

Alegaciones del COAM al

PROYECTO DE DECRETO DEL CONSEJO DE GOBIERNO POR EL QUE SE REGULA LA ORDENACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO RURAL EN LA COMUNIDAD DE MADRID

Consejería de Cultura, Turismo y Deporte. Comunidad de Madrid

Trámite de audiencia e información pública

Plazo: hasta el 17 de enero de 2023

Son las siguientes:

1. DE CARÁCTER GENERAL

1.1. En lo referente a la adecuación del proyecto de Decreto a los principios de la buena regulación

El artículo 129 de la *Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas*, titulado “Principios de buena regulación”, establece que, en el ejercicio de la iniciativa legislativa y potestad reglamentaria, las Administraciones Públicas actuarán de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia.

El legislador del proyecto de Decreto, dice adecuarse a los citados Principios de buena regulación, tanto en el preámbulo, como en la “Memoria justificativa del análisis de impacto normativo...”, que acompaña al presente proyecto de Decreto.

Nosotros pensamos que no se adecua a los referidos principios por las siguientes razones:

- El texto propuesto en el artículo 7 (ver justificación más adelante) no se adecúa a los principios de necesidad y eficacia.
- El texto propuesto en el artículo 29 (ver justificación más adelante) no se adecúa al principio de seguridad jurídica.

2. EN RELACIÓN AL ARTÍCULADO

Se indican a continuación nuestras alegaciones, por artículos del texto del proyecto de Decreto propuesto por la Consejería de Cultura, Turismo y Deportes de la Comunidad de Madrid.

2.1. **Artículo 6. Requisitos mínimos para todas las modalidades**

Texto del proyecto de Decreto:

1. Sin perjuicio de lo establecido en la normativa urbanística vigente en la zona, los establecimientos de alojamiento turístico rural deberán reunir las siguientes características arquitectónicas:

- a) Estar emplazados en edificios de arquitectura tradicional del medio rural correspondiente a la zona en que se ubican.
- b) En el caso de nuevas construcciones, responderán a las características arquitectónicas de las edificaciones rurales tradicionales de la zona en que se ubiquen.

...

Texto propuesto por el COAM:

1. Sin perjuicio de lo establecido en la normativa urbanística vigente en la zona, los establecimientos de alojamiento turístico rural deberán reunir las siguientes características arquitectónicas:

- a) Estar emplazados en edificios ~~de arquitectura tradicional del medio rural correspondiente a la zona en que se ubican~~ que cumplan las condiciones constructivas, estéticas y de protección del medio ambiente rural establecidas en el planeamiento municipal vigente y que dispongan de autorización municipal concedida para uso residencial.
- b) En el caso de nuevas construcciones, responderán a las características arquitectónicas ~~de las edificaciones rurales tradicionales de la zona en que se ubiquen~~ establecidas en el planeamiento municipal vigente y dispondrán de la autorización municipal para uso residencial público.

Justificación:

Creemos que no se debería impedir la posibilidad de que un hotel rural, una casa rural o unos apartamentos de turismo rural puedan ocupar un edificio que no sea un “edificio de arquitectura tradicional”, siempre que se trate de edificios existentes de uso residencial o edificios de nueva construcción de uso residencial público, que respectivamente habrán obtenido o estarán en disposición de obtener, la correspondiente autorización municipal (obra nueva, cambio de uso o actividad) tras la comprobación por parte del Ayuntamiento, del cumplimiento de lo establecido en el planeamiento urbanístico, con o sin previa calificación urbanística por parte de la Comunidad de Madrid, según sea el caso, con respecto a normativas estéticas, constructivas, de protección del medio ambiente rural o similares.

En el caso de que se opte por mantener esa “arquitectura tradicional del medio rural” como condicionante, debería incorporarse, en un anexo, un inventario de elementos constructivos de “arquitectura tradicional” y establecer, en el articulado, la **prohibición de edificar falsas arquitecturas tradicionales**, en las que habitualmente se prima el aspecto exterior, y que finalmente supone edificar arquitectura no tradicional, forrándola posteriormente de arquitectura tradicional.

2.2. Artículo 7. Otras normas aplicables a los establecimientos de alojamientos de turismo rural

Texto del proyecto de Decreto:

Todos los establecimientos de alojamiento de turismo rural deberán cumplir estrictamente las normas sectoriales aplicables en la materia, con especial mención de la normativa vigente en materia de urbanismo, edificación, prevención de incendios, utilización y accesibilidad universal, seguridad, protección del medio ambiente y cualesquiera otras disposiciones que les resulten de aplicación.

Texto propuesto por el COAM:

Suprimir el artículo.

Justificación:

Creemos que el legislador se debería limitar a establecer las exigencias normativas correspondientes al presente decreto. El resto de las disposiciones que se enuncian, ya vienen siendo reguladas tanto por el Estado (edificación, prevención de incendios, utilización y accesibilidad, y seguridad, en la Ley de Ordenación de la Edificación, el Código Técnico de la Edificación, el Código estructural y demás normativa estatal), por otras Direcciones generales y Consejerías autonómicas (principalmente accesibilidad y protección del medio ambiente,...), o por el propio Ayuntamiento (principalmente urbanismo en normas urbanísticas, ordenanzas municipales,...); y serán justificadas en el proyecto correspondiente, que requerirá la autorización municipal (licencia, declaración responsable,...) que corresponda en cada caso (obra nueva, cambio de uso o actividad) según lo previsto en el apartado 7 del artículo 28 del presente proyecto de decreto.

En el caso de que se opte por mantener este artículo 7, a nuestro juicio se estarían incumpliendo los principios de necesidad y eficacia, establecidos en el artículo 129 de la *Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas*, y en el artículo 2 del *Decreto 52/2021, de 24 de marzo, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid*, a los que el legislador alude, tanto en el preámbulo, como en la “Memoria justificativa del análisis de impacto normativo...” que acompaña al presente proyecto de Decreto.

2.3. Artículo 29. Informe previo de clasificación

Texto del proyecto de Decreto:

Artículo 29. Informe previo de clasificación

1. Cuando los establecimientos de alojamiento de turismo rural estén proyectados, los interesados podrán solicitar a la dirección general competente en materia de turismo la emisión de un informe previo sobre la clasificación turística que podría corresponder al establecimiento. A dicha solicitud se acompañará un proyecto de las características e instalaciones del futuro establecimiento y, en su caso, informe municipal en lo que afecte a sus propias competencias.
2. El informe previo que se emita por la citada dirección general se considera como una apreciación inicial de obtención voluntaria no vinculante, con carácter exclusivamente indicativo.
3. El plazo máximo de emisión del informe previo será de tres meses.

Texto equivalente del Decreto vigente en la actualidad (D 117/2005):

Artículo 7. Informe previo

1. Durante la fase de elaboración del proyecto del establecimiento, los interesados podrán solicitar a la Dirección General de Turismo la emisión de un informe previo sobre la clasificación turística que podría corresponder al establecimiento. A dicha solicitud se acompañará proyecto de las características e instalaciones del futuro establecimiento y, en su caso, informe municipal en lo que afecte a sus propias competencias.
2. El informe previo emitido por la Dirección General de Turismo se considerará como una apreciación inicial no vinculante, con carácter exclusivamente indicativo, que únicamente coincidirá con la resolución de autorización y clasificación turística cuando resulte acreditado que las características e instalaciones contempladas en el proyecto coinciden con las del establecimiento una vez concluido.
3. El plazo máximo de emisión del informe previo será de tres meses.

Texto propuesto por el COAM:

El que figura en el Decreto vigente en la actualidad.

Justificación:

Sin más que leer comparativamente el texto vigente y el que se pretende modificar, se observa que el redactado propuesto en el decreto incrementa la inseguridad jurídica del solicitante, con respecto a lo que se indica en el decreto vigente actualmente, Artículo 7. *Informe previo del Decreto 117/2005, de 20 de octubre, de autorización y clasificación de alojamientos de turismo rural en la Comunidad de Madrid.*

Consecuentemente se incrementa la responsabilidad del arquitecto director de obra y del aparejador director de ejecución de obra, ya que de la lectura del Decreto 117/2005, apartado 2 del dicho artículo 7, se deduce que si lo proyectado, no se modifica durante las obras, el informe previo “coincidirá con la resolución de autorización y clasificación turística”, mientras que el proyecto de decreto objeto de las presentes alegaciones este último texto citado se suprime.

Madrid, 16 de enero de 2023