

CIUDAD Y TERRITORIO

ESTUDIOS TERRITORIALES

ISSN(P): 1133-4762; ISSN(E): 2659-3254

Vol. LVI, Nº 221, otoño 2024

Págs. 751-778

<https://doi.org/10.37230/CyTET.2024.221.2>

CC BY-NC-ND



Los usos impropios del suelo no urbanizable: la distribución territorial de las “Declaraciones de Interés Comunitario” de la Comunidad Valenciana (DIC)

Eugenio L. BURRIEL-DE-ORUETA ⁽¹⁾Carmen ZORNOZA-GALLEGRO ⁽²⁾⁽¹⁾ Catedrático Emérito de Geografía⁽²⁾ Ayudante Doctora de Geografía. Instituto Interuniversitario de Desarrollo Local^{(1) (2)} Departamento de Geografía, Universitat de València

Resumen: La “Declaración de Interés Comunitario” (DIC) es una figura legal de la Comunidad Valenciana que permite, de manera excepcional y restrictiva, ubicar en suelo no urbanizable usos propios del suelo urbanizado. La distribución territorial de las DIC aprobadas se analiza –tanto en conjunto como según los diferentes tipos de actividades– a escala comarcal, aunque con frecuentes referencias a la escala local. El objetivo es conocer los factores explicativos de esa distribución. La estructura de tipos de DIC de las diversas comarcas ha permitido reconocer áreas territoriales con características similares. Las conclusiones confirman la hipótesis de una aplicación poco rigurosa de la normativa, porque con frecuencia se ha dado prioridad a los posibles beneficios económicos para ayuntamientos y promotores frente al interés general del mantenimiento de la función territorial del suelo no urbanizable.

Palabras clave: Suelo no urbanizable; Usos industriales y terciarios; “Declaración de Interés Comunitario”; Comunidad Valenciana; España.

Recibido: 28.02.2023; Revisado: 28.06.2023

Correo electrónico (1): elbo@uv.es; Nº ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-9235-1526>Correo electrónico (2): carmen.zornoza@uv.es; Nº ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-9680-4983>

Los/as autores/as agradecen los comentarios y sugerencias realizados por las personas evaluadoras anónimas, que han contribuido a mejorar y enriquecer el manuscrito original.

Improper uses of Non Developable Land: the territorial distribution of the “Declarations of Community Interest” (DIC) of the Region of Valencia

Abstract: The Declaration of Community Interest (DIC) is a legal figure of the Region of Valencia (Spain). In an exceptional and restrictive manner, it enables urbanized land use to be located on non developable land. The territorial distribution of the approved DIC – as a whole and according to the different types permitted by the regulations – is analyzed at the county level, although with frequent references to the local level. The objective is to explore the explanatory factors of this distribution. The typology of the DIC in different counties has allowed to recognize areas with similar characteristics. The conclusions confirm the hypothesis of a lax application of the regulations because priority has often been given to the possible economic benefits for municipalities and developers rather than to the general interest of maintaining the territorial function of non developable land.

Keywords: Non developable land; Industrial and tertiary facilities; Declaration of Community Interest; Region of Valencia; Spain.

1. Introducción

El suelo no urbanizable es aquel que la planificación urbanística decide excluir del proceso urbanizador y mantenerlo en su estado natural o con un uso agropecuario o forestal. Por ello, la regla general es su no edificación, salvo las instalaciones directamente ligadas a esos usos. Tan solo por razón “de utilidad pública o interés social” la normativa española admitía excepcionalmente edificaciones destinadas a usos industriales o terciarios propios del suelo urbano y urbanizable (art. 85 y 86 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, TRLS-76). Una interpretación extensiva y arbitraria de esta excepción escueta y ambigua (MARTÍNEZ MORALES, 1995, p. 71) conllevó una invasión generalizada, sin ordenación urbanística previa, de construcciones industriales y terciarias en el Suelo No Urbanizable (SNU), utilizado como una alternativa barata y rápida al suelo urbanizado (FERNÁNDEZ, 1995, p. 14).

Para reconducir esta situación, la Ley 4/1992 Sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana estableció una figura legal específica, la DIC (Declaración de Interés Comunitario). Su finalidad es regular la localización excepcional en SNU, con criterios de racionalidad territorial, de actividades productivas y terciarias que por su carácter infrecuente o excepcional “no pueden ser previstas en la planificación convencional” (FERNÁNDEZ, 1995, p. 16). Desde el punto de vista urbanístico se trata de un “acto

de planeamiento puntual” que integra o complementa *expost* la ordenación al calificar urbanísticamente un SNU en el que, por la propia naturaleza de su objeto, no es posible una planificación preventiva de estos usos del suelo (BLANC, 1995, pp. 144-145).

Por ese carácter excepcional de la ubicación en SNU de usos propios del suelo urbanizado, la normativa para aprobar una DIC es muy restrictiva: solo se admiten en el Suelo No Urbanizable Común (SNUC); se establece un *númerus clausus* de supuestos de admisibilidad de la DIC y, además, en cada uno de ellos deben concurrir determinados requisitos (BLANC, 1995, p. 145); y se vincula a una actividad concreta y por un plazo de tiempo limitado, por lo que no supone una reclasificación de ese suelo. Sin embargo, podía concederse una DIC para la reforma o ampliación de establecimientos industriales que carecieran de los requisitos legales si ya existían en SNU y estaban “en funcionamiento a la entrada en vigor de esta ley” (Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 4/1992, mantenida en posteriores leyes). La regulación de la DIC ha permanecido sustancialmente igual en toda la legislación valenciana posterior¹.

Después de la Comunidad Valenciana, otras catorce Comunidades Autónomas han regulado también, con mayor o menor facilidad, la posibilidad de edificar instalaciones industriales o terciarias en SNU (RUIZ CENICEROS, 2018, pp. 16-25).

¹ Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable, Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP) y

Ley 1/2019 de modificación de la LOTUP.

La Ley 4/1992 estableció también un denominado “procedimiento extraordinario” de DIC para “actividades industriales y terciarias de especial importancia”, cuyas mayores dimensiones y trascendencia les hacía ser elementos influyentes en la estructura territorial. Se trataba en este caso de actuaciones integrales a las que se les exigía resolver “los servicios requeridos por su establecimiento y funcionamiento” y asumir las obligaciones y cesiones del suelo urbanizable programado (art. 20 de la Ley 4/1992). Además de las mayores dimensiones de la actuación, en este caso no se trata de un uso temporal excepcional y sujeto a un plazo, del SNU, sino de un instrumento urbanístico que supone la reclasificación *de iure* del SNU. Sería equivalente a otras figuras para actuaciones “de interés regional” o de “carácter estratégico” reguladas posteriormente en la mayoría de las legislaciones autonómicas². Este “procedimiento extraordinario” de DIC se eliminó en la siguiente Ley 10/2004 para ser sustituido posteriormente por figuras similares a las de otras Comunidades Autónomas.³

2. Objetivos, fuentes y metodología

Son numerosas las publicaciones acerca de la naturaleza y problemática jurídica de las diversas regulaciones autonómicas de este uso excepcional del SNU (SIBINA, 2006; GUTIÉRREZ COLOMINA, 2006; GÓMEZ ROSSI, 2018) y también de la DIC valenciana (FERNÁNDEZ FERRERAS, 2007; MARÍ, 2008; GARCÍA DE LEONARDO, 2018).

Pero no hay estudios empíricos de su aplicación y resultados, excepto uno sobre las DIC que demostraba que las actividades de muchas de las DIC aprobadas no se ajustaban a los estrictos requisitos de la normativa y apuntaba los posibles factores que habían contribuido a esta actitud permisiva y las consecuencias que implicaba (BURRIEL, 2021). En él ya se indicaba la importancia de complementarlo con el análisis de la distribución territorial de las DIC, que es precisamente el objetivo de la actual investigación.

La hipótesis principal ahora planteada es que la aplicación indebida de la DIC obedece fundamentalmente a la prioridad dada al crecimiento económico y a los intereses de promotores

y ayuntamientos sobre la función territorial del SNUC que, como recurso natural limitado, exige su preservación de los procesos de desarrollo urbano. Ligadas a ella se plantean otras dos hipótesis más concretas: que buena parte de las DIC aprobadas no parecen responder a la necesidad de dar respuesta a situaciones de excepcionalidad que no pudieron ser previstas en la planificación convencional, que fue la razón de su creación en la Ley de 1992; y que con frecuencia los municipios han utilizado la DIC para hacer del SNU un sucedáneo barato del suelo urbanizado.

Para comprobarlas se analiza la distribución territorial de todas las DIC aprobadas en la Comunidad Valenciana desde su establecimiento en la Ley 4/1992 hasta diciembre de 2021, tanto en su conjunto como en los diferentes tipos de actividades admitidas por la normativa. A partir de estos resultados se señalan los factores explicativos de esta distribución y de su concentración o escasez en unas u otras zonas.

La fuente de información fundamental para este trabajo ha sido el archivo digital *Urbanexp* de los Servicios Territoriales de Urbanismo (de ámbito provincial) de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad de la Generalitat Valenciana. Esta base de datos contiene una relación de todos los expedientes de temática urbanística tramitados por dichos Servicios Territoriales, con una información resumida del contenido de cada uno de ellos.

La enorme información existente en *Urbanexp* exigió un largo y complejo proceso de depuración. En primer lugar, fue necesario entresacar los expedientes que se referían al SNU y obviar los de otros trámites urbanísticos. Luego hubo que excluir aquellos cuyo objeto no era la obtención de una DIC y los que no concluyeron con una resolución favorable de la solicitud de DIC (BURRIEL, 2021, p. 83). El resultado es una base de datos depurada que ya solo incluye la información de las DIC aprobadas.

La información existente en *Urbanexp* de cada expediente de DIC contiene diversos apartados. De ellos en este trabajo se han utilizado principalmente el campo referido al municipio en que se ubica la DIC y el campo “Descripción” en el que se señala la actividad para la que se

² Como los “Proyectos de Interés Regional” de Extremadura (BARRADO & CAMPESINO, 2016), los “Proyectos Singulares de Interés Regional” de Cantabria, los “Proyectos de Actuación Territorial” de Canarias...

³ Hoy son los “Proyectos de Inversiones Estratégicas Sostenibles” (PIES) y los “Proyectos Territoriales

Estratégicos” (PTE). Un PTE ha sido precisamente el que ha permitido ofrecer, con agilidad y eficacia, condiciones adecuadas para la instalación de la giga factoría de Volkswagen en Sagunt.

solicita, aunque a veces de manera muy genérica o poco clara. En esos casos se ha recurrido a la información de los campos del “Promotor” y del “Emplazamiento”; a partir de ellos y tras una laboriosa búsqueda en internet, o incluso consultas locales, se ha podido precisar la actividad.

Además, ha sido también necesaria la consulta directa en el Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana de numerosos expedientes de la provincia de Valencia anteriores a 1997 en los que en *Urbanexp* no constaba con claridad si la solicitud de DIC había resultado o no finalmente aprobada.

El *Visor Cartogràfic* de la Generalitat Valenciana es otra fuente de información de las DIC. Además de los datos presentes en *Urbanexp*, aporta otros interesantes, como la superficie de la DIC, la información catastral, un zoom a las instalaciones y una foto aérea de éstas⁴. Pero esta base de datos únicamente se ha utilizado para comprobaciones e informaciones complementarias porque no incluye aún todas las DIC aprobadas. Aunque el déficit global no es grande (un 15 % en 2021), su representatividad viene lastrada por una muy desigual distribución territorial y temporal⁵.

Otra fuente de datos empleada ha sido el planeamiento urbanístico de los municipios valencianos, a disposición pública en el Instituto Cartográfico Valenciano. Ha permitido determinar la superficie de SNUC de cada municipio y su total comarcal.

A partir de las actividades descritas en *Urbanexp*, cada una de las 2095 DIC aprobadas se ha adscrito a uno de los 34 tipos de DIC que se han diferenciado. Éstos provienen de los 15 supuestos de actividades admitidos como DIC en las diferentes leyes valencianas que las han regulado, más los resultantes de subdividir en varios tipos aquellos supuestos legales que incluyen actividades muy diversas. Además, se ha establecido un tipo con las DIC de industrias que no tienen encaje en ninguno de los supuestos legales de la normativa; muchas se acogieron a la Disposición Transitoria que permite ampliar

las que estaban en funcionamiento al entrar en vigor la Ley 4/1992 o al procedimiento extraordinario del Art. 20 de esa ley; pero otras se aceptaron sin ninguna justificación legal. (Fig. 1).

La base territorial del análisis realizado es la escala comarcal. Pero se ha acudido con frecuencia a los datos municipales para precisar la localización de las DIC, mejorando la comprensión espacial de su implantación. No se puede olvidar que la escala municipal es decisiva desde el punto de vista urbanístico.

Se ha seguido la división comarcal de la Generalitat Valenciana de 2022⁶, pero agrupando l’Horta Nord, l’Horta Sud, l’Horta Oest y la ciudad de Valencia en una sola comarca que denominamos l’Horta, porque por su integración funcional no resulta lógico diferenciarlas⁷. Y también se han unido las comarcas de l’Alacantí y el Baix Vinalopó, por considerar que conforman el área urbana Alicante-Elx⁸.

Una vez depurada la base de datos, clasificadas las DIC aprobadas según su actividad y establecidas las escalas de análisis, la metodología ha seguido las siguientes fases. En primer lugar, se ha analizado la localización de las DIC, sin diferenciación de tipos, en las diferentes comarcas, así como las características de los municipios con mayor número de DIC y de aquellos que no tienen ninguna.

Luego se ha estudiado el emplazamiento de cada uno de los tipos de DIC y su grado de concentración comarcal mediante el índice de Gini. Para una mejor comprensión de esa localización se han realizado mapas de aquellos tipos con pautas de ubicación más significativas; en ellos se ha representado el número de DIC de ese tipo en cada municipio, mucho más expresivo de la distribución territorial que el total comarcal, que solo se ha utilizado para las DIC de servicios debido a su escaso número.

Finalmente, se ha considerado la estructura de tipos de DIC de las distintas comarcas y el índice de Gini de los 34 tipos en cada una de ellas. En función de estos datos las comarcas se han agrupado en grandes áreas que presentan

⁴ <https://visor.gva.es/visor/>. Ver <<Capes>>, <<Ordenació del Territori i Urbanisme>>, <<Urbanisme>>, <<Declaració d’Interès Comunitari (DIC)>>

⁵ En las provincias de Castellón y de Valencia el déficit del Visor es el doble que en la de Alicante. La mitad de las DIC que faltan son anteriores a 1997 o de los últimos años, y la otra mitad están acumuladas en el Visor en otras DIC de las que son ampliación.

⁶ En enero de 2023 se ha publicado un nuevo mapa comarcal que ha cambiado de comarca unos pocos municipios de

Castellón, pero que no se ha tenido en cuenta porque ya estaban elaborados todos los datos del trabajo.

⁷ La comarca de l’Horta así delimitada en este trabajo se ha considerado como el “área urbana de Valencia”. Se corresponde con el área metropolitana administrativa que funcionó entre 1996 y 2000 (SALOM & THOMAS & MONTERO, 2021, 14).

⁸ Estas dos comarcas coinciden casi exactamente con el área urbana funcional de Alicante-Elx (GENERALITAT VALENCIANA, 2011, p. 46).

Supuestos legales	Tipo de DIC	Supuestos legales	Tipo de DIC
Explotación de canchales, extracción de áridos y de arenas o de recursos minerales	Explotación de canchales Extracción de áridos y de tierras Extracción de recursos minerales	Centros recreativos, deportivo y de ocio y sistema de aseo	Centros deportivos Actividades deportivas singulares y de aseo Granjas escuela Centro secuestres y otras actividades con caballos Instalaciones de perros y de otros animales Otras instalaciones recreativas y de ocio
Generación de energía renovable	Generación de energía renovable	Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y centros de servicios funerarios y conmemorativos	Actividades asistenciales, religiosas y benéficas Actividades culturales y sociales Residencias de tercera edad y centros asistidos Centros docentes Actividades sanitarias y científicas Comedoros y tanatorios
Industrias de transformación y comercialización de productos del sector primario	De frutas y hortalizas Hedegaz De mármol y piedra natural De otros productos del primario	Plantas privadas para el tratamiento de residuos	Plantas privadas para el tratamiento de residuos
Industrias que, por imperio de su normativa, deben ubicarse al lado de zona residencial e urbana	Pirotecnia y explosivos Instalaciones de hormigón, tratamiento de áridos y de asfalto Restantes DIC de este supuesto legal	Otras instalaciones e infraestructuras de las redes de suministro y comunicaciones de titularidad privada	Otras instalaciones e infraestructuras de las redes de suministro y comunicaciones de titularidad privada
Industrias de baja rentabilidad por unidad de superficie	Industrias de baja rentabilidad por unidad de superficie	Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras	Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras
Industrias que no deben estar en ningún de los tres supuestos legales	Acojidas a la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 4/1992 Acojidas al "Procedimiento Extraordinario" del Art. 20 de la Ley 4/1992 Con justificación arbitraria o sin justificación	Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados	Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados
Establecimientos turísticos, de restauración y asistidos	Establecimientos calificados como "rural" o de "turismo rural" Establecimientos en los que no se explicita esa calificación	Talleres de reparación de vehículos	Talleres de reparación de vehículos
Campamentos de turismo e instalaciones similares	Campamentos de turismo e instalaciones similares	Tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca	Tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca

Fig. 1 / Los tipos de Declaración de Interés Comunitario (DIC) diferenciados en este trabajo

Fuente: Legislación valenciana del suelo no urbanizable. Elaboración propia

características geográficas, demográficas y económicas similares: las interiores, las principales áreas urbanas, el cinturón exterior del área metropolitana de Valencia (AMV) y el litoral turístico; en éste y en las áreas interiores se han diferenciado subzonas.

3. Resultados

3.1. La distribución territorial de las DIC

En la Comunidad Valenciana las DIC han tenido una utilización muy intensa; se han contabilizado 2095 aprobadas desde su creación en la Ley 4/1992 hasta finales de 2021. Y están presentes en todo el territorio valenciano. Ninguna comarca carece de ellas y el 70 % tienen más de 40 DIC. A escala municipal están presentes en 369 municipios, el 68 % del total.

El análisis detallado de las características de los municipios que no tienen ninguna DIC muestra que dos tercios de ellos poseen muy poco SNUC (Suelo No Urbanizable Común), el único en que la normativa permite ubicar una DIC. La mitad de estos municipios carecen por completo de dicho tipo de suelo o éste es muy escaso (<10 ha), sea por su total ocupación urbana (como Mislata y Benetússer en la comarca de

l'Horta), sea porque gran parte de su territorio está incluido en espacios protegidos (como los que carecen de DIC en las comarcas de l'Horta en Valencia, Alto Mijares y Alto Palancia en Castellón y el Comtat en Alicante) o bien por las muy pequeñas dimensiones de su término (como los de las comarcas de la Marina Alta en Alicante o de la Safor y la Costera en Valencia). Y la otra mitad de ellos tienen <100 ha de SNUC o la superficie municipal es muy reducida (<5 km²).

El otro tercio de municipios que no tienen ninguna DIC sí que cuentan con una superficie de SNUC mayor (>100 ha). Pero casi todos tienen un relieve bastante accidentado, con pendientes acusadas poco aptas para edificaciones productivas y/o están en zonas interiores muy aisladas con reducidas posibilidades de recibir solicitudes para este tipo de actividades.

Esta presencia generalizada de las DIC en todo el territorio valenciano es compatible con una notable concentración en unas pocas zonas. Las seis comarcas que tienen mayor cantidad de DIC reúnen el 40 % de todas las aprobadas y las once primeras el 61 %, mientras que las once comarcas con menor número de DIC tan solo suponen el 14 % del total. Como patrón general, se constata una localización muy dominante en los principales espacios urbanos y en menor grado en el litoral turístico, es decir en las zonas más dinámicas. Así, entre las once comarcas con más DIC están las de las

Comarca	Provincia	Nº de DIC	% del Total	% Acumulado
Baix Maestrat	Castellón	158	7,5	7,5
Plana de Utiel-Requena	Valencia	149	7,1	14,6
L'Horta	Valencia	134	6,4	21,0
Plana Alta	Castellón	134	6,4	27,4
Plana Baixa	Castellón	134	6,4	33,8
Alacantí-Baix Vinalopó	Alicante	125	6,0	39,8
Ribera Alta	Valencia	104	5,0	44,8
Hoya de Buñol	Valencia	94	4,5	49,2
Vega Baja del Segura	Alicante	83	4,0	53,2
Vinalopó Medio	Alicante	82	3,9	57,1
Camp de Túria	Valencia	81	3,9	61,0
Alto Vinalopó	Alicante	80	3,8	64,8
Vall d'Albaida	Valencia	80	3,8	68,6
Alto Palancia	Castellón	70	3,3	72,0
Safor	Valencia	70	3,3	75,3
Marina Baixa	Alicante	63	3,0	78,3
Marina Alta	Alicante	55	2,6	80,9
Serranos	Valencia	54	2,6	83,5
Alcalatén	Castellón	44	2,1	85,6
Alcoià	Alicante	42	2,0	87,6
Costera	Valencia	42	2,0	89,6
Alt Maestrat	Castellón	39	1,9	91,5
Canal de Navarrés	Valencia	36	1,7	93,2
Ribera Baixa	Valencia	32	1,5	94,7
Ports	Castellón	27	1,3	96,0
Camp de Morvedre	Valencia	23	1,1	97,1
Comtat	Alicante	18	0,9	98,0
Valle de Cofrentes-Ayora	Valencia	18	0,9	98,8
Alto Mijares	Castellón	17	0,8	99,7
Rincón de Ademuz	Valencia	7	0,3	100,0
Total de la Comunidad Valenciana		2095	100,0	

FIG. 2 / Distribución por comarcas de las Declaraciones de Interés Comunitario (DIC)

Fuente: Archivo digital *Urbanexp*. Servicios Territoriales de Urbanismo. Generalitat Valenciana. Elaboración propia

grandes áreas urbanas (l'Horta, Alacantí-Baix Vinalopó y Plana Alta y Plana Baixa⁹), las del cinturón exterior del área metropolitana de Valencia (Camp de Túria, Hoya de Buñol y Ribera Alta), dos litorales (Baix Maestrat en Castellón y Vega Baja del Segura en Alicante), una de zona intermedia (Vinalopó Medio en Alicante) y solamente una interior (Plana de Utiel-Requena en Valencia). En cambio, las once comarcas con menos DIC son todas interiores, excepto dos litorales que disponen de poca superficie

de SNUC (Camp de Morvedre y Ribera Baixa, en Valencia)¹⁰. (Fig. 2)

Si se agrupan las comarcas en zonas territoriales más amplias, las de mayor dinamismo económico concentran el 62% de las DIC: son las tres grandes áreas urbanas (25 % del total), el cinturón exterior del AMV (15%) y las comarcas litorales con un sector turístico notable y ciudades de tamaño medio (22 %)¹¹.

⁹ La Plana Alta y la Plana Baixa se consideran en este trabajo como el área urbana de Castelló de la Plana, aunque el espacio funcional de ésta se extendería también por otras comarcas del interior de la provincia (GENERALITAT VALENCIANA, 2011, p. 46).

¹⁰ El escaso SNUC de ambas comarcas obedece a su poca

extensión (<100 km²) que, además, en gran parte es SNU de especial protección.

¹¹ En el grupo de las comarcas denominadas "litorales" no se incluyen las de las grandes áreas urbanas, que también son litorales.

En las extensas comarcas del interior se localizan el 38 % de las DIC, pero con una distribución muy desigual. Así, cinco comarcas suponen más de la mitad de las DIC del interior (Plana de Utiel-Requena y Vall d'Albaida en la provincia de Valencia, Vinalopó Medio y Alto Vinalopó en Alicante y Alto Palancia en Castellón); todas ellas disponen de abundante SNUC y tienen buena accesibilidad desde las áreas urbanas de Valencia o de Alicante-Elx. En cambio, en las otras once comarcas interiores tan solo se ubican el 17 % de las DIC aprobadas. (Fig. 3).

Esta elevada concentración de las DIC en unas pocas zonas del territorio se confirma aún más a escala local: los 29 municipios que cuentan con mayor número de DIC reúnen más de un tercio de todas las aprobadas. Se trata en su casi totalidad de núcleos urbanos importantes o que forman parte de las áreas urbanas principales o que funcionan como centros comarciales.

Así, desde el punto del tamaño poblacional de estos municipios son mayoría clara (59 %) los que tienen más de 20 mil habitantes. Entre ellos están Alicante, Elche y Castelló de la Plana —es

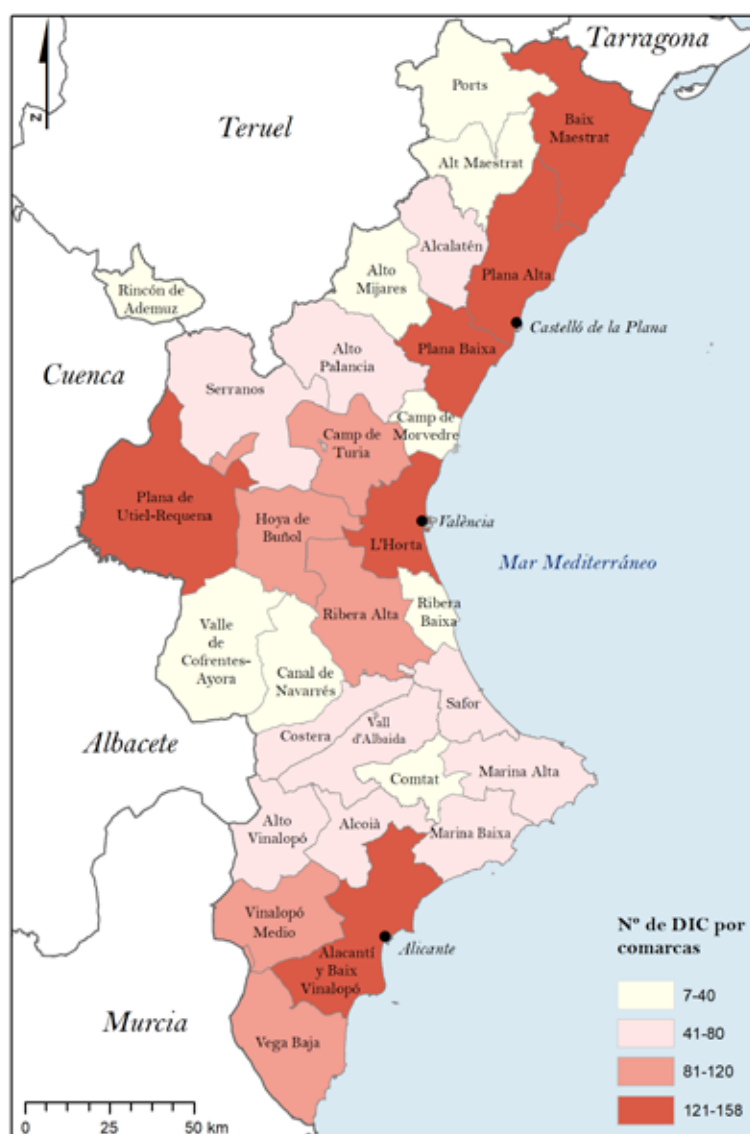


FIG. 3 / Número total de Declaración de Interés Comunitario (DIC) por comarcas

Fuente: Archivo digital *Urbanexp*. Servicios Territoriales de Urbanismo. Generalitat Valenciana. Elaboración propia

decir, las principales ciudades excepto Valencia que apenas dispone de SNUC— y Torrent y Orihuela, la 5ª y 7ª en número de habitantes.

Y si se considera su localización y función territorial, más de la mitad de estos municipios están en las comarcas de las grandes áreas urbanas, sobre todo en la de Valencia¹², y otro tercio son centros comarcales o subcomarcales¹³. Tan solo tres escapan a estos criterios de tamaño, localización o funcionalidad.

Se ha comprobado que todos estos municipios contaban con planeamiento urbanístico anterior a la Ley 4/1992 y dos tercios de ellos aprobaron un nuevo plan con posterioridad a dicha ley, la gran mayoría en el periodo 1996-2007 en el que se concentran el mayor número de DIC (BURRIEL, 2021, p. 86).

3.2. La localización de los distintos tipos de DIC

3.2.1. Concentración y dispersión comarcal de los distintos tipos de DIC

El índice de Gini de la distribución comarcal de los distintos tipos de DIC revela importantes diferencias en su grado de concentración.

Los tipos con el índice más alto son los de actividades relacionadas con factores territoriales que determinan su localización en unas determinadas zonas del territorio valenciano. Es el caso sobre todo (índice de Gini >0,80) de las que explotan recursos naturales inamovibles (minería, extracción de tierras y áridos, canteras e industrias de mármol y piedra natural), pero también de las bodegas, vinculadas a las áreas de especialización agraria vitivinícola. Por la misma causa otros tipos de DIC tienen igualmente una concentración elevada, aunque bastante menor (Gini entre 0,67 y 0,61) porque en ellos intervienen también factores de dispersión; es el caso de los campamentos de turismo —muy concentrados los de playa, pero dispersos los del interior—, y de las industrias de transformación y comercialización de frutas y hortalizas con condiciones naturales favorables en numerosas comarcas.

También tienen un índice elevado (Gini entre 0,66 y 0,73) los tipos de DIC de actividades muy vinculadas a la demanda de las ciudades que necesitan una ubicación cercana a ellas. Es el caso de los centros deportivos, los centros docentes, las residencias de la tercera edad, las instalaciones para perros y otros animales y las industrias de hormigón, áridos y asfalto.

Los tipos de DIC con mayor dispersión territorial son los de actividades con condicionantes naturales o económicos que permiten una localización más difusa, así como los que incluyen instalaciones muy variadas que tienen diferentes pautas de ubicación. La mayor dispersión se da en las DIC de establecimientos hoteleros y de restauración calificados como “turismo rural” (Gini 0,38), porque este concepto se ha utilizado con una interpretación muy amplia que permite su emplazamiento en zonas muy distintas.

La ubicuidad de su localización explica también el índice bajo de concentración comarcal de otros tipos de DIC (Gini entre 0,56 y 0,46): las instalaciones de energía renovable solar porque, a pesar de que su presencia mayoritaria en algunas comarcas, están presentes en todas ellas; las industrias obligadas por su normativa a ubicarse alejadas de zonas residenciales y las de baja rentabilidad por unidad de superficie, porque engloban actividades muy diversas; las instalaciones deportivas y de ocio singulares, unas situadas cercanas a los centros urbanos y otras en áreas más interiores; las actividades con caballos por la vinculación de muchas de ellas con el turismo rural; y las plantas privadas de residuos y las estaciones de suministro de carburantes, porque prestan servicio a muchas comarcas.

3.2.2. DIC de explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o de recursos mineros

Hay pocas DIC de este tipo porque son sectores productivos poco importantes en la Comunidad Valenciana. Además, desde la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP) de 2014 ya no se le exige una DIC para obtener licencia municipal, lo que resulta lógico pues su ubicación normal es en

¹² En las grandes áreas urbanas, además de Alicante, Elche, Castelló y Torrent, tienen también más de 20 mil habitantes los municipios de Picassent, El Puig, Bétera, Llíria, Chiva, Cheste y Buñol en la de Valencia y su segunda corona metropolitana, Agost i Mutxament en la de Alicante y Onda y la Vall d'Uixò en la de Castelló de la Plana..

¹³ Capitales de comarca, fuera de las grandes áreas urbanas, son Orihuela (Vega Baja), Villena (Alto Vinalopó), Requena (Plana de Utiel-Requena), Vinaròs (Baix Maestrat), Segorbe (Alto Palancia), l'Alcora (Alcalatén) y Enguera (Canal de Navarrés); y serían centros subcomarcales Benicarló (Baix Maestrat), Utiel (Plana de Utiel-Requena) y Novelda (Vinalopó Medio).

SNU. Tan sólo necesitan los informes o autorizaciones legalmente exigibles y los de las consellerías competentes en esas materias.

Su localización está directamente condicionada por la inamovilidad de los recursos que utilizan y la existencia de éstos en zonas muy concretas del territorio. Esto determina una elevada concentración territorial en unos pocos municipios, casi todos en comarcas interiores. Así, en las DIC de recursos mineros, todas las de yeso están en el municipio de Segorbe Comarca del Alto Palancia, Castellón, la mayoría de las de arcillas y caolín en el de Liria (comarca del Camp de Túria, en Valencia) y otros municipios vecinos de la comarca de los Serranos (Valencia) y algunas en el entorno del *clúster* cerámico de Castellón, y las de calizas en el término de Buñol (comarca de la Hoya de Buñol, Valencia).

Los mismos factores de localización intervienen en las DIC de industrias de mármol y piedra natural y determinan su alta concentración. Dos tercios de ellas están en solo tres municipios de la comarca del Vinalopó Medio (Alicante), sobre todo en el de Novelda (40 % del total).

3.2.3. DIC de generación de energía renovable

Todas son de energía solar fotovoltaica a partir de 250 kW de potencia (están exentas de DIC las de inferior potencia, las de autoconsumo y las de cubiertas de edificios). Los parques eólicos tampoco necesitan hoy DIC al haberse regulado por un plan de acción territorial sectorial (art. 32, párrafo tercero, Ley 10/2004).

Están presentes en todas las comarcas y en 107 municipios; solo no hay ninguna DIC de este tipo en la muy aislada y de relieve accidentado del Alto Mijares (Castellón) y en la turística Marina Baixa (Alicante) con suelo escaso y caro para estas instalaciones. No obstante, tienen una localización muy predominante en las comarcas interiores donde se sitúan casi dos tercios de ellas, con dos zonas de concentración muy destacadas.

En primer lugar, las tierras altas del interior de Valencia y de Alicante donde están ubicadas más del 40 % de estas DIC (comarcas de la Plana de Utiel-Requena, Valle de Cofrentes-Ayora y Alto Vinalopó y municipios de l'Alcoià, Vinalopó Medio y Vall d'Albaida colindantes con el Alto Vinalopó). Allí concurren, por un lado, la disponibilidad de

amplios espacios abiertos y de poca pendiente, de secano o improductivos, con una elevada insolación anual, y, por otro lado, la proximidad a las dos grandes centrales valencianas de transformación de Cofrentes y Villena, lo que facilita la conexión a las líneas de Muy Alta Tensión de Red Eléctrica Española. (FIG. 4)

La segunda zona de concentración, mucho menos destacada (14 % del total) son los corredores tectónicos del Maestrazgo castellanense (comarca de l'Alt Maestrat¹⁴, zona interior norte de la Plana Alta y el municipio de Alcalà de Xivert en el Baix Maestrat). Está vinculada a la demanda del área urbana e industrial de Castellón, que también explica la presencia de DIC de este tipo (5% del total) en algunos municipios interiores de la Plana Baixa (sobre todo en Onda). (FIG. 4).

En cambio, hay muy pocas en l'Horta y en el litoral turístico, por la escasez de suelo adecuado y su mayor coste, y la mayoría de ellas están situadas en municipios interiores de esas comarcas.

3.2.4. DIC de industrias de transformación y comercialización de productos del sector primario

La normativa para permitir industrias de este tipo en SNU mediante DIC es muy restrictiva. Solamente admite aquellas que "teniendo en cuenta su especial naturaleza y características, precisen emplazarse cerca de las parcelas de origen de la materia prima" (art. 197.e.2.n de la LOTUP).

Casi todas son de productos agrícolas y su localización muestra una relación muy estrecha con la especialización productiva de determinadas zonas del territorio, favorecida por sus condiciones naturales y una arraigada práctica agraria. Para un mejor análisis de estas DIC se han diferenciado tres tipos: las de frutas y hortalizas, las de bodegas y las de otros productos del sector primario.

Las de frutas y hortalizas, mayoritariamente de cítricos, están muy concentradas (81 %) en las principales zonas de regadío y casi la mitad en cuatro comarcas (Safor y Ribera Alta en Valencia, Plana Baixa en Castellón y Vega Baja del Segura en Alicante). En cambio, están ausentes de las comarcas interiores, salvo áreas muy puntuales.

Las de bodegas tienen también una clara especialización territorial. El 52 % están en la

¹⁴ Incluyendo el municipio de Atzeneta del Maestrat, de la comarca de l'Alcalatén, que en el nuevo mapa comarcal de

2023 ha pasado a formar parte de la comarca de l'Alt Maestrat.

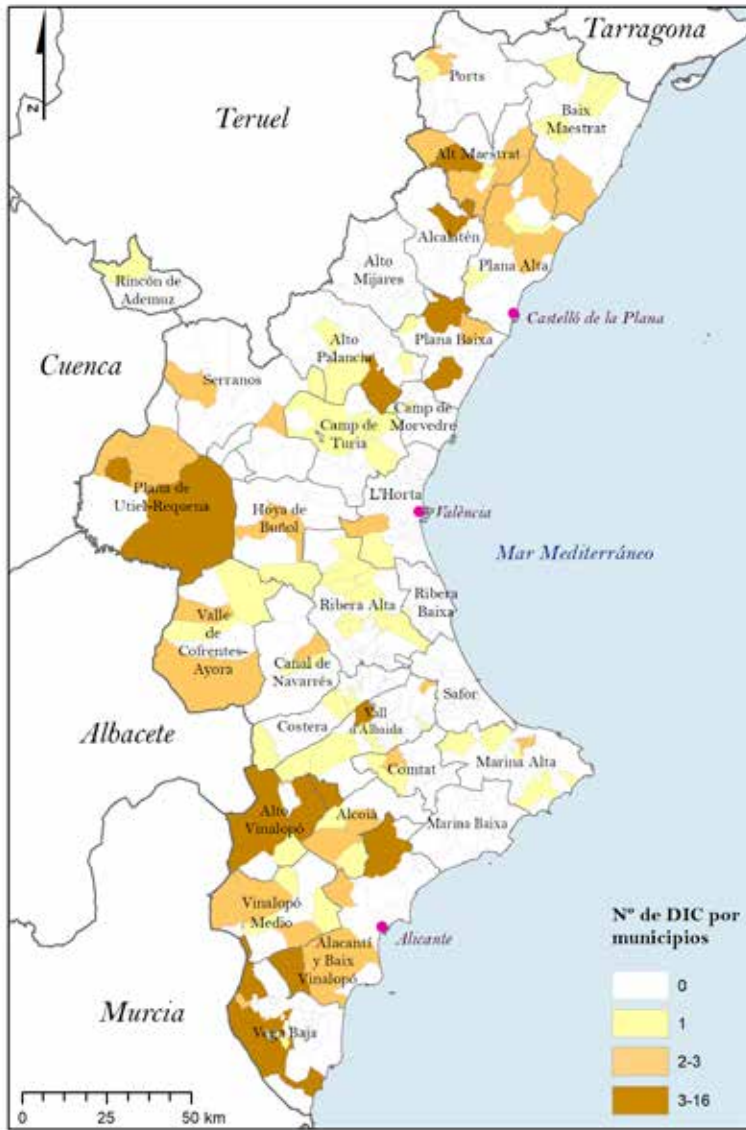


FIG. 4 / Localización de las Declaración de Interés Comunitario (DIC) de generación de energía renovable solar

Fuente: Archivo digital Urbanexp. Servicios Territoriales de Urbanismo. Generalitat Valenciana. Elaboración propia

principal zona vitivinícola valenciana (Plana de Utiel-Requena) y un 28 % en otras cuatro comarcas (Vall d’Albaida y Costera en Valencia y Alto Vinalopó y Vinalopó Medio en Alicante) con áreas de viñedo más reducidas, pero algunas con vinos de reconocida calidad y denominación propia, como los de la subcomarca de “els

Alforins”¹⁵ (PIQUERAS, 2016, pp. 131-135). Las restantes DIC de bodegas se encuentran muy repartidas por el territorio, en quince municipios de once comarcas distintas.

El tercer tipo reúne DIC de producciones muy heterogéneas¹⁶ que responden a diferentes factores de localización, por lo que tienen bastante

¹⁵ Incluye los municipios de Fontanars (Vall d’Albaida) y de la Font de la Figuera y Moixent (Costera) en la provincia de Valencia.

¹⁶ La mayoría son de productos agrícolas y las restantes de extracción y embotellado de agua mineral, acuicultura y piscifactorías, plantas aromáticas, queserías y otras muy variadas.

dispersión territorial (presentes en 23 comarcas y 49 municipios). Tan solo muestran una concentración destacada las de aquellos productos con una clara especialización agrícola territorial. Es el caso de la manipulación y envase de frutos secos (el 75 % en Castellón en la comarca de L'Alt Maestrat y casi todas en el municipio de Albocàsser), de la elaboración de aceite (la mitad en Castellón en el Baix Maestrat) y del secado y envasado de arroz (prácticamente todas en Valencia en la Ribera Baixa).

3.2.5. DIC propiamente industriales

La normativa valenciana acepta la ubicación de industrias en SNU mediante DIC únicamente en dos supuestos (además de las de transformación y comercialización de productos del sector primario, antes comentadas): las industrias "que, por exigencia de la normativa que las regule, deban ubicarse alejadas de las zonas residenciales o terciarias" y las "de baja rentabilidad por unidad de superficie", definidas como las que "requieran dedicar gran parte de ésta (superficie) a depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre" (Art. 197.e.1.r y 197.e.3.r de la LOTUP).

En las obligadas a alejarse de zonas residenciales se han diferenciado tres tipos de instalaciones. En primer lugar, las industrias pirotécnicas, que presentan una localización muy concentrada (Gini 0,7). Casi dos tercios se encuentran en solo diez municipios de unas pocas comarcas (Vall d'Albaida, Camp de Túria y Ribera Alta en Valencia y Baix Maestrat en Castellón) en los que esta actividad tiene larga tradición, casi siempre con un origen artesanal. Las restantes están dispersas en ocho municipios de seis comarcas. La mitad de estas DIC son para ampliación de instalaciones existentes en SNU con anterioridad a la Ley 4/1992, lo que confirma su arraigo en esas zonas.

Otro tipo de este supuesto legal son las instalaciones de hormigón, áridos y asfalto, que están muy vinculadas a la actividad constructiva. Por ello más de la mitad están localizadas en las tres principales áreas urbanas, aunque la gran mayoría en municipios periféricos de estas comarcas y en el caso de l'Horta desplazadas a términos cercanos del Camp de Túria. Esto obedece a las molestias que ocasionan, pero sobre todo a la conveniencia de su emplazamiento junto a las canteras que proporcionan la materia prima.

Se ha conformado un tercer tipo con las restantes industrias obligadas por su normativa a alejarse de zonas residenciales. Son un conjunto

heterogéneo en el que se pueden diferenciar, casi a partes iguales, tres clases de instalaciones con pautas de localización muy distintas. Un primer grupo son centros de suministro de gasóleo y carburante y depósitos de Gases Licuados del Petróleo (GLP); se ubican muy dispersas por todas las comarcas, aunque con un predominio de las interiores (35 %) y las del cinturón exterior del AMV (35 %), mientras que no hay casi ninguna en las principales áreas urbanas ni en el litoral turístico.

Un segundo grupo está relacionado con la producción agropecuaria (mataderos de pollos, fábricas de piensos, abonos y otras varias). La mayor parte de estas DIC se encuentran en las zonas más agrícolas.

El tercer grupo lo componen instalaciones de sectores más propiamente industriales (cerámico, químico, metálico...). El 40% de estas DIC se localizan en las grandes áreas urbanas y otro tanto en municipios con tradición industrial de comarcas interiores (Alcalatén, Vinalopó Medio y Costera).

Las DIC de industrias de baja rentabilidad por unidad de superficie tienen una localización predominante bastante similar a las del tipo anterior: un tercio del total en las grandes áreas urbanas y casi otro tercio en las comarcas industriales del interior y en el Baix Maestrat.

Otro tipo de DIC industriales, que reúnen más de un tercio del total, son instalaciones fabriles que no tienen encaje en ninguno de los anteriores supuestos legales. Muchas de ellas se han acogido a otras disposiciones de la normativa. Así, un 60 % son DIC de reforma o ampliación de instalaciones existentes y en funcionamiento en SNU a la entrada en vigor de la Ley 4/1992 (Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 4/1992, mantenida en la legislación posterior). La gran mayoría de ellas (89 %) se localizan en las zonas de más actividad industrial: las grandes áreas urbanas (un tercio del total), el cinturón exterior del AMV (20 %), comarcas interiores con un sector fabril significativo (Vall d'Albaida y Costera en Valencia, Vinalopó Medio y Comtat en Alicante y Alcalatén en Castellón; 20 %) y el Baix Maestrat castellanense (15 %). En cambio, son muy escasas en las comarcas interiores aisladas y en las litorales más turísticas.

Otras industrias (14 %) recurrieron al procedimiento extraordinario de DIC del art. 20 de la ley 4/1992, que les exigía asumir las obligaciones y cesiones de un suelo urbanizable programado y que, por tanto, no estarían ya propiamente en SNU. Casi todas se encuentran también en municipios de comarcas industriales, aunque sin un predominio claro de ninguna de ellas.

Pero hay un porcentaje importante (26%) de este tipo de DIC industriales que no tienen encaje tampoco en esas dos disposiciones especiales y que se han aceptado amparándose en interpretaciones claramente arbitrarias de la normativa o incluso sin aducir justificación legal alguna (BURRIEL, 2021, pp. 92 y 99-102). La mayor parte de ellas (83 %) se localizan en municipios rurales, la mitad de ellos con menos de mil habitantes y casi todos fuera de las grandes áreas urbanas y del litoral turístico. Es de resaltar que

dos tercios de ellas están en la provincia de Castellón, sobre todo en el Baix Maestrat.

3.2.6. DIC de establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados

La normativa únicamente acepta estas instalaciones en SNU mediante DIC si se acredita una de estas dos condiciones: “la conveniencia de

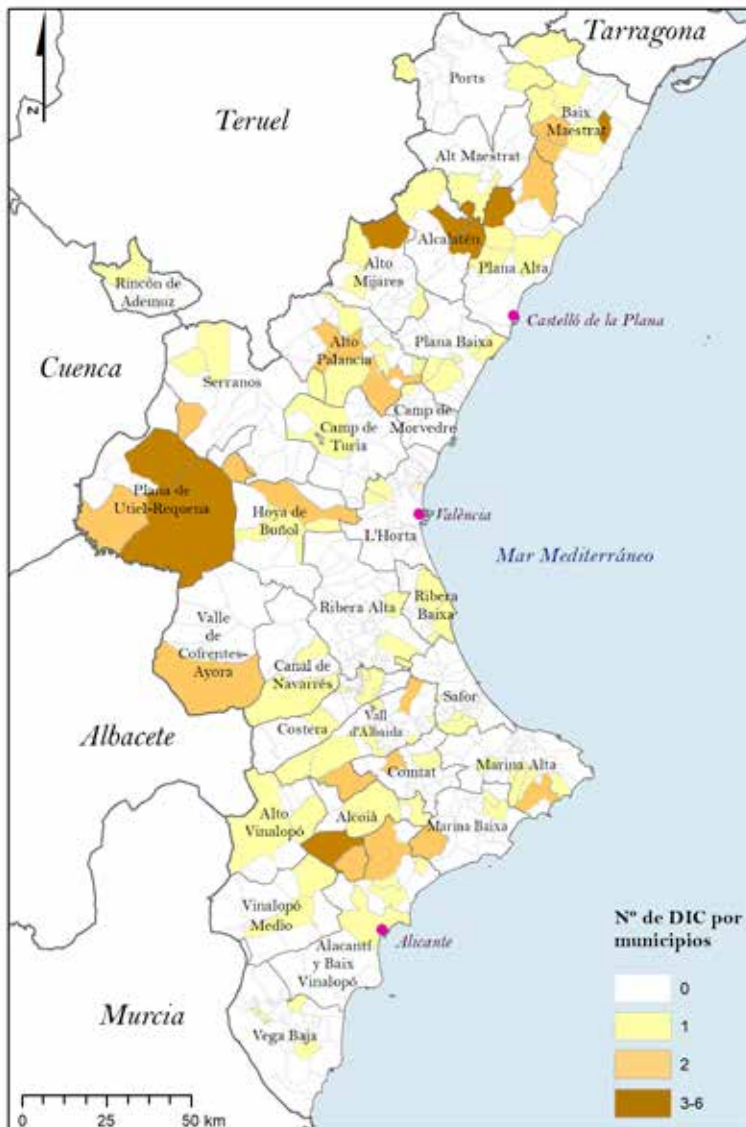


FIG. 5 / Localización de las Declaración de Interés Comunitario (DIC) de establecimientos hoteleros y de restauración de turismo rural (Nº por municipios)

Fuente: Archivo digital Urbanexp. Servicios Territoriales de Urbanismo. Generalitat Valenciana. Elaboración propia

la situación aislada del establecimiento para el disfrute del medio natural y del paisaje” o bien “la oportunidad de su situación... para la prestación del servicio a los usuarios de las carreteras” (Art. 197.f.1.r de la LOTUP).

Responden seguramente al primer requisito casi todos los establecimientos que en su descripción en *Urbanexp* se califican como “rural” o de “turismo rural”. Se encuentran DIC de este tipo en todas las comarcas –aunque ninguna alcanza a reunir el 10 % del total– y en casi uno de cada cinco municipios. Pero hay un claro predominio de las zonas interiores, con mejores condiciones para el “disfrute del medio natural y del paisaje”, que concentran más del 60 % de estas DIC (sobre todo en las comarcas del Alto Palancia, Alto Mijares e interior de la Plana Alta en la provincia de Castellón, Plana de Utiel-Requena y Vall d’Albaida en Valencia y Alcoià en Alicante). (Fig. 5).

También tienen importancia en algunas comarcas litorales turísticas (Baix Maestrat y Marina Alta) que están experimentando un creciente desarrollo de este tipo de turismo en sus municipios interiores, más rurales y con paisajes atractivos.

Las DIC de establecimientos hoteleros no calificadas expresamente como de turismo rural se reparten, a partes iguales, entre las comarcas interiores por un lado y las de las grandes áreas urbanas y las litorales turísticas por otro. En un 20 % de los expedientes de estas DIC se indica su relación con las carreteras. En otras cabe pensar, por su situación y características, que se podrían acoger al supuesto de “disfrute del medio natural y el paisaje”. Pero hay muchas de muy dudoso encaje en alguna de las dos posibilidades legales.

Más de la mitad de las DIC de establecimientos de restauración no calificados en *Urbanexp* como de turismo rural se sitúan en las principales áreas urbanas y en la turística Marina Alta. Un porcentaje importante son para salones de banquetes y bodas, casi todos en el entorno de las grandes ciudades.

3.2.7. DIC de centros deportivos, recreativos, de ocio y turismo de aventura

Responden a demandas de las zonas más urbanizadas, por lo que, aunque están presentes en todas las comarcas (salvo el Rincón de Ademuz), se localizan mayoritariamente en las grandes áreas urbanas, el cinturón exterior del AMV y el litoral turístico. Este supuesto legal se ha

dividido en 6 tipos de DIC con actividades muy diversas que presentan diferencias significativas en sus pautas de localización.

Las instalaciones deportivas más tradicionales (la mayoría complejos deportivos, por lo general denominados “centros deportivos”, aunque también hay bastantes específicos de tenis, algunos de fútbol y unos pocos campos de golf) por su uso frecuente necesitan situarse lo más cerca posible de los usuarios potenciales. Por ello, casi todas se encuentran en las zonas más urbanizadas. Más de la mitad están en el entorno de las principales ciudades, sobre todo de Valencia (34% del total). Pero también son abundantes en las comarcas litorales turísticas (31%). Por la misma razón son casi inexistentes en las comarcas interiores, de escasa y envejecida población. (Fig. 6).

En cambio, las actividades deportivas y de ocio singulares (aeródromos, centros de vuelo, pistas de karting, campos de tiro, juegos de acción, turismo de aventura...) son de uso menos frecuente y precisan de más suelo, de cierto aislamiento por su ruido o peligrosidad o de condiciones territoriales específicas. Esto explica su localización predominante fuera de las grandes áreas urbanas, aunque en zonas bien comunicadas con ellas. La mayor parte están relacionadas con la demanda del área urbana de Valencia y se localizan en las comarcas de su cinturón exterior (20 %) y aún más en áreas accesibles del interior (36 %), sobre todo en el eje Valencia-Madrid (Plana de Utiel-Requena) y Valencia-Teruel (Alto Palancia).

Lo mismo ocurre con las DIC de instalaciones para perros y otros animales, aunque éstas tienden a situarse más cerca de las ciudades. Así, en el AMV, hay unas pocas en municipios más rurales de l’Horta, pero la mayoría están en las comarcas de su cinturón exterior (30 %) y también tienen importancia (20 %) en áreas interiores de tradición cinegética (Plana de Utiel-Requena y Valle de Cofrentes-Ayora).

Las DIC para granjas escuela están básicamente dirigidas a grupos de escolares de las principales ciudades, poco conocedores del mundo rural. Por ello la gran mayoría (80 %) se localizan, a partes iguales, en municipios cercanos a las grandes ciudades que mantienen espacios rurales y en municipios de comarcas interiores de Valencia y Alicante bien comunicados con su capital provincial. Por su propia naturaleza y la necesidad de un umbral elevado de demanda potencial no hay ninguna en las comarcas interiores de Castellón ni en las menos accesibles de Valencia y de Alicante.



FIG. 6 / Localización de las Declaración de Interés Comunitario (DIC) de centros deportivos (Nº por municipios)

Fuente: Archivo digital Urbanexp. Servicios Territoriales de Urbanismo. Generalitat Valenciana. Elaboración propia

Las numerosas DIC de actividades con caballos (casi todas centros hípicas o asimilados y algunas cuadras y escuelas de doma y equitación) se encuentran en muchas comarcas. No obstante, se observa una localización preferente en relación con las principales ciudades y con las áreas de segunda residencia. Así, la mitad de ellas están en municipios periféricos más rurales de las comarcas de las grandes áreas urbanas y en el cinturón exterior del AMV, sobre todo en el Camp de Túria que tiene gran cantidad de viviendas de segunda residencia. (FIG. 7).

En las comarcas litorales turísticas se sitúan un tercio de estas DIC, sobre todo en aquellas con muchas segundas residencias (Safor y Marina Alta). En cambio, en la mayor parte de las zonas interiores no hay ninguna o son muy escasas, y siempre como actividad complementaria del turismo rural.

Todos los tipos de DIC deportivas y de ocio son también numerosos en las comarcas litorales turísticas (entre 25 % y 33 % según actividades) para atender la demanda no sólo de los turistas

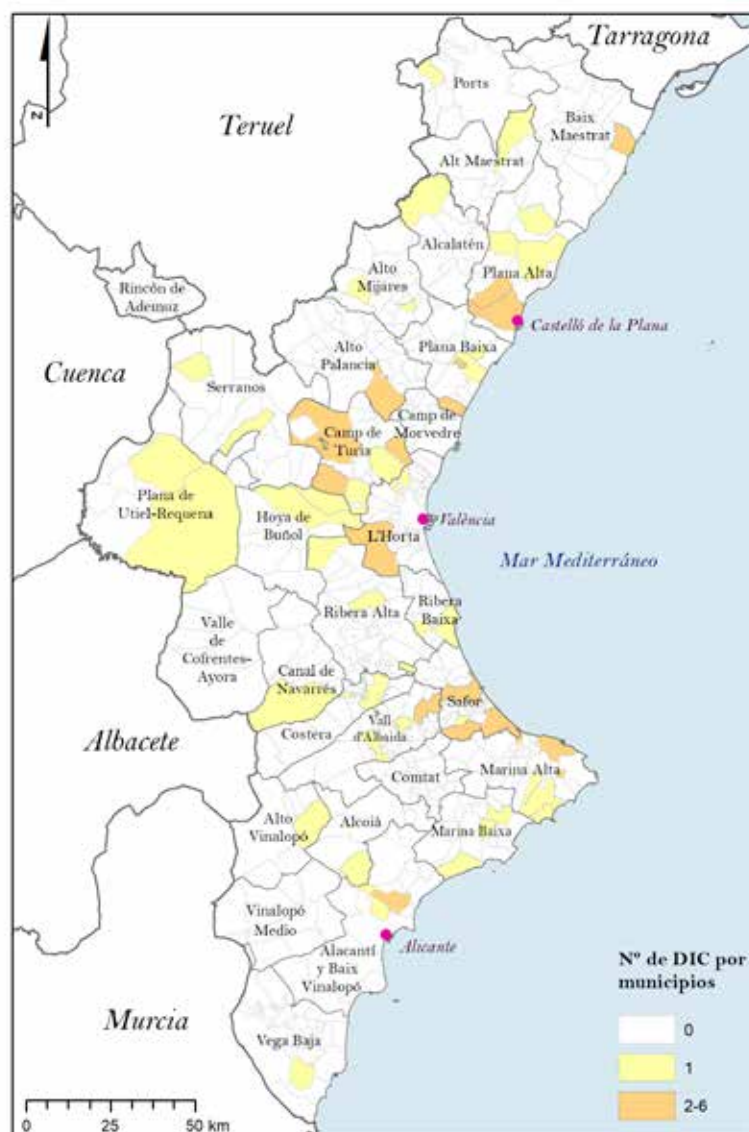


FIG. 7 / Localización de las Declaración de Interés Comunitario (DIC) de centros ecuestres y otras actividades con caballos (Nº por municipios)

Fuente: Archivo digital Urbanexp. Servicios Territoriales de Urbanismo. Generalitat Valenciana. Elaboración propia

sino también de los usuarios de segundas residencias y de la población de sus ciudades.

3.2.8. Otras DIC terciarias

Las DIC de campamentos de turismo y asimilados se localizan a partes iguales en dos zonas muy diferentes. La mitad están en el litoral, vinculadas al turismo de playa, con una concentración muy marcada en la Marina Baixa alicantina

(casi todas en Benidorm y Villajoyosa). La otra mitad responde más bien al turismo rural y se sitúan sobre todo en comarcas interiores, especialmente en las de la provincia de Valencia; pero también en municipios interiores de algunas comarcas litorales turísticas.

Las DIC de plantas privadas de tratamiento y depósito de residuos (la mayoría vertederos de residuos de construcción y demolición, aunque también hay de chatarra, de restos vegetales y agropecuarios –algunos con plantas de

biogás– y de desguaces de vehículos) se concentran donde la actividad económica es más intensa. Por ello, tienen una localización muy predominante en las grandes áreas urbanas (40 %), aunque desplazadas a municipios de su periferia por las molestias de ruidos, olores y tráfico de camiones y su necesidad de bastante superficie. Por las mismas razones también tienen cierto peso en las comarcas del cinturón exterior del AMV (12 %).

La casi totalidad de las existentes en zonas del interior están en las comarcas con una capital de tamaño medio y tradición industrial (Alcalatén en Castellón, Vall d'Albaida y Costera en Valencia y Vinalopó Medio y Alto Vinalopó en Alicante) o bien en las que tienen mucho SNUC y una buena comunicación con Valencia (Plana de Requena-Utiel en Valencia y Alto Palancia en Castellón). Hay muy pocas en casi todas las comarcas litorales turísticas por la escasez de suelo adecuado.

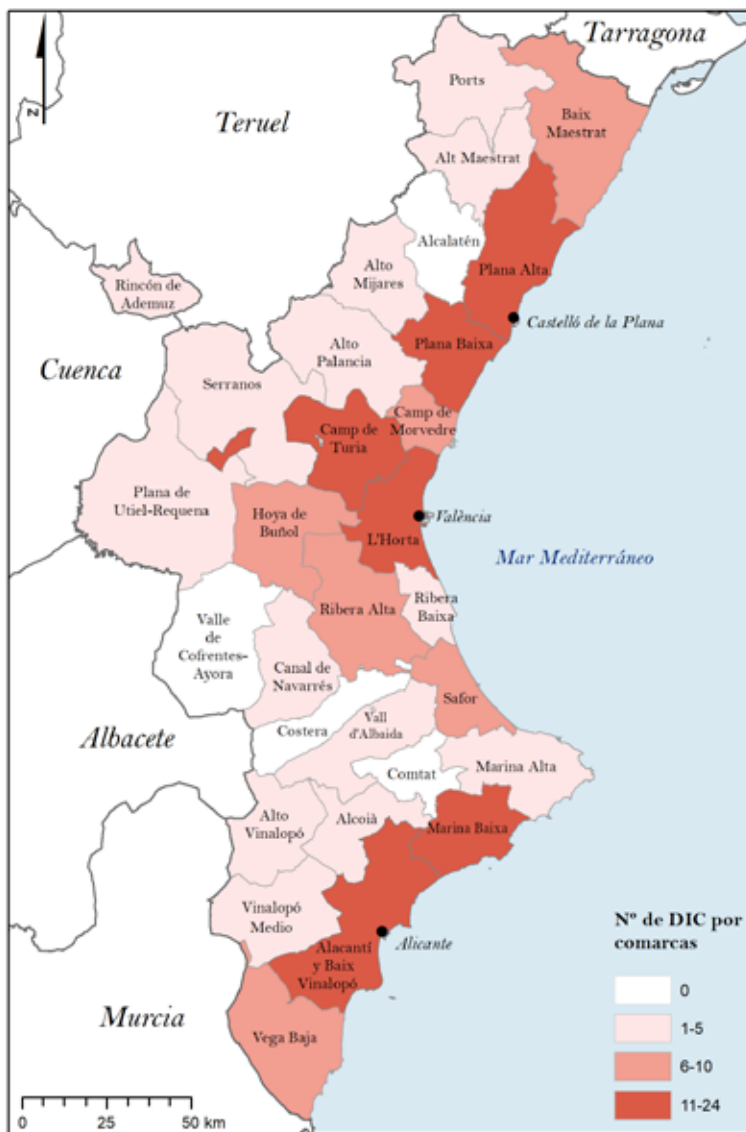


FIG. 8 / Localización de las Declaración de Interés Comunitario (DIC) de servicios (Nº por comarcas)

Fuente: Archivo digital Urbanexp. Servicios Territoriales de Urbanismo. Generalitat Valenciana. Elaboración propia

Las DIC de estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras muestran, lógicamente, una relación muy estrecha con las zonas más pobladas, de mayor densidad viaria e intensidad de tráfico (las grandes áreas urbanas concentran casi la cuarta parte), y con las principales vías de comunicación (sobre todo la A-7 y la A-3, y, en menor cantidad, la A-23 hacia Aragón, la A-31 entre Villena y Alicante, y la CV-10 desde Castelló de la Plana en dirección norte).

La localización de los seis tipos de DIC de servicios (actividades asistenciales, religiosas y benéficas; culturales y sociales; sanitarias y científicas; docentes; centros de la tercera edad; y servicios funerarios y cementerios) se ha analizado agrupando todos los tipos porque la mayoría tienen muy pocas DIC.

Como parece lógico, su ubicación muy predominante es en las zonas más urbanizadas: las grandes áreas urbanas concentran el 40 % del total y el 60% con el cinturón exterior del AMV. Y la mayor parte de las restantes están en las comarcas litorales turísticas (24 %), en las que destaca la Marina Baixa. En cambio, son muy escasas o incluso inexistentes en las áreas interiores. (Fig. 8).

Las DIC de servicios más numerosas son las de centros docentes y las de residencias de la tercera edad y asimiladas. En ellas la concentración en las grandes áreas urbanas y el cinturón exterior del AMV es aún más intensa (68% y 70% en uno y otro tipo).

Los otros supuestos legales de DIC terciarias tienen un número demasiado reducido para poder establecer unas pautas de localización claras¹⁷.

3.3. La estructura de tipos de DIC de las diferentes áreas territoriales

3.3.1. Las áreas interiores

Se corresponden con las comarcas del interior de la Comunidad Valenciana, es decir aquellas que carecen de espacio litoral. La mayoría de ellas tienen un índice de concentración alto por

el destacado peso de unos pocos tipos de DIC que responden a condiciones naturales favorables, la energía renovable solar y el turismo rural en casi todas ellas y determinadas producciones del sector primario en algunas; una especialización que se acentúa en muchas de ellas por la escasez de otras alternativas económicas.

Se han diferenciado tres grupos de comarcas interiores en función de su estructura de tipos de DIC.

a) Zonas interiores aisladas

Este primer grupo lo conforman las comarcas más aisladas, que, además, tienen un relieve bastante accidentado y gran parte de su SNU es de especial protección (Alto Mijares, Ports y Alt Maestrat en la provincia de Castellón, y Rincón de Ademuz, Valle de Cofrentes-Ayora y Canal de Navarrés en la de Valencia).

Son espacios rurales con una agricultura de secano poco productiva y en proceso acelerado de abandono, salvo áreas muy limitadas, y sin apenas actividad industrial. Tres de cada cuatro de sus municipios tienen menos de 500 habitantes y casi todos pierden población de manera continuada. Son las comarcas con menos número de DIC y menor variedad de tipos.

El turismo rural y las instalaciones de energía solar, que en estas zonas constituyen hoy prácticamente las únicas alternativas económicas, concentran casi la mitad de sus DIC. Hay también algunas deportivas y de ocio vinculadas al turismo rural. Las DIC industriales parecen tener cierto peso (15 %), pero la mitad de ellas son industrias que no deberían haberse aceptado en SNU porque no encajan en ninguno de los supuestos de DIC previstos en la normativa; y las otras son unas pocas instalaciones variadas y dispersas poco significativas industrialmente (Fig. 9).

La mayoría de estas comarcas tienen un índice de concentración muy alto porque uno o dos tipos suponen la mitad de todas sus DIC (Gini >0,80). La máxima concentración (Gini 0,90) se da en el Alto Mijares, una comarca muy aislada, montañosa y con muy poca población, donde el 53% son establecimientos hosteleros o de restauración calificados como "rurales" o de "turismo rural" y todas las restantes (menos una) están relacionadas con esa actividad. En las comarcas de l'Alt Maestrat y el Valle de

¹⁷ Es el caso de los siguientes cuatro tipos de DIC: estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados y almacenamiento de vehículos; obras, infraestructuras e instalaciones

de las redes de suministro, transporte y comunicaciones de titularidad privada; talleres de reparación de vehículos; y tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca.

Tipos de DIC (agrupados)	Aisladas	Grandes y accesibles	Intermedias con industria
Generación de energía renovable solar	22,1	20,7	11,7
Minas, extracción de tierras y áridos, y canteras	2,0	4,9	2,0
Transformación de productos agropecuarios	10,8	22,1	11,7
Industrias	15,2	10,7	27,9
Establecimientos hoteleros y de restauración ¹	20,6	13,0	16,5
Centros recreativos, deportivos y de ocio	11,3	12,2	7,7
Campamentos de turismo y asimilados	3,9	2,8	1,2
Servicios (docentes, tercera edad, sanitarios...)	5,9	2,8	2,8
Plantas privadas de residuos	2,5	5,7	9,7
Estaciones de suministro de carburantes	2,5	2,5	5,6
Restantes del sector terciario	3,4	2,5	3,2
TOTAL	100,0	100,0	100,0

¹ Casi todos son de turismo rural

Fig. 9 / Las áreas interiores: % de los tipos de Declaración de Interés Comunitario (DIC) (agrupados)

Fuente: Archivo digital *Urbanexp*. Servicios Territoriales de Urbanismo. Generalitat Valenciana. Elaboración propia

Cofrentes-Ayora el tipo de DIC predominante es la energía solar que supone más del 30 % del total; y se supera el 50 % con el segundo tipo más numeroso (la transformación y comercialización de frutos secos en una y las instalaciones para perros en la otra). También es muy alto (Gini 0,80) el índice del Rincón de Ademuz, pero en este caso porque debido a su escaso SNUC (<75 km²) tiene muy pocas DIC y de escasa diversidad de tipos.

En cambio, en els Ports y la Canal de Navarrés el índice de concentración es bastante menos elevado (Gini de 0,65 y 0,62, respectivamente), porque su tipo mayoritario – la energía solar en una comarca y el turismo rural en la otra – es mucho menos importante (20 % del total) y tienen más diversidad de tipos.

Se han incluido en este grupo las comarcas interiores alicantinas del Comtat y l'Alcoià, a pesar de que hoy ya están bien comunicadas con Valencia y Alicante y de que tienen núcleos de población de tamaño medio y una importante actividad industrial (ALBERTOS & PITARCH, 2018), porque en ellas los dos tipos de DIC predominantes son también la energía solar y el turismo rural (reúnen el 45 % y 55 % del total,

respectivamente) y su índice de concentración es alto (Gini 0,75 y 0,80). Es llamativa la escasez de DIC industriales en comarcas de tanta tradición fabril; las tres que hay en l'Alcoià son del procedimiento extraordinario del art. 20, que implica cumplir las exigencias de un suelo urbanizable programado.

b) Zonas interiores con mucho SNUC y una buena accesibilidad

Un segundo grupo de comarcas interiores (Plana de Utiel-Requena, Serranos, Alto Palancia¹⁸ y Alto Vinalopó) comparten tres características: disponer de mucha superficie de SNUC (entre 300 y 600 km²), que además es en gran parte llana o de poca pendiente; estar bien comunicadas con el área urbana de Valencia o con la de Alicante-Elx; y tener (salvo los Serranos) unas capitales comarcales que son ciudades de tamaño medio y funcionan como centro de servicios.

La energía renovable solar y el turismo rural son también aquí los tipos de DIC más numerosos, excepto en la Plana de Utiel-Requena donde lo son las bodegas por su especialización agraria vitivinícola. Estas comarcas cuentan, además, con bastantes DIC terciarias que atienden a la

¹⁸ El Alto Palancia, aunque pertenece a la provincia de Castellón, se relaciona sobre todo con el área urbana de Valencia, de la que ha sido destino vacacional desde finales

del siglo XIX y con la que tiene hoy una buena comunicación por la A-23.

demanda de las principales áreas urbanas —especialmente la de Valencia— pero se localizan en estas zonas interiores por su necesidad de espacios amplios, suelo barato o un medio singular o porque resultan molestas. Son instalaciones de turismo rural, deportivas y de ocio y plantas privadas de residuos. También hay cierto número de DIC industriales sobre todo de hormigón, tratamiento de áridos y asfalto.

Es el caso sobre todo de la Plana de Utiel-Requena y del Alto Palancia, en donde las DIC terciarias suponen, respectivamente, el 40 % y 60 % del total. En ellas, además de las de turismo rural, destacan las deportivas y de ocio: las actividades singulares (centros de vuelo, pistas de karting, centros de ocio, *airsof...*) en ambas comarcas; las instalaciones para perros en la Plana de Utiel-Requena por la importancia de la caza; y las actividades con caballos y las granjas escuela en el Alto Palancia.

Aunque en menor cantidad, hay también DIC terciarias relacionadas con el AMV en la comarca de los Serranos, sobre todo de turismo rural (19 % de sus DIC, incluyendo los numerosos campings). Igualmente, en el Alto Vinalopó se localizan unas cuantas DIC deportivas y de ocio y de turismo rural en su mayoría vinculadas a la demanda del área urbana de Alicante-Elx.

Por la disponibilidad de mucho SNUC y la mayor presencia de actividades terciarias estas zonas interiores cuentan con un elevado número de DIC y de bastantes tipos diferentes. La Plana de Utiel-Requena, la comarca valenciana con más superficie de SNUC (599 km²), es la segunda en número de DIC; porque a la gran cantidad de bodegas (30 %) y de instalaciones de energía solar (13 %), se añaden las numerosas del sector terciario e incluso una cierta presencia industrial (8 % del total).

En la Plana de Utiel-Requena y en el Alto Vinalopó el índice de concentración es alto (Gini 0,73) porque ambas tienen un tipo de DIC muy predominante —las bodegas en la primera comarca y la energía solar (44 % del total) en la otra— que son a su vez en una y otra el segundo tipo más numeroso (15%).

En las otras dos comarcas el tipo de DIC mayoritario —el turismo rural— es mucho menos dominante (en torno al 20 %). Por ello, el índice de concentración es menos elevado en los Serranos (Gini 0,66) e incluso ya bajo en el Alto

Palancia (Gini 0,60) por su notable diversidad de tipos de DIC (24 diferentes).

c) Zonas “intermedias” con un sector industrial notable

Un tercer grupo de comarcas interiores, aquí denominadas “intermedias”, se caracterizan por tener poblaciones de tamaño medio con tradición industrial¹⁹ y un menor alejamiento de las grandes áreas urbanas (Costera y Vall d’Albaida en Valencia, Vinalopó Medio en Alicante y Alcalatén en Castellón).

Sus tipos de DIC mayoritarios son similares a los de las otras comarcas interiores, aunque ninguno de ellos alcanza el 20 % del total comarcal: la energía solar (Vall d’Albaida), el turismo rural (Alcalatén) y la transformación y comercialización de productos del sector primario (frutas y hortalizas en la Costera y mármol y piedra natural en el Vinalopó Medio).

Pero lo que constituye el rasgo diferencial de estas comarcas es la importancia de las DIC industriales (entre 22 % y 34 % del total). Casi la mitad de ellas son de reforma o ampliación de industrias existentes en SNU antes de la Ley 4/1992, lo que habla de su tradición fabril. (FIG. 9).

Su índice de concentración no es demasiado alto (Gini entre 0,65 y 0,67) por la ausencia de un tipo de DIC predominante y más número de tipos reflejo de una mayor diversificación económica.

3.3.2. Las principales áreas urbanas

Son las comarcas de l’Horta, Alacantí-Baix Vinalopó y Plana Alta y Plana Baixa, que se corresponden con las áreas urbanas de Valencia, Alicante-Elx y Castelló de la Plana. Son las zonas con mayor dinamismo económico de la Comunidad Valenciana y en ellas se concentra más de la mitad de la población. Por ello tienen una gran cantidad de DIC y de muchos tipos (entre 24 y 28) y sus índices de concentración son bajos (Gini entre 0,50 y 0,60).

En todas ellas hay un marcado predominio de las DIC terciarias con el mayor peso en l’Horta (71 %) y el menor en l’Alacantí-Baix Vinalopó (58 %) debido a la mayor importancia en ésta de las DIC industriales (FIG. 10). Las deportivas y

¹⁹ Xàtiva y Canals en la Costera, Ontinyent en la Vall d’Albaida, Elda y Petrel en el Vinalopó Medio y l’Alcòria en

l’Alcalatén.

Tipos de DIC (agrupados)	L'Horta	Alacantí y Baix Vinalopó	Plana Alta	Plana Baixa
Generación de energía renovable solar	2,2	10,6	9,0	11,2
Minas, extracción áridos y tierras, y canteras	0,7	1,6	3,7	3,0
Transformación de productos agropecuarios	12,5	6,5	4,5	9,0
Industrias	14,0	23,6	14,9	12,7
Establecimientos hoteleros y de restauración	11,8	10,6	12,7	12,7
Centros recreativos, deportivos y de ocio	20,6	16,3	15,7	10,4
Campamentos de turismo y asimilados	0,0	4,9	0,7	3,7
Servicios (docentes, tercera edad, sanitarios...)	14,0	10,6	17,9	9,7
Plantas privadas de residuos	12,5	5,7	8,2	14,9
Estaciones de suministro de carburantes	5,9	6,5	6,7	11,2
Restantes del sector terciario	5,9	3,3	6,0	1,5
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0
% de Dic Terciarias	70,6	57,7	67,9	64,2

Fig. 10 / Las grandes áreas urbanas: % de los tipos de Declaración de Interés Comunitario (DIC) (agrupados)

Fuente: Archivo digital *Urbanexp*. Servicios Territoriales de Urbanismo. Generalitat Valenciana. Elaboración propia

de ocio y las de servicios suponen casi la mitad de las DIC terciarias y ambos tipos muestran una marcada especialización. Así, en las primeras, dos tercios son centros deportivos y actividades con caballos, por lo general situados en municipios periféricos de esas comarcas que disponen de más SNUC. En las de servicios, la gran mayoría (76 %) son residencias de la tercera edad o asimiladas y centros docentes de diverso tipo, de éstos últimos casi la mitad ampliación de instalaciones existentes en SNU a la entrada en vigor de la Ley 4/1992.

Un tercio de las DIC de establecimientos hoteleros y de restauración se califican expresamente como turismo rural y se localizan muy mayoritariamente (70 %) en municipios del interior de las comarcas de la Plana Alta y de l'Alacantí. Los otros dos tercios son, a partes iguales, bares y restaurantes y salones de banquetes y eventos, estos últimos ubicados sobre todo en el entorno de las principales ciudades.

Las DIC industriales tienen cierto peso (16%), aunque éste no se corresponde con la importancia del sector en estas áreas del territorio valenciano. Es muy significativo que más de la mitad (57%) son de ampliación de instalaciones existentes en SNU con anterioridad a la Ley 4/1992 o del procedimiento extraordinario del art. 20; y también llama la atención que no haya DIC industriales o sean muy escasas en los municipios de más intensa industrialización.

Hay también bastantes plantas privadas de residuos (10 % del total), casi todas en espacios interiores de estas comarcas, alejados de las zonas residenciales y con más suelo disponible y a menor coste. Esta localización es también la de las pocas DIC de energía solar. Así, en torno a un tercio de estos dos tipos se concentran en el municipio de Onda (Plana Baixa) y en los más interiores de la Plana Alta.

3.3.3. El cinturón exterior del área metropolitana de Valencia

En las comarcas del Camp de Túria, Hoya de Buñol y Ribera Alta la disponibilidad de mucho SNUC y a menor coste y la cercanía y accesibilidad al núcleo central del AMV explican la localización de numerosas DIC industriales (ALBERTOS, 2004, p. 193) y sobre todo terciarias (57 %). Los municipios con mayor número de DIC son precisamente los situados en torno a las autovías que desde Valencia vertebran estas comarcas (la A-3 en la Hoya de Buñol, la A-7 en la Ribera Alta y la CV-35 en el Camp de Túria).

En las DIC terciarias destacan las de instalaciones deportivas y de ocio singulares, las de perros y otros animales, las actividades con caballos y las plantas privadas de residuos.

Tipos de DIC (agrupados)	Camp de Túria	Hoya de Buñol	Ribera Alta	Camp de Morvedre
Generación de energía renovable solar	4,9	6,3	8,7	4,3
Minas, extracción de áridos y tierras, y canteras	7,4	6,3	1,8	4,3
Transformación de productos agropecuarios	2,5	17,9	15,4	4,3
Industrias	24,7	16,8	22,2	8,7
Establecimientos hoteleros y de restauración	6,2	9,5	9,6	17,4
Centros recreativos, deportivos y de ocio	27,2	14,7	14,4	4,3
Campamentos de turismo y asimilados	0,0	2,1	0,0	4,3
Servicios (docentes, tercera edad, sanitarios...)	14,8	6,3	7,7	30,4
Plantas privadas de residuos	6,2	5,3	6,7	4,3
Estaciones de suministro de carburantes	2,5	9,5	6,7	8,7
Restantes del sector terciario	3,7	5,3	6,7	8,7
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0
% de Dic Terciarias	60,5	52,6	51,9	78,3

FIG. 11 / El cinturón exterior del área metropolitana de Valencia: % de los tipos de Declaración de Interés Comunitario (DIC) (agrupados)

Fuente: Archivo digital *Urbanexp*. Servicios Territoriales de Urbanismo. Generalitat Valenciana. Elaboración propia

La amplia llanura de regadío del Júcar (Ribera Alta) y las colinas y piedemontes regados con agua subterránea (municipios de la Hoya de Buñol contiguos a l'Horta) explican las numerosas DIC de transformación y comercialización de productos agrarios, sobre todo cítricos (12 %). También hay DIC de energía solar y de explotación de recursos del subsuelo, todas en municipios interiores. (Fig. 11).

Esta diversidad económica hace que tengan muchas DIC y que sean las comarcas con mayor número de tipos (entre 27 y 30) y las de índice de concentración más bajo (Gini entre 0,49 y 0,52).

En este cinturón periférico del AMV está también incluida la comarca del Camp de Morvedre. Ésta, a diferencia de las anteriores, cuenta con escasa superficie de SNUC (<100 ha), por lo que tiene pocas DIC y de pocos tipos. La mayoría de ellas (61 %) se localizan en los pequeños municipios del interior, donde más de un tercio son de turismo rural para los residentes en el AMV. Los servicios, la mitad de ellos residencias de la tercera edad, están sobre todo los municipios litorales de Sagunto y Canet de Berenguer.

3.3.4. El litoral turístico

Se corresponde con las seis comarcas litorales que no forman parte de las grandes áreas urbanas: Vega Baja del Segura, Marina Alta y Marina Baja en Alicante, Safor y Ribera Baixa en Valencia y Baix Maestrat en Castellón. Tienen un notable dinamismo económico, con presencia destacada del sector turístico, mayoritariamente de playa, y cuentan con ciudades de tamaño medio, que funcionan como centros de servicios²⁰.

Ambos factores explican que las DIC terciarias sean muy predominantes (dos tercios del total en el conjunto de estas comarcas). Pero su importancia varía bastante de unas a otras en función del mayor o menor peso del turismo y de la relevancia o no de las DIC de otros sectores económicos, lo que ha llevado a diferenciar tres áreas en el litoral turístico. (Fig. 12).

a) Áreas litorales de marcado predominio turístico

En las comarcas alicantinas de la Marina Alta y la Marina Baixa, con escasos espacios llanos para la agricultura de regadío y apenas

²⁰ Dénia y Xàbia en la Marina Alta; Benidorm en la Marina Baixa; Orihuela y Torrevieja en la Vega Baja del Segura;

Gandía y Oliva en la Safor; Cullera y Sueca en la Ribera Baixa; y Vinaròs y Benicarló en el Baix Maestrat.

industria, el turismo es hoy casi la única actividad económica. Por ello las DIC terciarias tienen un predominio abrumador (76 % y 95 % respectivamente).

Los campamentos de turismo en la Marina Baixa y los establecimientos hoteleros y de restauración en la Marina Alta concentran más de un tercio del total de las DIC comarcales. Le siguen en importancia las actividades deportivas y de ocio (en torno al 20 %), vinculadas en su mayoría al turismo –tanto el de estancias cortas como el de las numerosas residencias secundarias– pero también a la demanda de sus núcleos urbanos (VERA, 2010, pp. 345-348).

Dos tercios de las DIC de establecimientos hoteleros de la Marina Alta y casi todas las de la Marina Baixa están calificadas en *Urbanexp* como “rurales” o de “turismo rural” y se localizan en municipios interiores. Esto pone de relieve el creciente interés por un turismo diferente al predominante de playa.

Apenas hay DIC de plantas privadas de residuos, sin duda por la escasez de suelo adecuado en localización, extensión y coste en unas zonas tan urbanizadas. Por la misma razón no hay ninguna DIC de energía solar en la Marina Baixa, que en cambio sí que están presentes en

La Marina Alta (15 %), aunque siempre situadas en espacios interiores de esta comarca.

El índice de concentración es elevado (Gini 0,73) en la Marina Baixa, por el gran peso de un solo tipo de DIC (37 % los campamentos de turismo) y la poca diversidad de tipos; y es menos alto (Gini 0,66) en la Marina Alta con un tipo mayoritario no tan dominante y mayor número de tipos diferentes.

b) Áreas litorales con una importante agricultura comercial

Otras comarcas litorales (Vega Baja del Segura, en Alicante y Safor y Ribera Baixa en Valencia) tienen extensas llanuras aluviales de regadío histórico (de los ríos Segura, Serpis y Júcar, respectivamente) y unos piedemontes periféricos regados con agua subterránea o del trasvase Tajo-Segura, lo que ha propiciado una rica agricultura comercial. Por ello su rasgo diferencial es la importancia de las DIC de transformación y comercialización de productos agrarios (20 % en la Safor y Vega Baja, mayoritariamente cítricos, y 34 % en la Ribera Baixa, donde a los cítricos se añade el almacenado y secado del arroz). Las DIC industriales son muy escasas, salvo en la Safor (17 %).

Típos de DIC (agrupados)	Marina Alta y Marina Baixa	Llanuras aluviales ¹	Baix Maestrat
Generación de energía renovable solar	7,4	5,4	5,1
Minas, extracción de áridos y tierras, y canteras	0,0	0,0	0,6
Transformación de productos agropecuarios	2,5	22,2	8,9
Industrias	3,3	9,2	32,3
Establecimientos hoteleros y de restauración	23,1	12,4	11,4
Centros recreativos, deportivos y de ocio	19,8	18,9	13,3
Campamentos de turismo y asimilados	19,8	5,4	8,2
Servicios (docentes, tercera edad, sanitarios...)	13,2	9,2	5,1
Plantas privadas de residuos	1,7	4,3	5,7
Estaciones de suministro de carburantes	3,3	4,3	5,1
Restantes del sector terciario	5,8	8,6	4,4
TOTAL	100,0	100,0	100,0
% de Dic Terciarias	86,8	63,2	53,2
% de DIC relacionadas con el turismo	62,7	36,7	32,9

¹ Vega Baja del Segura, Safor y Ribera Baixa

FIG. 12 / El litoral turístico: % de los tipos de Declaración de Interés Comunitario (DIC) (agrupados)

Fuente: Archivo digital *Urbanexp*. Servicios Territoriales de Urbanismo. Generalitat Valenciana. Elaboración propia

La consecuencia es que, aunque las tres comarcas cuentan con un notable sector turístico, las DIC terciarias tienen en ellas menos peso que en la Marina Alta y Baixa (Fig. 12). Las más numerosas son las deportivas y de ocio (destacando las actividades con caballos en la Safor y los centros deportivos en la Vega Baja), seguidas de los establecimientos hoteleros y de restauración, muy pocos de ellos calificados explícitamente como turismo rural. Si se añaden los campings (numerosos sobre todo en la Vega Baja), las DIC relacionadas con el turismo concentran en torno al 60 % de las terciarias.

El índice de concentración es relativamente alto (Gini 0,68) en la Ribera Baixa²¹ debido a que por su escasa superficie de SNUC (<80 ha.) tiene pocas DIC y de pocos tipos diferentes. En cambio, es bastante menos elevado (Gini 0,62) en la Safor y la Vega Baja con más DIC y mayor número de tipos.

c) Una comarca litoral de economía diversificada

El Baix Maestrat (Castellón) es la comarca litoral de economía más diversificada. Tiene una rica agricultura comercial, de cítricos y hortalizas en el regadío de la llanura litoral y de olivos para producción de aceite en el secano del interior. El turismo está presente no solo en la costa sino también en municipios del prelitoral. Y hay bastante actividad industrial, tanto en los dos núcleos urbanos de Vinaròs y Benicarló como en pueblos más pequeños de su interior. Esta diversidad económica explica su gran número de DIC (aunque no en tal cantidad²²) y de muchos tipos (26 diferentes), sin que ninguno tenga un peso significativo; ambos factores contribuyen a su bajo índice de concentración (Gini 0,56). Por la misma causa es la comarca litoral con menor porcentaje de DIC terciarias (Fig. 12).

Otro de sus rasgos diferenciales es que las DIC más numerosas son las industriales (31 %), con una localización predominante (dos de cada tres) en los pequeños municipios del prelitoral. Más de un tercio corresponde al sector del mueble y la madera que en esta comarca, junto a la contigua del Montsià en Tarragona, tiene larga tradición y "configura un pequeño distrito industrial" (MEMBRADO, 2019, p. 1473).

Pero la mitad de estas industrias no tienen encaje en ninguno de los supuestos legales de DIC industriales. Un 43 % de ellas son ampliación de instalaciones existentes en SNU y en funcionamiento a la entrada en vigor de la Ley 4/1992, lo que es indicativo de la tradición industrial de la zona. Pero el resto se han aprobado con justificaciones inaceptables a tenor de la normativa, como la supuesta peligrosidad de carpinterías e industrias del mueble, o incluso sin aducir justificación alguna.

4. Discusión y conclusiones

De los resultados obtenidos se pueden extraer las siguientes conclusiones.

La primera es que el elevado número de DIC aprobadas, más de dos mil, y su presencia generalizada por todo el territorio valenciano, ya indican que esta figura legal parece haberse utilizado por los municipios como un modo normal de ubicación en SNU de actividades propias del suelo urbanizado y no como la posibilidad excepcional y restrictiva que plantea la ley valenciana del suelo no urbanizable de 1992 para aceptar una DIC. Es cierto que muchas de las solicitudes de DIC no prosperaron, porque la administración no las admitió a trámite o no las aprobó, o el promotor desistió o la dejó caducar (BURRIEL, 2021, p. 86); pero eso no supone que deje de ser excesivo el número de las aprobadas.

Esta deducción se refuerza al haber comprobado que la gran mayoría de los municipios que no tienen ninguna DIC carecen de suelo no urbanizable común para ubicarlas o éste es muy escaso, o bien pertenecen a zonas interiores, montañosas y aisladas con muy pocas oportunidades económicas.

El uso tan generalizado de las DIC es un primer y significativo indicio del insuficiente rigor en la aplicación de la normativa. Esta permisividad para ubicar en SNU usos propios del suelo urbanizado parece especialmente frecuente en la provincia de Castellón, donde resulta muy difícil de explicar, por ejemplo, que tenga más DIC que la provincia de Alicante, o el excesivo número de ellas en algunas comarcas y municipios²³;

²¹ Funcionalmente la comarca de la Ribera Baixa forma parte de la segunda corona metropolitana de Valencia. Pero por las características de la estructura de sus DIC se ha incluido en este trabajo en el litoral turístico.

²² La economía dinámica y diversificada del Baix Maestrat no es suficiente para explicar que sea la comarca con más cantidad de DIC de toda la Comunidad Valenciana, o que el municipio de Benicarló sea el 5º en número de DIC y Alcalá de Xivert el 13º. Si a esto se añade que en esta comarca se

localizan más de la mitad de las industrias que no parecen tener encaje en ninguno de los supuestos legales de DIC, parece evidente que ha habido una gran permisividad en la aceptación de instalaciones productivas en SNU.

²³ Además de lo ya comentado sobre la comarca del Baix Maestrat, resultan también excesivas las DIC de la Plana Alta y Plana Baixa si se compara con las de l'Horta y l'Alacantí-Baix Vinalopó con mucha más población y actividad económica.

además, en Castellón están dos tercios de las DIC industriales que no se deberían de haber aprobado porque no tienen encaje en ninguno de los supuestos de la normativa.

La segunda conclusión procede del análisis de la distribución territorial de las DIC, que muestra una localización muy predominante en las zonas de mayor dinamismo económico: las tres principales áreas urbanas, el cinturón exterior del área metropolitana de Valencia y en el litoral turístico. En cambio, son escasas en las comarcas interiores menos pobladas, rurales y de escasa actividad económica; y, sin embargo, es en éstas donde el uso de la DIC tendría más justificación, porque resulta más entendible que sus planes urbanísticos no hayan previsto suelo urbanizable industrial o terciario para estas actividades, dado lo infrecuente de la demanda para emplazarlas en estas zonas.

La escala local refuerza esta conclusión, porque los 29 municipios con más DIC, que concentran un tercio de todas las de la Comunidad Valenciana, o son poblaciones importantes (de más de 20 mil habitantes) o forman parte de las grandes áreas urbanas o se trata de centros comarcales de servicios. Es decir, son municipios en los que no puede considerarse excepcional la demanda de ubicación de actividades industriales y terciarias, lo que queda patente precisamente por su gran cantidad de DIC. Por ello deberían haber previsto en su planeamiento suficiente suelo industrial y terciario para esas actividades. Más aún cuanto que, como se ha comprobado, todos esos municipios contaban con planes urbanísticos y, además, dos tercios de ellos elaborados y aprobados entre 1996 y 2007, el período de más intensa utilización de las DIC. En todo caso, esta falta de previsión contrastaría con la ingente superficie de suelo urbanizable residencial —muy desmesurada respecto a la dinámica demográfica y a las expectativas de ocupación— incluida en los Planes Generales aprobados en el mismo período por los municipios valencianos (BURRIEL, 2009).

A ello hay que añadir la escasa gestión urbanizadora, tanto privada como pública, del suelo urbanizable existente en los planes. Esta carencia ha constituido uno de los de los problemas más graves de nuestro urbanismo (FERNÁNDEZ, 2011, pp. 56-59) y está especialmente acentuada en el suelo urbanizable industrial (GARCÍA NEBOT, 2021, pp. 27-28).

Además, en muchos casos sí que debía existir suelo adecuado para ubicar estos usos, porque en el año 2005 la Comunidad Valenciana tenía más de 5000 ha de suelo industrial ya

urbanizado que permanecían vacantes sin ser utilizadas (ZORNOZA, 2014, p. 11).

La tercera conclusión deriva de la localización en el territorio valenciano de los diversos tipos de DIC, que muestra una clara lógica económica.

Así, unos tipos de DIC se localizan en relación con las necesidades de la oferta, es decir en las zonas donde esas actividades encuentran condiciones territoriales favorables para su desarrollo. Son las DIC de explotación de recursos del subsuelo, energía solar, transformación y comercialización de productos del primario, campamentos de turismo, establecimientos hoteleros y de restauración de turismo rural y algunas instalaciones deportivas y de ocio.

Los demás tipos de DIC se localizan en relación con los centros de demanda, que son las zonas más dinámicas, esto es, las principales áreas urbanas y su entorno metropolitano y el litoral turístico. Es el caso de la mayoría de las DIC industriales y terciarias. Una parte de ellas, por su necesidad de más superficie o sus molestias o peligrosidad, se desplazan a municipios periféricos de las grandes áreas urbanas, al cinturón exterior del AMV e incluso a comarcas interiores con buena comunicación con Valencia (las de hormigón, áridos y asfalto, plantas de residuos, deportivas y de ocio singulares, de caballos y de perros y otros animales).

Esta lógica económica en la localización de los diversos tipos de DIC viene a confirmar la conclusión anterior de que la demanda de estas actividades no puede considerarse algo excepcional en las zonas donde más se ha utilizado la DIC. Por ello la planificación debería haber previsto una respuesta urbanística adecuada para unas instalaciones la gran mayoría de las cuales deben de emplazarse en el suelo urbanizado.

Hay actividades cuya ubicación más lógica es en SNU, como las de explotación de recursos del subsuelo, las industrias de mármol y piedra natural y la mayor parte de las de energía renovable. Y otras en las que, en muchas ocasiones, puede resultar aceptable este emplazamiento, como las terciarias que requieren de cierto aislamiento o de un entorno natural (establecimientos de turismo rural, instalaciones de perros y de caballos, algunas deportivas y de ocio y plantas de residuos).

En cambio, resulta muy discutible la necesidad de ubicar en SNU las restantes actividades terciarias y casi todas las industriales. De hecho, en Cataluña y el País Vasco está prohibida el emplazamiento de actividades industriales y

comerciales en SNU y ello no ha sido óbice para que estén entre las Comunidades Autónomas de mayor desarrollo industrial y PIB *per capita* de España (RUIZ CENICEROS, 2018, pp. 31-32).

La opción valenciana de la DIC no las prohíbe, pero las condiciona a unos supuestos tasados y con unos requisitos muy restrictivos. Además, para todas las actividades se añade la obligación de un análisis territorial previo que pondere la incidencia de su ubicación concreta “sobre la ordenación territorial adecuada del SNUC del municipio” (art. 16.2 del Ley 4/1992). Sin embargo, en la mayoría de las resoluciones de aprobación de las DIC no hay justificación suficiente del cumplimiento de los requisitos legales y menos aún de la valoración territorial de la ubicación (BURRIEL, 2021, pp. 97-105).

Así, las industrias de transformación y comercialización de productos del sector primario –y desde luego las centrales hortofrutícolas que son las mayoritarias– no parece que, salvo excepciones, necesiten, como exige la normativa de la DIC, “emplazarse cerca de las parcelas origen de la materia prima”. Casi todas utilizan la producción de una zona amplia y no resulta problemático su transporte a un suelo urbanizado industrial de la comarca que resuelva adecuadamente las exigencias del tráfico de mercancías y de personas y otros requerimientos de su funcionamiento poco compatibles con el SNU.

Tampoco parece necesario acudir al SNU en la mayoría de las DIC de industrias “obligadas por su normativa a emplazarse alejadas de zonas residenciales”, salvo las pirotécnicas y las de hormigón, tratamiento de áridos y asfalto. En primer lugar, bastantes de estas DIC no tienen el “índice alto” de molestia o peligrosidad exigido por la normativa (índices 4 y 5 del “Nomenclador de actividades molestas, insalubres, nocivas peligrosas”). Y, por otro lado, buena parte de las que sí tienen ese “índice alto” sería factible ubicarlas, con las medidas de prevención adecuadas, en polígonos existentes a suficiente distancia de las zonas residenciales.

En cuanto a las DIC de industrias “de baja rentabilidad por unidad de superficie” no pocas de las aprobadas no cumplen los requisitos legales porque destinan solo una parte de su superficie a almacenamiento o depósito o lo hacen en naves cubiertas, y no “gran parte” de su superficie y “al aire libre” como exige la normativa. En todo caso, la ubicación lógica de la mayoría de ellas debería ser un suelo urbanizado; el coste que implica la necesidad de más suelo no es razón suficiente para aceptar el impacto territorial que supone su ubicación dispersa en SNU.

En las actividades terciarias, las de más difícil justificación en SNU son sin duda servicios tan específicos de los espacios urbanos como las residencias de tercera edad y las guarderías y centros docentes, salvo aquellos pocos que puedan acreditar “suficientemente la procedencia de un emplazamiento aislado” (art. 197.f.4º de la LOTUP). Es significativo que buena parte de las DIC de centros docentes y de residencias de tercera edad del municipio de Castelló de la Plana estén en SNU contiguo al suelo urbano.

Del mismo modo, no pocas de las DIC de establecimientos hoteleros y de restauración no calificados expresamente como de turismo rural tampoco parecen cumplir alguno de sus dos condicionantes legales: ni la “conveniencia de su situación aislada para el disfrute del medio natural y del paisaje”, ni estar al servicio de los usuarios de las carreteras. Esto es especialmente evidente en los numerosos salones de banquetes y bodas, la mayoría situados en el entorno de los principales núcleos urbanos. Esta conclusión se refuerza observando en el *Visor Cartografic* la ubicación de estas DIC: a no pocas de ellas se accede por vías de comunicación muy secundarias y otras están en lugares de dudoso atractivo para el disfrute del medio y del paisaje.

Por todo esto parece evidente que, con demasiada frecuencia, la elección del SNU para ubicar unas actividades propias del suelo urbanizado no deriva de su naturaleza y requerimientos sino del gran ahorro que supone para los promotores el mucho menor precio del SNU y no realizar las infraestructuras de urbanización, así como la mayor rapidez en disponer del terreno.

En la Comunidad Valenciana, como en otras zonas del país, ha habido una actitud política, alentada por la fuerte presión de algunos ayuntamientos, sobre todo pequeños y medianos (PÉREZ FERNÁNDEZ, 1998, pp. 249-250), de obviar el cumplimiento de la legalidad urbanística para facilitar la implantación de estas instalaciones. Esta presión ha sido mayor en las zonas donde las oportunidades económicas son más escasas; así, la gran mayoría de las DIC industriales carentes de justificación legal para su aceptación están en municipios rurales.

Llama mucho la atención que, aunque las DIC industriales se localizan de manera predominante en las comarcas más urbanas e industriales, sin embargo, la mayoría de ellas no se encuentran en los municipios de mayor desarrollo industrial, bastantes de los cuales incluso no tienen ninguna DIC (como, por ejemplo, Vila-real, Ontinyent, Sagunto, Elda o Petrel); y

son contadas las existentes en comarcas de tanta tradición fabril como l'Alcoià o l'Horta. Casi todas las pocas DIC existentes en los municipios más industriales o se trata de ampliación de instalaciones en SNU existentes y en funcionamiento a la entrada en vigor de la ley 4/1992 o bien utilizaron el procedimiento especial del art. 20 de dicha Ley, que implicaba cumplir las condiciones de un suelo urbanizable programado. La explicación más plausible sería precisamente su mayor desarrollo industrial y la importancia de las empresas, que habría propiciado la ubicación de las fábricas de manera ordenada y concentrada en suelos urbanizados, dotados de los servicios e infraestructuras adecuados para su funcionamiento.

La cuarta conclusión se obtiene a partir del análisis de la estructura de tipos de DIC de las diferentes zonas del territorio, que refleja la marcada dualidad económica valenciana entre el interior y el litoral.

Las áreas interiores, con escasas alternativas económicas, tienen una marcada especialización en uno o unos pocos tipos de DIC de actividades para las que tienen condiciones naturales favorables (energía solar y turismo rural, y, en menor medida, explotación de recursos del subsuelo y determinadas producciones agrícolas) que concentran casi siempre al menos la mitad de todas sus DIC. En cambio, son muy escasas las industriales, así como las terciarias (excepto las de turismo rural), salvo en aquellas comarcas que por disponer de mucho SNUC y una buena accesibilidad a las principales áreas urbanas atraen una parte de la demanda de éstas.

En marcado contraste, las grandes áreas urbanas y el cinturón exterior del AMV tienen una mayoría muy destacada de DIC del sector terciario –la mitad de ellas de servicios y deportivas y de ocio– y un peso notable de las industriales. En el litoral turístico también hay un marcado predominio de las DIC terciarias, la mayor parte relacionadas con el turismo, y cuentan con numerosas DIC de transformación y comercialización de productos agrarios (salvo en la Marina Alta y Marina Baixa), mientras que las industriales solo tienen importancia en el Baix Maestrat y en menor medida en la Safor.

Así, en las DIC también se hace patente que las áreas interiores del territorio valenciano están al servicio de las necesidades de energía y de ocio de las zonas urbanas y litorales y que, además, funcionan como “trastero de la ciudad para localizar en el medio rural las actividades no deseadas en el urbano” (FERNÁNDEZ, 1995, p. 14).

Las anteriores conclusiones confirman las tres hipótesis planteadas. Es evidente que ha habido una aplicación indebida de las DIC por una priorización del crecimiento económico y de los intereses de ayuntamientos y promotores sobre la ordenación racional del SNU. También se ha demostrado que la ubicación de actividades industriales y terciarias en SNU mediante DIC con demasiada frecuencia no parece responder a la necesidad de dar respuesta a situaciones de excepcionalidad que no pudieron ser previstas en la planificación urbana convencional (que fue la razón de creación de esta figura legal en la Ley 4/1992), sino a una tendencia de los municipios a utilizar las DIC para servirse del SNU como sucedáneo del urbanizable o urbano por su mucho menor coste. A ello habría contribuido la falta de planificación del suelo urbanizable necesario y la escasa gestión urbanística del existente en los planes.

En futuras investigaciones sería interesante abordar el impacto en el SNU de la acumulación de DIC en zonas concretas, porque cada DIC por separado puede parecer aceptable, pero no lo son en el acúmulo disperso que con frecuencia se ha producido, del que resultan impactos muy negativos en el uso racional del SNU. Esta investigación tendría que basarse necesariamente en casos de estudio de algunos municipios significativos.

Otra línea de investigación, compleja y que necesariamente habría de abordarse mediante casos de estudio municipales, sería el análisis de la relación entre el suelo urbanizable y urbano de los planes urbanísticos y la localización de las DIC aprobadas. Habría que comprobar si esas DIC tenían alternativas en suelos urbanizables o urbanizados; y también si, por la contigüidad entre dichos suelos y el SNU en que se ubicaron las DIC, éstas se hubieran podido incluir en el urbanizable o urbano mediante modificaciones puntuales del plan.

5. Bibliografía

- ALBERTOS PUEBLA, J. M. (2004): Geografía de la innovación en la Comunidad Valenciana. En J. HONRUBIA LÓPEZ (COORD.), *Globalización y desarrollo local. Una perspectiva valenciana*, pp. 183-205. Valencia, España, PUV, Universitat de València.
- ALBERTOS PUEBLA, J. M. & PITARCH GARRIDO, M.D. (2018): El impacto de la crisis en un territorio de tradición industrial. El caso de las comarcas valencianas de l'Alcoià, el Comtat y la Vall d'Albaida. *Eria*, 38 (2), pp. 205-223.
- BLANC CLAVERO, F. (1995): Aproximación a la gestión urbanística del suelo no urbanizable en la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana. En GENERALITAT

- VALENCIANA, CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS, *Comentarios a la Ley del Suelo No Urbanizable*, pp. 133-147. Valencia, España, Tirant lo Blanch.
- BURRIEL DE ORUETA, E.L.: (2009): Los límites del planeamiento municipal. El ejemplo valenciano. *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 54, pp. 33-54.
- BURRIEL DE ORUETA, E.L.: (2021): Los usos urbanísticos en el suelo no urbanizable. Tres décadas de aplicación de la "Declaración de Interés Comunitario" de la Comunidad Valenciana. En L. PAREJO ALFONSO. & J. A. LAFUENTE LUENGO (COORD.), *El Nuevo urbanismo productivo*, pp. 77-119. Madrid, España, Wolters Kluwer, Generalitat Valenciana, Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat.
- FERNÁNDEZ, G. R. (1995): La necesaria regulación del suelo no urbanizable. En GENERALITAT VALENCIANA, CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS, *Comentarios a la Ley del Suelo No Urbanizable*, pp. 11-25. Valencia, España, Tirant lo Blanch.
- FERNÁNDEZ, G. R. (2011): *Para comprender el urbanismo español (de una vez por todas)*. Madrid, España, lustel.
- FERNÁNDEZ FERRERAS, C. (2007): La declaración de interés comunitario en la Ley del suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana. *Práctica Urbanística*, 58, pp. 26-39.
- GARCÍA DE LEONARDO, E. (2016): La Declaración de Interés Comunitario en suelo no urbanizable. EN J. J. DIEZ SÁNCHEZ & J. A. IVARS BAÑULS (COORD.), *Comentarios a la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana. Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat* (pp. 1063-1096). Valencia, España, Tirant lo Blanch, Universidad de Alicante.
- GARCÍA NEBOT, V. J. (2021): Urbanismo productivo y actuaciones de inversión. En L. PAREJO ALFONSO & J. J. LAFUENTE LUENGO (COORD.), *El Nuevo urbanismo productivo* (pp. 23-37). Madrid, España, Wolters Kluwer, Generalitat Valenciana, Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat.
- GENERALITAT VALENCIANA (2011): *Objetivo 01. Sistema de ciudades. Estrategia territorial de la Comunitat Valenciana*. Valencia, Generalitat Valenciana, Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge. <http://www.habitatge.gva.es/documents/20551069/166426134/03+Objetivo+01+Sistema+de+ciudades/ba88b648-81ce-4770-9701-ba6e-549c763e>
- GÓMEZ ROSSI, M^a J. (2018): *Actuaciones urbanísticas autorizables en suelo no urbanizable*. Sevilla, Universidad de Sevilla, Instituto Universitario García Oviedo.
- GREGORI MARÍ, F. (2008): *El régimen urbanístico del suelo rural en la Comunidad Valenciana*. Valencia, España, Tirant lo Blanch.
- GUTIÉRREZ COLOMINA, V. (2006): Régimen del suelo no urbanizable. Las actuaciones de interés público. En F. OTOMÍN BARRERA & A. J. VÁZQUEZ OTEO (COORD.), *Derecho Urbanístico de Andalucía*, pp. 217-257. Madrid, España, Editorial La Ley.
- JIMÉNEZ BARRADO, V. & CAMPESINO FERNÁNDEZ, A. J. (2016): Proyectos de (dudoso) interés regional. Intromisión en la política municipal de vivienda en Extremadura. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 72, pp. 327-347.
- MARTÍNEZ MORALES, J. L. (1995): Procedimiento ordinario de interés comunitario. En GENERALITAT VALENCIANA, CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS, *Comentarios a la Ley del Suelo No Urbanizable*, pp. 67-83. Valencia, España, Tirant lo Blanch.
- MEMBRADO TENA, J. C. (2019): El papel de los clústeres industriales en la resiliencia industrial valenciana. En ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE GEOGRAFÍA, *Crisis y espacios de oportunidad: retos para la Geografía: Libro de Actas, XXVI Congreso de la Asociación Española de Geografía*, pp. 1467-1481. Valencia, España, AGE, Universitat de València, Departament de Geografia.
- PÉREZ FERNÁNDEZ, J.M. (1998): *Urbanismo comercial y libertad de empresa*. Madrid, España, Marcial Pons.
- PÉREZ LORES, L. (2024): Ordenación territorial: una alternativa conceptual para la contención frente al modelo de expansión ilimitada. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 55 (216), pp. 27-48
- PIQUERAS HABBA, J. (2016): *Geografía del territorio valenciano: naturaleza, economía y paisaje*. 2^a edición. València, España, Departament de Geografia, Universitat de València.
- RUIZ CENICEROS, M. (2018): Autorización de establecimientos industriales o comerciales en suelo rústico: una solución insostenible a la falta de suelo destinado a usos empresariales. *Actualidad Jurídica ambiental*, 76, pp. 32-77.
- SALOM CARRASCO J. & THOMAS I. & MONTERO, G. (2021): Delimitación y caracterización morfométrica del área metropolitana de Valencia. *Cybergeo. European Journal of Geography*, 2021. <https://doi.org/10.4000/cybergeo.37930>
- SIBINA TOMÁS, D. (2006): La legislación urbanística reguladora del suelo no urbanizable: una visión comparada de las normativas autonómicas desde la perspectiva del desarrollo rural sostenible. *Cuadernos de derecho local*, 10, pp. 35-71.
- VERA REBOLLO, J. F. & BAÑOS CASTIÑEIRA, C. J. (2010): Renovación y reestructuración de los destinos turísticos consolidados del litoral: las prácticas recreativas en la evolución del espacio turístico. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 53, pp. 329-353.
- ZORNOZA, C. (2014): El SIOSE como fuente para la cuantificación del suelo urbanizable sin edificar. Propuesta metodológica aplicada a la Comunidad Valenciana. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, XLVI (180), pp. 317-332.

6. Referencias normativas y jurisprudencia

- Real Decreto 1346/1976 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TRLR-76). *Boletín Oficial del Estado*, 144, de 16 de junio de 1976, 11755 a 11769. <https://www.boe.es/eli/es/rd/1976/04/09/1346>
- Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre suelo no urbanizable, *Boletín Oficial del*

Estado, 180, de 28 de julio de 1992, 25980 a 25990.
<https://www.boe.es/eli/es-vc/l/1992/06/05/4>

Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable. *Boletín Oficial del Estado*, 16, de 19 de enero de 2005, 2036 a 2049. <https://www.boe.es/eli/es-vc/l/2004/12/09/10>

Ley 5/2014, de 25 de julio de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, *Boletín Oficial del Estado*, 231, de 23 de septiembre de 2014, 74030 a 74200. <https://www.boe.es/eli/es-vc/l/2014/07/25/5/con>

Ley 1/2019, de 5 de febrero, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana. *Boletín Oficial del Estado*, 51, de 28

de febrero de 2019, 18987 a 19106. <https://www.boe.es/eli/es-vc/l/2019/02/05/1>

7. Listado de Acrónimos/Siglas

AMV	Área Metropolitana de Valencia
DIC	Declaración de Interés Comunitario
LOTUP	Ley 5/2014, de 25 de julio de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana
SNU	Suelo No Urbanizable
SNUC	Suelo No Urbanizable Común
TRLS-76	Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana