

# LA PROPIEDAD DEL SUELO NO URBANIZABLE EN LA COMUNIDAD VALENCIANA

MARÍA JESÚS MONFORT FERRERO  
Doctora en Derecho. Universidad de Valencia

## Índice de contenido

RESUMEN.....	1
1. INTRODUCCIÓN.....	1
2. CONCEPTO DE SUELO NO URBANIZABLE.....	4
A) Suelo no urbanizable.....	4
B) Categorías de suelo no urbanizable.....	5
3. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO NO URBANIZABLE:.....	5
4. ACTUACIONES URBANÍSTICAS QUE SE PUEDEN LLEVAR A CABO EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN:.....	7
a) Planteamiento.....	7
b) Al amparo del planeamiento.....	7
BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA.....	11

## RESUMEN

En el presente artículo se realiza un estudio completo del concepto de suelo no urbanizable, así como de sus distintas categorías y de las distintas actuaciones que se puede llevar a cabo en el suelo no urbanizable común, analizando tanto la legislación nacional como la legislación de la Comunitat Valenciana.

## 1. INTRODUCCIÓN

El art. 45 de la Constitución reconoce el derecho de todos a disfrutar de un medio ambiente adecuado y ordena a los poderes públicos velar «por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la necesaria solidaridad colectiva». Igualmente, el art. 47 obliga positivamente a los poderes públicos a regular «la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación legitimando la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos». No cabe ninguna duda de que el suelo se encuentra entre los recursos naturales que deben ser utilizados de forma racional y que una de las maneras que tienen los poderes públicos de velar por ello es calificándolo como no urbanizable para mantener sus características naturales y evitar que entre en el proceso urbanizador.

Por otro lado, la Constitución consagra en su art. 33 el derecho de propiedad. Ahora bien, como es sabido el concepto tradicional de dominio, tal y como se encuentra regulado en el art. 348 CC. («La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en la Ley») resulta alterado por la Constitución, que en el número 2 del propio art. 33 establece que «la función social de estos derechos delimitará su contenido de acuerdo con las leyes». Es decir, la administración, como poder público, fija el destino económico de todo el territorio, y ningún propietario es libre de construir en contradicción con las directrices del Plan o de la ley. Sin intervención del dueño, el suelo queda vinculado a su destino, variado, según la calificación que

reciba, y sólo en función de este vale en el tráfico. El propietario del suelo ya no puede gozar y disponer de este a su libre arbitrio sino que está vinculado al uso previsto en el Plan (LACRUZ BEDEJO).

La propiedad del suelo se convierte en un derecho limitado en su contenido a lo que la ley urbanística y los planes de ordenación a los que ésta se remite, determinen en cada caso concreto. El ius aedificandi o derecho a la edificación, que era el primero y más importante de los contenidos potenciales del derecho de propiedad, pasa a ser una atribución expresa del plan urbanístico.

Desde el punto de vista del reparto competencial entre el Estado y las Comunidades Autónomas, la Constitución incluye las materias de urbanismo, vivienda y ordenación del territorio entre aquéllas en las que las Comunidades pueden asumir competencias plenas o exclusivas. Las Comunidades Autónomas han recibido a través de sus Estatutos competencia en materia de ordenación del territorio y urbanismo, y con carácter exclusivo en todas ellas. Esta delimitación constitucional de competencias ha impedido que el Estado haya podido aprobar una ley que regule esta materia con pretensión de aplicación plena. Por ello, el texto legal actualmente vigente para todo el territorio nacional, la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones únicamente establece en su art. 9 que «tendrán la condición de suelo no urbanizable, a los efectos de esta Ley, los terrenos en que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

1. Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
2. Que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el párrafo anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano, bien por imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales, bien de acuerdo con criterios objetivos de carácter territorial o urbanístico establecidos por la normativa urbanística».

El art. 9 distingue, pues, dos supuestos en los que el suelo se debe considerar no urbanizable:

1. Cuando está ya sometido a un régimen especial de protección que impide su urbanización. Es decir, se trata de terrenos que se encuentran previamente sujetos por el planeamiento o por la ley a un régimen que los saca del proceso urbanizador en atención bien a los valores que enumera, o bien a la protección del dominio público. Por tanto, dentro de este primer supuesto habrá que atender en primer lugar a los valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales y de riesgos naturales. Para ello, para poder determinar si un determinado terreno está dotado de esos valores habrá que tener en cuenta una extensa y compleja legislación tanto comunitaria como estatal, autonómica y local. En segundo lugar también habrá que atender a la legislación de cada una de las categorías de dominio público, carreteras, aguas y costas, ferrocarriles, aeropuertos y puertos. En ellas se establecen limitaciones en los terrenos colindantes a los que son de dominio público que normalmente afectan a la edificación y que determinan su consideración como suelo no urbanizable.
2. Cuando no está previamente sometido a ningún régimen especial de protección. En este caso es el planeamiento, o el órgano al que corresponda el planeamiento general el que considera

necesario extraer estos terrenos del proceso urbanizador bien atendiendo a los valores enumerados en el primer supuesto, aunque la legislación específica no los someta al régimen especial, bien por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales. Igualmente, el planeamiento puede considerar suelo no urbanizable aquellos otros terrenos que crea que son inadecuados para el desarrollo urbano, bien por imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales, bien de acuerdo con criterios objetivos de carácter territorial o urbanístico establecidos por la normativa urbanística.

Una vez establecido qué suelo tiene la consideración de no urbanizable, en el art. 20 se establecen los derechos de los propietarios de este tipo de suelo. Así dispone este artículo que:

1. Los propietarios del suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos, debiendo destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento. Excepcionalmente, a través del procedimiento previsto en la legislación urbanística, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público, previa justificación de que no concurren las circunstancias previstas en el apartado 1 del artículo 9 de la presente Ley.
2. En el suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

La regla general que se contiene en el art. 20 es que el destino de estos terrenos debe ser agrícola, forestal, ganadero, cinegético y otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales siempre atendiendo a la legislación específica o al planeamiento. Es decir, el destino vendrá marcado, en primer lugar por lo que determine la legislación específica o el planeamiento. Que estos terrenos se extraigan del proceso urbanizador no implica que quede prohibida la construcción de edificaciones, siempre que se trate de edificaciones necesarias para los fines que se enumeran como establos, graneros o incluso viviendas.

A continuación el art. 20 contiene una excepción que en ningún caso afectará al primer supuesto del art. 9. La excepción consiste en que podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público. Esto es, el suelo no urbanizable que no esté previamente sujeto por la legislación específica podrá destinarse a una finalidad distinta de la agrícola, forestal, ganadera, cinegética u otra vinculada a la utilización racional de los recursos naturales siempre que sea de interés público. Consecuencia de lo anterior y también como regla general es que se prohíben las parcelaciones urbanísticas, incluso cuando los terrenos se destinen por razones de interés público a otros fines que no sean los que enumera el art. 20.1. Para la realización de divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo habrá que estar a lo que en cada caso determine la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza .

Correlativamente a estos derechos los deberes de los propietarios del suelo no urbanizable serán el relativo a su uso de acuerdo con la naturaleza de los terrenos, así como los deberes que se derivan del art. 19, el cual dispone que “los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana”.

La LRSV ha dejado de lado la distinción entre suelo no urbanizable común y suelo no urbanizable

sujeto a especial protección de la legislación anterior, que además sometía a distinto régimen jurídico cada una de estas clases de suelo y establece como norma general que las facultades de los propietarios serán conformes con la naturaleza de los bienes y que deberán destinarlos a los fines propios de acuerdo con los límites que establezcan las leyes o el planeamiento. En la Comunidad Valenciana hay que atender a la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo no urbanizable que ha sustituido a la anterior Ley 4/1992 reguladora también del suelo no urbanizable, y que se expondrá a continuación.

## 2. CONCEPTO DE SUELO NO URBANIZABLE

### A) Suelo no urbanizable

El suelo no urbanizable es, tal y como acabamos de ver en la legislación estatal, aquel que se decide preservar del proceso urbanizador. El preámbulo de la Ley 10/2004 ya dice que “el suelo no urbanizable es aquel que por definición no se puede destinar a otros fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento”. No obstante, la Ley 10/2004, en su art. 1 comienza dando un concepto de suelo no urbanizable y considera que “a los efectos de la presente ley el suelo no urbanizable es aquel que, según el planeamiento territorial o urbanístico, debe ser destinado a los usos propios de la naturaleza rústica de los terrenos, ya sea por los valores y riquezas que en él residen o por la presencia de riesgos naturales, ya sea por ser inadecuados para su desarrollo urbano de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación sobre ordenación del territorio o en los instrumentos de ordenación del territorio previstos en aquella”. La Ley define el suelo no urbanizable en atención al destino que debe dársele. Es el suelo que debe ser extraído del proceso urbanizador y destinado a los usos propios de la naturaleza rústica de los terrenos. Las causas de este destino las da el propio artículo:

- los valores y riquezas que en él residen
- la presencia de riesgos naturales
- ser inadecuados para su desarrollo urbano

A continuación, y en relación con estas causas, el art. 2 concreta los objetivos de la clasificación del suelo como no urbanizable. Así, lo que se pretende conseguir a través de esta clasificación es:

- La conservación o restauración de sus características y recursos naturales, así como la protección de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales.
- La minoración de los efectos derivados de la presencia de riesgos naturales o inducidos.
- Potenciación del medio rural como forma sostenible de organización del territorio y de la economía agraria valenciana.
- El mantenimiento de los usos y actividades propias del medio rural.
- La reserva de áreas para la implantación de infraestructuras, dotaciones, obras públicas y actuaciones estratégicas, de utilidad pública o interés social que precisen emplazarse en esta clase de suelo, de acuerdo con los instrumentos de ordenación territorial y urbanística
- El orden en los usos y actividades que precisen emplazarse en el medio rural o estar aisladas en el territorio.

### B) Categorías de suelo no urbanizable.

El suelo no urbanizable valenciano comprende, tal y como ocurría en la legislación anterior, dos

categorías: el suelo no urbanizable común y el suelo no urbanizable protegido. Forman parte necesariamente del suelo no urbanizable protegido los siguientes terrenos:

- Los que tengan la condición de bienes del dominio público marítimo e hidráulico
- Los sujetos a un régimen específico de protección o mejora conforme a la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas, que, de conformidad con dicha legislación tengan por objeto la conservación de la naturaleza, flora, fauna, agua, o del territorio
- Los que alberguen bienes incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano
- Los comprendidos en espacios forestales, paisajísticos y ecológicos que estén sujetos a medidas de conservación o regeneración aprobadas conforme a su legislación protectora
- Aquellos que estén sometidos a algún régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación
- Aquellos en los que esté acreditada la presencia de un importante riesgo de erosión, desprendimiento, inundaciones u otros riesgos naturales que desaconseje su transformación

También podrán formar parte del suelo no urbanizable protegido:

- Los terrenos que aun no habiendo sido objeto de medida o declaración expresa dictada conforme a la presente ley o a la legislación sectorial correspondiente, alberguen valores naturales, paisajísticos o culturales cuya restauración, conservación o mantenimiento convenga al interés público local.
- Los terrenos que presenten valores rústicos o agrarios considerados definitorios de un ambiente rural digno de singular tratamiento por su importancia social, paisajística o cultural o de productividad agrícola.

Integrarán el suelo no urbanizable común los terrenos que presentando valores, riesgos o riquezas naturales no se incluyan en la categoría de protegido por no encontrarse en los supuestos antes expuestos y aquéllos inadecuados para su desarrollo urbano. En cualquier caso, tal y como ocurría en la legislación anterior, el régimen de especial protección no es una excepción sino que se ha convertido en regla general que el plan lo delimite en cada caso, de modo que de no hacerlo, se deberá justificar su ausencia, pues como dice el art. 5.2 “el plan en cada caso justificará detalladamente la procedencia de incluir suelo no urbanizable en el régimen de común”.

### **3. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO NO URBANIZABLE:**

El art. 6 delimita el contenido urbanístico del derecho de propiedad, al establecer que “la clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable incluido en alguna de las dos categorías previstas en esta ley, y su adscripción a las distintas zonas que delimite el planeamiento, define la función social de aquéllos y delimita el contenido urbanístico del derecho de propiedad”. Por lo que el contenido del derecho de propiedad estará en función de su clasificación como no urbanizable, de que se considere común o protegido y a qué se deba esa protección y de su adscripción a una zona concreta.

a) Derechos del propietario del suelo no urbanizable  
Los artículos 7 y 8 nos dicen cuál es el contenido básico del derecho de propiedad del suelo no

urbanizable, es decir, tanto del común como del sujeto a especial protección pues enumeran, con carácter general, los derechos y deberes de los propietarios de este tipo de suelo. Así, como derechos del propietario la ley cita, en el art. 7, los dos siguientes:

1.º Derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de acuerdo con la naturaleza de los terrenos. Podrán destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento territorial o urbanístico. A tal fin, podrán emplear instalaciones y medios técnicos adecuados y ordinarios que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de los terrenos de su destino propio del medio rural, estado natural o características esenciales. En todo caso, los trabajos, obras y usos estrictamente agrarios o forestales estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil o administrativa aplicable por razón de la materia.

2.º Derecho de carácter excepcional, y mediante los procedimientos y en los términos previstos en la ley, a realizar obras y construcciones, así como otros actos sobre el suelo y subsuelo, instalaciones y edificaciones, que excedan de las previstas en el punto anterior y que se legitimen o atribuyan expresamente por la ordenación territorial y urbanística.

b) Deberes del propietario del suelo no urbanizable  
No obstante los derechos anteriores, el propietario los deberes que recaen sobre el propietario son, tal y como enumera el art. 8, los siguientes:

1. Conservar el suelo manteniendo su masa vegetal conforme al equilibrio medioambiental en su uso y en las condiciones precisas para que no se incremente el riesgo de erosión, incendio, inundación y contaminación, ni se produzca peligro para la seguridad o salud pública, evitando cualquier otra perturbación medioambiental o daños o perjuicios a terceros o al interés general.
2. Permitir o, en su caso, realizar las labores de replantación o reforestación precisas para la restauración de la vegetación en toda la superficie de los terrenos que la hayan perdido como consecuencia de un incendio, desastre natural o acción humana no autorizada debidamente, dentro de los plazos y condiciones señaladas por la Autoridad competente en materia forestal.
3. Cumplir los planes o normas establecidas por las consellerías competentes en materia de agricultura, medio ambiente y cultura así como por las administraciones sectoriales conforme a su legislación específica para el buen funcionamiento de las obras y servicios públicos. A este respecto, facilitarán en los terrenos de su propiedad la ejecución de los trabajos necesarios a tal fin público, sin perjuicio de las compensaciones que les correspondan.
4. Mantener las construcciones o edificios en condiciones de seguridad, salubridad y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que les sea propio, en los términos previstos en la legislación urbanística, de ordenación de la edificación y de patrimonio cultural.
5. Destinar el suelo a los usos previstos por la ordenación territorial o urbanística y autorizados por el planeamiento aplicable, levantando las cargas impuestas para el lícito ejercicio de las actividades que pudieran autorizarse.
6. Abstenerse de efectuar actos o actividades que puedan contaminar la tierra, el agua o el aire, de conformidad con lo previsto en la legislación aplicable.
7. Abstenerse de realizar actos de segregación o división de terrenos y actos jurídicos de



- parcelación de fincas en contra de lo establecido en esta ley, y en la legislación agraria o forestal o de similar naturaleza que le sea de aplicación.
8. No tolerar los vertederos ilegales e incontrolados que existan en los terrenos de su propiedad, colaborando con los poderes públicos en su detección y posterior restauración del medio ambiente perturbado.

#### **4. ACTUACIONES URBANÍSTICAS QUE SE PUEDEN LLEVAR A CABO EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN:**

##### **a) Planteamiento**

Conforme al art. 31, números nueve y diez, del Estatuto de Autonomía, compete a la legislación urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana establecer los supuestos y condiciones en que hayan de producirse, singularmente, actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo. Veamos ahora los usos en suelo no urbanizable pero dejando a un lado la realización en esta clase de suelo de obras, instalaciones y servicios de carácter público. Nos centraremos, pues, en las restantes obras, usos y aprovechamientos, es decir, aquellos realizados por los particulares. Tal y como se acaba de exponer las facultades que integran el derecho de propiedad del suelo no urbanizable se articulan en dos planos. Un primer plano lo integrarán las facultades de usar el terreno conforme a su destino natural, realizando actividades primarias de carácter agrario o similar. El segundo plano lo constituyen las facultades precisas para realizar obras o edificaciones que presenten un cariz urbanístico, que son las que vamos a ver a continuación.

##### **b) Al amparo del planeamiento**

Puesto que se trata de algo excepcional, las construcciones y edificaciones que se realicen en suelo no urbanizable, tal y como exige el art. 12, deberán ser acordes con su carácter aislado, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, conforme a las reglas que el planeamiento aplicable determine para integrar las nuevas construcciones en el entorno. En tanto no lo autorice un plan no podrá edificarse con una altura superior a dos plantas medidas en cada punto del terreno natural. En lugares próximos a carreteras, vías pecuarias u otros bienes de dominio público sólo podrán levantarse construcciones de acuerdo con lo que establezca la legislación específicamente aplicable.

Por último, se establece que todas las edificaciones y actividades que se autoricen en el suelo no urbanizable, se ajustarán a la ordenación aprobada y dispondrán de adecuados sistemas de depuración de los vertidos y residuos que generen.

1. Determinaciones específicas en suelo no urbanizable protegido  
Poco concreta en este punto la Ley 10/2004, puesto que las normas que se refieren al suelo no urbanizable protegido son normas de remisión a la legislación que en cada caso lo protege. No obstante sí que se preceptúa sin perjuicio de lo que en cada caso establezca su legislación específica, que los planes establecerán las normas de utilización, conservación y aprovechamiento que garanticen la consecución de los fines determinantes de dicha

protección. Además, si procede, incluirán la prohibición absoluta de construir. Igualmente, solo se podrán realizar instalaciones, construcciones u obras que tenga previstas el planeamiento por ser necesarias y compatibles con el mejor aprovechamiento, conservación, cuidado y restauración de los recursos naturales o para su disfrute público y aprovechamiento colectivo. Se podrán llevar a cabo obras e instalaciones necesarias para la gestión de los bienes de dominio público o de los servicios públicos o actividades de utilidad pública o interés general y para la minoración de los riesgos que motivaron su especial protección.

2. Determinaciones específicas en suelo no urbanizable común La Ley en primer lugar ordena que en los planes correspondientes se lleve a cabo la división del suelo no urbanizable en diferentes zonas según sea el uso, o los usos tradicionales, característicos o aconsejados de cada una de estas zonas. Así, en su art. 18, establece que los planes urbanísticos o territoriales delimitarán zonas, al menos en función de los siguientes usos y aprovechamientos característicos:

- Zonas con terrenos idóneos para aprovechamientos agropecuarios, forestales o cinegéticos.
- Zonas en que sea posible la explotación de canteras, extracciones de áridos o de tierras, o con recursos geológicos o hidrológicos.
- Zonas en que sea posible el uso de vivienda, diferenciando las áreas en que sea posible la vivienda aislada y familiar, aquellas en las que sea posible la vivienda rural vinculada a explotación agrícola y aquellas en las que se delimiten los asentamientos rurales tradicionales e históricos existentes.
- Zonas en las que, de forma excepcional y en las condiciones que establece la ley, pudieran implantarse actividades industriales, productivas, terciarias o de servicios, de necesario emplazamiento en el medio rural o que requieran una posición aislada en el territorio.
- Zonas en las que se excluya cualquier edificación o se sujete a limitaciones específicas.

Serán igualmente los planes con capacidad para ordenar usos en suelo no urbanizable común los que, en virtud de su respectiva legislación, establecerán la normativa reguladora propia de los distintos usos y aprovechamientos permitidos en él para cada zona.

Igualmente, establecerán las condiciones de la parcela mínima, y las que regulen las características de la edificación, para las construcciones autorizables. En concreto los posibles usos permitidos a que se refiere la ley serán los siguientes:

1. Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales: Estas construcciones e instalaciones deberán ser las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela para la que se solicita autorización y cumplirán las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente. Además, se establece que al menos la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción y mantenerse en su uso agrario o forestal o con sus características naturales propias. (art. 20)
2. Vivienda aislada y familiar o vivienda vinculada a explotación agrícola: (arts. 21 y 22) también estos planes ordenarán el uso de vivienda aislada y familiar atendiendo a la aptitud del territorio para albergarlo y a su compatibilidad con los valores propios del suelo que han determinado su clasificación como no urbanizable, y ponderarán su capacidad y, especialmente, su vulnerabilidad e impacto sobre el medio físico. Los requisitos que en todo



caso deberán cumplirse para poder construir una vivienda de este tipo son los siguientes:

- Las construcciones deberán situarse en las zonas previstas y cumpliendo las condiciones que haya previsto de forma justificada el planeamiento territorial o urbanístico.
- La parcela en la que se pretenda construir deberá abarcar la superficie mínima exigible que no será inferior a una hectárea por vivienda.
- La superficie que ocupe la edificación no será superior al dos por ciento de la finca rústica y el resto de la misma deberá conservar sus características naturales.
- La vivienda deberá estar abastecida de agua potable y contar con un sistema de evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales, cuyo coste correrá a cargo del propietario.
- La edificación deberá situarse fuera de los cursos naturales de escorrentías y respetará las masas de arbolado existentes y su topografía.
- Por último se exige que la construcción no forme núcleo de población.

En principio estos requisitos también son exigibles cuando se trate de viviendas rurales vinculadas a explotaciones agrícolas, ahora bien, pueden eximirse justificadamente del cumplimiento de los mismos mediante informe favorable de la Consellería competente en materia de agricultura.

3. Asentamientos rurales-históricos: Son, como apunta la ley, núcleos de población tradicionales, legalmente constituidos que han quedado consolidados en suelo no urbanizable por lo que exigen un tratamiento para su desarrollo distinto del que seguirían si se encontraran en suelo urbano o urbanizable. También está permitida la edificación en estos asentamientos tanto para vivienda como para usos rústicos tradicionales, pero dentro de los límites y cumpliendo las reglas que se recogen en el artículo 23 de la ley, puesto que se trata de mantener, proteger y mejorar el asentamiento rural pero siempre evitando un desarrollo urbano o urbanizable convencional.

4. Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos, mineros o hidrológicos, y generación de energía renovable: Tras remitir al planeamiento y a la legislación correspondiente, la ley en su art. 24 también permite la realización de construcciones e instalaciones destinadas a la transformación de la materia prima obtenida de la explotación. Estas instalaciones estarán sometidas a la declaración de impacto ambiental y deberán incluir medidas de minimización de los impactos y la restauración ambiental y paisajística posterior al cese de la explotación. Con carácter general se exige la declaración de interés comunitario anterior aunque no será necesaria en las instalaciones generadoras de energía renovable, si cuentan con un plan especial aprobado que ordene específicamente estos usos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales en suelo no urbanizable.

5. Actividades industriales, productivas y terciarias o de servicios: También remite la ley a los planes urbanísticos diciendo que estos deberán establecer las condiciones relativas a superficie de parcela mínima, altura, retranqueos, máximo techo absoluto construible, ocupación máxima de parcela y distancia mínima entre edificaciones y a otras clases de suelo. No obstante, en los artículos siguientes la ley recoge las condiciones de implantación de cada una de estas actividades enumerando las actividades a las que se refiere en cada caso.

Igualmente, para la implantación de estos usos, se exige, además de la declaración de interés comunitario que cuenten con sistemas de abastecimiento de agua potable, saneamiento y depuración de aguas residuales y recogida y gestión de residuos.

c) Actividades sujetas a declaración de interés comunitario  
Hemos visto que el suelo no urbanizable común, al igual que el protegido, también debe ser preservado de su transformación. No obstante, es posible la realización en él de determinadas actividades y construcciones que en mayor o menor medida se encuentran vinculadas con la naturaleza de este tipo de suelo mediante la obtención de una previa autorización autonómica denominada “declaración de interés comunitario”.

Las actividades para las que se exige la previa obtención de la declaración de interés comunitario, como se acaba de exponer, son las relativas a la explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos, mineros o hidrológicos, generación de energía renovable y actividades industriales, productivas, terciarias y de servicios. La declaración de interés comunitario, que debe ser motivada, debe fundamentarse en:

- a) una positiva valoración de la actividad solicitada;
- b) la necesidad de emplazamiento en el suelo no urbanizable;
- c) la mayor oportunidad y conveniencia de la localización propuesta frente a otras zonas del suelo no urbanizable;
- d) la racional utilización del territorio

Para la obtención de la declaración está obligado el promotor o propietario a pagar un canon de aprovechamiento urbanístico y a cumplir los restantes compromisos asumidos y determinados en la misma. El canon se fija a propuesta del ayuntamiento teniendo en cuenta los criterios que se recogen en el art. 34.2. No obstante, también el ayuntamiento puede proponer la exención del pago del canon para actividades de tipo benéfico-asistencial y sin ánimo de lucro suficientemente acreditadas.

El procedimiento para la obtención se inicia presentando ante la Consellería un proyecto de la actuación suscrito por un técnico competente. Se exige, además, un previo informe municipal, someter la propuesta a información pública por un periodo mínimo de 20 días hábiles, informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las Administraciones públicas que pudieran verse afectados, audiencia con notificación expresa a los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación y de las fincas colindantes y resolución motivada del conseller que deberá notificarse al interesado en el plazo máximo de seis meses.

La declaración de interés comunitario se otorgará siempre condicionada a que antes del inicio de las obras se obtengan las licencias, autorizaciones y permisos necesarios para el lícito ejercicio de la actividad. Si en seis meses desde la notificación no se solicita la preceptiva licencia municipal urbanística la declaración de interés comunitario se entenderá caducada. Además, también se exige la inscripción en el Registro de la Propiedad de la vinculación del terreno al uso y aprovechamiento autorizado.

Igualmente, cuando transcurra el plazo de vigencia del uso y aprovechamiento, que no podrá exceder de treinta años salvo excepciones, se producirá la caducidad de la declaración de interés comunitario aunque se prevé la posibilidad de solicitar prórrogas. Vencido el plazo para el que se concede la declaración de interés comunitario o caducada la licencia, el propietario estará obligado a cesar en su actividad, demoler las construcciones y

desmantelar las instalaciones reponiendo el suelo a su estado original en el plazo que se le fije al efecto.

## **BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA**

- AA.VV., Derecho urbanístico estatal y autonómico, coord. Tomás Quintana López, Valencia, 2001.
- ANDUJAR HURTADO, J.A., “El suelo no urbanizable en la legislación estatal y autonómica tras la STC 61/1997, de 20 de marzo”, en Homenaje a Don Antonio Hernández Gil, coord. Por Luís Martínez- Calcerrada Gómez, vol. 3, 2001, págs. 2907-2936.
- Comentarios a la Ley del Suelo no urbanizable, Generalitat Valenciana, Valencia, 1995.
- JORDANO FRAGA, J., “El suelo no urbanizable en la Legislación Estatal”, en Revista de urbanismo y edificación, núm. 10, 2004, págs. 75-92.
- MIRANDA MONTERO, M. J., “El suelo no urbanizable en la Comunidad Valenciana”, en El medio rural español: cultura, paisaje y naturaleza: homenaje a don Angel cabo Alonso, vol. 2, 1994, págs. 1217-1226.
- PAREJO ALFONSO, L. J., “El régimen urbanístico del suelo no urbanizable en la Ley valenciana 4/1992, de 4 de junio”, en Revista de derecho urbanístico y medio ambiente, núm. 132, 1993, págs. 49-78.