

La derogación de la Ley de Viviendas Rurales Sostenibles

POR ALBERTO IBORT Abogado de Urbanismo y Medio Ambiente de Pérez-Llorca

La Ley 5/2012, de 20 de diciembre, de Viviendas Rurales Sostenibles de la Comunidad de Madrid, más comúnmente conocida como Ley Virus, supuso una importante novedad en el urbanismo madrileño al permitir, sujeto a determinados requisitos, la edificación de viviendas unifamiliares aisladas en terrenos clasificados como 'Suelo No Urbanizable Común' -sin protección sectorial- o 'Suelo Urbanizable No Sectorizado', es decir, en terrenos alejados de la malla urbana de la ciudad. Sin embargo, desde el inicio de su tramitación la Ley 5/2012 no ha estado exenta de un amplio debate, tanto jurídico como técnico, en torno a su contenido.

La Ley 5/2012, de 20 de diciembre, de Viviendas Rurales Sostenibles de la Comunidad de Madrid (Ley 5/2012), más comúnmente conocida como la Ley Virus, supuso una importante novedad en el urbanismo madrileño al permitir, sujeto a determinados requisitos, la edificación de viviendas unifamiliares aisladas en terrenos clasificados como *Suelo No Urbanizable Común* -sin protección sectorial- o *Suelo Urbanizable No Sectorizado*, es decir, en terrenos alejados de la malla urbana de la ciudad.

Sin embargo, desde el inicio de su tramitación, la Ley 5/2012 no ha estado exenta de un amplio debate, tanto jurídico como técnico, en torno a su contenido y su posible incidencia en la preservación del medio ambiente.

Dicha controversia ha culminado con la reciente derogación de la Ley 5/2012, por la Ley 1/2016, de 29 de marzo de la Comunidad de Madrid, lo que, sin duda, merece un análisis más detallado sobre su contenido y repercusiones.

Objeto y espíritu de la Ley 5/2012

Como se ha avanzado, la Ley 5/2012 introdujo la posibilidad en la Comunidad de Madrid de edificar viviendas unifamiliares aisladas en *Suelo No Urbanizable Común* y/o *Suelo Urbanizable No Sectorizado*, sujeta principalmente a los siguientes requisitos: que el terreno en el que fuese a edificar la vivienda tuviese una superficie mínima de 6 hectáreas, que la vivienda tuviese una sola planta y que su construcción no superase los 900 metros cuadrados.

En particular, el espíritu de la Ley 5/2012, conforme a su 'Exposición de motivos', era favorecer la posibilidad de residir fuera de los núcleos y centros urbanos, procurando "unas condiciones que garanticen el respeto al entorno natural", de tal forma que se permitiese la implantación de usos residenciales de modo restringido sin conllevar una expansión de los municipios madrileños.

Adicionalmente, este nuevo tipo de actuaciones aisladas convertiría a los habitantes de las viviendas rurales sostenibles en agentes activos en el cuidado y conservación del entorno, partiendo y apostando por el ciudadano responsable.

Voces críticas

A pesar de lo anterior, no han sido pocos los pronunciamientos críticos respecto a la aplicación práctica de la Ley 5/2012, como la eventual generación de un urbanismo fragmentado y el riesgo de preservación de los valores paisajísticos, naturales y ecológicos como consecuencia de posibles edificios dispersos y las obras necesarias para su funcionamiento.

A este respecto, una cuestión que quizás ha pasado desapercibida por la crítica es que el texto que resultó finalmente aprobado únicamente permitía este tipo de viviendas en suelo rural sin protección medioambiental. En esta línea, el debate sobre la Ley 5/2012 llegó incluso al

La aplicación práctica de la figura de la vivienda rural sostenible ha sido residual

Desde la derogación de la Ley 5/2012 han quedado paralizadas todas las licencias en tramitación en Madrid

Tribunal Constitucional, a través del recurso de inconstitucionalidad número 1883/2013, al entender que limitaba el derecho al Medio Ambiente reconocido por nuestra Carta Magna. La derogación de la norma, antes del pronunciamiento del Tribunal Constitucional, supone una oportunidad perdida de saber cuál hubiera sido el fallo de nuestro Tribunal.

Limitada aplicación en la práctica

A lo largo de la corta vigencia de la norma, la aplicación práctica de la figura de la vivienda rural sostenible ha sido residual y, por ende, no ha supuesto un cambio radical en la configuración del suelo. Por ello, se puede concluir que la "excepcionalidad del uso residencial aislado en suelo no urbanizable" ha sido una característica transitoria del urbanismo madrileño.

En concreto, cabe destacar que desde la derogación de la Ley 5/2012 el pasado 15 de abril han quedado paralizadas todas las licencias que estaban en tramitación en la Comunidad de Madrid para la implantación de viviendas rurales sostenibles, según información pública, aproximadamente un total de 14 licencias en municipios madrileños como Boadilla del Monte, Majadahonda y Pozuelo.

Reflexión final

El corto periodo de vigencia de la Ley 5/2012 ha puesto de manifiesto, una vez más, la existencia de dos corrientes clásicas en la interpretación del urbanismo: (i) por un lado, una concepción tradicional del desarrollo y expansión de la ciudad a partir de la malla urbana, en la que destaca la restricción en la utilización del *Suelo No Urbanizable* –fundamentalmente asociado a usos propios de la naturaleza del terreno, como agropecuarios, cinegéticos o ganaderos– frente a (ii) una concepción más novedosa consistente en la posible flexibilización y ampliación de los usos permitidos en los terrenos no urbanizados alejados de la malla urbana, mediante la introducción del uso residencial en aquellos terrenos que no sean objeto de una protección específica.

En este sentido, la Ley 5/2012 constituyó un claro exponente de esta segunda tesis, mientras que su reciente derogación, tras el intenso debate que suscitó esta Ley, ha supuesto que el urbanismo madrileño vuelva a adoptar la concepción más tradicional de los usos del *Suelo No Urbanizable*.

En cualquier caso, habrá que esperar a conocer la nueva Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, actualmente en tramitación, para confirmar el régimen de usos que resultará de aplicación para el *Suelo No Urbanizable Común* en la región de Madrid, siendo primordial la búsqueda de un equilibrio entre el desarrollo de la ciudad y el respeto a los valores medioambientales de nuestro territorio, en estricto cumplimiento del artículo 45 de nuestra Constitución.

La Ley 5/2012 constituyó un claro exponente de esta segunda tesis, mientras que su reciente derogación ha supuesto que el urbanismo madrileño vuelva a adoptar la concepción más tradicional de los usos del 'Suelo No Urbanizable'. Habrá que esperar a conocer la nueva Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en tramitación, para confirmar el régimen de usos que resultará de aplicación para el 'Suelo No Urbanizable Común' en la región de Madrid, siendo primordial la búsqueda de un equilibrio entre el desarrollo de la ciudad y el respeto a los valores medioambientales de nuestro territorio, en estricto cumplimiento del artículo 45 de nuestra Constitución.