre 1/500 y 1/5000.

e) 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 hubiera. Escala entre 1/500 y 1/5000.

Sección 2ª Tramitación

Artículo 16. Comprobación documental y admisión

1. Registrada la solicitud de calificación urbanística, el Ayuntamiento comprobará que incluye toda la información y documentos exigidos por esta ordenanza.

2. En el caso de que la solicitud o la documentación adjunta fueran incompletas, se concederá al solicitante un plazo de subsanación de diez días, con indicación de que,



si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición.

3. El plazo de diez días podrá ser ampliado prudencialmente, hasta cinco días más, a petición del interesado o a iniciativa del Ayuntamiento, cuando la aportación de los documentos requeridos presente dificultades especiales.

4. En su caso, se podrá recabar del solicitante la modificación o mejora voluntaria de su solicitud.

5. Transcurrido el plazo para la subsanación sin que esta se hubiera practicado por el solicitante, el Ayuntamiento acordará el archivo del procedimiento.

Artículo 17. Informe previo de viabilidad urbanística

1. Registrada la solicitud de calificación urbanística, y una vez comprobada su complitud, se emitirá informe previo sobre la viabilidad urbanística.

2. En el caso de que la solicitud sea disconforme con la normativa urbanística, esta circunstancia se pondrá en conocimiento del promotor, con otorgamiento de un plazo de 15 días para posibles alegaciones.

3. Transcurrido el plazo anterior, y en el caso de que persista la disconformidad inicialmente señalada, se emitirá informe negativo de viabilidad urbanística.

4. El informe negativo de viabilidad urbanística interrumpirá la tramitación ordinaria del procedimiento y será causa suficiente para la denegación de la calificación solicitada. A tal efecto, el servicio municipal competente elevará propuesta de denegación a la alcaldía.

Artículo 18. Informes sectoriales

Una vez emitido informe favorable de viabilidad urbanística se recabarán el resto de los informes sectoriales, tanto municipales como, en su caso, autonómicos y estatales.

Artículo 19. Información pública y audiencia

1. Completa la documentación y emitido informe favorable de viabilidad urbanística se abrirá un trámite de información pública, por plazo de 20 días.

2. Lo establecido en el apartado anterior se entiende sin perjuicio de los trámites y plazos específicos de información pública y audiencia que para los procedimientos de evaluación ambiental se regulan en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación



ambiental.

3. Los informes y declaraciones obrantes en el expediente, así como las alegaciones presentadas, serán puestos en conocimiento del solicitante, para la posible formulación de alegaciones en el plazo de 10 días desde la recepción de la correspondiente notificación.

4. En el escrito municipal notificado al solicitante se podrán precisar posibles condiciones suspensivas o resolutorias, términos iniciales o finales o cargas modales determinantes para el otorgamiento de la calificación. La aceptación de esas condiciones, términos o cargas modales por parte del solicitante sólo podrá tener lugar durante el lapso del trámite de audiencia.

Artículo 20. Propuesta de resolución

1. Concluido el trámite de información pública y audiencia, se emitirá propuesta de resolución en alguno de los siguientes términos:

- a) Denegación plena.
- b) Otorgamiento incondicionado.
- c) Otorgamiento sometido a términos, condiciones o con cargas modales. Esta forma de otorgamiento procederá únicamente en el caso de aceptación plena y expresa por parte del solicitante, conforme a lo indicado en el apartado 4 del artículo anterior.

2. La propuesta de resolución incluirá la motivación de la resolución, con los diversos grados de alcance exigidos en esta ordenanza en función del tipo de obra o actividad. La motivación de la resolución se referirá tanto a los informes obrantes en el expediente como a las alegaciones formuladas en el trámite de información pública y audiencia.

3. La propuesta también indicará si la resolución corresponde a la alcaldía o al pleno municipal, según la atribución de competencias contenida en el artículo 148.1 de la Ley madrileña 9/2001.

Artículo 21. Resolución final

1. La propuesta de resolución se remitirá al órgano municipal competente para resolver.

2. En función de lo dispuesto en el artículo 148.1 de la Ley madrileña 9/2001, el alcalde resolverá directamente o incluirá la propuesta de resolución en el orden del día del pleno, sin perjuicio de los demás trámites preceptivos.



3. En los expedientes de su competencia, el alcalde o concejal delegado otorgarán o denegarán la calificación por remisión a lo motivado en la propuesta de resolución. En caso de otorgamiento, la resolución precisará si el otorgamiento es pleno o sometido a condiciones, términos o cargas modales, previamente aceptadas por el solicitante.

4. Excepcionalmente, cuando el alcalde o concejal delegado considere que la propuesta de resolución no ha valorado correctamente algún interés público muy cualificado, podrá suspender de forma motivada la tramitación y ordenar la emisión de un nuevo informe municipal o, en su caso, de un informe externo al Ayuntamiento. Una vez emitido, ese informe se unirá al expediente y se practicarán de nuevo los trámites de audiencia, información pública y propuesta de resolución.

5. En los expedientes de competencia del pleno municipal, el alcalde propondrá la decisión previamente motivada en la propuesta de resolución. En el caso de que el alcalde estuviera en desacuerdo con la propuesta de resolución, añadirá al orden del día del pleno una propuesta alternativa a fin de proceder conforme a lo establecido en el apartado anterior.

6. Cuando la calificación autorice la construcción de un edificio o instalación, en ella también se detallarán las condiciones de edificación.

Artículo 22. *Silencio administrativo negativo*

1. El transcurso del plazo máximo de tres meses desde la solicitud sin notificación de la resolución expresa autorizará al promotor para entender desestimada su solicitud.

2. Desde este momento, y de conformidad con lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, el solicitante podrá interponer recurso de reposición ante el órgano municipal que resolvió su solicitud o, directamente, recurso contencioso-administrativo.

Título III

Usos extraordinarios en las distintas categorías de suelo no urbanizable

Capítulo 1

Reglas generales



Artículo 23. Categorías de suelo no urbanizable

Los usos extraordinarios susceptibles de calificación urbanística están determinados por la categorización de cada terreno en el Plan General de Ordenación Urbana. Conforme a lo establecido en el artículo 1 de esta ordenanza, se distinguen tres categorías de suelo: no urbanizable transitorio; no urbanizable de protección por sus valores; y no urbanizable de protección especial.

Artículo 24. Reglas generales supletorias

1. A cada tipo de uso concreto se le aplicarán, en defecto de regulación específica en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial, las reglas especiales que se contienen en los siguientes capítulos de este Título.

2. En el suelo no urbanizable transitorio sólo podrán autorizarse los usos enunciados en el artículo 26.1 de la Ley madrileña 9/2001 y regulados en esta ordenanza. En defecto de reglas específicas en el planeamiento o en la legislación sectorial, los edificios, construcciones o instalaciones autorizables tendrán las siguientes características:

- a) Ocupación máxima de la finca mediante edificación: 10 por 100.
- b) Altura máxima: 7 metros sobre rasante de terreno o la estrictamente necesaria para la función que desempeña, previa justificación.
- c) Distancia mínima a linderos públicos y privados: 15 metros.
- d) Tonalidades cromáticas conformes con el terreno.

3. En el suelo no urbanizable de protección por sus valores podrán otorgarse calificaciones para los usos expresamente enunciados en el artículo 29.3 de la Ley madrileña 9/2001 y en esta ordenanza. De forma excepcional, y al amparo del artículo 29.1 de la misma Ley madrileña 9/2001, también podrán autorizarse otros usos extraordinarios, siempre que no estén expresamente prohibidos en la legislación y el planeamiento sectorial o en el planeamiento urbanístico. En este último caso, la calificación incluirá una motivación muy detallada, basada en concretos informes técnicos sectoriales, y con ponderación expresa de los beneficios y perjuicios para el interés público que derivan del concreto uso proyectado.

4. En defecto de reglas específicas en la legislación sectorial, en el planeamiento urbanístico o en esta ordenanza, los edificios, construcciones o instalaciones autorizables en el suelo no urbanizable de protección por sus valores tendrán las siguientes características:

- a) Ocupación máxima de la finca mediante la edificación: 1,50 por 100.
- b) Altura máxima: 3 metros o la estrictamente necesaria para la función que desempeña, previa justificación.
- c) Distancia mínima a linderos públicos y privados: 15 metros.



- d) Minimización de impactos visuales negativos.
- e) Tonalidades cromáticas conformes con el terreno.

5. En el suelo no urbanizable de protección especial podrán otorgarse calificaciones para los usos expresamente enunciados en el artículo 29.3 de la Ley madrileña 9/2001 y en esta ordenanza. Excepcionalmente, y conforme a lo previsto en el artículo 29.1 de la misma Ley madrileña 9/2001, también podrán autorizarse otros usos extraordinarios, siempre que no estén expresamente prohibidos en la legislación y planeamiento sectorial o en el planeamiento urbanístico. La calificación excepcional incluirá una motivación muy detallada, basada en concretos informes técnicos sectoriales, y con ponderación expresa de los beneficios y perjuicios para el interés público que derivan del concreto uso proyectado.

6. En defecto de reglas especiales en la legislación y planeamiento sectorial, o en el planeamiento urbanístico, los edificios, construcciones o instalaciones autorizables en el suelo no urbanizable de protección especial tendrán las siguientes características:

- a) Ocupación máxima de la finca mediante la edificación: 1 por 100.
- b) Altura máxima: 3 metros o la estrictamente necesaria para la función que desempeña, previa justificación.
- c) Distancia mínima a linderos: 15 metros.
- d) Minimización de impactos visuales negativos.
- e) Tonalidades cromáticas conformes con el terreno.

7. A los efectos de aplicación de estas reglas supletorias todas las instalaciones sobre rasante computarán ocupación.

Capítulo 2

Suelo no urbanizable transitorio

Artículo 25. Régimen jurídico aplicable al suelo no urbanizable transitorio

De conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria 1ª de la Ley madrileña 9/2001, el suelo no urbanizable sin protección especial, identificado como N1, N3 y N5 en el Plan General de Ordenación Urbana de 13 de febrero de 1987, provisionalmente vigente, se rige de forma transitoria por:

- a) El régimen extraordinario de usos del suelo urbanizable no sectorizado que se contiene en los artículos 22, 25, 26 y 27 de la Ley madrileña 9/2001.
- b) El régimen de usos y las condiciones específicas de edificación que para el suelo no urbanizable sin protección especial se contienen en el Plan General de Ordenación Urbana de 13 de febrero de 1987, siempre que sea compatible con el régimen extraordinario de usos del suelo urbanizable no sectorizado de los mencionados artículos 22, 25, 26 y 27 de la Ley madrileña 9/2001.
- c) Los preceptos de esta ordenanza, en la medida en que sean compatibles con la Ley madrileña 9/2001, el planeamiento urbanístico y, en su caso, el planeamiento



territorial o sectorial.

Artículo 26. Instalaciones y actividades agropecuarias

1. Requieren de previa calificación urbanística las actividades, construcciones e instalaciones de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogos enunciadas en el artículo 26.1 a) de la Ley madrileña 9/2001.

2. En todo caso, requieren de previa calificación urbanística las actividades, construcciones o instalaciones necesarias para la elaboración de productos del sector primario. Se incluyen los almacenes, graneros, granjas y similares.

3. Cuando las actividades agropecuarias incluyan la comercialización de productos, tanto naturales como elaborados, la solicitud de calificación urbanística incluirá esta circunstancia. Cuando la actividad comercial se incluya con posterioridad a la actividad agropecuaria o de transformación será necesaria una nueva solicitud de calificación o una ampliación de la calificación original, conforme a los criterios del artículo 10 de esta ordenanza.

4. La solicitud de calificación incluirá, además de la información y documentación fijada en el artículo 13 de esta ordenanza:

a) Documentación acreditativa de la efectiva explotación económica, agropecuaria, forestal o de otra clase, de la finca en cuestión.

b) En el caso de que se trate de actividad ganadera, certificación de la correspondiente inscripción en Registro de Actividades Económico-Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

5. Procederá el otorgamiento de la calificación solicitada cuando el Ayuntamiento considere acreditadas, cumulativamente, las siguientes circunstancias:

a) Que la actividad de aprovechamiento de recursos naturales es real y actual.

b) Que la obra o instalación proyectada guarda relación directa con el aprovechamiento o explotación existente o está vinculada a una nueva actividad de aprovechamiento o explotación ordinaria.

c) Que, por las características de la obra o actividad proyectada, no existe riesgo real de uso residencial del suelo, distinto del uso de vivienda accesoria regulado expresamente en el siguiente artículo.

d) Que el proyecto constructivo no incluye obras susceptibles de utilización para fines deportivos, educativos, de alojamiento rural o residenciales. Se considera un indicador objetivo de uso residencial la inclusión en el proyecto de piscinas, barbacoas y similares.

e) Que las instalaciones o construcciones proyectadas se ubican a más de 2000 metros del límite exterior del suelo urbano o urbanizable sectorizado de uso residencial o dotacional.



f) Que el proyecto se ajusta a los términos establecidos en el planeamiento urbanístico y territorial o, en su defecto, en la presente ordenanza.

g) Que la finca para la que se solicita la calificación tiene al menos las dimensiones establecidas en la normativa reguladora de las unidades mínimas de cultivo.

h) Que la instalación o edificación proyectada no presenta afecciones ambientales relevantes, o que esas posibles afecciones son evitables mediante medidas correctoras.

i) Que la edificación, instalación o uso no afecta a infraestructuras sectoriales o a bienes de dominio público natural.

6. Las condiciones de edificación serán las específicamente reguladas, para el suelo no urbanizable transitorio, en el Plan General de Ordenación Urbana de 13 de enero de 1987.

Artículo 27. *Vivienda accesoria de instalaciones y actividades agropecuarias.*

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 26.1 a), segundo párrafo, de la Ley madrileña 9/2001, mediante calificación urbanística, y con los límites establecidos en la legislación sectorial, el planeamiento urbanístico y la presente ordenanza, el Ayuntamiento podrá autorizar la construcción de vivienda unifamiliar accesoria.

2. La solicitud de calificación incluirá, además de la información y documentación fijada en el artículo 13 de esta ordenanza:

a) Documentación acreditativa de la efectiva explotación agropecuaria, forestal o de otra clase, de la finca en cuestión.

b) En el caso de que la vivienda proyectada sea accesoria de una instalación pecuaria, certificación de la correspondiente inscripción en el Registro de Actividades Económico-Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

3. Procederá el otorgamiento de la calificación solicitada cuando el Ayuntamiento considere acreditadas, cumulativamente, las siguientes circunstancias:

a) Que la actividad de aprovechamiento de recursos naturales es real y actual, y tiene una dimensión o extensión que justifica o exige la dedicación y presencia continuada de personas físicas.

b) Que el proyecto se ajusta a los términos establecidos en el planeamiento urbanístico y territorial o, en su defecto, en la presente ordenanza.

c) Que la finca para la que se solicita la calificación tiene las dimensiones mínimas establecidas en la normativa reguladora de las unidades mínimas de cultivo.

d) Que la edificación no presenta afecciones ambientales relevantes, o que esas posibles afecciones son evitables mediante medidas correctoras.

e) Que la edificación no afecta a infraestructuras sectoriales o a bienes de



dominio público natural.

4. Las condiciones de edificación serán las específicamente reguladas para el suelo no urbanizable transitorio en el Plan General de 13 de enero de 1987.

5. De acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de esta ordenanza, el cese o reducción sustancial de la actividad de aprovechamiento de recursos naturales se considerará un cambio objetivo de circunstancias y podrá determinar la revocación de la calificación de vivienda accesoria.

6. También se considerará un cambio objetivo de circunstancias, determinante para la revocación de la calificación otorgada, la reclasificación de un terreno de suelo no urbanizable transitorio como suelo urbanizable, sectorizado o no sectorizado.

Artículo 28. Actividades extractivas

1. Conforme al artículo 26.1 b) de la Ley madrileña 9/2001, requieren de previa calificación urbanística municipal las actividades extractivas, así como las obras, instalaciones y construcciones necesarias para su ejecución. Quedan comprendidas en este apartado las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación, obtención y primera transformación de los recursos minerales o hidrológicos.

2. Cuando sean autorizables, los usos extractivos ocuparán el suelo estrictamente necesario para su realización.

3. La solicitud de calificación incluirá, además de la información y documentación prevista en el artículo 13 de esta ordenanza, documentación acreditativa sobre la clase de recursos existentes en el terreno que sean susceptibles de explotación, conforme a la legislación sectorial.

4. De conformidad con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de 1987, sólo procederá el otorgamiento de la calificación solicitada cuando, previamente, el Ayuntamiento declare expresamente la utilidad pública de la actividad extractiva proyectada. La mencionada declaración de utilidad pública corresponde en todo caso al pleno municipal, con independencia de cuál sea el órgano competente para el otorgamiento de la calificación.

5. Una vez declarada la utilidad pública, procederá el otorgamiento de la calificación solicitada cuando el Ayuntamiento considere acreditadas, cumulativamente, las siguientes circunstancias:

a) Que las instalaciones extractivas proyectadas no producen impactos negativos sobre el paisaje.



b) Que, por su volumen y capacidad, las instalaciones proyectadas no presentan riesgos cualificados de afección ambiental o puedan interferir en la normal actividad agropecuaria, forestal, cinegética o análoga de las fincas colindantes o próximas.

c) Que, por la ubicación de las instalaciones, no son necesarios largos desplazamientos motorizados por caminos rurales desde las vías públicas asfaltadas más próximas.

d) Que no concurre ninguna razón cualificada de interés público que justifique la denegación. Cuando existiera, esta causa ha de motivarse detalladamente en el expediente y guardar relación directa con alguno de los informes o documentos obrantes en el mismo.

Artículo 29. Infraestructuras

1. Conforme al artículo 26.1 c) de la Ley madrileña 9/2001, requieren de previa calificación urbanística municipal las actividades, construcciones e instalaciones, de carácter temporal o permanente, necesarias para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con: el transporte por cualquier medio de personas y mercancías; la potabilización, el transporte, el abastecimiento, la depuración y el 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 que no sean calificables como servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

2. De conformidad con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de 1987, sólo procederá el otorgamiento de la calificación solicitada cuando, previamente, el Ayuntamiento declare expresamente la utilidad pública de la infraestructura proyectada. La mencionada declaración de utilidad pública corresponde en todo caso al pleno municipal, con independencia de cuál sea el órgano competente para el otorgamiento de la calificación.

3. Una vez declarada la utilidad pública, procederá el otorgamiento de la calificación solicitada para la construcción y utilización de infraestructuras cuando el Ayuntamiento considere acreditado que no concurre ninguna razón cualificada de interés público que justifique la denegación. Cuando existiera, esta causa ha de motivarse detalladamente en el expediente y guardar relación directa con alguno de los informes o documentos obrantes en el mismo.

4. Las condiciones de edificación serán las señaladas en el artículo 24.2 de la ordenanza



Artículo 30. Instalaciones de dominio y uso público para actividades científicas, docentes y divulgativas

1. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial y en el artículo 163 de la

Ley madrileña 9/2001, requieren de previa calificación urbanística municipal las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso.

2. De conformidad con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de 1987, sólo procederá el otorgamiento de la calificación solicitada cuando, previamente, el Ayuntamiento declare expresamente la utilidad pública de la actividad científica, docente o divulgativa proyectada. La mencionada declaración de utilidad pública corresponde en todo caso al pleno municipal, con independencia de cuál sea el órgano competente para el otorgamiento de la calificación.

3. Una vez declarada la utilidad pública, con carácter general procederá el otorgamiento de la calificación solicitada cuando el Ayuntamiento considere acreditadas, cumulativamente, las siguientes circunstancias:

a) Que, por sus características arquitectónicas, las instalaciones son específicamente idóneas para fines científicos, docentes y divulgativos.

b) Que el proyecto técnico de edificación cumple con las normas edificatorias específicas para centros educativos, cuando este sea el destino de las instalaciones.

c) Que, por sus características arquitectónicas, no haya un riesgo real de que el posible alojamiento, instrumental respecto de la actividad científica, docente o divulgativa se convierta en el uso principal o predominante de la instalación.

d) Que no concurra ninguna razón cualificada de interés público que justifique la denegación. Cuando existiera, esta causa ha de motivarse detalladamente en el expediente y guardar relación directa con alguno de los informes o documentos obrantes en el mismo.

4. Las condiciones de edificación serán las señaladas en el artículo 24.2 de la ordenanza.

Artículo 31. Desarrollo rural sostenible

1. Conforme a lo previsto en el artículo 26.1 f) de la Ley madrileña 9/2001, el Ayuntamiento podrá otorgar calificación para la realización de actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible.

2. Se incluyen en este artículo únicamente aquellas actividades que no requieran construcciones, instalaciones o edificaciones fijas y que no estén expresamente previstas



en otros preceptos de la presente ordenanza.

3. De conformidad con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de 1987, sólo procederá el otorgamiento de la calificación solicitada cuando, previamente, el Ayuntamiento declare expresamente la utilidad pública de la actividad proyectada. La mencionada declaración de utilidad pública corresponde en todo caso al pleno municipal, con independencia de cuál sea el órgano competente para el otorgamiento de la calificación.

4. Una vez declarada la utilidad pública, con carácter general procederá el otorgamiento de la calificación solicitada cuando el Ayuntamiento considere acreditadas, cumulativamente, las siguientes circunstancias:

a) Que las posibles instalaciones o estructuras instrumentales no precisan de obras de cimentación y son fácilmente desmontables.

b) Que no concorra ninguna razón cualificada de interés público que justifique la denegación. Cuando existiera, esta causa ha de motivarse detalladamente en el expediente y guardar relación directa con alguno de los informes o documentos obrantes en el mismo.

Artículo 32. Instalaciones caninas y ecuestres

1. Conforme a lo establecido en el artículo 9 de la Ley madrileña 8/2012, de 28 de diciembre, se considera que las instalaciones caninas y ecuestres se pueden desarrollar en suelo no urbanizable transitorio y se rigen por lo dispuesto en el artículo 26.1 de la Ley madrileña 9/2001.

2. Cuando así resulte de la normativa sobre la actividad ganadera, la solicitud de calificación incluirá, además de la información y documentación fijada en el artículo 13 de esta ordenanza, certificación, en su caso, de la correspondiente inscripción en el Registro de Actividades Económico-Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

3. Conforme a lo establecido en el artículo 9 de la Ley madrileña 8/2012, el Ayuntamiento otorgará la calificación solicitada siempre que, cumulativamente se den las siguientes circunstancias:

a) Que las obras y actividades se realicen en edificaciones ya existentes al tiempo de la solicitud, sin perjuicio de la posible necesidad de obras de adaptación o adecuación. Estas obras en ningún caso ampararán un aumento de la edificabilidad existente.

b) Que, por las características de la obra o actividad proyectada, no exista riesgo real de uso residencial del suelo.

c) Que las instalaciones o construcciones proyectadas se ubiquen a más de 2000 metros del límite exterior del suelo urbano o urbanizable sectorizado de uso residencial o dotacional.



Artículo 33. Construcciones e instalaciones para celebraciones

1. Conforme a lo establecido en el artículo 9 de la Ley madrileña 8/2012, de 28 de diciembre, las obras y actividades para la celebración de actos sociales y eventos familiares de especial singularidad en edificaciones se pueden desarrollar en suelo no urbanizable transitorio y rigen por lo dispuesto en el artículo 26.1 de la Ley madrileña 9/2001.

2. Conforme a lo establecido en el artículo 9 de la Ley madrileña 8/2012, el Ayuntamiento otorgará la calificación solicitada siempre que, cumulativamente se den las siguientes circunstancias:

a) Que las obras y actividades se realicen en edificaciones ya existentes al tiempo de la solicitud, sin perjuicio de la posible necesidad de obras de adaptación o adecuación. Estas obras en ningún caso ampararán un aumento de la edificabilidad existente.

b) Que el edificio cuente con la dotación de servicios que precise el uso solicitado y que la misma no perjudique la capacidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras existentes.

3. Las condiciones de edificación serán las señaladas en el apartado 2.a) del presente artículo. Estas condiciones se enunciarán expresamente en la calificación otorgada.

Artículo 34. Establecimientos de turismo rural

1. Conforme a lo establecido en el artículo 26.1 g) de la Ley madrileña 9/2001, requieren de previa calificación urbanística los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto.

2. La solicitud especificará el concreto tipo de establecimiento turístico pretendido, conforme a la clasificación contenida en el Decreto del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid núm. 48/2023, de 26 de abril, de Turismo Rural, o en las leyes y decretos que lo sustituyan. En el caso de que el solicitante hubiera obtenido de la Comunidad de Madrid el informe previo y voluntario de clasificación turística, regulado en el artículo 27 del mencionado Decreto, la solicitud de calificación incluirá también dicho informe.

3. No se otorgarán calificaciones urbanísticas para usos y edificios hoteleros distintos de los identificados expresamente en la mencionada legislación madrileña de turismo rural.



4. La solicitud de calificación incluirá, además de la información y documentación prevista en el artículo 13 de esta ordenanza, documentación acreditativa sobre:

a) El cumplimiento de los requisitos arquitectónicos específicos que, para cada tipo de establecimiento de turismo rural, prescribe el mencionado Decreto del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid núm. 48/2023, de 26 de abril. El cumplimiento de estos requisitos podrá ser declarado mediante certificación de una entidad urbanística colaboradora, conforme a lo establecido en el actual artículo 164 de la Ley madrileña 9/2001.

b) La posible dispensa expresa, por parte de la consejería competente sobre turismo, de algunos requisitos arquitectónicos generalmente exigibles para cada clase de establecimiento rural, conforme a lo previsto en el artículo 32 del Decreto del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid núm. 48/2023, de 26 de abril.

5. De conformidad con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de 1987, sólo procederá el otorgamiento de la calificación solicitada cuando, previamente, el Ayuntamiento declare expresamente la utilidad pública del establecimiento de turismo rural proyectado. La mencionada declaración de utilidad pública corresponde en todo caso al pleno municipal, con independencia de cuál sea el órgano competente para el otorgamiento de la calificación.

6. Una vez declarada la utilidad pública, con carácter general procederá el otorgamiento de la calificación solicitada cuando el Ayuntamiento considere acreditadas, cumulativamente, las siguientes circunstancias:

a) Que el establecimiento proyectado cumple con las características propias de los alojamientos de turismo rural, conforme a la legislación turística.

b) Que el establecimiento proyectado se ubica en edificios rurales tradicionales preexistentes, incluidos los que se encuentren en situación de fuera de ordenación. Cuando ello sea preciso, la calificación autorizará las correspondientes obras de rehabilitación.

c) Que el edificio rehabilitado cuenta con la dotación de servicios que precise el uso solicitado y que la misma no perjudica la capacidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras existentes.

d) Que no concurre ninguna razón cualificada de interés público que justifique la denegación. Cuando existiera, esta causa ha de motivarse detalladamente en el expediente y guardar relación directa con alguno de los informes o documentos obrantes en el mismo.

7. Las condiciones de edificación serán las señaladas en el apartado 6 b) de este artículo. Estas condiciones se enunciarán expresamente en la calificación otorgada.



Artículo 35. Edificaciones de valor etnográfico o arquitectónico

1. Conforme a lo establecido en el artículo 26.1 h) de la Ley madrileña 9/2001, requieren previa calificación urbanística municipal las obras de rehabilitación, para su conservación, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico.

2. Lo regulado en este artículo se entiende sin perjuicio de lo establecido expresamente en otros artículos de este capítulo para concretos usos y construcciones. En especial, se aplicarán con carácter preferente las normas de esta ordenanza referidas a las viviendas accesorias y a los establecimientos de turismo rural.

3. De conformidad con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de 1987, sólo procederá el otorgamiento de la calificación solicitada cuando, previamente, el Ayuntamiento declare expresamente la utilidad pública de la obra de rehabilitación. La mencionada declaración de utilidad pública corresponde en todo caso al pleno municipal, con independencia de cuál sea el órgano competente para el otorgamiento de la calificación.

4. Una vez declarada la utilidad pública, con carácter general procederá el otorgamiento de la calificación solicitada cuando el Ayuntamiento considere acreditadas, cumulativamente, las siguientes circunstancias:

a) Que el edificio rehabilitado cuenta con la dotación de servicios que precise el uso solicitado y que tal dotación no perjudica la capacidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras existentes.

b) Que, en el caso de que el edificio existente se encuentre en situación de fuera de ordenación, las obras de rehabilitación son conformes con lo establecido en los artículos 70 a 73 de la Ordenanza municipal de control preventivo y disciplina de las obras y otros usos del suelo, de 29 de julio de 2021.

c) Que no concorra ninguna razón cualificada de interés público que justifique la denegación. Cuando existiera, esta causa ha de motivarse detalladamente en el expediente y guardar relación directa con alguno de los informes o documentos obrantes en el mismo.

Capítulo 3

Suelo no urbanizable de protección por sus valores

Artículo 36. Régimen jurídico

1. Los preceptos de este capítulo se aplican al suelo que el Plan General de Ordenación Urbana de Colmenar Viejo clasifica como no urbanizable de protección por sus valores, por concurrir en él las características enunciadas en el artículo 16.1 b) de la Ley madrileña 9/2001.



2. El Ayuntamiento podrá otorgar calificaciones para los usos expresamente enunciados en el artículo 29.3 de la Ley madrileña 9/2001 y regulados específicamente en este capítulo.

3. De forma excepcional, y al amparo del artículo 29.1 de la Ley madrileña 9/2001, también podrán autorizarse otros usos extraordinarios, siempre que sean conformes con la legislación y el planeamiento sectorial y no estén prohibidos por el planeamiento urbanístico. La calificación excepcional incluirá una motivación muy detallada, basada en concretos informes técnicos sectoriales, y con ponderación expresa de los beneficios y perjuicios para el interés público que derivan del concreto uso proyectado.

Artículo 37. Instalaciones y actividades agropecuarias

1. Requieren de previa calificación urbanística las actividades, construcciones e instalaciones de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogos que enuncia el artículo 29.3 a) de la Ley madrileña 9/2001.

2. En todo caso, requieren de previa calificación urbanística las actividades, construcciones o instalaciones necesarias para la elaboración de productos del sector primario. Se incluyen los almacenes, graneros, granjas y similares.

3. Cuando las actividades agropecuarias incluyan la comercialización de productos, tanto naturales como elaborados, la solicitud de calificación urbanística incluirá esta circunstancia. Cuando la actividad comercial se inicie con posterioridad a la actividad agropecuaria o de transformación será necesaria una nueva solicitud de calificación o una ampliación de la calificación original, conforme a los criterios del artículo 10 de esta ordenanza.

4. La solicitud de calificación incluirá, además de la información y documentación fijada en el artículo 13 de esta ordenanza:

a) Documentación acreditativa de la efectiva explotación económica, agropecuaria, forestal o de otra clase, de la finca en cuestión.

b) En el caso de que se trate de que se trate de actividad ganadera, certificación de la correspondiente inscripción en Registro de Actividades Económico-Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

5. Procederá el otorgamiento de la calificación solicitada cuando el Ayuntamiento considere acreditadas, cumulativamente, las siguientes circunstancias:

a) Que la actividad de aprovechamiento de recursos naturales es real y actual.

b) Que la obra o instalación proyectada guarda relación directa con el aprovechamiento o explotación existente o está vinculada a una nueva actividad de aprovechamiento o explotación ordinaria.



c) Que, por las características de la obra o actividad proyectada, no existe riesgo real de uso residencial del suelo distinto del uso de vivienda accesoria regulado expresamente en el siguiente artículo.

d) Que el proyecto constructivo no incluye obras susceptibles de utilización para fines deportivos, educativos, de alojamiento rural o residenciales. Se considera un indicador objetivo de uso residencial la inclusión en el proyecto de piscinas, barbacoas y similares.

e) Que la finca para la que se solicita la calificación tiene al menos las dimensiones establecidas en la normativa reguladora de las unidades mínimas de cultivo.

f) Que la instalación o edificación proyectada no presenta afecciones ambientales relevantes, o que esas posibles afecciones son evitables mediante medidas correctoras.

g) Que la edificación, instalación o uso no afecta a infraestructuras sectoriales o a bienes de dominio público natural.

Artículo 38. Vivienda accesoria de instalaciones y actividades agropecuarias

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 29.3 a) de la Ley madrileña 9/2001, mediante calificación urbanística, y con los límites establecidos en la legislación sectorial, el planeamiento urbanístico y la presente ordenanza, el Ayuntamiento podrá autorizar la construcción de vivienda unifamiliar accesoria.

2. La solicitud de calificación incluirá, además de la información y documentación fijada en el artículo 13 de esta ordenanza:

a) Documentación acreditativa de la efectiva explotación agropecuaria, forestal o de otra clase, de la finca en cuestión.

b) En el caso de que la vivienda proyectada sea accesoria de una instalación pecuaria, certificación de la correspondiente inscripción en el Registro de Actividades Económico-Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

3. Procederá el otorgamiento de la calificación solicitada cuando el Ayuntamiento considere acreditadas, cumulativamente, las siguientes circunstancias:

a) Que la actividad de aprovechamiento de recursos naturales es real y actual, y tiene una dimensión o extensión que justifica o exige la dedicación y presencia continuada de personas físicas.

b) Que la finca para la que se solicita la calificación tiene las dimensiones mínimas establecidas en la normativa reguladora de las unidades mínimas de cultivo.

c) Que la edificación no presenta afecciones ambientales relevantes, o que esas posibles afecciones son evitables mediante medidas correctoras.

d) Que la edificación no afecta a infraestructuras sectoriales o a bienes de dominio público natural.



4. De acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de esta ordenanza, el cese o reducción sustancial de la actividad de aprovechamiento de recursos naturales se considerará un cambio objetivo de circunstancias y podrá determinar la revocación de la calificación de vivienda accesoria.

5. También se considerará un cambio objetivo de circunstancias, determinante para la revocación de la calificación otorgada, la reclasificación de un terreno de suelo no urbanizable de protección por sus valores como suelo no urbanizable de protección especial.

Artículo 39. Actividades extractivas

1. Conforme al artículo 29.3 b) de la Ley madrileña 9/2001, requieren de previa calificación urbanística municipal las actividades extractivas, así como las obras, instalaciones y construcciones necesarias para su ejecución. Quedan comprendidas en este apartado las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación, obtención y primera transformación de los recursos minerales o hidrológicos.

2. Cuando sean autorizables, los usos extractivos ocuparán el suelo estrictamente necesario para su realización.

3. La solicitud de calificación incluirá, además de la información y documentación prevista en el artículo 13 de esta ordenanza, la documentación acreditativa sobre la clase de recursos existentes en el terreno que sean susceptibles de explotación, conforme a la legislación sectorial.

4. Procederá el otorgamiento de la calificación solicitada cuando el Ayuntamiento considere acreditadas, cumulativamente, las siguientes circunstancias:

a) Que las instalaciones extractivas proyectadas no producen impactos negativos sobre el paisaje.

b) Que, por su volumen y capacidad, las instalaciones proyectadas no presentan riesgos cualificados de afección ambiental o puedan interferir en la normal actividad agropecuaria, forestal, cinegética o análoga de las fincas colindantes o próximas.

c) Que, por la ubicación de las instalaciones, no son necesarios largos desplazamientos motorizados por caminos rurales desde las vías públicas asfaltadas más próximas.

d) Que no concurre ninguna razón cualificada de interés público que justifique la denegación. Cuando existiera, esta causa ha de motivarse detalladamente en el expediente y guardar relación directa con alguno de los informes o documentos obrantes en el mismo.



Artículo 40. Instalaciones de dominio y uso público para actividades científicas, docentes y divulgativas

1. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial y en el artículo 163 de la Ley madrileña 9/2001, requieren de previa calificación urbanística municipal las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento si fuera preciso.

2. Con carácter general, procederá el otorgamiento de la calificación solicitada cuando el Ayuntamiento considere acreditadas, cumulativamente, las siguientes circunstancias:

a) Que, por sus características arquitectónicas, las instalaciones son específicamente idóneas para fines científicos, docentes y divulgativos.

b) Que, por sus características arquitectónicas, no haya un riesgo real de que el posible alojamiento, instrumental respecto de la actividad educativa o formativa, se convierta en el uso principal o predominante de la instalación.

c) Que no concurra ninguna razón cualificada de interés público que justifique la denegación. Cuando existiera, esta causa ha de motivarse detalladamente en el expediente y guardar relación directa con alguno de los informes o documentos obrantes en el mismo.

Artículo 41. Desarrollo rural sostenible

1. Conforme a lo previsto en el artículo 29.3 d) de la Ley madrileña 9/2001, el Ayuntamiento podrá otorgar calificación para la realización de actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible.

2. Se incluyen en este artículo únicamente aquellas actividades que no requieran construcciones, instalaciones o edificaciones fijas y que no estén expresamente previstas en otros preceptos de la presente ordenanza.

3. Con carácter general, procederá el otorgamiento de la calificación solicitada cuando el Ayuntamiento considere acreditadas, cumulativamente, las siguientes circunstancias:

a) Que las posibles instalaciones o estructuras instrumentales no precisan de obras de cimentación y son fácilmente desmontables.

b) Que no concurra ninguna razón cualificada de interés público que justifique la denegación. Cuando existiera, esta causa ha de motivarse detalladamente en el expediente y guardar relación directa con alguno de los informes o documentos obrantes en el mismo.



Artículo 42. *Instalaciones caninas y ecuestres*

1. Conforme a lo establecido en el artículo 9 de la Ley madrileña 8/2012, de 28 de diciembre, se considera que las instalaciones caninas y ecuestres se pueden desarrollar en suelo no urbanizable de protección por sus valores y se rigen por lo dispuesto en el artículo 29.3 de la Ley madrileña 9/2001.

2. La solicitud de calificación incluirá, además de la información y documentación fijada en el artículo 13 de esta ordenanza, una certificación, en su caso, de la correspondiente inscripción en Registro de Actividades Económico-Pecuarías de la Comunidad de Madrid.

3. Conforme a lo establecido en el artículo 9 de la Ley madrileña 8/2012, el Ayuntamiento otorgará la calificación solicitada siempre que, cumulativamente se den las siguientes circunstancias:

a) Que las obras y actividades se realicen en edificaciones ya existentes al tiempo de la solicitud, sin perjuicio de la posible necesidad de obras de adaptación o adecuación. Estas obras en ningún caso ampararán un aumento de la edificabilidad existente.

b) Que, por las características de la obra o actividad proyectada, no existe riesgo real de uso residencial del suelo.

c) Que las instalaciones o construcciones existentes se ubican a más de 2000 metros del límite exterior del suelo urbano o urbanizable sectorizado de uso residencial o dotacional.

Artículo 43. *Construcciones e instalaciones para celebraciones*

1. Conforme a lo establecido en el artículo 9 de la Ley madrileña 8/2012, de 28 de diciembre, se considera que las obras y actividades para la celebración de actos sociales y eventos familiares de especial singularidad en edificaciones ya existentes se pueden desarrollar en suelo no urbanizable por sus valores y se rigen por lo dispuesto en el artículo 29.3 de la Ley madrileña 9/2001.

2. Conforme a lo establecido en el artículo 9 de la Ley madrileña 8/2012, el Ayuntamiento otorgará la calificación solicitada siempre que, cumulativamente se den las siguientes circunstancias:

a) Que las obras y actividades se realicen en edificaciones ya existentes al tiempo de la solicitud, sin perjuicio de la posible necesidad de obras de adaptación o adecuación. Estas obras en ningún caso ampararán un aumento de la edificabilidad existente.

b) Que el edificio cuente con la dotación de servicios que precise el uso solicitado y que dicha dotación no perjudique la capacidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras existentes.



Artículo 44. Establecimientos de turismo rural

1. Conforme a lo establecido en el artículo 29.3 e) de la Ley madrileña 9/2001, requieren de previa calificación urbanística los establecimientos de turismo rural en edificaciones tradicionales rehabilitadas al efecto.

2. La solicitud de calificación especificará el concreto tipo de establecimiento turístico pretendido, conforme a la clasificación contenida en el Decreto del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid núm. 48/2023, de 26 de abril, de Turismo Rural, o en las leyes y decretos que lo sustituyan. En el caso de que el solicitante hubiera obtenido de la Comunidad de Madrid el informe previo y voluntario de clasificación turística, regulado en el artículo 27 del mencionado Decreto, la solicitud de calificación incluirá también dicho informe.

3. No se otorgarán calificaciones urbanísticas para usos y edificios hoteleros distintos de los identificados expresamente en la mencionada legislación madrileña de turismo rural.

4. La solicitud de calificación incluirá, además de la información y documentación prevista en el artículo 13 de esta ordenanza, documentación acreditativa sobre:

a) El cumplimiento de los requisitos arquitectónicos específicos que, para cada tipo de establecimiento de turismo rural, prescribe el mencionado Decreto del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid núm. 48/2023, de 26 de abril. El cumplimiento de estos requisitos podrá ser declarado mediante certificación de una entidad urbanística colaboradora, conforme a lo establecido en el art. 164 de la Ley madrileña 9/2001.

b) La posible dispensa expresa, por parte de la Consejería competente sobre turismo, de algunos requisitos arquitectónicos generalmente exigibles para cada clase de establecimiento rural, conforme a lo previsto en el artículo 32 del Decreto del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid núm. 48/2023, de 26 de abril.

5. Procederá el otorgamiento de la calificación solicitada cuando el Ayuntamiento considere acreditadas, cumulativamente, las siguientes circunstancias:

a) Que el establecimiento proyectado cumple con las características propias de los alojamientos de turismo rural, conforme a la legislación turística.

b) Que el establecimiento proyectado se ubica en edificios rurales tradicionales preexistentes, incluidos los que se encuentren en situación de fuera de ordenación, que cumplan o puedan cumplir los requisitos urbanísticos y edificatorios exigidos por la legislación turística. Cuando ello sea preciso, la calificación autorizará las correspondientes obras de rehabilitación.

c) Que el edificio cuenta con la dotación de servicios que precise el uso solicitado y que la misma no perjudica la capacidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras existentes.



d) Que no concurre ninguna razón cualificada de interés público que justifique la denegación. Cuando existiera, esta causa ha de motivarse detalladamente en el expediente y guardar relación directa con alguno de los informes o documentos obrantes en el mismo.

Artículo 45. *Rehabilitación de edificios existentes*

1. Conforme a lo establecido en el artículo 29.3 f) de la Ley madrileña 9/2001, requieran previa calificación urbanística municipal las obras de rehabilitación, para su conservación, incluso con destino residencial y hostelero, de edificios existentes.

2. Lo regulado en este artículo se entiende sin perjuicio de lo establecido expresamente en otros artículos de esta sección para concretos usos y construcciones. En especial, se aplicarán con carácter preferente las normas de esta ordenanza referidas a las viviendas accesorias y no accesorias y a los establecimientos de turismo rural.

3. Con carácter general, procederá el otorgamiento de la calificación solicitada cuando el Ayuntamiento considere acreditadas, cumulativamente, las siguientes circunstancias:

a) Que el edificio rehabilitado cuenta con la dotación de servicios que precise el uso solicitado y que tal dotación no perjudica la capacidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras existentes.

b) Que, en el caso de que el edificio existente se encuentre en situación de fuera de ordenación, las obras de rehabilitación son conformes con lo establecido en los artículos 70 a 73 de la Ordenanza municipal de control preventivo y disciplina de las obras y otros usos del suelo, de 29 de julio de 2021.

c) Que no concorra ninguna razón cualificada de interés público que justifique la denegación. Cuando existiera, esta causa ha de motivarse detalladamente en el expediente y guardar relación directa con alguno de los informes o documentos obrantes en el mismo.

Artículo 46. *Tratamiento y valorización de residuos*

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 29.3 g) de la Ley madrileña 9/2001, mediante calificación urbanística municipal se podrá autorizar la instalación y actividad de tratamiento y valoración de residuos orgánicos, vegetales o de biomasa forestal.

2. Con carácter general, procederá el otorgamiento de la calificación solicitada cuando el Ayuntamiento considere acreditadas, cumulativamente, las siguientes circunstancias:

a) Que la instalación o edificación proyectada no presenta afecciones ambientales relevantes, o que esas posibles afecciones son evitables mediante medidas correctoras.



b) Que la edificación, instalación o uso no afecta a infraestructuras sectoriales o a bienes de dominio público natural.

c) Que, por la ubicación de las instalaciones, no son necesarios largos desplazamientos motorizados por caminos rurales desde las vías públicas asfaltadas más próximas.

d) Que no concorra ninguna razón cualificada de interés público que justifique la denegación. Cuando existiera, esta causa ha de motivarse detalladamente en el expediente y guardar relación directa con alguno de los informes o documentos obrantes en el mismo.

Capítulo 4

Suelo no urbanizable de protección especial

Artículo 47. Régimen jurídico aplicable

1. Este capítulo se aplica al suelo que el Plan General de Ordenación Urbana de Colmenar Viejo clasifica como no urbanizable de protección especial, por concurrir en él las características enunciadas en el artículo 16.1 a) de la Ley madrileña 9/2001.

2. El Ayuntamiento podrá otorgar calificaciones para los usos expresamente enunciados en el artículo 29.3 de la Ley madrileña 9/2001 y regulados específicamente en este capítulo.

3. De forma excepcional, y al amparo del artículo 29.1 de la Ley madrileña 9/2001, también podrán autorizarse otros usos extraordinarios, siempre que sean conformes con la legislación y el planeamiento sectorial y no estén prohibidos por el planeamiento urbanístico. La calificación excepcional incluirá una motivación muy detallada, basada en concretos informes técnicos sectoriales, y con ponderación expresa de los beneficios y perjuicios para el interés público que derivan del concreto uso proyectado.

Artículo 48. Instalaciones y actividades agropecuarias

1. Requieren de previa calificación urbanística las actividades, construcciones e instalaciones de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogas enunciadas en el artículo 29.3 a) de la Ley madrileña 9/2001.

2. Cuando las actividades agropecuarias incluyan la comercialización de productos, tanto naturales como elaborados, la solicitud de calificación urbanística incluirá esta circunstancia. Cuando la actividad comercial se incluya con posterioridad a la actividad agropecuaria o de transformación será necesaria una nueva solicitud de calificación o una ampliación de la calificación original, conforme a los criterios del artículo 10 de esta ordenanza.



3. El Ayuntamiento podrá otorgar la calificación urbanística cuando considere acreditado que se dan, de forma cumulativa, las siguientes circunstancias:

- a) Que se cumplen los requisitos del artículo 37 de esta ordenanza.
- b) Que la instalación o edificio se localice en la misma finca en la que se lleva a cabo la actividad agropecuaria o asimilada. En el caso de que se trate de fincas distintas, la instalación o edificio ha de localizarse a una distancia máxima de 2.000 metros de la finca donde se lleva a cabo la actividad agropecuaria, forestal, cinegética o, en general, de aprovechamiento de recursos naturales.

Artículo 49. Vivienda accesoria de instalaciones y actividades agropecuarias

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 29.3 a) de la Ley madrileña 9/2001, mediante calificación urbanística, y con los límites establecidos en la legislación sectorial, el planeamiento urbanístico y la presente ordenanza, el Ayuntamiento podrá autorizar la construcción de vivienda unifamiliar accesoria.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá otorgar la calificación urbanística cuando considere acreditado que se dan, de forma cumulativa, las siguientes circunstancias:

- a) Se cumplen los requisitos del artículo 38.3 de esta ordenanza.
- b) Concurren razones de interés público o social muy cualificadas. Estas razones deberán estar detalladamente motivadas en el expediente y guardarán directa conexión con el contenido de alguno de los informes obrantes en el mismo. En la motivación de la resolución se incluirá una ponderación motivada sobre los costes o sacrificios que la calificación otorgada suponen para el interés general.

3. De acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de esta ordenanza, el cese o reducción sustancial de la actividad de aprovechamiento de recursos naturales se considerará un cambio objetivo de circunstancias y podrá determinar la revocación de la calificación de vivienda accesoria.

Artículo 50. Actividades extractivas

1. Conforme al artículo 29.3 b) de la Ley madrileña 9/2001, requieren de previa calificación urbanística municipal las actividades extractivas, así como las obras, instalaciones y construcciones necesarias para su ejecución. Quedan comprendidas en este apartado las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación, obtención y primera transformación de los recursos minerales o hidrológicos

2. Cuando sean autorizables, los usos extractivos ocuparán el suelo estrictamente necesario para su realización.



3. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá otorgar la calificación urbanística cuando considere acreditado que se dan, de forma cumulativa, las siguientes circunstancias

- a) Se den todas las circunstancias expresadas en el artículo 39 de esta ordenanza.
- b) Por el tipo de actividad extractiva proyectada, la instalación sólo pueda ubicarse en suelo no urbanizable de protección especial.
- c) Concurran razones de interés público o social muy cualificadas. Las razones de interés público o social deberán estar detalladamente motivadas en el expediente y guardarán directa conexión con el contenido de alguno de los informes obrantes en el mismo. En la motivación de la resolución se incluirá una ponderación motivada sobre los costes o sacrificios que la calificación otorgada suponen para el interés general.

Artículo 51. Instalaciones de dominio y uso público para actividades científicas, docentes y divulgativas

1. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial y en el artículo 163 de la Ley madrileña 9/2001, requieren de previa calificación urbanística municipal las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento si fuera preciso

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá otorgar la calificación urbanística cuando considere acreditado que se dan, de forma cumulativa, las siguientes circunstancias:

- a) Se dan todas las circunstancias expresadas en el artículo 40 de esta ordenanza.
- b) Por el tipo de actividad proyectada, la instalación sólo puede ubicarse en suelo no urbanizable de protección especial.

Artículo 52. Desarrollo rural sostenible

1. Conforme a lo previsto en el artículo 29.3 d) de la Ley madrileña 9/2001, el Ayuntamiento podrá otorgar calificación urbanística para la realización de actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible.

2. Se incluyen en este artículo únicamente aquellas actividades que no requieran construcciones, instalaciones o edificaciones fijas y que no estén expresamente previstas en otros preceptos de la presente ordenanza.

3. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá otorgar la calificación urbanística cuando considere acreditado que se dan, de forma cumulativa, las siguientes circunstancias:

- a) Concurran todas las circunstancias expresadas el artículo 41 de esta ordenanza.



b) Por el tipo de actividad proyectada, la instalación sólo pueda ubicarse en suelo no urbanizable de protección especial.

c) Concurren razones de interés público o social muy cualificadas. Estas razones deberán estar detalladamente motivadas en el expediente y guardarán directa conexión con el contenido de alguno de los informes obrantes en el mismo. En la motivación de la resolución se incluirá una ponderación motivada sobre los costes o sacrificios que la calificación otorgada suponen para el interés general.

Artículo 53. Instalaciones caninas y ecuestres.

1. Conforme a lo establecido en el artículo 9 de la Ley madrileña 8/2012, de 28 de diciembre, se considera que las instalaciones caninas y ecuestres se pueden desarrollar en suelo no urbanizable de protección especial y se rigen por lo dispuesto en el artículo 29.3 de la Ley madrileña 9/2001.

2. La solicitud de calificación incluirá, además de la información y documentación fijada en el artículo 13 de esta ordenanza, una certificación, en su caso, de la correspondiente inscripción en Registro de Actividades Económico-Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

3. Con carácter general, el Ayuntamiento otorgará la calificación urbanística cuando considere acreditado que se dan, de forma cumulativa, las siguientes circunstancias:

a) Se cumplen todos los requisitos enunciados en el artículo 42.3 de esta ordenanza.

b) Las obras o actividades no infringen normas sectoriales de protección, tanto estatales como de la Comunidad de Madrid. Se considerará que concurre esa infracción cuando la construcción existente genere impactos ambientales cualificados, no susceptibles de evitación o reducción mediante medidas correctoras. Igualmente, se considerará que se infringen normas sectoriales de protección cuando la construcción proyectada sea disconforme con las reglas de distancia, ocupación o uso fijadas en las leyes y planes que ordenan infraestructuras o protegen bienes de dominio público natural.

Artículo 54. Construcciones e instalaciones para celebraciones

1. Conforme a lo establecido en el artículo 9 de la Ley madrileña 8/2012, de 28 de diciembre, se considera que las obras y actividades para la celebración de actos sociales y eventos familiares de especial singularidad en edificaciones ya existentes se pueden desarrollar en suelo no urbanizable de protección especial y rigen por lo dispuesto en el artículo 29.3 de la Ley madrileña 9/2001.

2. Con carácter general, el Ayuntamiento otorgará la calificación urbanística



cuando considere acreditado que se dan, de forma cumulativa, las siguientes circunstancias:

a) Que las obras y actividades se realicen en edificaciones ya existentes al tiempo de la solicitud, sin perjuicio de la posible necesidad de obras de adaptación o adecuación. Estas obras en ningún caso ampararán un aumento de la edificabilidad existente.

b) Que el edificio cuente con la dotación de servicios que precise el uso solicitado y que dicha dotación no perjudique la capacidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras existentes.

c) Que las obras o actividades no infrinjan normas sectoriales de protección, tanto estatales como de la Comunidad de Madrid. Se considerará que concurre esa infracción cuando la construcción proyectada genere impactos ambientales cualificados, no susceptibles de evitación o reducción mediante medidas correctoras. Igualmente, se considerará que se infringen normas sectoriales de protección cuando la construcción proyectada sea disconforme con las reglas de distancia, ocupación o uso fijadas en las leyes y planes que ordenan infraestructuras o protegen bienes de dominio público natural.

Artículo 55. *Establecimientos de turismo rural*

1. Conforme a lo establecido en el artículo 29.3 e) de la Ley madrileña 9/2001, requieren de previa calificación urbanística los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto.

2. La solicitud especificará el concreto tipo de establecimiento turístico pretendido, conforme a la clasificación contenida en el Decreto del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid núm. 48/2023, de 26 de abril, de Turismo Rural, o en las leyes y decretos que lo sustituyan. En el caso de que el solicitante hubiera obtenido de la Comunidad de Madrid el informe previo y voluntario de clasificación turística, regulado en el artículo 27 del mencionado Decreto, la solicitud de calificación incluirá también dicho informe.

3. No se otorgarán calificaciones urbanísticas extraordinarias para usos y edificios hoteleros distintos de los identificados expresamente en la mencionada legislación madrileña de turismo rural.

4. La solicitud de calificación incluirá la documentación prevista en el artículo 44.4 de esta ordenanza.

5. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá otorgar la calificación solicitada cuando, cumulativamente:

a) Se den todas las circunstancias expresadas en el artículo 44.5 de esta ordenanza.



b) Concurran razones de interés público o social muy cualificadas. Las razones de interés público o social deberán estar detalladamente motivadas en el expediente y guardarán directa conexión con el contenido de alguno de los informes obrantes en el mismo. En la motivación de la resolución se incluirá una ponderación motivada sobre los costes o sacrificios que la calificación otorgada suponen para el interés general.

Artículo 56. Rehabilitación de edificios existentes

1. Conforme a lo establecido en el artículo 29.3 f) de la Ley madrileña 9/2001, requieren previa calificación urbanística municipal las obras de rehabilitación, para su conservación, incluso con destino residencial y hostelero, de edificios existentes.

2. Lo regulado en este artículo se entiende sin perjuicio de lo establecido expresamente en otros artículos de este capítulo para concretos usos y construcciones. En especial, se aplicarán con carácter preferente las normas de esta ordenanza referidas a las viviendas accesorias y no accesorias y a los establecimientos de turismo rural.

3. Excepcionalmente, el Ayuntamiento otorgará la calificación solicitada cuando, cumulativamente:

a) Se den todas las circunstancias expresadas en el artículo 45.3 de esta ordenanza.

b) Concurran razones de interés público o social muy cualificadas. Estas razones deberán estar detalladamente motivadas en el expediente y guardarán directa conexión con el contenido de alguno de los informes obrantes en el mismo. En la motivación de la resolución se incluirá una ponderación motivada sobre los costes o sacrificios que la calificación otorgada suponen para el interés general.

Artículo 57. Tratamiento y valorización de residuos

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 29.3 g) de la Ley madrileña 9/2001, mediante calificación urbanística municipal se podrá autorizar la instalación y actividad de tratamiento y valorización de residuos orgánicos, vegetales o de biomasa forestal.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá otorgar la calificación solicitada cuando, considere acreditadas, cumulativamente, las siguientes circunstancias:

a) Que se cumplen todos los requisitos enunciados en el artículo 46 de esta ordenanza.

b) Que los residuos orgánicos provienen de la misma área donde se ubica la instalación proyectada.

c) Concurran razones de interés público o social muy cualificadas. Estas razones deberán estar detalladamente motivadas en el expediente y guardarán directa conexión con el contenido de alguno de los informes obrantes en el mismo. En la motivación de la resolución se incluirá una ponderación motivada sobre los costes o sacrificios que la



calificación otorgada suponen para el interés general.

Disposición transitoria 1ª

1. Conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria 1ª de la Ley madrileña 11/2022, de 21 de diciembre, los expedientes de calificación urbanística que se encuentren en trámite en el momento de entrada en vigor de dicha ley se tramitarán por la Comunidad de Madrid hasta su resolución definitiva.

2. Sin perjuicio de lo anterior, el solicitante de calificación urbanística podrá renunciar a la solicitud presentada en la Comunidad de Madrid y formular nueva solicitud ante el Ayuntamiento, que se tramitará por lo establecido en esta ordenanza.

Disposición transitoria 2ª

A los efectos de esta ordenanza, se entenderá que cuentan con calificación urbanística todas las construcciones, edificaciones e instalaciones que, siendo anteriores a la entrada en vigor de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, están emplazadas en suelo no urbanizable y obtuvieron la autorización autonómica o la licencia municipal que en su momento fuera preceptiva.

Disposición adicional

En el plazo de dos años desde la publicación, el Ayuntamiento evaluará la aplicación práctica de la presente Ordenanza e introducirá las modificaciones normativas que deriven de dicha evaluación.

Disposición derogatoria

Quedan derogadas todas las normas previas aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento que contradigan lo dispuesto en esta Ordenanza.

Disposición final

La presente Ordenanza entrará en vigor a los 15 días hábiles siguientes al de su completa publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid