

Ley 6/1990, de 20 de diciembre. Normas sobre edificación y usos en medio rural (BOE núm. 32, de 6 de febrero; BOPA núm. 6, de 9 de enero de 1991).

Preámbulo

El Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana define, en su artículo 80, el suelo no urbanizable como aquel que ha de ser preservado de los usos de naturaleza urbana o al que el plan de ordenación le otorga una especial protección por su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, posibilidades de explotación de sus recursos naturales, valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

Esta definición se traduce en la práctica en una regulación escueta que se revela como insuficiente para dar respuesta a la pluralidad de demandas incidentes sobre un amplio sector del territorio que, en la Comunidad Autónoma asturiana, presenta unas características específicas, fruto tanto de la variedad geográfica y riqueza en posibilidades como de unos antecedentes históricos que le han hecho objeto de usos muy peculiares.

Las limitaciones impuestas por el laconismo de la norma legal encuentran su reflejo en el planeamiento urbanístico de la Comunidad Autónoma y local que, al moverse dentro de los límites establecidos por la Ley, no siempre está en condiciones de atender con la debida eficacia y rapidez a opciones cuyo emplazamiento en el ámbito rural no sólo es lógico y razonable, sino también necesario en algunas ocasiones.

Todo ello hace precisa para el suelo no urbanizable una norma con rango de Ley que, siendo referencia obligada para los planeamientos, permita uniformar la regulación de esta clase de suelo, proporcionando la deseable homogeneidad a las actuaciones que resulten susceptibles de autorización.

La utilización del suelo no urbanizable no puede efectuarse en contradicción con sus tendencias genuinas, de forma que habrá de potenciarse la preservación de los valores naturales que todavía subsisten en las zonas que históricamente se mantuvieron al margen de la ocupación humana y, en consecuencia, convendrá concertar los usos económicos y residenciales allí donde tradicionalmente se han venido produciendo, es decir, en los núcleos rurales.

El desplazamiento del fenómeno edificatorio hacia los núcleos se procura a través de un doble estímulo, ya que no sólo se permiten en los mismos mayores posibilidades de construcción, sino que también se atiende a facilitar la ejecución de las obras, simplificando trámites y desconcentrando o delegando las facultades de autorización. Ello exige, no obstante, que el núcleo esté correctamente identificado a través de su delimitación gráfica en los oportunos documentos del planeamiento.

El desarrollo de dichos estímulos se contempla sin menoscabo del reforzamiento de los mecanismos de vigilancia y sanción, tal como establecen las directrices regionales de ordenación del territorio.

La Ley aborda también la cuestión del uso industrial del suelo no urbanizable. Es evidente, dada la naturaleza del territorio implicado, que esta clase de usos no constituye el destino normal de las zonas rurales, pero no cabe desconocer la existencia de establecimientos cuya ubicación no admite otro tipo de emplazamiento, bien por razones inherentes a la propia actividad, bien por la imposibilidad material de encontrar acogida en las restantes clases de suelo. La Ley aspira a dar una adecuada solución a estos supuestos e incluso se plantea la necesidad de abordar por vía excepcional una fórmula que permita resolver con agilidad la problemática de grandes actuaciones, de carácter trascendental para el conjunto de la Comunidad Autónoma y cuya urgencia oportunamente apreciada reclame una contestación inmediata, que el proceso normal de elaboración y aprobación de los planes no logra proporcionar.

CAPITULO PRIMERO: DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 1. 1. Los terrenos que se clasifiquen como suelo no urbanizable estarán sujetos a las limitaciones y condiciones de edificación que determinen las leyes, planes generales, normas subsidiarias municipales o, en su defecto, normativa subsidiaria de la Comunidad Autónoma.

2. Los espacios que, por sus características, deban ser objeto de una especial protección no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se quiera proteger. Deberán ponderarse, mediante la correspondiente evaluación de impacto, las infraestructuras que hayan de discurrir a través de los mismos.

Art. 2. 1. Las categorías del suelo no urbanizable son las siguientes:

a) Suelo no urbanizable de especial protección, integrado por aquellos espacios cuyos excepcionales valores de cualquier género les hagan merecedores de un alto grado de protección.

b) Suelo no urbanizable de interés, compuesto por aquellos terrenos protegibles en función de sus singularidades agrarias o paisajísticas.

c) Suelo no urbanizable de costas, respecto al cual deben establecerse las medidas de protección que demandan las peculiaridades de las franjas costeras.

d) Suelo no urbanizable de infraestructuras, comprensivo de los terrenos que resultan afectados por la localización de infraestructuras básicas o de transporte.

e) Núcleo rural, como categoría del suelo no urbanizable objeto de ocupación residencial.

f) Suelo no urbanizable genérico, que es aquel que por su naturaleza y situación no resulta incluíble en alguna de las restantes categorías del suelo no urbanizable.

2. Los planes y normas municipales que se elaboren o revisen habrán de incorporar aquellas de las categorías establecidas en este artículo que puedan ser de aplicación en cada medio.

Art. 3. Los usos en suelo no urbanizable, atendiendo a su situación jurídica y a la modalidad de gestión que les corresponda, pueden ser de las siguientes clases, y a ellas harán necesariamente referencia los planes generales y normas subsidiarias:

a) Usos permitidos, sujetos a concesión de licencia municipal sin trámites previos.

b) Usos autorizables, que con anterioridad a la licencia municipal necesitan autorización previa, conforme el trámite previsto en el artículo 13 de la presente Ley.

c) Usos incompatibles, que son aquellos que no cumplen alguno de los requisitos exigidos para los usos permitidos o autorizables y cuya eventual admisibilidad requiere, con anterioridad a cualquier otra autorización y licencia, la nueva aprobación o modificación de un planeamiento en virtud del cual se habilite el suelo afectado para la finalidad pretendida.

d) Usos prohibidos, que son aquellos que los planes generales o normas subsidiarias imposibilitan en suelo no urbanizable y que en ningún caso podrán llevarse a cabo, salvo que se produzca la aparición de nuevos criterios urbanísticos y estos se materialicen a través de la oportuna revisión del planeamiento.

Art. 4. 1. Dentro de los límites y condiciones establecidos por la normativa urbanística aplicable, cabe realizar transitoriamente en el suelo no urbanizable actividades al servicio de las obras públicas. Tendrán tal condición las actuaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. Cuando la condición auxiliar respecto de la obra pública no venga explícitamente declarada en la normativa sectorial correspondiente, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias

podrá apreciarla, mediante acuerdo motivado, en función de la esencialidad de la instalación para la construcción o utilización de la obra pública y de la intensidad con que quede adscrita a su servicio. Ello, sin menoscabo de la evaluación previa de impacto ambiental en aquellos supuestos en los que la legislación vigente así lo exija, y mediante proyecto de restauración si este fuera necesario.

Art. 5. 1. Podrán establecerse en suelo no urbanizable edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que el planeamiento no contemple, siempre y cuando no las impida expresamente. Para ello se requiere, sin embargo, que las características de la instalación no permitan su emplazamiento fuera del medio rural o que la utilidad pública o el interés social deriven precisamente de su ubicación en dicho medio.

2. Cuando la utilidad pública o el interés social de la actuación no vengán determinados por su legislación específica, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias podrá valorarlas y reconocerlas, atendiendo tanto a la generación de riqueza y bienestar general atribuibles al proyecto, como a su grado de compatibilidad con las exigencias del ámbito rural y con los niveles de protección que la norma de aplicación asigne al suelo objeto de la implantación pretendida. El acuerdo que se adopte en tal sentido deberá estar suficientemente motivado.

Art. 6. 1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes efectuada con fines edificatorios.

En suelo no urbanizable se entenderá que existe propósito edificatorio cuando la fragmentación de la finca no responda a requerimientos objetivos de la explotación agraria del terreno o de la actividad económica que, debidamente autorizada, venga realizándose sobre el mismo, circunstancias estas que deberán ser constatadas por el órgano competente en materia de agricultura de la Administración del Principado de Asturias.

2. Fuera de los núcleos rurales y de sus zonas de influencia gráficamente delimitadas en el planeamiento se prohíben las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, con la sola excepción de las divisiones de cosa común adquirida a título lucrativo tanto «mortis causa» como «inter vivos», siempre que en este último caso el transmitente esté vinculado con todos los condominios adquirentes por relación de parentesco hasta el tercer grado.

La eventual viabilidad urbanística de una parcelación en el medio rural no exime a la misma de la necesidad de cumplir los requisitos que, en su caso, vinieran exigidos por la legislación agraria en vigor.

3. No podrán otorgarse licencias de construcción sobre suelos procedentes de un loteo cuando en la inscripción registral no figure acreditada la licencia a cuyo amparo se realizó el fraccionamiento del terreno y con independencia de que, en ningún caso, se generarán derechos edificatorios como resultado de actividades de parcelación ejecutadas con infracción de lo dispuesto en la Ley.

CAPITULO II: DE LOS NUCLEOS RURALES

Art. 7. 1. Son núcleos rurales los asentamientos consolidados de población en suelo no urbanizable que el planeamiento municipal configure con tal carácter, en función de las circunstancias edificatorias, socioeconómicas y de cualquier otra índole que manifiesten la imbricación racional del asentamiento en el medio físico donde se sitúa.

2. Dentro de los núcleos rurales y de sus zonas de influencia existirán las posibilidades de parcelación y edificación que determinen el plan general o las normas subsidiarias municipales y, en su caso, las normas de la Comunidad Autónoma.

3. En orden a la obtención del suministro de los servicios públicos de electricidad, telefonía y otros semejantes, los núcleos rurales se equiparán a los suelos urbanos y demás asentamientos de población de análoga naturaleza o denominación.

Art. 8. 1. El planeamiento municipal concretará los requisitos necesarios para que una agrupación poblacional pueda ser calificada como núcleo rural.

Tal condición se adquiere mediante la mera concurrencia de dichos requisitos, siendo esta simple circunstancia la que determina la asignación al suelo afectado de las posibilidades edificatorias que el planeamiento reconozca a los núcleos.

Sin embargo, las reglas sobre atribución y delegación de competencias contenidas en el artículo 11 sólo tendrán efectividad a partir del momento en que se produzca la delimitación material del núcleo, para lo cual éste y sus zonas de influencia han de definirse gráficamente sobre los oportunos planos de la correspondiente norma urbanística.

2. Cuando los planes generales o normas subsidiarias no la incorporen con la precisión suficiente o no la hubieren realizado en su totalidad, la plasmación gráfica de los núcleos rurales existentes y de sus zonas de influencia deberá incluirse o completarse mediante normas complementarias.

3. Los instrumentos de planeamiento en los que se delimiten núcleos rurales deberán establecer para cada uno de ellos un régimen de distancias y limitaciones en obras, instalaciones y edificaciones en el área de las carreteras que circulen a lo largo de los mismos.

A los efectos de establecer tal régimen de distancias y limitaciones se deberá recabar informe preceptivo y vinculante del organismo que, en cada caso, ostente la titularidad de las funciones de vigilancia y control en materia de carreteras.

Art. 9. 1. En las condiciones establecidas por el planeamiento municipal y de la Comunidad Autónoma, y siempre que no lo impida el respeto ambiental exigido por el artículo 73 de la Ley del Suelo, se permitirá, dentro de los núcleos rurales, la edificación de viviendas agrupadas.

2. Las expresadas viviendas habrán de situarse sobre una sola finca con extensión no inferior a la que resulte de multiplicar el número de viviendas por la fijada como superficie edificable mínima en el respectivo núcleo. La parcela objeto de la actuación adquirirá la calidad de indivisible, que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

3. Sin perjuicio de la necesidad de disponer de los servicios urbanísticos ordinarios, estas agrupaciones de viviendas se adaptarán a las condiciones rurales del emplazamiento, preservando su naturaleza y sus características peculiares.

Art. 10. 1. Las dotaciones, servicios y sistemas de espacios libres de ámbito local, que se sitúen en los núcleos rurales, se obtendrán por el sistema de expropiación como actuación aislada en núcleo rural, aunque excepcionalmente, cuando la población, densidad o demanda de equipamiento así lo requieran, los planes generales y normas subsidiarias podrán introducir modelos de gestión que reconduzcan el proceso a formas análogas a las propias de otras clases de suelo.

2. Los terrenos incluidos en el ámbito de los núcleos rurales se tasarán conforme a lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

3. Los concejos cuya normativa urbanística no establezca las dotaciones, servicios y sistemas de espacios libres a ubicar en los núcleos rurales y en el conjunto del suelo no urbanizable, podrán señalarlos mediante las correspondientes normas complementarias, completadas, en su caso y si fuera preciso, por la modificación del plan general o norma subsidiaria.

CAPITULO III: COMPETENCIAS Y PROCEDIMIENTO

Art. 11. 1. Corresponde a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias el otorgamiento de las autorizaciones que, con carácter previo a la concesión de licencia, vienen exigidas

por la Ley del Suelo para actuaciones en terrenos clasificados como no urbanizables.

2. No obstante, cuando se trate de núcleos rurales gráficamente delimitados como tales con precisión suficiente en el instrumento urbanístico aplicable y la autorización verse sobre una vivienda familiar a edificar en el interior del núcleo o en su área de influencia, el otorgamiento de la autorización incumbirá al respectivo ente local en los siguientes supuestos:

a) Ayuntamientos de más de 40.000 habitantes.

b) Mancomunidades y gerencias u otras Entidades urbanísticas supramunicipales, cuando cuenten con los servicios técnicos, jurídicos y administrativos que la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias considere suficientes y exista acuerdo en tal sentido de todos y cada uno de los municipios integrados en las mismas.

c) Cuando, sin darse las condiciones anteriores, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias delegue el ejercicio de su competencia en los términos establecidos en el artículo siguiente.

A los efectos precedentes se entiende por vivienda familiar el conjunto de espacios, locales o dependencias destinados a alojamiento o residencia familiar, así como las edificaciones anejas a la misma.

Art. 12. 1. Cuando, dentro del núcleo rural, se trate de instalaciones y usos autorizables distintos de los especificados en el artículo anterior, o cuando el suelo donde se pretenda alguna implantación igualmente autorizable tenga la condición de no urbanizable genérico, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias podrá delegar total o parcialmente en los Ayuntamientos o Entidades supramunicipales su competencia para conceder la autorización previa, debiendo expresar el acuerdo de delegación el alcance, contenido, condiciones y duración de ésta, así como el control que se reserve el órgano delegante.

2. En las restantes categorías de suelo no urbanizable, y excepción hecha de la construcción de vivienda familiar en núcleos gráficamente delimitados en el planeamiento, no podrá la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias delegar sus facultades relativas a la concesión de la autorización previa.

Art. 13. El procedimiento de otorgamiento de las autorizaciones previas por la Entidad a la que corresponda es anterior e independiente del propio de la concesión de licencia y se desarrollará del modo siguiente:

a) La petición del interesado, formulada en los términos exigidos por la normativa aplicable, será presentada en la Entidad local correspondiente, quien la tramitará íntegramente y resolverá si tal competencia le corresponde o le hubiera sido delegada, elevando, en caso contrario, el expediente a la decisión de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias.

b) Será preceptivo someter a información pública, durante un período de quince días, y mediante su publicación en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias y de la Provincia», aquellas solicitudes que versen sobre actuaciones que, sin tener la consideración de usos prohibidos o incompatibles, no figuren, sin embargo, expresamente contempladas por el planeamiento como permitidas o autorizables. Dicha información será practicada por el órgano al que compete la concesión de la autorización.

c) Cuando la facultad de autorizar pertenezca al Ayuntamiento podrá producirse en el mismo acto la autorización y la concesión de licencia, siempre que en el acuerdo se analicen todas las cuestiones implícitas en ambos procedimientos.

CAPITULO IV: DE LOS USOS INDUSTRIALES

Art. 14. 1. En suelos a los que el planeamiento en vigor asigne un destino industrial, pero que, por no

haber sido objeto de la necesaria gestión, mantengan todavía las características fácticas del no urbanizable, podrán autorizarse por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias construcciones destinadas a fines industriales.

2. Dicha autorización se concederá a propuesta del respectivo Ayuntamiento, previa información pública del modo dispuesto en el artículo 13, b).

3. En todo caso, la actuación a autorizar habrá de cumplir las determinaciones del planeamiento, sin que pueda superarse la edificabilidad media que este establezca y debiendo garantizarse adecuadamente la seguridad, salubridad y no contaminación.

4. El terreno dispondrá o será dotado de acceso rodado satisfactoriamente por el propietario, que, además, se comprometerá a ejecutar la pavimentación y los restantes servicios urbanísticos mínimos y aceptará expresamente las obligaciones relativas a reserva de dotaciones que deriven del planeamiento, prestando garantías suficientes al respecto. Los servicios ejecutados que fuesen de interés general serán tenidos en cuenta en el futuro reparto de cargas y beneficios.

Art. 15. Cuando medien razones de urgencia y excepcional interés público, apreciados, previamente, por el Consejo de Gobierno del Principado, el Consejero de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, de acuerdo con los respectivos Ayuntamientos y previos los informes de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias y de la Consejería sectorialmente competente por razón de la actividad a realizar, podrá acordar la entrada en vigor de un plan especial industrial en suelo no urbanizable sin necesidad de seguirse la tramitación ordinaria.

DISPOSICION FINAL Se autoriza al Consejo de Gobierno del Principado de Asturias para dictar por Decreto las disposiciones reglamentarias que se juzguen oportunas para el desarrollo y aplicación de esta Ley.