

Participación pública en la nueva ordenación del territorio rural madrileño. Ley 5/2012 de Viviendas Rurales Sostenibles.

Public participation in the Madrid's new rural planning. Law 5/2012 on Sustainable Rural Housing

Esmeralda CONEJO SILVA

Universidad de Alcalá (Madrid)

esmeraldaconejo@gmail.com

Roberto GOYCOOLEA PRADO

Universidad de Alcalá (Madrid)

roberto.goycoolea@uah.es

BIBLID [ISSN 2174-6753, nº6: 70-85]

Artículo ubicado en: www.encrucijadas.org

Fecha de recepción: septiembre de 2013 || Fecha de aceptación: diciembre de 2013

RESUMEN: El presente trabajo analiza la participación pública en el proceso de aprobación de la Ley 5/2012 de Viviendas Rurales Sostenibles de la Comunidad de Madrid (CAM). Ley que al autorizar la ocupación unifamiliar dispersa del territorio rural varía las condiciones de actuación y, por tanto, de su desarrollo. Partiendo del estudio de las alegaciones presentadas al Anteproyecto del texto legal, el artículo: a) examina el impacto que según los grupos alegantes tendrá la Ley sobre el suelo rural de la CAM y b) comprueba en qué medida las observaciones alegadas fueron consideradas en su redacción final; lo cual permite valorar, en un caso concreto, las posibilidades que tienen los ciudadanos o los grupos de interés de intervenir en los procesos legales de aspectos tan sensibles como la definición del territorio rural.

Palabras clave: participación, territorio rural, alegaciones, Ley vivienda rural, Madrid.

ABSTRACT: The present study examines public participation in the process of approval of the Law 5/2012 on Sustainable Rural Housing of Madrid Community (CAM) than, authorizing detached building disperse on rural land, changes the conditions for action on this medium. Based on the study of the submissions to the Draft Legal Text, article: a) examines the impact that the Law will have on rural land of the CAM by the opinions expressed by de participating groups b) check to what extent the alleged observations were considered in the final Law; which allows to assess, for this particular case, the chances that citizens and interest groups have to take part in a legal process as sensitive as is the definition of rural areas.

Keywords: participation, rural territory, claims, Law rural housing, Madrid.

1. Introducción

El presente trabajo¹ analiza el contenido de la Ley de Viviendas Rurales Sostenibles de la Comunidad de Madrid (CAM), aprobada en diciembre de 2012, desde una perspectiva poco habitual: la opinión de las asociaciones civiles y profesionales que presentaron alegaciones al texto en el período habilitado al efecto. Lo novedoso del estudio reside en la documentación manejada -compendio de alegatos presentados al Anteproyecto de Ley, no publicados de manera oficial-, que ha permitido: (a) dar una perspectiva inédita de la Ley estudiada y (b) constatar que la participación pública en los procesos legislativos es un instrumento democrático y técnicamente necesario, pero que presenta distintas carencias como consecuencias de la legislación actual.

La participación pública, clave para el diálogo entre la Administración y la ciudadanía, tiene como objetivo permitir a la ciudadanía tomar parte en la configuración y gestión de las cuestiones que le afectan. Para la administración, conocer la opinión ciudadana mejora la eficacia de la planificación al aumentar las oportunidades de detectar problemas y proponer soluciones contando con la experiencia y conocimiento de los propios afectados. En el caso estudiado, los participantes en el proceso de alegaciones fueron grupos de diversa índole: colectivos ecologistas, administraciones, partidos políticos, asociaciones empresariales y vecinales, académicos y colegios profesionales. En función de sus propios criterios e intereses, cada colectivo advirtió tanto de problemas como de oportunidades en la nueva regulación del entorno rural. Cabe destacar que entre los alegantes había desde la presencia de grupos “expertos”, con un profundo conocimiento del territorio y especial interés y dedicación a su defensa, a técnicos especialistas en la materia de la propia Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la CAM.

La nueva norma permite el uso residencial disperso en suelos clasificados “no urbanizables de protección”. La introducción legal de un modo de vida urbano en estos suelos y su consecuente transformación, especialmente del paisaje, provocó diversas reacciones, a menudo contradictorias, entre los colectivos alegantes llevando a que algunos apoyarán el texto y otros solicitaran su retirada. Ley y alegaciones son analizadas aquí con el fin de realizar una reflexión crítica de la nueva norma y su impacto desde el punto de vista de la participación ciudadana y verificar en qué medida fue ésta considerada en el texto finalmente aprobado.

1.1. Proceso de aprobación de la Ley 5/2012

En marzo de 2012 se filtró que la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la CAM estaba desarrollando una nueva Ley que permitiría la construcción indiscriminada de viviendas unifamiliares en todo el suelo rural (CAM, 2012a). El Anteproyecto de Ley que se trasladó el 26/04/2012 al Consejo de Gobierno de la CAM (2012b) y obtuvo luz verde para iniciar los trámites de aprobación, no se correspondía con el inicialmente filtrado (CAM, 2012a), atenuándose alguno de los puntos más conflictivos debido, posiblemente, a las críticas suscitadas.

El Anteproyecto de Ley de Viviendas Rurales Sostenibles permitía edificar viviendas unifamiliares aisladas en todo suelo no sujeto a protección sectorial y en aquellos que estando sujetos su régimen jurídico

¹ Este estudio es parte de una investigación más amplia sobre el tema realizada en el Master de Proyectos Avanzados de Arquitectura y Ciudad de la U. de Alcalá (MUPAAC).

autorice el uso residencial. Por su carácter especial, las determinaciones de esta Ley prevalecen sobre cualquier otra normativa o planeamiento con regulación sobre el mismo ámbito. En esencia se proponía que el propietario, una vez solicitada la licencia municipal y declararse único responsable de la no afectación sobre el medio ambiente, podía ejercer su derecho a edificar asumiendo la ejecución y mantenimiento de los servicios básicos e infraestructuras necesarios para su habitabilidad. Este contenido originó numerosos debates destinados a frenar su aprobación. En este ámbito, asociaciones y profesionales opuestos a la norma constituyeron la “Plataforma Anti-ViRuS”, cuyo apodo surge de Ley de Viviendas Rurales Sostenibles.

Continuando con los trámites legales establecidos, el 11/06/2012 la Secretaría General Técnica de la Consejería promotora de la Ley envió el Anteproyecto a distintos colectivos sociales e instituciones públicas, para que en el plazo de diez días hábiles de exposición pública del texto (11-22/06/2012) realizaran las alegaciones que consideraran oportunas. Finalizado el plazo, el 8/07/2012 la Dirección General de los Servicios Jurídicos de la CAM informó que 15 entidades madrileñas habían presentado alegaciones² (Tabla 1).

Al día siguiente, en Consejo de Gobierno extraordinario, se aprobó el Proyecto de Ley de Viviendas Rurales Sostenibles y se ordenó su remisión a la Asamblea de Madrid, quien ratificó la aprobación del texto a las 01:57 horas del 14 de diciembre del mismo año, con el rechazo de todas las enmiendas presentadas por la oposición. Cumplido el trámite, la Ley de Viviendas Rurales Sostenibles entró en vigor, con el número 5/2012, el 28/12/2012, día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la CAM (BOCM nº 308, 27/12/2012).

1.2. Metodología y fuentes utilizadas

El estudio se inició solicitando a los grupos alegantes los alegatos que habían presentado al Anteproyecto de Ley. Al realizar estas peticiones advertimos que una serie de grupos que habían presentado alegaciones en plazo no fueron recogidos en la lista oficial emitida por los Servicios Jurídicos de la CAM, por motivos que desconocemos. En este trabajo se han tenido en cuenta todas las alegaciones presentadas (18 en total), distinguiéndose entre “oficiales” (incluidas en la lista oficial de la CAM) y “no oficiales” (no consideradas en la lista referida).

La respuesta recibida fue muy alta. Sólo dos colectivos no nos respondieron (Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales y Colegio Oficial de Químicos de Madrid) y uno se negó a enviarnos copia de su alegato (Cámara Agraria de la CAM). La Tabla 1 resume la documentación recibida.

La amplia información recibida nos permitió analizar con mayor profundidad el contenido de la nueva norma a través de sus alegantes y conocer la opinión mayoritaria al respecto. Teniendo en cuenta lo alegado, comparamos las tres variantes del texto legal (Anteproyecto preliminar, Anteproyecto definitivo y Ley) para establecer el efecto causado por la participación de los grupos afectados en su tramitación y verificar si esta participación ha sido la responsable de los cambios habidos en la Ley o si, por el contrario, estos responden a factores de otra naturaleza.

² Ecologistas en Acción, Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos, Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales, Colegio Oficial de Químicos, Colegio Oficial de Arquitectos, Asociación de Fabricantes y Constructores de Casas de Madera, Universidad Autónoma, Cámara Agraria de la CAM, Colegio Oficial de Aparejadores, Decanato Autonómico del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Asociación Sostenibilidad y Arquitectura, Club de Debates Urbanos, Federación Madrileña de Municipios, Equo y Colegio Oficial de Ingenieros de Montes.

Tabla 1. Entidades alegantes al Anteproyecto de Ley.

	Numeración	Nombre entidad. Abreviatura
OFICIALES	(1)	Ecologistas en Acción
	(2)	Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos. COIACC
	(3)	Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales. COITIM*
	(4)	Colegio de Químicos*
	(5)	Colegio Oficial de Arquitectos. COAM
	(6)	Asociación de Fabricantes y Constructores de Casas de Madera. AFCCM
	(7)	Profesores de la Universidad Autónoma y de otras universidades de la CAM. UAM
	(8)	Cámara Agraria de la CAM **
	(9)	Colegio Oficial de Aparejadores. COAATM
	(10)	Decanato Autonómico del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España
	(11)	Asociación Sostenibilidad y Arquitectura. ASA
	(12)	Club de Debates Urbanos. CDU
	(13): (13.1)/(13.2)/(13.3)	Federación Madrileña de Municipios. FMM: IU/PSOE/PP ****
	(14)	EQUO
	(15)	Colegio Oficial de Ingenieros Montes. COIM
NO OFICIALES	(16)	326 técnicos de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la CAM
	(17)	Comisiones Obreras. CCOO
	(18)	Grupo Izquierda Unida de la CAM. IU

*Alegato no recibido.

**Alegato denegado.

*** La FMM incluye en un único alegato un comentario general (13) y tres comentarios particulares, (13.1), (13.2) y (13.3) de los grupos IU, PSOE y Popular de la Federación de Municipios de Madrid respectivamente.

Fuente: Elaboración propia

2. La ley desde las alegaciones “oficiales” y “no oficiales” a su anteproyecto

A continuación se analiza el contenido de la Ley y el impacto que supuestamente tendrá su puesta en marcha sobre el territorio rural de la CAM, a partir de las alegaciones presentadas por los grupos partícipes en el proceso de concurrencia pública del texto. Los puntos incluidos en este apartado responden a los aspectos de la norma más cuestionados entre los alegantes, que son recogidos, a modo de síntesis, en la Tabla 2.

2.1. Oportunidad de la Ley

La vieja y trasnochada concepción de que la presencia del hombre necesariamente tiene un efecto negativo sobre el entorno no puede tener ya cabida en una sociedad como la nuestra [...] Preámbulo del Anteproyecto de la Ley (CAM, 2012.b).

Gran parte de los alegantes critica que se justifique la necesidad de la Ley mediante el empleo de “juicios subjetivos e imprecisos” (COAM), como es el argumento de dar cumplimiento “al deseo de vivir en contacto con la naturaleza”. Causa infundamentada, apunta, entre otros, Ecologistas en Acción, pues el texto no aporta ningún estudio ni análisis preciso que justifique “esta demanda generalizada” del ciudadano madrileño.

Algunos alegantes recuerdan que en el informe Auken sobre el Impacto de la Urbanización extensiva en España, la Unión Europea, ya había criticado al urbanismo español y su gestión advirtiendo que “amparándose en el concepto de «interés general» se ha llevado a cabo la aprobación de proyectos insostenibles desde un punto de vista medioambiental” (2009: 11). Es más, en su informe el Parlamento Europeo calificaba de «desastrosas» e insostenibles las repercusiones de la urbanización en España e instaba al Gobierno a revisar la legislación y los planes y proyectos en vigor con el fin de garantizar “la salvaguardia del medio ambiente” (Auken, 2009). “Las autoridades europeas retratan duramente el panorama español de crecimiento de zonas

artificiales, por lo que parece especialmente dañino insistir en ello tras la advertencias ya recibidas”, advierte el grupo ASA aludiendo a lo inoportuno del nuevo texto legal.

En la misma línea, muchos alegantes califican la norma de improcedente. El grupo UAM sugiere que para hacer efectivo el deseo ciudadano referido por la Ley: “lo que debe impulsar la administración madrileña es la revitalización de los núcleos rurales tradicionales, la rehabilitación y adecuación residencial del patrimonio edificado, y la ocupación de suelos urbanos vacantes [...]”. Apoyando lo anterior, el alegato del colectivo de «326 técnicos» de la CAM alude a la Ley estatal 45/2007 para el desarrollo sostenible del medio rural; Ley que, aunando objetivos económicos, sociales y medioambientales, aboga por el mantenimiento de la economía rural, la mejora del nivel de población en estas zonas y la recuperación y conservación de sus recursos naturales y culturales.

Otras entidades recuerdan, dejando patente lo injustificado del nuevo texto legal, que la legislación autonómica -Ley 9/2001 del Suelo de la CAM, en adelante LS 9/2001- ya regula (art. 29, 147 y 148) la ordenación del uso residencial en suelo no urbanizable de protección como vivienda vinculada a la explotación de sus recursos naturales. En este sentido, se denuncia que el nuevo uso introducido por la Ley es ajeno a la actividad rural, eludiendo el Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo estatal, en adelante RDL 2/2008. Según esta norma:

Los terrenos que se encuentren en situación rural se utilizarán de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse [...] al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o a cualquier otro vinculado a la utilización racional de sus recursos naturales. Con carácter excepcional [...] podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social [...] (RDL 2/2008, art. 13.1).

Al respecto el grupo CDU señala: “no parece que haya forma de justificar que estas viviendas se hallen vinculadas a la utilización de los recursos naturales, ni que una norma genérica como la que se pretende articular responda a este carácter excepcional”.

Las ventajas supuestas por la Ley -“indudables beneficios tanto para el medio ambiente como para el ciudadano que [...] cuando establece su vivienda en el campo se convierte en un agente activo en su cuidado y conservación”- no pasan inadvertidas entre la mayoría de alegatos que las califican de «ilusorias». “El planteamiento que se hace de que convertir el campo en un lugar residencial contribuye a su protección no se corresponde ni mucho menos con la realidad [...] sino más bien todo lo contrario” (COIM).

Aspecto muy cuestionado es la correlación presentada en la Exposición de motivos del Anteproyecto entre el modelo de ocupación del suelo promovido y el derecho a disfrutar de una vivienda digna y de un medioambiente adecuado. Para la generalidad de los alegantes no parece razonable calificar de vivienda digna la defendida por el Anteproyecto: edificación de al menos 900m² en una superficie mínima de 6ha. Ecologistas en Acción considera que ejercer este derecho “nada tiene que ver con la ocupación de grandes parcelas de suelo rural, de elevado valor natural y paisajístico, al que solo tendrán acceso una minoría de propietarios privilegiados”. Y el COIM añade: “difícilmente se conseguirá solucionar un problema social de vivienda si para ello es preciso disponer de una finca de cómo mínimo 6ha.” Por otro lado, los «326 técnicos» de la CAM recuerdan que el disfrute del medio ambiente es un derecho reconocido por la Constitución para todos los ciudadanos y que su protección y mejora es deber de los poderes públicos.

En base a lo anterior, gran parte de la crítica advierte que el nuevo texto legal pondera el interés particular en detrimento del general: “quizás los nuevos residentes de los montes disfruten de un medioambiente adecuado pero será a costa de una merma de los servicios ambientales que dichos entornos proveen al resto de los ciudadanos” (COIM); “¿Cuántos ciudadanos en la CAM poseen terrenos que superen los 60.000m²?”, se pregunta el PSOE, advirtiendo que la Ley limitará el disfrute público del medio rural.

Del estudio de alegatos se desprende que la mayor parte de ellos, un 70%, están en contra de la necesidad y oportunidad de la Ley. El porcentaje restante, alegantes COIACC, AFCCM, FMM y PP de la FMM, considera acertada la nueva norma: “iniciativas como ésta consiguen desbloquear el acceso a una vivienda de un sector de la población”, opina la AFCCM. Y la FMM apunta “de los suelos no urbanizables parece como si nadie quisiera saber nada más que para prohibir”, viendo esta Ley oportuna para mitigar las pocas facilidades que se han venido otorgando a las construcciones en suelo rural.

2.2. Entorno rural urbanizado: modelo territorial propuesto

El Anteproyecto alegado permite la implantación de una Vivienda Rural Sostenible en todo suelo no protegido sectorialmente y en el sujeto a este tipo de protección cuando su régimen jurídico autorice el uso residencial. Los alegantes de la UAM desaprueban este ámbito de aplicación al aducir que la ocupación indiscriminada del medio rural, promovida por la norma, obvia la existencia de suelos en la CAM que aun no estando protegidos por leyes sectoriales poseen un alto valor ambiental: “sin protección sectorial no implica ausencia de valores”. Este colectivo requiere sobrepasar la concepción de la protección de un suelo por su carácter singular y notable para extender esta cualidad a todo el territorio rural no urbanizable. Advierte, además, que este es el sentido del Convenio Europeo del Paisaje (CEP, 2000), concerniente, tras su ratificación a la CAM. El objeto del CEP es promover la protección, gestión y ordenación de los paisajes; entendiendo por paisaje, de manera innovadora, “cualquier parte del territorio”, refiriéndose “tanto a los paisajes que puedan considerarse excepcionales como a los paisajes cotidianos”. “La política del paisaje no puede reducirse ya a la protección y a la tutela de lo notable.” (Gómez *et al.*, 1999).

Los parámetros determinantes de la nueva construcción recogidos en el Anexo de la Ley -edificación aislada, parcela mínima de 6ha, 1,5% de ocupación máxima y distancia entre construcciones de al menos 250m- conducen a un modelo de ocupación dispersa del medio rural. Ecologistas en Acción lleva a cabo un estudio sobre el alcance territorial que tendría la puesta en marcha de la norma en la región. Según éste, el suelo susceptible de aplicación, de acuerdo con el ámbito de Ley mencionado, alcanzaría las 330.000ha, equivalentes al 41% del territorio de la CAM. El número de parcelas, incluidas en la superficie anterior, iguales o superiores a 6ha serían unas 7.000. Este sería el número de viviendas que “de manera dispersa y descontrolada” podrían ejecutarse actualmente en el suelo rural de la Comunidad, sin contar con las que podrían derivarse de las posibles segregaciones o agrupaciones de parcela futuras, previstas en la Ley.

Algunos alegantes apuntan que la Estrategia Territorial Europea (ETE), que establece criterios comunes a los Estados Miembros de la Unión para el desarrollo equilibrado y sostenible de su territorio, propone el modelo de ciudad compacta y advierte de los inconvenientes del crecimiento “anárquico” generado por la ciudad dispersa (1999: 70). En la misma línea, el RDL 2/2008 estatal, en su Exposición de motivos, insiste

en que hay que minimizar el impacto del crecimiento urbano apostando por la regeneración de la ciudad existente. Y la LS 9/2001 de la propia CAM (art. 3) defiende un modelo urbano con densidades adecuadas al bienestar individual y colectivo, evitando aquellos que repercutan negativamente en la funcionalidad de los servicios públicos e infraestructuras. Según ASA, la nueva norma no respeta las directrices anteriores marcadas en los ámbitos europeo, nacional y autonómico: “existe ya una ingente cantidad de información, indicadores y análisis sobre la forma de actuar sobre el medio natural, donde se rechaza el modelo de ocupación y edificación arbitraria y descontrolada de suelo que se proclama en el Anteproyecto.”

Además, para un número elevado de alegantes las grandes viviendas permitidas por el Anteproyecto de la Ley crearán nuevas expectativas urbanísticas sobre el suelo clasificado como no urbanizable de protección: “la nueva Ley propiciará el incremento del valor del suelo rural al crear la expectativa del uso residencial sobre el mismo” (EQUO). Se trata, en definitiva, de una recalificación y revalorización del suelo rural que no repercutirá sobre sus municipios, pues tal y como advierte el alegato de «326 técnicos» de la CAM, el texto “elude los mecanismos legales que permiten participar a la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanizadora” al no establecer las correspondientes cesiones de aprovechamiento.

Se denuncia también que este aumento del valor del suelo llevará aparejado una improductividad de los terrenos, dificultando tanto su aprovechamiento para los usos que le son propios, como el empleo rural (IU). Se pasará de finca de cultivo a “solar expectante sin respetar el principio de subordinación de toda riqueza al interés general, como garantía de la utilización sostenible del territorio y cohesión social” (CCOO), recogido en la LS 9/2001 (art. 3.1) y que emana del texto constitucional (art. 128). En este sentido, la autorización de divisiones rústicas siempre cuando no resulten parcelas inferiores a la mínima definida en la Ley, no ayudará, según el COIM, a que aquellos suelos rurales con finalidad agropecuaria o forestal continúen con su actividad:

En la CAM ya existe una prohibición de segregación por la superficie mínima de cultivo, es decir, por debajo de 30ha. Pretender que cabe la división siempre que se respete la superficie de 6ha supone ignorar el esfuerzo de la política agrícola y forestal que busca precisamente unidades de gestión mayores y más rentables [...] La posibilidad que se abre a la segregación de la propiedad en pequeñas parcelas llevará, por tanto, a una pérdida de rentabilidad de las mismas [...] (COIM).

Otros inconvenientes ocasionados por estas “casonas asesinas”³ serán, según varias entidades alegantes⁴: segregación social, ineficiencia económica, consumo de suelo, destrucción de ecosistemas, fomento de la movilidad del transporte privado, aumento del riesgo de incendios forestales, etc. Consecuencias de la nueva norma que, según advierten, causarán un gran impacto ambiental de efectos irreversibles omitido a lo largo de todo el Anteproyecto. Al respecto, “la asunción de menciones no implica asunción de daños”, es ampliamente denunciado por los participantes. La introducción de este nuevo uso residencial en el medio rural, previene el COIM, “además de aumentar exponencialmente el riesgo de incendios forestales [...] introduce de forma masiva el riesgo sobre las personas.” Y añade: “la actuación de extinción con estas viviendas dispersas por el monte se hará verdaderamente complicada y con toda certeza, para salvar vidas humanas, se perderá un importante patrimonio forestal.”

3 Apelativo que emplea Eduardo Mangada en su artículo “La casita asesina” al referirse al las viviendas promovidas por la Ley. (Mangada, 2012).

4 Alegantes UAM, ASA, IU de la FMM, EQUO, COIM, 326 técnicos CAM, CCOO e IU de la CAM, según Tabla 1.

Por otro lado, las alegaciones evidencian la falta de concreción en el texto legal de las condiciones o limitaciones para la ejecución de accesos, vallados, recogida de basuras, ejecución de saneamiento, abastecimiento de agua, tendidos eléctricos, telecomunicaciones y obras de urbanización necesarias para satisfacer las necesidades básicas de los nuevos residentes, que inevitablemente transformarán el entorno rural. Numerosos son los reproches al desentendimiento administrativo, reiterado en la Ley, en lo referido a la ejecución y mantenimiento de estas infraestructuras básicas. Algo “que solo puede clasificarse de regresivo porque deja la construcción a criterio del propietario del suelo” (CDU). En la práctica, queda en manos de los particulares, “sin ningún requerimiento o control, obras de cierta entidad y alta incidencia ambiental” (UAM). “El hecho de que el propietario deba asumir los costes de los servicios urbanos que requerirán las viviendas tampoco elimina el impacto. Muy al contrario, posiblemente se incremente”, apuntan Ecologistas en Acción y EQUO.

Una amplia mayoría alegante se opone al modelo territorial propuesto por la Ley. Otras entidades, en cambio, viendo la Ley demasiado restrictiva, sugieren propuestas de cambio (Tabla 2). Así, el PP, tomando como referencia la unidad mínima de cultivo, argumenta que “60.000m² es una superficie excesiva [...] si se entiende que es suficiente para una explotación con 30.000m² cuánto más para una vivienda que posiblemente cause mucho menor impacto”. Y añade: “¿qué problema hay en hacer una casa de dos plantas?”. AFCCM apoya la propuesta.

Tabla 2. Puntos principales alegados al anteproyecto de Ley.

Entidades alegantes	Oportunidad de la Ley		Modelo territorial propuesto		La Ley frente a los fundamentos de gestión y protección del medio rural	
	En contra	A favor	En contra	Proponen cambios	Ley contraria	Ley aporta mejoras
(1) Ecologistas en Acción	•		•		•	
(2) COIACC		•		•		
(3) COITIM	Alegato no recibido					
(4) Colegio de Químicos	Alegato no recibido					
(5) COAM	•			•	•	
(6) AFCCM		•		•		•
(7) UAM	•		•		•	
(8) Cámara Agraria	Alegato denegado					
(9) COAATM				•		
(10) Decanato					•	
(11) ASA	•		•		•	
(12) CDU	•		•		•	
(13) FMM		•		•	•	•
(13.1) FMM: IU	•		•		•	
(13.2) FMM: PSOE	•		•		•	
(13.3) FMM: PP		•		•		
(14) EQUO	•		•		•	
(15) COIM	•		•	•	•	
(16) 326 técnicos CAM	•		•		•	
(17) CCOO	•		•		•	
(18) IU de la CAM	•		•		•	

Fuente: Elaboración propia

2.3. Contradicciones entre la nueva norma y los fundamentos de gestión y protección del medio rural

Los alegantes muestran una amplia preocupación por las incompatibilidades observadas entre la nueva norma y “los fundamentos científicos y de Derecho sobre la protección y gestión de los suelos rurales” (UAM) (Tabla 2).

El Anteproyecto define Vivienda Rural Sostenible como “la edificación unifamiliar aislada destinada a residencia de su titular edificada bajo los límites y requisitos establecidos en la presente Ley y su Anexo”. De los nueve puntos del Anexo, los tres últimos, referidos a la condición de sostenibilidad de la vivienda, exigen la elección de materiales y características tipológicas y estéticas “que produzcan el menor impacto y que favorezcan la integración en el entorno inmediato y en el paisaje”. Se alega de forma mayoritaria que esta definición es incompleta e imprecisa, “demasiado generalista, lo que puede dar lugar a interpretaciones de todo tipo” (COAM).

Al respecto, la UAM señala que el texto se refiere “sólo a los aspectos paisajísticos más epidémicos y triviales”, añadiendo que “no es cuestión de maquillaje, sino de garantizar el carácter, la integridad y los valores del paisaje [...]”. Otros colectivos encabezan su crítica con el eslogan “ni rural, ni sostenible”. Y el grupo CDU detalla que “no son rurales puesto que el Anteproyecto las desvincula de las labores del campo” y “no son sostenibles ya que el modelo propuesto [...] está perfectamente documentado como ejemplo de insostenibilidad”. Caber recordar, en este sentido, que una publicación del antiguo Ministerio de obras Públicas y Urbanismo (MOPU) definió como construcciones rurales “todos aquellos edificios que son necesarios construir para una determinada explotación agraria” (Díaz, 1988). Por tanto, la vivienda regulada por la Ley, de acuerdo a lo anterior, no se adecuaría a este concepto.

Respecto a la sostenibilidad los alegantes consideran que la nueva norma hace un uso erróneo del término desde dos perspectivas distintas: legislativa y científica.

a) En el ámbito legal, la crítica basa sus argumentos en directrices y normas autonómicas, estatales y europeas, considerando que el texto entraría en contradicción con:

-La LS 9/2001 de la CAM, que garantiza el desarrollo sostenible y la cohesión social procurando un uso racional del suelo (Preámbulo y art. 3);

-El RDL 2/2008 estatal, que considera que el urbanismo debe responder a un desarrollo sostenible “armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social [...] procurando en particular la protección del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística” (Exposición de motivos y art. 2);

-Y en el ámbito internacional, la ETE (1999), que establece como aspectos decisivos para el desarrollo sostenible: el control de la expansión urbana, la mezcla de funciones y grupos sociales, una gestión inteligente y economizadora de recursos, mejoras en la accesibilidad y la protección del patrimonio natural y cultural; y la Comunicación de la Comisión “sobre una Estrategia temática para el medio ambiente urbano” (2006), que ratifica lo anterior y aboga por políticas de utilización del suelo sostenibles que eviten el crecimiento urbano desordenado.

b) En el marco científico, los alegantes cuestionan la “pretendida sostenibilidad” de la norma (UAM) citando, entre otros, sendos trabajos dirigidos por dos de los firmantes del grupo de profesores universitarios -desarrollados a petición de la propia CAM- sobre caracterización, valoración y directrices para la protección de su paisaje. El primero, realizado para el Plan Regional de Estrategia Territorial de la CAM, con propuestas de catalogación, tratamiento y protección del medio natural y rural (Gómez et al., 1999). El segundo, ejecuta-

do para la dirección General de Ordenación del Territorio, destaca los valores del suelo no urbanizable de la región y establece criterios para su protección (Mata, 2007).

En definitiva, muchos alegantes advierten que la Ley ignora el conocimiento existente sobre gestión y protección sostenible del medio rural y se encamina en el sentido contrario. “Se rompe así con todo el conocimiento creado y consensado en base a la protección del medio natural” (ASA). Una cultura de protección del territorio rural que, según los «326 técnicos» de la CAM y CDU, atiende al principio de excepcionalidad, entendiendo la defensa de este entorno como la necesidad de contener la enorme presión que el sistema urbano ejerce sobre el mismo y que se hace patente en la clasificación que la legislación autonómica hace del suelo al considerar protegido todo aquel no urbanizable (LS 9/2001, art. 13). En este sentido, el suelo clasificado como no urbanizable de protección de la CAM incluye tanto los suelos sometidos a algún régimen de protección especial como los excluidos del proceso urbanizador por la planificación territorial y/o urbanística (LS 9/2001, art. 16). Sentido de salvaguarda que no recoge la nueva norma cuando regula su ámbito de aplicación.

Este ámbito, unido a su altamente discutido carácter especial conducen a una “desprotección de lo protegido” (Ecologistas en Acción). “El pretendido carácter especial de esta Ley para autorizar y regular en suelo no urbanizable un nuevo uso de Viviendas Rurales [...] transgrede el sentido y funciones del planeamiento urbanístico y territorial [...] vaciándolo en buena medida de contenido” (UAM).

El Anteproyecto autoriza la construcción mediante licencia municipal directa, recupera la figura del silencio positivo⁵ y delega toda responsabilidad ambiental en su propietario a través del documento de Declaración Responsable, reduciendo el procedimiento de concertación interadministrativa a la emisión de un único Informe de Legalidad municipal. Varios colectivos alegan que esta falta de control público elimina los procesos vigentes de evaluación ambiental y con estos las garantías de protección del medio rural: “el procedimiento de autorización requiere el concurso de distintos órganos administrativos y no puede sustanciarse por procedimientos abreviados” («326 técnicos» de la CAM) e IU demanda “la protección contemplada en nuestra legislación no puede ser reemplazada por un supuesto compromiso”. Continuando con el tema, CCOO entiende que el nuevo texto permite la transformación del suelo rural y sus usos impidiendo la valoración adecuada de su puesta en marcha. Por su parte, EQUO avisa que “eliminar los controles para conocer el impacto de cada construcción no supondrá que carezca de ellos”. Por último, Ecologistas en Acción y EQUO concluyen que “estas circunstancias favorecerán la opacidad e impedirán conocer el verdadero alcance de la Ley”.

No obstante, no todo son reproches, como se pone de manifiesto en la Tabla 2. Hay entidades que valoran de forma positiva lo regulado por la norma. Por ejemplo, la FMM no observa incompatibilidades entre la ocupación que regula el Anteproyecto sobre el territorio rural y su desarrollo sostenible. Y la AFCCM señala que “este proyecto representa la mejor oportunidad para implantar la manera de construir basada en conceptos de sostenibilidad” detallando en su alegato la versatilidad de sus casas que sirven no sólo para viviendas sino como construcciones auxiliares o complementarias.

⁵ La figura del silencio positivo permite al interesado entender estimada su solicitud cuando ésta no ha sido resuelta ni notificada en plazo por la Administración Pública.

3. Consecuencias de la participación pública. Variaciones en el texto legal

3.1. Entre Anteproyectos

El primer indicio de redacción de la nueva Ley, como se adelantó en la Introducción, fue un documento inicial filtrado -difícil saber si de forma intencionada a modo de sondeo- que podemos considerar un “Anteproyecto preliminar” y que nunca fue tramitado. Este documento, que entendemos que refleja la intención original de la Consejería promotora en la concepción de la Ley, generó un gran debate entre los colectivos afectados y suscitó titulares opuestos: “Madrid prepara una Ley para fomentar la vida en el campo”, afirma La Razón (28/04/2012); “La Comunidad se plantea dejar construir en suelo rural protegido”, entiende El País (3/04/2012).

Las críticas al Anteproyecto preliminar parecieron surtir efecto puesto que la Administración redactó una segunda versión más atenuada: el “Anteproyecto definitivo”. Este último, llevado a trámite y objeto de las alegaciones estudiadas, matiza algunos de los puntos más cuestionados del texto original tal como lo recogió la prensa: “La Comunidad corrige la idea de construir en suelo protegido” (El País, 26/04/2012).

Las principales diferencias entre ambos Anteproyectos atienden a los siguientes aspectos (Tabla 3):

-Ámbito de aplicación: El texto preliminar autorizaba la implantación de la Vivienda Rural Sostenible en todo suelo rural, protegido o no sectorialmente o por el planeamiento. El Anteproyecto definitivo permite construir en suelo no sujeto a protección sectorial y en aquellos sujetos únicamente cuando su régimen jurídico autorice el uso residencial. No obstante, se entiende que el suelo protegido por el planeamiento sigue estando incluido en el ámbito.

-Obras autorizadas: El texto preliminar contemplaba la concesión de obras para varias parcelas de manera conjunta y hasta un máximo de 20, posibilitando la formación de urbanizaciones con instalaciones comunes. Para ello establecía distintos procedimientos de autorización -licencia municipal, calificación y plan especial- y diferentes superficies mínimas de parcela -10ha o 5ha- en función del tipo de suelo y el número de fincas objeto de la solicitud. El Anteproyecto definitivo autoriza únicamente la construcción de una vivienda en parcela mínima de 6ha y con una separación mayor o igual a 250m de las edificaciones vecinas.

De este modo, el Anteproyecto definitivo es ya un texto rectificado que restringe las condiciones de partida. Se puede afirmar, que entre ambos Anteproyectos la participación pública sí tuvo consecuencias. Aún así, a juzgar por las alegaciones presentadas, el Anteproyecto definitivo siguió provocando el rechazo de la concurrencia pública porque, con o sin matizaciones, el fin y efectos de la norma seguían siendo básicamente los mismos.

3.2. Ley 5/2012. El texto finalmente aprobado

Se pueden distinguir dos tipos de variaciones en la Ley aprobada: (a) las que no atienden a las alegaciones presentadas a su Anteproyecto y se dirigen en sentido contrario y (b) las que sí recogen lo alegado.

a) Respecto a las primeras, la modificación más importante entre el Anteproyecto definitivo y la Ley

aprobada atiende a un nuevo giro sobre su ámbito de actuación. Por un lado, el texto final permite la edificación en los suelos sin protección y en los protegidos sectorialmente “cuándo su régimen jurídico «no prohíba» el uso residencial”. Cabe apuntar, que «no prohíba» no es sinónimo de su precedente «autorice», pues la omisión de referencias al uso residencial en la legislación sectorial abre un nuevo resquicio para la inclusión en la norma del suelo así protegido. Por otro lado, el texto final de nuevo hace caso omiso a los alegantes, cuando aquejan una falta de control municipal y supramunicipal sobre las intervenciones, eliminando el discutido Informe de legalidad y toda posibilidad de concentración interadministrativa.

b) Sobre las alegaciones sí tenidas en cuenta, cabe citar la realizada por la AFCCM que sugirió hacer mención expresa en el Anexo del texto a “la utilización de la madera...” en las construcciones. A esta sugerencia la Ley definitiva responde añadiendo en la parte indicada: “se consideran expresamente incluidas entre las viviendas rurales sostenibles las prefabricadas de madera y otros materiales naturales”. El COIM, por su parte, alegando que debe ser un técnico competente quien firme y se haga responsable de la documentación ambiental, es atendido por la Ley con la sustitución de la Declaración Responsable del propietario por un “documento acreditativo, firmado por técnico competente, de no afección significativa del proyecto a los valores ambientales del entorno”. De esta manera, afirman desde el Colegio de Ingenieros de Montes, “las masas forestales de la Comunidad de Madrid, amparadas por la Ley Forestal de la Comunidad Autónoma, quedan excluidas del ámbito de aplicación de esta Ley y se garantiza su mantenimiento y conservación” (COIM, 2012). Por último, el COAM junto a la FMM consiguieron que la Ley definitiva contemplase la legislación vigente sobre protección de arbolado de la CAM, con la compensación de tantos ejemplares adultos como años tenga el ejemplar que deba ser transplantado por necesidad del uso residencial. Esta compensación inicialmente estaba estipulada en la reposición general de cinco ejemplares por unidad sustituida.

Tabla 3. Variaciones en el texto legal

Tabla 3. VARIACIONES EN EL TEXTO LEGAL			
PRINCIPALES VARIANTES	EVOLUCIÓN DEL TEXTO		
	Anteproyecto Preliminar	Anteproyecto definitivo ALEGADO	Ley 5/2012 aprobada
Ámbito de aplicación	-SNP ¹ rural. -SPS ³ o SPP ⁴ rural.	-SNPS ² . -SPS que autorice uso residencial.	-SNPS. -SPS que no prohíba uso residencial.
Procedimiento. Obras autorizadas.	-Licencia municipal: •1 vivienda. •SNP o SPP rural. •Sup. mín. parcela: 5ha. -Calificación Rural Sostenible: •1 a 10 viviendas. •SNP o SPP rural. Sup. mín. parcela/viv: 5ha. •SPS rural. Sup. mín. parcela/viv:10ha -Plan Especial: •3 a 20 viviendas con instalaciones comunes. •SNP o SPP rural. •Sup. mín. parcela/viv: 5ha.	-Licencia municipal: •1 vivienda. •Sup. mín. parcela: 6ha.	-Licencia municipal: •1 vivienda. •Sup. mín. parcela: 6ha.
Documentos de solicitud	-Proyecto de edificación. -Declaración responsable del propietario.	-Proyecto de obra firmado por técnico competente. -Declaración responsable del propietario.	-Proyecto de obra firmado por técnico competente. -Documento, firmado por técnico competente, de no afección al entorno.
Informes necesarios. Concertación	-Solicitud de informe a los organismos competentes en el procedimiento de calificación.	-Informe de Legalidad a emitir por el Ayuntamiento. -Solicitud, 'si procede', de informe a los organismos competentes.	-No se requieren.
Parámetros urbanísticos	-Sup. mín. parcela: 5ha o 10ha, según clase de suelo y nº de viviendas solicitadas. -Sup. máx. ocupación: 1%.	-Sup. mín. parcela: 6ha. -Sup. máx. ocupación: 1,5%.	-Sup. mín. parcela: 6ha. -Sup. máx. ocupación: 1,5%.
Cuestiones estéticas y de integración	-Materiales que produzcan el menor impacto. -Características tipológicas y estéticas adecuadas a la ubicación y a su integración en el entorno.	-Materiales que produzcan el menor impacto. -Características tipológicas y estéticas adecuadas a la ubicación y a su integración en el entorno.	-Características tipológicas y estéticas adecuadas a la ubicación y a su integración en el entorno. Expresamente incluidas las prefabricadas de madera y otros materiales naturales.

¹SNP= suelo no protegido; ²SNPS= suelo no protegido sectorialmente; ³SPS= suelo protegido sectorialmente; ⁴SPP= suelo protegido por la planificación.

Fuente: elaboración propia

Estas fueron las únicas variaciones en la Ley en vigor generadas por la participación pública llevada a cabo con la presentación, en plazo, de las alegaciones. En definitiva, la redacción final de la Ley no recogió el sentido de las sugerencias recibidas de manera mayoritaria y fue aprobada con la oposición de gran parte de los colectivos alegantes.

3.3. Actuaciones posteriores a la aprobación de la Ley

La polémica no acabó con la aprobación de la Ley. Por eso consideramos interesante destacar algunos hechos que, aunque fuera del proceso participativo reglado de tramitación de la norma, fueron promovidos por dos de los grupos alegantes. Por un lado, a mediados de marzo de 2013, empleados de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la CAM, en condición de técnicos y especialistas en la materia sobre la que incide el nuevo texto legal, solicitaron a la Defensora del Pueblo interponer recurso de inconstitucionalidad contra el mismo. Por otro, el Grupo Parlamentario Socialista de Madrid, a finales del mismo mes, interpuso su propio recurso contra la Ley de Viviendas Rurales Sostenibles ante el Tribunal Constitucional.

El 26/03/2013 la Defensora del Pueblo denegó la primera solicitud -interponer recurso de inconstitucionalidad contra la Ley 5/2012- pero emitió un informe con una serie de advertencias y recomendaciones

para la aplicación de la norma dirigido a la administración autonómica, en el que se destaca:

-La posibilidad de urbanizar en suelo rural sin contrariar el RDLS 2/2008 (art. 13.1), que admite el uso residencial únicamente ligado a actividades propias del suelo rural.

-La autorización de estas viviendas siempre y cuando se garantice la sostenibilidad de la edificación y de su entorno.

-La necesidad del control por las Administraciones Públicas en el proceso urbanístico.

-La interpretación del silencio en la resolución de expedientes como negativo de acuerdo con el Real Decreto ley 8/2011 (art. 23).

-La conformidad de las viviendas a los planes urbanísticos y territoriales de la CAM y a la legislación ambiental y de residuos estatal y autonómica referidas en su informe -alterando así el carácter especial de la nueva Ley-.

A pesar de no proceder el recurso de inconstitucionalidad, las observaciones realizadas por la Defensora evidencian disconformidades e insuficiencias en el texto aprobado. Por otro lado, el Pleno del Tribunal Constitucional admitió a trámite en 2013 la solicitud del grupo socialista (Europa Press, 2013). Este nuevo escenario hace presagiar que posiblemente no se haya dicho todavía la última palabra sobre la Ley 5/2012 ahora en vigor.

4. Conclusiones

El presente trabajo ha permitido llevar a cabo el análisis de la Ley 5/ 2012, de Viviendas Rurales Sostenibles, desde un punto de vista que entendemos novedoso e instructivo: el de las entidades alegantes. El estudio de los alegatos, aportados a la investigación por las propias entidades ya que no son públicos, ha permitido conocer la opinión de estos grupos, que afectados por la norma participaron públicamente en su proceso de tramitación, respecto a los efectos de la Ley en el entorno rural de la CAM. Documentación interesante, al observar entre los alegantes opiniones dispares e incluso contradictorias sobre lo regulado por un mismo texto legal.

Por un lado, están los alegantes que desaprueban la Ley, calificándola de innecesaria e incompatible con las normas y principios básicos sobre el desarrollo rural sostenible. Estos grupos consideran que la «urbanización» del territorio rural, regulada por el texto, causará graves impactos medioambientales que dañarán de forma irreversible el suelo afectado y dificultará la finalidad propia del mismo. De otro lado, los colectivos a favor, reconocen la oportunidad y demanda de una Ley respetuosa con el medio. El número de entidades contrarias a la norma es superior. No obstante, es tan interesante advertir que la opinión mayoritaria se opone a la Ley como denotar, entre sus defensores, posibles motivaciones de carácter lucrativo y político en sus manifiestos.

El estudio ha permitido establecer, en un caso concreto, la relativa (por no decir nula) influencia que tiene la participación pública en las decisiones Administrativas relativas a la tramitación de la Ley. El texto le-

gal finalmente aprobado es contrario a un gran número de alegantes que solicitaban, en primera instancia, la retirada de la norma. A partir de aquí cabía esperar un mayor o menor ajuste de ésta a las aportaciones recibidas, sobre todo considerando la idoneidad en la materia de muchos de los colectivos alegantes. Sin embargo, la Ley aprobada rechazó lo sugerido por la amplia mayoría, recogiendo únicamente cuestiones puntuales que podrían aportar beneficios económicos y legales particulares. En síntesis, el proceso participación pública no tuvo las consecuencias deseadas de manera mayoritaria por los participantes.

La nueva Ley, que a juzgar por las alegaciones recibidas “no tiene parangón, al menos de momento, en ninguna otra Comunidad” («326 técnicos» de la CAM), se escuda en su carácter especial para imponer su criterio -“poder contravenir a la Ley 9/2001 debe ser la razón por la que se ha iniciado este procedimiento de tramitación con rango de Ley” (COAM)- y se aprueba en contra de la mayoría alegante, que del modo legalmente establecido ejerció su derecho de participación pública.

5. Bibliografía

- AUKEN, Margrete. 2009. “Informe sobre el impacto de la urbanización extensiva en España en los derechos individuales de los ciudadanos europeos, el medio ambiente y la aplicación del Derecho comunitario, con fundamento en determinadas peticiones recibidas”. A6-0082/2009, Comisión de Peticiones, Parlamento Europeo ([link](#)).
- CAM (Comunidad Autónoma de Madrid). 2012. “Informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, relativo al Anteproyecto de Ley de Viviendas Rurales Sostenibles”. Madrid: CAM ([link](#)).
- CE (Consejo de Europa). 2000. “Convenio Europeo del Paisaje (CEP)”. Florencia: Consejo de Europa.
- COIM (Colegio de Ingenieros de Montes). 2012. “El Colegio de Ingenieros de Montes, satisfecho con las garantías sobre la Ley de Vivienda Rural Sostenible”. Sala de Prensa COIM, 11 de julio ([link](#)).
- DÍAZ, María Cruz. 1998. *Agricultura y medio ambiente*. Madrid: Secretaría General Técnica, MOPU.
- ECOLOGISTAS EN ACCIÓN. 2012. “7000 viviendas es el alcance de la Ley de Viviendas Rurales Sostenibles”. *Ecologistas en Acción. Comunidad de Madrid*, julio ([link](#)).
- EFE. 2012. “Madrid prepara una ley para fomentar la vida en el campo”. *La Razón.es*, 28 de abril ([link](#)).
- EUROPA PRESS. 2013. “El Constitucional admite a trámite un recurso del PSOE contra la Ley de Viviendas Rurales Sostenibles”. *Europapress.es*, 8 de mayo ([link](#)).
- GÓMEZ, Josefina y Rafael MATA. 1999. *Los paisajes de Madrid: naturaleza y medio rural*. Madrid: Alianza.
- MARCOS, José. 2012. “La Comunidad se plantea dejar construir en suelo rural protegido”. *El País.com*, 3 de abril ([link](#)).
- MARCOS, José. 2012. “La Comunidad corrige la idea de construir en suelo protegido”. *El País.com*, 26 de abril ([link](#)).
- MARCOS, José. 2013. “El PSM recurre al Constitucional la Ley de Viviendas Rurales Sostenibles”. *El País.com*, 17 de abril ([link](#)).
- MATA, Rafael (coord.). 2009. “Evaluación del paisaje de la Comunidad de Madrid: de la protección a la gestión territorial”. *Urban*, 14: 34-56.
- MANGADA, Eduardo. 2012. “La casita asesina”. *Blog CDU*, 1 de agosto ([link](#)).
- UE (Unión Europea). 1999. *Estrategia Territorial Europea. Hacia un desarrollo equilibrado y sostenible del territorio*. Potsdam: Comisión Europea.
- UE (Unión Europea). 2006. *Comunicación de la Comisión al Consejo y al Parlamento Europeo sobre una Estrategia temática para el medio ambiente urbano*. Bruselas: Comisión de las Comunidades Europeas.

5.1. Legislación

CAM (Comunidad Autónoma de Madrid). 2012a. "Anteproyecto de Ley de Viviendas Rurales Sostenibles. Anteproyecto Preliminar de la Ley. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid" ([link](#)).

CAM (Comunidad Autónoma de Madrid). 2012b. "Borrador del Anteproyecto de Ley de Viviendas Rurales Sostenibles. Anteproyecto Definitivo de la Ley. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid" ([link](#)).

CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA, 1978. *Boletín Oficial del Estado*, nº 311, 29 de diciembre de 1978.

LEY 45/2007, de 13 diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural. *Boletín Oficial del Estado*, nº 299, 14 de diciembre de 2007.

LEY 5/2012, de 20 de diciembre, de Viviendas Rurales Sostenibles. *Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid*, nº 308, 27 de diciembre de 2012. *Boletín Oficial del Estado*, nº 36, 11 de febrero de 2013.

LEY 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid. *Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid*, nº 177, 27 de Julio de 2001. *Boletín Oficial del Estado*, nº 245, 12 de octubre de 2001.

REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo. *Boletín Oficial del Estado*, nº 154, 26 de junio de 2008.

REAL DECRETO LEY 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa. *Boletín Oficial del Estado*, nº 161, 7 de julio de 2011.