

## Fernando Covés

Abogado y socio fundador de Covés Abogados

# «La legalización de viviendas en suelo rústico es una oportunidad inédita»

M.V.

Hace cuatro años se aprobó la figura de la Minimización de Impacto Territorial para legalizar viviendas residenciales en suelo rústico de la Comunidad Valenciana. Fernando Covés Botella, socio fundador del bufete Covés Abogados, nos explica la situación actual y destaca distintos ejemplos prácticos además de detallar cuáles son los requisitos para llevar a cabo esta legalización de viviendas en suelo rústico, más conocido legalmente como suelo no urbanizable.

**Desde que se aprobó en 2019 esta innovadora figura legal, la llamada Minimización de Impacto Territorial, ¿cómo está funcionando?**

Está teniendo una magnífica acogida la Minimización de Impacto Territorial. Nos está permitiendo abordar problemas y casuística que antes del 2019, no tenía solución. En la Comunidad Valenciana hay más de 397.000 edificaciones construidas, pendientes de legalizar, que hasta tal fecha no reunían el requisito de 10.000 metros cuadrados de parcela mínima en propiedad. Y desde que se aprobó esta medida, en el año 2019, están pudiendo ser reguladas e insertadas dentro de la legalidad, llegando lo que muchas de ellas quieren, que es la licencia de primera ocupación la cual permite habitarlas. Además, también les da su valor legal e hipotecario y se pueden comprar y vender sin ningún tipo de incumplimiento legal. Donde antes había una infracción urbanística ahora hay una vivienda dentro de ordenación urbanística, que permite vender la misma con todas las garantías legales.

**¿En qué consiste el procedimiento para legalizar viviendas en suelo no urbanizable?**

La minimización es un procedimiento administrativo que, tal y como su nombre indica, pretende disminuir los impactos que sobre el territorio y el medio ambiente producen o han producido viviendas ilegalmente implantadas en Suelo No Urbanizable. Tras la tramitación del procedimiento de minimización, la vivienda que sea objeto de aquel obtendrá un régimen jurídico derivado de la obtención, en última instancia de una «licencia de obras de legalización» o de una «licencia de minimización de impacto territorial».

El objetivo del procedimiento es legalizar las viviendas pero minimizando el impacto ambiental estableciendo para ello, las medidas correctoras ambientales adecuadas. Es lo que llamamos la filosofía del «palo y la zanahoria», tú quieres la zanahoria de la legalización, pero para ello el Ayuntamiento va exigirte unas obras ambien-



Fernando Covés, abogado y socio fundador de Covés Abogados.

tales, llamadas obras de minimización. Lo que se busca con esta figura es poder compatibilizar la pervivencia de estas construcciones, legalizarla y llegar hasta el estadio de tener un régimen legal que permita comprar, vender, alquilar y hacer cualquier régimen jurídico. Es una innovación total, porque hasta el 2019 no se permitía transformar y legalizar este tipo de viviendas.

**¿Qué edificaciones pueden ser objeto de legalización?**

El requisito imprescindible es que estén construidas antes del 20 de agosto de 2014. No pueden ser objeto de minimización edificaciones destinadas a otros usos (casas de aperos, edificaciones agrícolas o ganaderas, edificaciones que den soporte físico a actividades industriales o terciarias, entre otras).

**¿Podrías desgranarnos algún ejemplo que haya solucionado vuestro bufete, Covés Abogados?**

Perfectamente, uno muy reciente concretamente se ha realizado en el entorno natural «Pinar de la Perdiz», del municipio de Pilar de la Horadada, muy cerca de Orihuela. El despacho ha elaborado un instrumento normativo, una ordenanza que ha permitido solucio-

nar un problema urbanística instalado en el municipio desde hace más de 40 años. En el mes de abril se aprobó la ordenanza elaborada en nuestro despacho, que posibilita la legalización de más de 80 viviendas en el citado entorno. Ha habido que estudiar el entorno, que ha sido complejo por su triple protección ambiental, pero analizando cada una de las situaciones, se ha podido desbloquear la situación contemplando los requisitos exigibles y las áreas de delimitación que permiten la aprobación de la Minimización de Impacto Territorial y la legalización. El proyecto ha tenido una magnífica acogida en el municipio y es el primero que se hace en la Comunidad Valenciana.

También tenemos muchos ejemplos de particulares en diversos municipios de la Comunidad Valenciana, que nos hemos recorrido de norte a sur. Permitted, de la mano del Ayuntamiento competente, abordar esas obras de minimización de impacto territorial, que han permitido la obtención del régimen legal de viviendas, que siendo ilegales o fuera de ordenación, han pasado a ser legales, y susceptibles de comprar y vender, adquiriendo un valor hipotecario, jurídico y ambiental que no tenían. Se le permite obtener licencia de obras y de primera ocupación lo cual es una gran oportunidad para ellos.

**¿Qué significa que la vivienda esté totalmente finalizada antes del 20/8/14?**

Es uno de los requisitos fundamentales. Esta exigencia legal supone que la edificación esté dispuesta para su uso residencial en esa fecha. Es decir, que

esté totalmente ejecutada la obra de construcción de la misma.

**¿Pueden ser objeto de legalización las edificaciones adyacentes o complementarias a una vivienda?**

El caso de una piscina, una barbacoa o un garaje... La ley de ordenación del territorio da una contestación muy clara, se entiende que todas aquellas construcciones que sean auxiliares o complementarias de la vivienda, que estén conectadas con la misma y que estén totalmente finalizadas antes del 20/8/14 podrán ser objeto del procedimiento de minimización.

**¿Qué ventajas ambientales tiene la legalización de viviendas a través de la «minimización de impactos»?**

La ventaja primordial es la aplicación de medidas correctoras para evitar el tradicional impacto ambiental que supone la carencia de un sistema de depuración de aguas residuales. La implantación de espacios para la recogida regular de residuos sólidos, así como de un sistema viario que permita un acceso rodado seguro a las edificaciones y la adecuada conexión del núcleo de viviendas con la red viaria, son otras indudables mejoras en relación con la situación preexistente.

«La regularización de la edificación tiene una indudable ventaja jurídica para la propiedad»

Igualmente, se promoverá la instalación de medidas de seguridad para aquellas situaciones de riesgo por inundación o incendio forestal.

**¿Y en cuanto a las ventajas jurídicas?**

Desde mi punto de vista, son las más importantes. La situación de la que parten las viviendas que pueden ser objeto de un expediente de disciplina urbanística es la de carencia de patrimonialización de las mismas. La carencia de declaración de obra nueva, licencia de obras y de licencia de primera ocupación implica la imposibilidad de enajenar la construcción con todas las garantías, ya que solo se vende la parcela sobre la que está la construcción. Lo que puede dar lugar a compra-ventas ilegales, incumplimientos contractuales, e incluso estafas inmobiliarias.

Por lo tanto, la regularización de la edificación tiene una indudable ventaja jurídica para la propiedad ya que la patrimonialización implica que un inmueble que era ilegal en suelo rústico se inserta dentro del tráfico jurídico inmobiliario, se puede comprar y vender con total legalidad, se revaloriza a todos los efectos y, sobre la misma, se pueden ejercer derechos reales que antes no se podía (venta de la casa, hipoteca, herencia, entre otras). Todo ello se traducirá en un indudable mayor valor económico de la finca en la que esté ubicada la construcción, y de la propia construcción a legalizar.

**¿Por qué es interesante comenzar ya a legalizar?**

Principalmente, por el coste de oportunidad: dónde antes había una infracción o una vivienda fuera de ordenación en suelo no urbanizable ahora se permite legalizarla y meterla dentro del tráfico jurídico inmobiliario. Esto es algo inédito, tenemos por primera vez en la historia de la Comunidad Valenciana la posibilidad de regularizar un cúmulo de viviendas que eran ilegales. Eso sí, garantizando las medidas ambientales requeridas para la seguridad jurídica, protección de medio ambiente, que permitan compatibilizar legalización, con sostenibilidad y seguridad.

Comenzar ya esta legalización es fundamental ya que en algunos casos se producirá la suspensión de procedimiento de disciplina y sancionador en casos de expedientes de infracción urbanística. En lugar de tener que demoler la vivienda por ser ilegal en suelo rústico se podrá integrar en la legalidad, cumpliendo las obras ambientales necesarias, que la conviertan en compatible con el suelo rústico. Un urbanismo ambiental quirúrgico e inteligente, que da solución a un problema histórico.

### MÁS INFORMACIÓN

Covés Abogados

☎ 966 094 786

📍 Reina Victoria nº

56, 3º Dcha. Elche

Email: fcovés@covésabogados.es

🌐 www.covésabogados.es

📍 Reina Victoria nº 56, 3º Dcha. Elche

**COVES**  
Abogados