

## Vivienda en suelo no urbanizable

jueves, 03 de diciembre de 2009

En primer lugar hay que decir que hoy día el control urbanístico del suelo es casi absoluto, y sólo se puede edificar si el Ayuntamiento correspondiente concede, permite o tolera, ya que con la ley en la mano, cualquier edil o concejal puede presentarse con los municipales o la guardia civil a demoler cualquier cosa instalada en suelo rural, o en suelo urbanizado construido sin licencia, en especial si existen denuncias de otros vecinos, o afectan a lugares de especial interés o protección.

Veamos entonces en qué situación urbanística se queda nuestra vivienda en caso de haberla realizado sobre un suelo rural (no urbanizable). Para empezar debemos de partir de la idea de que es posible legalmente la realización de una construcción en suelo no urbanizable, en principio, como regla general, son dos las situaciones en las que se puede encontrar una edificación realizada en un suelo rural.

La primera de ellas tiene como base los usos admitidos, por la legislación urbanística, en dicho tipo de suelo. Lógicamente, estos usos suelen ser los relativos a la propia actividad agrícola, forestal, cinegético, etc...que se vaya a desarrollar en dicho suelo. Vinculados a dichos usos, se permite la instalación o construcción de edificaciones asociadas a la actividad propia que se vaya a desarrollar en dicho suelo. Esta permisibilidad abarca igualmente a las construcciones destinadas a vivienda, siempre y cuando dicha residencia esté también vinculada a la explotación de la finca.

En este punto hay que hacer referencia a la propia normativa urbanística, que establece una limitación para este tipo de construcciones, en tanto que las misma, no podrá inducir a la formación de nuevos asentamientos urbanos, es decir, que no debe dar lugar a la aparición de un nuevo núcleo de población.

La segunda situación viene vinculada al uso de la vivienda con carácter exclusivamente residencial. Y es que, derivada de las distintas circunstancias que puedan tener lugar en relación con la construcción, como son una posible prescripción de la infracción urbanística (han transcurrido 4 años sin la correspondiente actuación por parte del Ayuntamiento) o una declaración de fuera de ordenación de la misma, las normas urbanísticas reguladoras del suelo no urbanizable, así como, los propios planeamientos urbanísticos de los municipios, reconocen la posible existencia de viviendas con finalidad residencial con independencia del uso que tenga atribuida la finca en la que se encuentre construida.

Estas construcciones se engloban dentro de un régimen especial, en virtud del cual se les aplica una serie de limitaciones en cuanto al uso de la vivienda. Estas limitaciones giran en torno a la imposibilidad de realizar obras de ampliación de la edificación y de realizar obras de rehabilitación con carácter de reestructuración general. Es decir, que en una vivienda construida sobre suelo no urbanizable, en principio, tan sólo pueden realizarse obras de acondicionamiento de la misma y obras de reestructuración puntual.

A pesar de todo, hay que recordar que para poder disfrutar de una casa construida por uno mismo, poder financiarla, venderla y que otro pueda hipotecarla o cualquier otro tipo de actuación con la misma, siempre será necesario el cumplimiento de la normativa urbanística vigente.

En resumen, una vivienda construida sobre un suelo rural (no urbanizable), en principio, no tiene porque ser ilegal. Este tipo de construcciones tienen su propio régimen urbanístico aplicable, por lo que habrá que estudiar cada caso de forma independiente, analizando todos los elementos que rodean a la misma y comprobando las normas urbanísticas que le serían de aplicación en virtud de los mismos.