

ORDENANZA MUNICIPAL DE VALLADOS EN SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE OLMEDA DE LAS FUENTES

Capítulo I Disposiciones generales

Artículo 1. La presente ordenanza tiene por objeto la regulación de la intervención administrativa municipal en materia de concesión de autorización de los actos de vallado y cerramiento de los predios sitios en suelo clasificado como no urbanizable o urbanizable no sectorizado, de conformidad con lo establecido en el artículo 16 de la Ley 9/2011, de 17 de noviembre, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Esta intervención administrativa de control, que se impulsa al amparo de lo establecido en artículo 84 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en relación a las competencias resultantes del artículo 151.1.k) de la Ley de la Comunidad de Madrid 9/2001, pretende establecer el control previo de los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para garantizar que dichos cerramientos no suponen una transgresión del uso inherente a cada tipo de suelo, y que no se produce con ellos una alteración medioambiental o paisajista que deba ser objeto de especial protección.

Artículo 2. Esta ordenanza asume un carácter reglamentario que respeta, en todo caso, las limitaciones y prescripciones que, en lo referente al uso del suelo, son establecidas a nivel urbanístico por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Olmeda de las Fuentes; la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 27 de julio de 2001).

De otra parte asume en su contenido y tiene en especial consideración las limitaciones establecidas en el Decreto 65/1989, de la Consejería de Agricultura y Cooperación de la Comunidad de Madrid número 89, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid, y Decreto 701/1992, de marzo, por el que se desarrolla el Decreto antes citado.

Capítulo II

Disposiciones comunes a los vallados y cerramientos en suelo no urbanizable

Artículo 3. En el Suelo No Urbanizable no se podrán instalar vallados o cerramientos que no estén justificados respecto al uso que se establezca y, por ello, cuenten con la correspondiente licencia municipal.

Las autorizaciones de vallado o cerramiento perimetral de las parcelas clasificadas a los efectos urbanísticos por el Planeamiento General de Ordenación Urbana de Olmeda de las Fuentes como suelo no urbanizable, deberán tener en consideración las prohibiciones y excepciones que se contienen en los artículos siguientes.

Artículo 4.

1. A los efectos de la presente ordenanza municipal, y en atención al contenido de la normativa autonomía vigente en materia de determinación de las unidades mínimas de cultivo se atenderá a los siguientes conceptos legales:
 - I. Suelo de regadío. Los terrenos en los que concurren conjunta o separadamente los siguientes requisitos:
 - a. Que catastralmente estén calificados de regadío.
 - b. Que, al menos, en los dos últimos años estén dedicados a los cultivos propios de regadío.
 - II. Suelo de secano: serán considerados de secano los terrenos no

calificados de regadío que, al menos, durante los dos últimos años, vengan siendo objeto de un cultivo agrícola, uniforme, homogéneo y permanente, que haya necesitado para su normal desarrollo de la aplicación de labores agrícolas periódicas y cuyo aprovechamiento se produzca a turno corto. Tendrán también la consideración de secanos los terrenos dedicados al cultivo de pastos, con los condicionantes de uniformidad, homogeneidad, permanencia y aprovechamiento anual, propios de los cultivos agrícolas, aunque posean vegetación arbórea, siempre que esta no represente la base de la producción principal de la finca y su presencia sea beneficiosa para el desarrollo y aprovechamiento del estrato herbáceo.

- III. *Suelo forestal: tendrán la consideración de terrenos forestales aquellos en que vegeten especies arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, sea espontáneamente o procedan de siembra o plantación, siempre que no sean características de cultivo agrícola o fueran objeto del mismo. No obstante, se exceptúan de los comprendidos en dicho concepto los terrenos que, formando parte de una finca fundamentalmente agrícola, resultasen convenientes para atender al sostenimiento del ganado de la propia explotación agrícola. Cuando la solicitud de licencia afecte a una parcela que pudiera entenderse incluido en el concepto de suelo forestal, se solicitará en el expediente de concesión de la licencia informe al organismo autonómico competente en materia de gestión de montes, a fin de elevar consulta sobre su inclusión en este tipo de suelo.*
2. *A los solos efectos del cálculo de las cabidas mínimas exigidas en su reglamentación, se entenderá por parcela bruta, sobre la que se realizará el control de cabida, la porción de terreno sobre la cual se pretende acometer el vallado o cerramiento sin descontar los metros cuadrados que resulten de la aplicación de las limitaciones de dominio, servidumbres o retranqueos obligatorios que deban respetarse.*

Artículo. 5.

1. *Toda actuación que implique el vallado o cerramiento físico de las parcelas en suelo no urbanizable quedan sometidas a la previa autorización administrativa mediante licencia de obra menor, que deberá ser solicitada por escrito dirigido a la Alcaldía- Presidencia de la Corporación acompañada de la siguiente consideración:*
- Memoria descriptiva de la actuación, conteniendo, en todo caso, un plano de planta a escala adecuada según la dimensión de la finca, con descripción gráfica del vallado a realizar.*
 - Presupuesto estimado de ejecución, por partidas y con medición de unidades de obra.*
 - Copia de escritura o título jurídico habilitante.*
2. *Cuando a la vista de la documentación presentada y de la información catastral y de planeamiento obrantes en la Corporación existieran dudas sobre la cabida real de la finca sobre la cual se solicita la licencia de vallado, podrá requerirse al interesado la presentación de documentación firmada por técnico competente y visada que acredite el levantamiento topográfico de dicha finca, a fin de garantizar que se cumplen los requerimientos de cabida mínima establecidos en la presente ordenanza.*
3. *La documentación requerida con carácter general en los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de otra documentación que pudiera requerirse en el supuesto específico a fin de verificar la compatibilidad urbanística del uso o de la infraestructura que se pretende ejecutar. A tal fin, previo informe técnico que lo justifique se requerirá al interesado para la mejora de su solicitud por plazo de diez días. Transcurrido dicho plazo se entenderá desistido en su solicitud, siempre que la documentación sea imprescindible para adoptar la resolución que ponga fin al expediente administrativo.*

Artículo. 6.

1. *El otorgamiento de toda licencia municipal de vallado o cerramiento en suelo no urbanizable quedará sometida a la previa solicitud y obtención de los informes sectoriales que se entiendan preceptivos, y en su caso al expediente de calificación urbanística que resulte necesario, atendiendo a su ubicación y teniendo en consideración las servidumbres legales, afecciones, retranqueos o cualquier otra*

- limitación de dominio de interés público establecida con carácter imperativo.*
- 2. Si de la ubicación concreta resulta necesaria la obtención de previo informe sectorial de otras Administraciones u organismos, se suspenderá el plazo máximo para resolver el expediente, y se remitirá la solicitud con la documentación adjunta al organismo o Administración competente, a fin de que emita informe preceptivo. Transcurridos los plazos legalmente establecidos para dicha emisión o, en su defecto, dos meses desde la fecha de comunicación, se continuará la tramitación del expediente de conformidad con lo establecido en el artículo 83 de la Ley 30/1992.*
 - 3. Las vallas o cerramientos autorizados sobre parcelas que lindan a vías o caminos de carácter rural y de uso público deberán respetar un retranqueo obligatorio de 6 metros del eje de los mismos, sin perjuicio de la obligación de guardar un retranqueo de mayor dimensión cuando así viniera establecido por la legislación sectorial vigente a la fecha de solicitud. Cuando la anchura de la vía o el camino fuera superior a los 6 metros el retranqueo obligatorio para la instalación del vallado será de 2 metros desde la explanación cuneta o talud.*
 - 4. Las vallas o cerramientos autorizados sobre parcelas que lindan a vías o caminos marcados en el planeamiento urbanístico como vial urbano deberán respetar las delimitaciones alineaciones y retranqueos especificados en dicho planeamiento para cada tipo de vía.*

Artículo. 7. *El cerramiento o vallado en suelo no urbanizable deberá respetar en todo caso las siguientes condiciones técnicas:*

- 1. El cerramiento de alambrada será de malla metálica de tipo ganadera (anudada) o simple torsión, sujeta con postes metálicos directamente al terreno, sin interposición de otros materiales. En su caso, se deberán cumplir las dimensiones mínimas de la retícula de la malla, según la normativa vigente de medio ambiente, caza, etcétera. También se permitirán los vallados de madera mediante postes y travesaños, que sean homogéneos.*
- 2. El vallado tendrá una altura máxima de 2,50 metros.*
- 3. El vallado nunca servirá como apoyo o soporte de elementos que confieran un alto impacto visual al entorno, como tableros, chapas, placas, mallas de ocultación o cualquier otro elemento análogo.*
- 4. En todo caso, cuando pudieran ser autorizados, los vallados y cerramientos de parcelas se deberán realizar de manera que no supongan en ningún caso riesgo para la conservación de la fauna y flora silvestres de la zona, ni degraden el paisaje.*

Artículo. 8. *La licencia de vallado que se autorice en ningún caso implica el otorgamiento de licencia urbanística de segregación, parcelación o división de la parcela objeto de actuación; y su concesión no creará derechos ni expectativas de derecho alguno sobre el aprovechamiento urbanístico del terreno que se valla o cierra, respecto de lo cual habrá que atender a la normativa de planeamiento municipal vigente.*

Artículo. 9. *La licencia se entenderá concedida, salvo el derecho de propiedad, sin perjuicio de terceros, y sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas por otras Administraciones. Las licencias de vallado otorgadas al amparo de la presente ordenanza municipal se habilitan sin perjuicio de las servidumbres de derecho privado que pudieran gravar el predio objeto de actuación.*

Artículo. 10. *En infracciones y sanciones de naturaleza urbanística que se deriven del incumplimiento de lo dispuesto en la presente norma se estará a lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y demás Leyes de general aplicación.*

Capítulo III

Disposiciones aplicables al suelo no urbanizable protegido

Artículo. 11.

1. Atendiendo a los usos permitidos que resultan de la clasificación y calificación urbanística, y atendiendo a los valores propios que fundamentan la protección urbanística específica de estos suelos, **no se podrá autorizar ningún cerramiento o vallado** en parcelas cuya cabida sea inferior a la unidad mínima de cultivo establecida para cada tipo de suelo agrícola por parte de la Administración autonómica competente.
2. A la fecha de aprobación de la presente ordenanza, en atención al Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo de la Comunidad de Madrid, no podrá autorizarse vallado o cerramiento de aquellas parcelas que tengan una cabida inferior a las siguientes dimensiones:
 - a. En suelo de regadío: 7.500 metros cuadrados (0,75 hectáreas).
 - b. En suelo de secano: 30.000 metros cuadrados (3 hectáreas).
 - c. En suelo forestal: 300.000 metros cuadrados (30 hectáreas).
3. No se tendrá en consideración a la hora de autorizar los vallados o cerramientos en suelo no urbanizable ninguna excepción de cabida inferior a las establecidas en el apartado anterior, aun cuando vinieran previstas en la legislación que regula la materia.
4. En ningún caso se podrá autorizar sobre suelo no urbanizable por alto rendimiento agrícola la existencia de vallados o cerramientos interiores distintos del vallado perimetral respecto a la totalidad de la parcela sobre la que recae la solicitud.

Artículo. 12.

1. El vallado o cerramiento de todas las parcelas integradas en la comunidad de regantes de la vega de Olmeda de las Fuentes, y que resulten colindantes a la infraestructura de canalización del riego deberá garantizar el retranqueo de vallado mínimo que al efecto se establezca por el órgano competente de la comunidad de regantes. A falta de esta determinación se respetará en todo caso la limitación que impide autorizar cualquier vallado a menos de 10 metros del eje de la tubería principal de riego. Asimismo, el vallado autorizado deberá respetar un paso de 3 metros de anchura, desde el camino hasta la tubería, cuando no fuera posible un acceso alternativo.
2. Sin perjuicio de las limitaciones establecidas en el apartado anterior y en el artículo 6, respecto a las solicitudes de vallado o cerramiento de todas las parcelas integradas en la comunidad de regantes de la vega de Olmeda de las Fuentes, adicionalmente al resto de presupuestos y requisitos establecidos en la presente normativa, se requerirá, además, la previa obtención de informe emitido por el órgano competente de la comunidad de regantes en el que se acredite que dicha solicitud de vallado no afecta a la servidumbre legal de acueducto constituida a su favor por virtud de lo dispuesto en los artículos 48 y 49 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. En atención a dicho informe, y previa audiencia del interesado por plazo mínimo de diez días, será denegado cualquier vallado o cerramiento de parcela, con independencia de su cabida, cuando del informe de la comunidad de regantes resulte suficientemente acreditado que el vallado afectaría de forma decisiva al correcto funcionamiento de la servidumbre legal de acueducto constituida a su favor.

Artículo 13.

1. Cuando, por aplicación del planeamiento urbanístico vigente, la parcela o terreno que fuera objeto de solicitud de vallado o cerramiento se viera afectado por dos o más tipos distintos de clasificación, a fin de delimitar el régimen específico aplicable, se atenderá al porcentaje mayoritario de superficie afectado, de forma que se aplicará el régimen del tipo de suelo no urbanizable que resulte mayoritario en superficie respecto al resto.
2. Cuando concorra esta circunstancia, los servicios técnicos, previa comprobación de la documentación catastral, de planeamiento y del resto de la documentación obrante en el expediente, establecerá el porcentaje de cabida para cada calificación de suelo a fin

de concretar el régimen específico aplicable.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA

- I. *Todos los cerramientos y vallados ejecutados o a ejecutar por virtud de licencias urbanísticas concedidas por este Ayuntamiento con fecha anterior a la entrada en vigor de la presente ordenanza quedarán desde la referida fecha en régimen de fuera de ordenación a todos los efectos legales y urbanísticos*
- II. *Como consecuencia de esta calificación, únicamente son posibles las pequeñas reparaciones que exigieren la seguridad higiene u ornato y obras parciales que en ningún caso supongan obras de consolidación y de ampliación de la vida útil ordinaria de la infraestructura instalada.*

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA

- I. *Las licencias que se hubieran solicitado antes de la entrada en vigor de la presente ordenanza se someterán a la anterior normativa en vigor dictada al efecto sobre la materia.*

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

- I. *Quedan derogadas todas las normas municipales de igual o inferior rango que se opongan al contenido de la presente ordenanza.*

DISPOSICIÓN FINAL

Esta ordenanza entrará en vigor una vez publicada íntegramente en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, siempre que haya transcurrido el plazo de quince días hábiles previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.>>>

NOTA:

Ordenanza aprobada por Acuerdo de Pleno del 15.03.2017. Publicación BOCM nº93 del 20 de abril de 2017 y texto definitivo publicado en BOCM nº 143 del 17.06.2017.