



## Ley de Viviendas Rurales Sostenibles: viviendas sí, pero ... ¿rurales y sostenibles?

**Autor:** Carolina García Madruga

**Institución:** Ecologistas en Acción

**Otros autores:** Rafael Córdoba Hernández (Ecologistas en Acción); Cristina Fernández Ramírez (Ecologistas en Acción); Agustín Hernández Aja

## Resumen

La dinámica de ocupación desordenada del suelo rural y su transformación mediante la inclusión del uso residencial que propugna la Ley de Viviendas Rurales Sostenibles de la Comunidad de Madrid, se contradice con los principios de desarrollo territorial sostenible recogidos en los trabajos, estudios, informes, normativa y documentos de referencia que se han elaborado, tanto en el ámbito nacional como europeo, en relación con el uso racional de territorio y la conservación de sus valores ambientales. En todos ellos se pone de manifiesto el impacto que la ocupación dispersa del uso residencial tiene sobre el territorio, no sólo desde una visión de la protección ambiental sino también desde una visión ecológica amplia en la que se tiene en cuenta sus impactos sobre la economía, movilidad y la cohesión social.

Esta Ley, recientemente a punto de ser aprobada, parece que persigue todo lo contrario a los objetivos de conservación integral del territorio. Con la escusa de la imagen bucólica y simplista de una vivienda “natural” situada en mitad del campo, que por mor de la simple voluntad de sus habitantes no causa impacto alguno, se propicia la dispersión residencial en el suelo rural, al margen de las normativas vigentes, que pretenden precisamente lo contrario, preservar el suelo rural, sus valores naturales y servicios mediante las limitaciones a la localización de cualquier actividad ajena al por el impacto negativo que conlleva.

Parece que este proyecto de ley no busca la equiparación con otras legislaciones autonómicas, que basándose en los principios de conservación del medio y los recursos naturales evitan la realización de este tipo de actuaciones. No se encuentran equivalentes autonómicos salvo en el caso cántabro. En la Ley de Cantabria 3/2012 se pretende también facilitar la construcción de grandes residencias, aunque con importantes diferencias entre ellas, como serían las restricciones relativas a distancias a núcleos, alturas y sobre todo la posible prohibición municipal de las mismas, que no es posible en el caso madrileño.

Los resultados de la aprobación del proyecto de Ley serán perjudiciales para la calidad y conservación del medio natural y sus recursos, a la par que es previsible que propicie el incremento del valor del suelo rural, al crear la expectativa del uso residencial sobre el mismo. Incremento de valor que no repercutirá sobre el municipio al no establecerse cesiones de aprovechamiento, de forma que se favorecerá la especulación del suelo rústico, dificultando su adquisición para los usos que le son propios incluyendo la conservación y protección de los recursos naturales.

**Palabras claves:** Vivienda; Rural; Sostenible

## 1. CONTEXTO GENERAL DEL PROYECTO

Entre las distintas modificaciones legislativas impulsadas en los últimos meses del gobierno de la presidenta Esperanza Aguirre, están viendo a la luz proyectos que, lejos de propiciar el uso más sostenible al territorio madrileño apuestan por un modelo, en el que sus valores naturales pasan a un segundo plano frente al aprovechamiento que estos puedan producir de manera inmediata a sus, afectando gravemente al suelo y paisaje de la Comunidad. Bajo la excusa de la creación de los puestos de trabajo y de la reactivación de la economía ( en este caso rural), se plantea que hay que poner al servicio de las dinámicas económicas todos los suelos de la Comunidad Autónoma, incluso los más valiosos. En el caso de la Ley de Viviendas Rurales Sostenibles, el procedimiento que se plantea para llevar a cabo la realización de las viviendas, no sigue ningún tipo de control ni de evaluación ambiental, ni reparto de cargas-beneficios, ni control de la implantación ni de la construcción, quedando todas las condiciones relativas a la salvaguardia del medio natural en manos de la buena voluntad y criterio del propietario.

La dinámica de ocupación desordenada y transformación del suelo mediante la libre inclusión del uso residencial que propugna la Ley de Viviendas Rurales Sostenibles, se contradice con los principios de desarrollo territorial sostenible recogidos en la cultura de de la protección del territorio y el suelo en la práctica totalidad de trabajos, estudios, informes, normativa y documentos de referencia, tanto en el ámbito nacional como europeo. En todos ellos se pone de manifiesto el impacto que produce la ocupación dispersa del uso residencial sobre el territorio, no sólo desde una visión la protección del paisaje y el medio natural, sino también desde la óptica de la sostenibilidad valorando su impacto sobre la economía, la movilidad y la cohesión social.

Esta Ley, de ser aprobada, conseguira todo lo contrario a lo que propugna la nueva cultura del territorio. Con la excusa una pretendida vida bucólica gracias a la posesión de una residencia en el campo, que no causa impacto alguno gracias tan solo a la voluntad y pericia de su propietario, se producirá la dispersión residencial en el suelo rural, al margen de las normativas actuales, cuyos objetivos son precisamente los contrarios: preservar el suelo rural, los valores naturales, limitar la penetración residencial (o de cualquier otro uso urbano) por el impacto negativo que conlleva.

Tan solo en base al intento de reactivar la economía madrileña y el de permitir que los propietarios de suelo rural puedan disfrutar de los beneficios de trabajar en la ciudad y vivir en el campo, se incrementará el valor del suelo rural, la degradación de su calidad ambiental, el incremento de los problemas de la existencia de residuos, explotación y contaminación de las aguas superficiales y subterráneas, así como una movilidad creciente basada en el uso del vehículo privado y los combustibles fósiles. Creando la expectativa de la posibilidad del uso residencial sobre el mismo y favoreciendo así un nuevo boom inmobiliario (mayor del que se podría creer), pero esta vez en el campo, lo que podríamos denominar un *boom rural*.

## 1.1 Presentación de la Ley ViRuS. Exposición de motivos y articulado

A partir de ahora al referirnos a la Ley de Viviendas Rurales Sostenibles, lo haremos por su acrónimo de Ley ViRuS.

### 1.1.1 Las contradicciones de una Ley insostenible

La oposición a esta Ley nace durante el mes de abril de 2012, tras una filtración (nunca sabremos si intencionada o no) de un borrador de lo que se quería vender como un proyecto demandado por la sociedad y acorde con la sostenibilidad de del territorio. Lejos de aquellas buenas palabras se encontraban las escasas seis páginas, incluido anexo, que comprendían aquel borrador. Todo un alegato neoliberal a favor de un modo de vida exclusivo en el entorno natural (para aquellos propietarios que pudieran permitírselo) una especie de broma que defendía como “*beneficioso para el medio ambiente*” y “*una necesidad para los ciudadanos*” el que aquellos propietarios con parcelas de más de 6 Ha ubicasen libremente sus viviendas en ellas, o en el caso de disponer de propiedades de mayor tamaño pudiesen parcelarlas y venderlas. Desde el primer momento momento distintas asociaciones y movimiento ecologistas se pronunciaron en contra del proyecto.

Dos meses después de la filtración del borrador, el 11 de junio, se presentó el Anteproyecto de Ley de Viviendas Rurales Sostenibles y se tramitaba desde la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, abriéndose un periodo de diez días para sugerir modificaciones.

Distintos colectivos como Ecologistas en Acción o Grama, técnicos de la consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la propia Comunidad, agentes forestales, profesores universitarios y otros colectivos profesionales y sindicales mostraron públicamente su desacuerdo y preocupación con el contenido del proyecto de Ley y sus posibles efectos.

Las sugerencias recibidas contra el proyecto de ley se valoraron rápidamente y en la sesión celebrada el día 10 de julio de 2012 en la Mesa de la Diputación Permanente de la Asamblea de Madrid se acuerda publicar el Proyecto de Ley 4/2012 RGEP 5593, de Viviendas Rurales Sostenibles, aprobado por el gobierno el día anterior. Los tres grupos de la oposición -PSOE, Izquierda Unida y UPyD- optaron por la enmienda a su totalidad.

Desde un primer momento, el documento dejaba claras las intenciones del gobierno madrileño de dar estatuto legal a un nuevo tipo de asentamiento residencial en suelo rústico al que, para intentar ganarse la opinión pública, denominan “Viviendas Rurales Sostenibles” muy lejos de las implicaciones que realmente produzcan.

El texto normativo presentado carece de una exposición de motivos fundamentado la necesidad de la nueva norma. Se presenta mezclando frases grandilocuentes, prácticamente vacías de contenido y con referencias a un mundo neorural muy simplista (como la casita en mitad del campo que no causa impacto alguno), alejadas de la realidad y con graves errores de concepto, sin justificar los pretendidos beneficios para el medio ambiente, ni la necesidad de dar cabida a una “demanda existente” o al concepto de “la libre elección a vivir en contacto con la naturaleza”, justificando todo ellos en una pretendida ausencia de costes para los municipios y una vinculación indesmostrable

entre el derecho a disfrutar de una vivienda digna con el modelo residencial que preconiza el borrador.

Entre otros párrafos del anteproyecto merece la pena destacar:

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

*Un modo de vida más próximo a la Naturaleza aporta indudables beneficios tanto para el medio ambiente como para el ciudadano que lo elige y cuando establece su vivienda en el campo, se convierte en un agente activo en su cuidado y conservación haciendo efectivos dos derechos constitucionales, el derecho a disfrutar de una vivienda digna y el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona. El ejercicio de estos derechos, de marcado interés público, evita el abandono de tales terrenos que es una de las causas más frecuentes que llevan aparejadas su deterioro ambiental, lo que contribuye de una forma efectiva al desarrollo rural sostenible.”<sup>1</sup>*

No hace falta recordar lo “cuidadoso que llega a ser ciudadano con aquello que siente como propio”, viendo los resultados que se han producido en el territorio cuando han fallado los mecanismos de vigilancia del territorio. O la posible influencia que la edificación dispersa y las viviendas enclavadas en el suelo rural pueden tener y sus efectos sobre los montes, en el verano de 2012, cuando ardieron más de 100.000 hectáreas y se produjeron importantes daños ecológicos como los acontecidos en el Parque Nacional de Garajonay (La Gomera), Cabañero (Ciudad Real) y los Parques Naturales del Alto Tajo (Guadalajara) y Fragas do Eume (A Coruña).

No parece que los problemas ambientales sean causados tan solo por unos excursionistas domingueros que dejan un trozo de vidrio en el monte o una colilla mal apagada. Esta claro que los efectos que las edificaciones y usos ajenos a los valores y protección del suelo rural son superiores y más irreversibles que un pequeño accidente. precisamente ha ido al bosque a disfrutar de él.

### **1.1.2 .Contradicciones de partida**

La dinámica de ocupación desordenada del suelo rural y su transformación mediante la inclusión del uso residencial que propugna el texto, se contradice con los principios de desarrollo territorial sostenible. Baste con referirse a las distintas leyes de aplicación sobre el territorio compo: La exposición de motivos del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo. El preámbulo de Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Los principios y objetivos de la Estrategia Española de Sostenibilidad Urbana y Local. Las directivas europeas 92/43/CEE relativa a la conservación de los

<sup>1</sup> Proyecto de Ley 4/2012 RGEP.5593, de Viviendas Rurales Sostenibles. Boletín Oficial de la Asamblea de Madrid nº74 de 11 de julio de 2012. Exposición de motivos. Págs. 8503-8507

hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres y 79/409/CEE del Consejo, relativa a la conservación de las aves silvestres (codificada por la Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo) entre otras.

Pero el texto presentado no sólo contradeciría esta legislación, sino que ignora todo el conocimiento analizado y consensuado en foros nacionales e internacionales sobre la sostenibilidad. Entre ellos pueden entresacarse el Observatorio de la Edificación en España (OSE)<sup>2</sup>, la Carta del Transcantábrico<sup>3</sup>, la Agencia Medioambiental Europea<sup>4</sup>, la Agencia Internacional de la Energía (IEA)<sup>5</sup>, la Carta de Aalborg<sup>6</sup>, el Panel Internacional sobre Cambio Climático<sup>7</sup>, etc.

Pero también resulta extraño que la ley parezca ignorar que actualmente en la legislación vigente en la Comunidad de Madrid existe la posibilidad de construcciones residenciales en parcelas vinculadas a la explotación de recursos naturales. Y que en ningún caso te tenga en cuenta la existencia de un parque de parcelas vacantes en numerosas urbanizaciones dispersas en el medio rural, formadas por parcelas de grandes dimensiones, en pleno contacto con la naturaleza que cuentan con elevados porcentajes de parcelas vacantes. No quedando justificado en esta ley la necesidad de atender a una demanda generalizada y sin posibilidades de resolución.

Tampoco se justifica en base a la pretendida equiparación con otras legislaciones autonómicas, donde la permisividad que propicia el borrador, en relación a la implantación del uso residencial desvinculado de cualquier actividad rural, no tiene equivalente en ninguna otra comunidad autónoma. Es más, actualmente hay comunidades autónomas como Aragón, Cataluña y Valencia que están poniendo de manifiesto el problema de los suelos en los que al crearse la expectativa de una futura construcción se han convertido en terrenos improductivos, llegando a reclamar que esos derechos se mantengan indefinidamente. Pero es que además, no sería justificable una comparación con otras comunidades.

De igual manera el derecho a una vivienda digna nada tiene que ver con la ocupación de grandes parcelas de suelo rural, de elevado valor natural y paisajístico, al que sólo tendrán acceso una minoría de propietarios privilegiados. El derecho a la vivienda, si algo lo ha dificultado, ha sido la especulación que ha incrementado de forma artificial los precios, impidiendo a una mayoría de ciudadanos acceder a una vivienda u obligándoles a hipotecarse muy por encima de sus posibilidades y que ha llevado a muchos ciudadanos a enfrentarse a la situación de crisis actual en desventaja. Esa dinámica ha

---

<sup>2</sup> Observatorio de la Sostenibilidad en España (2011)

<sup>3</sup> Carta del Transcantábrico. Carta por una Ciudad habitable y sostenible, plural y solidaria, libre, diversa, creativa, del conocimiento y participativa. ASA. Ed. Fundación Valdés Salas.

<sup>4</sup> Agencia Medioambiental Europea. <http://www.eea.europa.eu/es>

<sup>5</sup> Agencia Internacional de la Energía. [http://www.iea.org/subjectqueries/keyresult.asp?KEYWORD\\_ID=4119](http://www.iea.org/subjectqueries/keyresult.asp?KEYWORD_ID=4119)

<sup>6</sup> Panel Internacional sobre Cambio Climático de las Naciones Unidas IPCC (Intergovernmental Panel on Climate Change)

<sup>7</sup> Sexto Programa de Acción - Comunidad de Madrid. [www.madrid.org](http://www.madrid.org)

conducido a la lamentable situación actual donde la deuda de las entidades financieras, vinculada al urbanismo, está teniendo consecuencias nefastas para la población y la economía de la Comunidad de Madrid y del Estado. Seguir abogando por la ocupación del territorio y la construcción, ahora en los suelos más valiosos de la región, resulta cuanto menos una equivocación o un ejercicio de ignorancia.

Ante estas razones sólo cabe concluir que no es posible justificar la ocupación de parcelas de 6 Hectáreas de alto valor ambiental dispersas por el territorio, con la excusa de satisfacer el derecho a una vivienda digna en la Comunidad de Madrid. Es más, el tipo de vivienda que propugna el texto legislativo, resulta contradictorio con las condiciones que debe cumplir una vivienda digna: un entorno social complejo, la accesibilidad a dotaciones y equipamientos, y el mandato de la ley del suelo estatal de garantizar que su implantación es acorde con un modelo de sostenibilidad ambiental basado en el no consumo de suelo natural.

### **1.1.3 Injustificación del carácter especial de la ley y su prevalencia sobre otras**

El art. 1 establece que *“la presente Ley tiene carácter especial y prevalecerá sobre cualquier normativa o planeamiento que incida sobre el mismo ámbito material”*. Al igual que el texto no justifica la necesidad de la nueva ley, tampoco lo hace con respecto a este aspecto.

Como se ha indicado en el apartado anterior, no existe dato alguno que justifique la necesidad de desarrollar una ley especial que permite la dispersión residencial en el suelo rural, al margen de las normativas que buscan la preservación del suelo rural, los valores naturales, mediante la limitación de la edificación y el uso residencial (ajeno a las necesidades de la explotación) por el impacto negativo que suponen. Es más, el texto, en su exposición de motivos desarrolla un razonamiento contrario a las políticas europeas que buscan reducir el impacto de la edificación y la consiguiente urbanización sobre el territorio.

La legislación vigente en la Comunidad de Madrid, en el Estado y en la Unión Europea, fomenta la conservación y recuperación del territorio natural, preservándolo de su ocupación urbanística, para mantener sus valores, en interés de todos los ciudadanos, garantizando su disfrute. La nueva ley fomenta la construcción de viviendas de forma indiscriminada, sin consideración de los valores naturales del suelo donde se asienta y la manera en que estos se verán afectados.

La Ley ViRuS, por su parte, generaliza la penetración residencial sobre suelos que precisamente se han reservado del proceso urbanizador, por su valores (agrícolas, naturales, paisajísticos, geomorfológicos, patrimoniales, etc), y no debería poderse anteponer a aquellas normativas sectoriales cuyo objetivo es impedir su degradación por la construcción y otros usos incompatibles con su conservación.

El contacto con la naturaleza y su disfrute es un derecho reconocido en la Constitución Española para todos los ciudadanos. Sin embargo, el suelo es un recurso limitado. Su ocupación indiscriminada, además de afectar a los valores naturales que constituyen un patrimonio de todos los ciudadanos, reserva su disfrute a una minoría, en detrimento del

derecho de la mayoría. Con esta nueva ley se antepone el interés privado de una minoría al bien común.

## **1.2 Incompatibilidades de la Ley ViRuS con otras normativas**

### **1.2.1 Ignorando el art.128.1 de la Constitución**

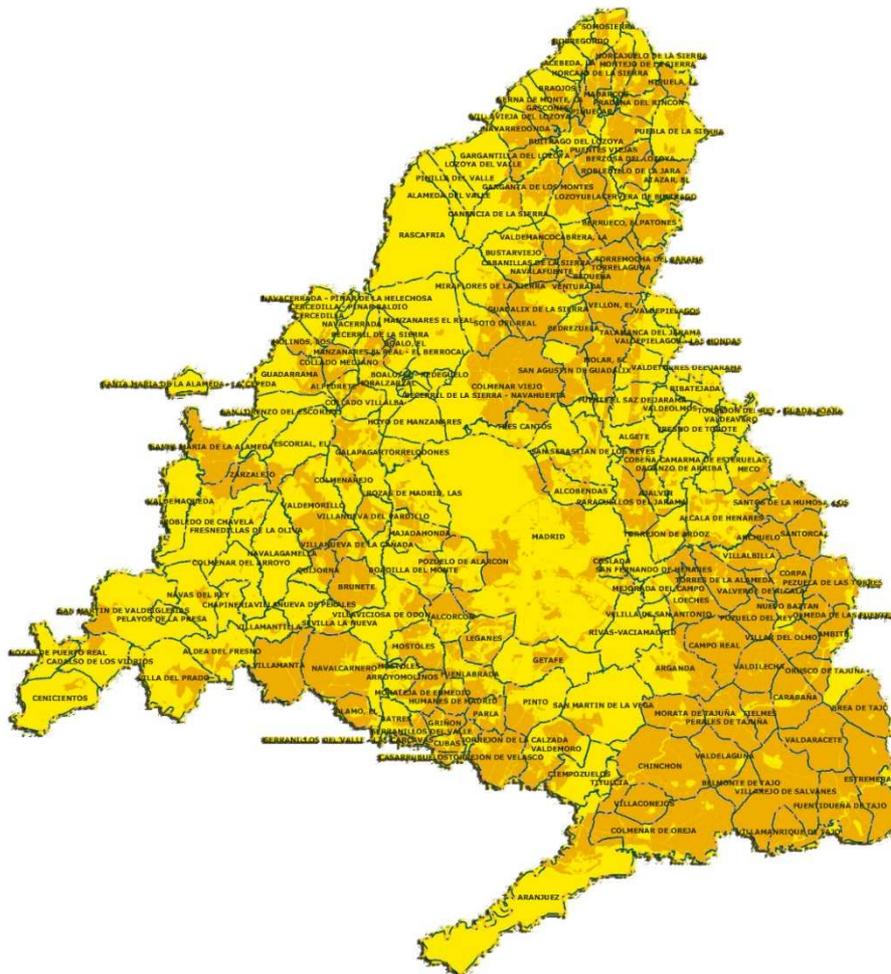
El art. 128.1 de la Constitución Española establece que *“Toda la riqueza del país en sus distintas formas y sea cual fuere su titularidad está subordinada al interés general”*.

De este enunciado se desprende que las Administraciones públicas deben garantizar una clasificación responsable del suelo y arbitrar medidas efectivas contra las prácticas especulativas, obstructivas y retenedoras de suelo, respetando el principio de subordinación al interés general de toda la riqueza, cualquiera que sea su forma y titularidad a la vez que armonizando los dos derechos constitucionales: la ordenación urbanística, entendida como desarrollo económico y social, y la protección del medio ambiente.

La nueva ley propiciará el incremento del valor del suelo rural, al crear la expectativa del uso residencial sobre el mismo. Este incremento de valor del suelo no repercutirá sobre el municipio al no establecerse cesiones de aprovechamiento. Esta circunstancia favorecerá la especulación con este suelo, dificultando su adquisición para su destino propio, el aprovechamiento de los recursos naturales.

La población asentada en las nuevas zonas residenciales que potencia la Ley ViRuS seguirá vinculada a actividades urbanas, sin existir un interés en mantener o implantar una actividad rural, y por tanto sin ningún beneficio para la economía local o regional.

De hecho pasaría todo lo contrario. Frente a una actividad urbanística reglada que garantiza la ejecución de las infraestructuras, equipamientos y servicios para la colectividad, y la participación de todos en las plusvalías que esta actividad genera, la edificación indiscriminada del suelo rústico, tal y como se propugna, estará exenta de toda contraprestación o beneficio para los municipios donde se asienta.



**Gráfico 1. Parcelas superiores a 6 ha dentro de la Comunidad de Madrid.** Fuente: Plataforma Antivirus

¿Quién sale beneficiado entonces? La repercusión sobre el sector de la construcción de las nuevas viviendas, no es significativa en términos globales. Únicamente puede tener una incidencia local, a pequeña escala y puntual en el tiempo, que en absoluto permite hablar de una activación de este sector. Únicamente salen beneficiados los propietarios del suelo. Más concretamente los grandes propietarios de suelo, ya que sobra recordar que no todos los ciudadanos tienen 6 Ha de suelo rústico y que no todos podrán llegar a tenerlas.

La nueva norma, además de condenar a la desaparición a las actividades rurales tradicionales, no tendrá repercusiones favorables, sino cargas, sobre las economías regional y local, beneficiando únicamente a los grandes propietarios de suelo.

### 1.2.2 Ignorando principios de sostenibilidad y conservación de la Ley del Suelo

El modelo de ocupación indiscriminado del suelo rural, carente de relación con los usos propios del mismo, producirá un incremento de la artificialidad del territorio y disgregación del uso residencial, desvinculado completamente de los núcleos urbanos. Todo ello entra en clara confrontación con los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible del art. 2 del Real Decreto Legislativo 2/2008 que en su apartado primero establece que las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible.

El apartado segundo, en relación a las mismas políticas sobre suelo, recoge que deben propiciar el uso racional de los recursos naturales y procurando en particular:

La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.

La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o no idóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.

Un medio urbano en el que la ocupación del suelo sea eficiente, que esté suficientemente dotado por las infraestructuras y los servicios que le son propios y en el que los usos se combinen de forma funcional y se implanten efectivamente, cuando cumplan una función social.

La persecución de estos fines se adaptará a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística.

El texto legal se alejaría de esto, abogando por todo lo contrario. Así con la aplicación del texto se permitiría una ocupación desorganizada del suelo rural, sin tener en cuenta sus valores, eludiendo las normas sectoriales que lo protegen, e imponiendo un uso residencial que sólo beneficiará a una minoría en contra del interés general de protección del medio ambiente apostando por una transformación urbana completamente ineficaz e innecesaria.

Igualmente, la dispersión residencial en el suelo rural entra en colisión con los Principios inspiradores de la Ley 42/2007 de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, según su exposición de motivos y art.2:

La prevalencia de la protección ambiental sobre la ordenación territorial y urbanística;

La conservación y preservación de la variedad, singularidad y belleza de los ecosistemas naturales, de la diversidad geológica y del paisaje.

La incorporación del principio de precaución en las intervenciones que puedan afectar a espacios naturales y/o especies silvestres;

Contribuir a impulsar procesos de mejora en la sostenibilidad del desarrollo asociados a espacios naturales protegidos;

La integración de los requerimientos de la conservación, uso sostenible, mejora y restauración del patrimonio natural y la biodiversidad en las políticas sectoriales.

Por su parte, entre los objetivos establecidos en el Real Decreto 1274/2011, de 16 de septiembre, por el que se aprueba el Plan Estratégico del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad 2011-2017, en aplicación de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, que es un instrumento de planificación de la actividad de la Administración General del Estado en relación con la materia, se vulnerarían una serie de objetivos. Y es que, al eliminar cualquier control sectorial sobre la construcción y el impacto de la misma, así como los procedimientos de información pública, dejando todo en manos del promotor con una simple declaración responsable, se contravienen los siguientes objetivos, así como los principios y articulado de la Ley de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad:

Objetivo 2.2 Promover la restauración ecológica, la conectividad ambiental del territorio y la protección del paisaje.

Objetivo 2.3 Contribuir a la conservación y restauración de hábitats naturales y especies silvestres.

Objetivo 3.2 Promover la gestión forestal sostenible.

Objetivo 3.5 Contribuir a la conservación de la biodiversidad por medio de acciones de protección y conservación de suelos.

Objetivo 5.1 Promover la custodia del territorio para la conservación de la biodiversidad.

Objetivo 5.2 Promover la información, concienciación y participación de la sociedad para la conservación de la biodiversidad.

Pero es que además, el texto presentado otorga el carácter de sostenible al hecho de construir viviendas en suelo rural, ignorando los conocimientos sobre sostenibilidad y los más elementales conceptos, ya recogidos, en la Ley 45/2007, relativos a que el desarrollo equilibrado y sostenible del medio rural y la utilización racional de sus recursos naturales, implica armonizar las exigencias sociales y económicas del desarrollo con las funciones ecológicas y culturales del territorio.

Esta Ley determina objetivos para las políticas de desarrollo rural sostenible de las administraciones públicas, estableciendo los criterios e instrumentos de colaboración entre ellas para alcanzar una acción pública coordinada y complementaria en este ámbito que mejore la cohesión económica y social entre los diversos territorios, así como la protección y el uso sostenible de los ecosistemas y recursos naturales.

En ese sentido, la ley preconiza que las políticas de desarrollo rural sostenible de las administraciones públicas, y entendemos que este anteproyecto de Ley debería de supeditarse a ellas, deberán orientarse a dotar al medio rural, y en particular a sus núcleos de población, de las infraestructuras y los equipamientos públicos básicos necesarios, en especial en materia de transportes, energía, agua y telecomunicaciones. Estas cuestiones, no sólo son ignoradas en el texto legal sino que el mismo camina en

sentido opuesto al desentenderse de las necesidades dotacionales y de infraestructuras derivadas del uso residencial.

No parece, por tanto, que el texto normativo presentado haya sido fruto de una política coordinada y complementaria con el resto de administraciones de cara a conservar y recuperar el patrimonio y los recursos naturales y culturales del medio rural, dotando a su vez a sus núcleos de población de las infraestructuras y equipamientos necesarios.

Es significativo además que todos los modelos de desarrollo rural desarrollados hasta ahora, tanto a nivel estatal como europeo, se encaminen al fomento de las actividades ligadas al medio rural, como la agricultura, la ganadería, el turismo rural, etc.

### **1.2.3 Contradicciones entre modelo de ocupación y normativa de mayor rango**

Entendiendo que es un contrasentido que el legislador legitime con la aprobación de un texto, un modelo de ocupación del territorio que choque frontalmente con aquellos modelos recogidos, amparados y potenciados en las distintas estrategias, planes y normativas desarrolladas en los últimos años a nivel tanto europeo como estatal, nos encontramos con esta nueva Ley.

A nivel de normativa estatal baste referirnos a la exposición de motivos del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo. En este texto se contempla que:

*“el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto del crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente. La Unión Europea insiste claramente en ello, por ejemplo en la Estrategia Territorial Europea o en la más reciente Comunicación de la Comisión sobre una Estrategia Temática para el Medio Ambiente Urbano, para lo que propone un modelo de ciudad compacta y advierte de los graves inconvenientes de la urbanización dispersa o desordenada: impacto ambiental, segregación social e ineficiencia económica por los elevados costes energéticos, de construcción y mantenimiento de infraestructuras y de prestación de los servicios públicos. El suelo, además de un recurso económico, es también un recurso natural, escaso y no renovable. Desde esta perspectiva, todo el suelo rural tiene un valor ambiental digno de ser ponderado y la liberalización del suelo no puede fundarse en una clasificación indiscriminada...”*

Por su parte, y en relación a la normativa de la Comunidad de Madrid, el art. 3 de la Ley 9/2001 del Suelo incluye entre sus principios el de garantizar la utilización sostenible del territorio y la cohesión social. Sin embargo el texto normativo aprobado a principios de julio del 2012 lleva al extremo la dispersión, permitiendo la ocupación residencial de muy baja densidad por casi todo el territorio de la región. Todo lo contrario a lo que se podría entender como utilización sostenible del recurso suelo.

Igualmente, este nuevo modelo residencial incidirá aún más en la desintegración del tejido social, ya muy afectado, por el modelo urbano disperso que se ha desarrollado en la última década en la Comunidad de Madrid. La nueva ley fomenta la creación de islas urbanas dispersas desintegradas de los núcleos urbanos rurales en un sentido opuesto a lo que propugna las nuevas estrategias europeas.

#### 1.2.4 Ignorando el derecho de participación ciudadana y de control público

Independientemente de quien costee los servicios urbanos que requiere el desarrollo del uso residencial, la construcción de estas denominadas “*viviendas rurales sostenibles*” supondrá la transformación del suelo rural a artificial. Este aumento del segundo y el cambio descontrolado del uso supondrá una fuente de impactos ambientales (suelo, biodiversidad, necesidades de transporte, accesos, generación de residuos, saneamiento, abastecimiento de agua, luz, nuevas tecnologías,...) que tendrá algún tipo de impacto sobre el medio.

Igualmente las actividades que se desarrollen en las nuevas viviendas supondrán la antropización del entorno por el trasiego de personas y vehículos, generación de ruidos, iluminación, nada de esto se valora en el texto y se da por hecho que la construcción en si misma supondrá un beneficio para el medio ambiente y la economía cuando no aporta nada a la colectividad y genera un foco de degradación para el entorno en el que se ubique.

Un aspecto realmente preocupante es la ausencia de control que se pretende instaurar en cuestiones que podrían llegar a generar problemas de salud pública como son la evacuación de aguas residuales y de basuras. Es decir, la nueva norma plantea un retroceso al pasado que en el siglo XXI se torna inaceptable.

Además, el procedimiento de autorización, mediante licencia que propone la Ley en su art.3, sin someterse a ningún tipo de trámite ambiental, ni de información pública supone una vulneración de los derechos de participación, recogidos en la Ley 27/2006 de Acceso a la información y el Real Decreto Legislativo 2/2008.

Igualmente elude cualquier posibilidad de control público supramunicipal. La autorización por licencia municipal, por tanto, vulnera la obligación de los poderes públicos de velar por la utilización racional de todos los recursos naturales al que remite el art. 3 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid por remisión al art. 45 de la Constitución Española.

Asimismo contraviene uno de los principios inspiradores de la Ley 42/2007 de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, que en su exposición de motivos dice así: *“la garantía de la información y participación de los ciudadanos en el diseño y ejecución de las políticas públicas, incluida la elaboración de disposiciones de carácter general dirigidas a la consecución de los objetivos de esta Ley”*.

Estas circunstancias favorecerán la opacidad e impedirá conocer el verdadero alcance del impacto producido por la nueva construcción de estas idílicas viviendas.

Y es que eliminando los controles para conocer el impacto de cada construcción no supondrá que carezca de ellos. Igualmente el hecho de que el propietario deba asumir los costes de las infraestructuras y servicios urbanos que requerirán las viviendas tampoco elimina el impacto. Muy al contrario, posiblemente se incremente porque desaparece el control público sobre las mismas.

En este sentido las leyes sectoriales en materia de gestión de residuos, abastecimiento y saneamiento, asignan estas competencias a los ayuntamientos o a la comunidad

autónoma, para lo cual desarrollan un marco normativo que garantiza el derecho de los ciudadanos a disponer de estos servicios básicos, y que a su vez prevé los adecuados mecanismos de control para garantizar que estos servicios se desarrollan en condiciones adecuadas y no inciden negativamente en el entorno en el que se desarrollan. La norma presentada, obvia toda esta regulación delegando la responsabilidad que es propia de la administración a los titulares, sin ningún control por parte de ésta.