

## LEY 4/1992, DE 5 DE JUNIO, SOBRE SUELO NO URBANIZABLE.

Sea notorio y manifiesto a todos los ciudadanos, que las Cortes Valencianas han aprobado y yo, de acuerdo con lo establecido por la Constitución y el Estatuto de Autonomía, en nombre del Rey promulgo la siguiente Ley:

### PREAMBULO

I. El suelo no urbanizable constituye la clasificación urbanística a la que se encuentra adscrito la mayor parte del territorio de la Comunidad Valenciana.

Paradójicamente, la regulación legal de la edificación en esta clase de suelo sorprende por la parquedad de sus previsiones.

El texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976, que es el precedente legislativo en esta materia, no contiene otro tratamiento específico de la cuestión que sus artículos 80, 85 y 86, siendo, además, el último de ellos mera remisión al anterior. La reciente Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, si bien le dedica algunos preceptos y sienta las directrices básicas que han de presidir toda regulación al respecto, no articula, tampoco, un régimen concreto para el encauzamiento de las actuaciones de construcción en esta parte del territorio. Ello, claro está, excedía del objetivo temático de dicha reciente reforma legal, la cual ha reservado la tarea para el espacio normativo de otras legislaciones.

Los principios cardinales que enmarcan toda intervención posible en el problema podrían resumirse en tres premisas sentadas por la legislación estatal, con carácter básico.

1. El suelo no urbanizable es, por principio, aquél que se decide preservar del proceso urbanizador. La Administración planificadora, cuando pretende habilitar zonas del territorio como soporte de actuaciones de índole urbana, ha de clasificarlas como suelo urbano o urbanizable, reservando la clasificación no urbanizable al espacio que, de ordinario, no haya de utilizarse sino con fines agrícolas o similares, ajenos a la transformación urbanística del suelo y adecuados al uso racional de sus recursos naturales. En consecuencia, los actos de edificación, de tipo urbanístico, en este suelo deben revestir, por exigencia de su definición institucional, carácter infrecuente y aislado. Toda normativa que olvidase esta perspectiva subvertiría al sistema global de la ordenación urbanística con riesgo de producir, inadvertidamente, procesos urbanizadores paralelos de instrumentación atípica.

Simplificando, con más grafismos que precisión, valdría afirmar que no urbanizable es el suelo reservado por la planificación para que no se edifique salvo por excepción de la regla.

2. En ocasiones, la clasificación del terreno no procede de un mero juicio de exclusión respecto a la actividad urbanizadora, sino de una positiva voluntad preservadora orientada hacia la conservación de valores ecológicos o paisajísticos apreciados. En tales casos, la norma general antes expuesta se vuelve absoluta, pudiendo adoptar la regulación de estas áreas medidas de protección prohibitivas, con la radicalidad que gradualmente convenga, de toda transformación de su destino o naturaleza. Esta posibilidad sienta un obligado dualismo en el régimen jurídico del suelo no urbanizable, diferenciándose el protegido del sometido a tratamiento normativo común.

3. Como colofón de este cuadro preliminar, compete a la legislación urbanística y territorial, en la que la Generalidad tiene exclusivas competencias, conforme al artículo 31, números 9 y 10, del Estatuto de Autonomía, establecer los supuestos y condiciones en que hayan de producirse, singularmente, actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo. Ello, por supuesto, observando la debida coordinación con las legislaciones administrativas sectoriales que inciden sobre el territorio.

II. La regulación hasta ahora vigente preveía cuatro casos de obras civiles, públicas o de edificación particular, ubicables en suelo no urbanizable.

Dos de ellos, los actos de ejecución o entretenimiento y servicio de las obras públicas, así como las obras menores de necesaria y funcional vinculación al trabajo del campo, eran autorizables sin especiales controles de la Administración urbanística supralocal y se enmarcaban, más bien, en la esfera sectorial de la Administración de obras públicas o de agricultura.

Los otros dos, la vivienda familiar y las llamadas instalaciones de utilidad pública o interés social de necesario emplazamiento en el medio rural, conducían a problemáticas de más enjundia y complejo tratamiento. Por ello, su autorización se sujetaba a un procedimiento especial, con información pública del expediente y aprobación tutelar de la Administración autonómica, previa a la licencia municipal.

La vivienda familiar aislada se recogía en nuestra legislación como un uso complementario demandado por las actividades agrarias. Su autorización se supeditaba al cumplimiento de limitaciones a concretar por el planeamiento urbanístico, que impidieran la formación de núcleos de población.

Dentro de esta óptica, muchos de los planes de la Comunidad Valenciana, inspirados por las antiguas normas complementarias provinciales, han fijado esas limitaciones conforme a estándares de exigencia más orientados hacia tradicionales medidas de policía rural que hacia criterios de estructuración del territorio. De modo que, con frecuencia, se ha tendido a permitir la ejecución generalizada de viviendas en todo predio agrícola de tamaño medio y condiciones típicas dentro de su comarca.

Sin embargo, la realidad social presente responde a una lógica distinta. El demandante principal de esta clase de alojamiento no es ya el productor agrario, quien tiende a variar sus hábitos residenciales aprovechando la creciente movilidad de los medios de transporte, sino el usuario de la segunda residencia y la demanda turística. Se ha producido una utilización masiva de este cauce legal que ha conducido a una crisis de saturación, dando pie, en algún caso, a intensos desarrollos residenciales de caracteres cuasi-urbanos, pero no planificados ni dotados de las infraestructuras precisas. Esto tiene consecuencias medioambientales y territoriales negativas e, incluso, un indirecto efecto desalentador en los desarrollos residenciales sujetos a procesos convencionales de urbanización.

Más problemáticas aún, si cabe, han sido las actuaciones que la Ley denominaba de utilidad pública o interés social de necesario emplazamiento en el medio rural. El problema arrancaba, aquí, de la ambigüedad del texto legal, que estableció una regla de imprecisas connotaciones restrictivas, pero sin esforzarse por explicitar su alcance y significado concreto.

Cualquier lectura ortodoxa del texto legal circunscribiría esta institución a la realización de actividades que, o bien fueran al menos análogas a las que, bajo idéntico título, legitiman la necesidad de ocupación expropiatoria, o bien a las que, con igual denominación, se hacen beneficiarias de medidas de fomento administrativo y bonificaciones fiscales. Pero esta solución, aunque obedece a una aplicación rigurosa del Derecho y aún cuando respeta las precauciones que, frente al hecho urbanístico en suelo rústico, exigen la prudencia y la coherencia administrativas, choca, con alguna frecuencia, con la dinámica económica de la Comunidad Valenciana. Ciertas actividades productivas y, en especial, algunas relacionadas con el sector terciario turístico, de fines deportivos, de ocio y similares, por sus características técnico-funcionales, debieran tener cabida ocasional fuera de los ámbitos urbanos, aunque sea ciñéndose a ciertas condiciones y requisitos.

No servía ni sirve, como solución, imponer una exégesis laxa que forzara el tenor de la Ley, pues, aparte del detrimento que ello supone para la seguridad jurídica, comportaría una quiebra de nuestro sistema urbanístico, pues muchas actividades económicas, tentadas por la baratura del suelo y los menores costes de urbanización, usarían el no urbanizable como sucedáneo del urbano, acarreando su ocupación caótica en perjuicio del urbanismo formalizado y de las exigencias medioambientales.

III. La presente Ley parte de un concepto positivo del suelo no urbanizable, de manera que no lo define como mera negación residual del urbanizable, sino realizando las funciones sociales, ciertamente variadas, que puede cumplir la exclusión de un terreno del proceso urbanizador y que conviene sean formalmente explicitadas y, desde luego, tuteladas.

Consecuentemente, el estatuto dominical de este suelo, en su vertiente limitativa, no puede ceñirse a las simples prohibiciones de hacer o actuar, debe implicar, además, obligaciones positivas o activas tendentes a la conservación del territorio en condiciones adecuadas.

El régimen del suelo se articula sobre la distinción entre el sujeto a especiales medidas de protección y el sometido a una regulación <común>. Cada área protegida tendrá su estatuto específico, definido por las medidas protectoras que el planeamiento, coordinadamente con la

legislación sectorial y modulando los valores concretos a conservar, establezca. Pero el régimen de protección deja de ser una singularidad, exigiéndose, como pauta habitual, su delimitación por el plan o, en su defecto, una explícita justificación de la ausencia de este suelo. Se establecen, asimismo, medidas de garantía para la directa protección del patrimonio forestal de la Comunidad Valenciana, que se vienen a sumar a las normas de protección del patrimonio rural del suelo contenidas en el capítulo IV de la Ley de la Generalidad Valenciana 6/1989, de 7 de julio.

La regulación de las facultades y derechos de los propietarios se diseña sobre el horizonte de máximas posibilidades que, cumplidas las previsiones legales, podrían eventualmente desplegarse en el suelo de régimen común. El estatuto correlativo del suelo protegido lo dibujará cada plan tomando, tanto sólo, aquellos trazos y perfiles del régimen común que sean plenamente compatibles con los valores protegidos en presencia. Los regímenes de protección que se establezcan no podrán integrar facultades o potencialidades propiamente urbanísticas, salvo a título rigurosamente excepcional.

IV. Los derechos de la propiedad del suelo no urbanizable común se articulan en dos planos. Un primer plano lo integrarán las facultades de usar el terreno conforme a su destino natural, realizando actividades primarias de carácter agrario o similar. Este derecho es directamente reconocido por la Ley, con toda generalidad, al suelo de régimen común, sin otras limitaciones que las derivadas del Derecho Civil o Administrativo especial. El segundo plano lo constituirán las facultades precisas para realizar obras o edificaciones que, excediendo de la actividad antes indicada, presenten un cariz urbanístico. Este segundo grupo de facultades no es otorgado directamente por la Ley sino que requieren, en cada caso, su previa atribución por la ordenación urbanística.

A su vez, esta atribución de facultades puede producirla la ordenación urbanística merced a dos posibles vías. Por previsión del planeamiento, cuando se trata de actividades que la Ley tipifica como más elementales, o a través de una institución de nuevo cuño: La declaración de interés comunitario.

El plan puede permitir, en suelo no urbanizable común, actuaciones tales como la vivienda familiar, las construcciones agrícolas, incluso las que requieran ciertas obras de arquitectura o la explotación de canteras. Igualmente la planificación sectorial de las carreteras podrá permitir actividades localizadas a su servicio. Pero la planificación, para poder atribuir estos aprovechamientos, deberá condicionar su posibilidad al cumplimiento de ciertas exigencias tendentes a evitar procesos de saturación. Estas exigencias, aunque perfiladas por el planeamiento en atención a la peculiaridad de cada territorio, habrán de atenerse a unos estándares mínimos de observancia general, algunos de ellos directamente prescritos por la Ley y otros a concretar técnicamente, por los reglamentos generales de desarrollo que en ella se prevén o por los Planes de Acción Territorial previstos en la Ley 6/1989, de 7 de julio, de ordenación del territorio de la Comunidad Valenciana.

La autorización de estas actuaciones se sujeta siempre a licencia municipal, si bien se exige previa autorización de la Generalidad, cuya intervención tiene por objeto garantizar la observancia de los parámetros mínimos generales legal o reglamentariamente establecidos para la totalidad del territorio de la Comunidad Valenciana.

Por tanto, cabe concluir que se simplifica el procedimiento, al tiempo que se eleva el listón mínimo de exigencias sustantivas, no más allá de lo que muchos planes ya preveían, pero mejorando no pocos planeamientos.

Las actuaciones productivas y terciarias, en suelo no urbanizable, requerirán la previa declaración de su interés comunitario otorgada por la Generalidad, dando participación a los municipios en el procedimiento.

Esta declaración, que complementa la ordenación urbanística, es concebida como una especie de planeamiento puntual.

La Ley hace un esfuerzo analítico por definir qué tipo de actuaciones y bajo qué supuestos se podrán amparar, mediante la declaración de interés comunitario, y cuales no. Se desarrolla así, siquiera de forma básica y preliminar, el viejo concepto indeterminado de <necesidad de emplazamiento en el medio rural>, previsto en la Ley de 1976. Formulada una propuesta, dentro de estos supuestos, el órgano otorgante deberá examinar tanto su compatibilidad con el

planeamiento y con los estándares y condiciones generales que establece la Ley, que complementarán sus reglamentos de desarrollo, como la conveniencia y oportunidad misma de acometer la propuesta, ponderando su incidencia en la correcta vertebración del territorio. El acto de aprobación, por tanto, no puede ser ya una mera autorización tutelar de policía, sino que, a semejanza de la operación aprobatoria de planes particulares, fijará las condiciones de configuración y ejecución de la actuación para que ésta satisfaga el interés comunitario apreciado en ella. De este modo, la ambigua idea de <interés público> de la actuación en suelo no urbanizable, propia de legislación estatal anterior, adquiere un contenido más preciso. No se trata de apreciar el interés público de una actividad ubicua y abstractamente considerada, sino de precisar la preferencia e idoneidad de la localización concreta, según los criterios y fines propios de la competencia para la ordenación del territorio. No basta con dirimir qué actuaciones constructivas son asumibles en el espacio rural, sino que hay que ponderar los emplazamientos que den mejor apoyo para la correcta vertebración de su territorio. Los instrumentos de planificación instituidos por la Ley de la Generalidad Valenciana 6/1989 pueden jugar un papel complementario y orientativo en la aplicación práctica de esta nueva institución.

Además, se ha procurado que la atribución de estos aprovechamientos no se convierta en una suerte de reclasificación puntual del suelo, dado que, cuando se trata de pequeñas y medianas actuaciones, su efecto acumulativo, a largo plazo, puede comportar fuertes condicionamientos para una ordenación racional del territorio. Por ello, la aprobación se otorga condicionada siempre a plazo, aun cuando éste se module según las necesidades amortizadoras del inversor, y aun cuando se prevea la posibilidad de otorga prórrogas, si al caducar aquel no han decaído las circunstancias que determinaron el originario interés comunitario en la actuación. Dicho plazo servirá, recíprocamente, como garantía para el inversor frente a eventuales cambios de criterio de la Administración. En todo caso, la atribución del aprovechamiento estará vinculada a una actividad concreta, asociando el uso al volumen y ambos a la total superficie de la finca, a las condiciones específicas que se fijen y al plazo que se apruebe.

Asimismo, para evitar que el permitir ese tipo de actuaciones productivas y terciarias, fuera de los suelo urbanos y urbanizables, comporte ventajas comparativas injustas o situaciones de privilegio frente al régimen de cargas legales propio de aquellos suelos, se establece un canon compensatorio del aprovechamiento urbanístico que, por esta vía, obtenga el propietario del suelo no urbanizable. Se trata de rescatar la renta diferencial de uso obtenida de esa atribución administrativa singular de aprovechamiento por quien, en principio, sólo tenía derecho al rendimiento rústico del terreno, al igual que la generalidad de propietarios. Como el otorgamiento sólo se hace por un plazo, el importe máximo del canon no superará lo que valdría, a efectos fiscales o expropiatorios, el usufructo de ese mayor valor aportado por el potencial urbanístico que se otorgue al suelo. La Administración perceptora será la municipal, quedándose el ingreso afecto a la ejecución de inversiones urbanísticas e infraestructuras territoriales.

Un tratamiento especial han recibido aquellas actuaciones productivas o terciarias que se pretendan acometer en el espacio rústico y que, por su mayor tamaño y trascendencia, alcanzan a ser, en sí mismas, elementos influyentes en la estructura territorial. Su regulación se ha planteado de forma conexas con la de las reclasificaciones de suelo, materia que, al igual que los convenios urbanísticos, es, por vez primera, abordada abiertamente por un texto legal. La declaración de interés comunitario de estas actuaciones mayores, por su especial relevancia, se somete a la aprobación del Gobierno valenciano.

Se exige que su proyecto y desarrollo sea formulado y efectuado como una actuación integral, resolutoria de todas las incidencias que su ensamblaje territorial pueda acarrear. Su promotor habrá de asumir, cuanto menos, las obligaciones y responsabilidades corrientemente requeridas para actuar en suelo urbanizable, así como la ejecución de las infraestructuras y medidas correctoras precisas, aun de las generales o externas al ámbito de actuación.

Además, como quiera que estas iniciativas no son reproducibles, por consumir el potencial de saturación que el territorio permite, se ha dispuesto que la información pública del procedimiento adquiera caracteres de concurso, a fin de que otros promotores puedan

competir con la iniciativa originaria, incluso con propuestas alternativas y excluyentes a seleccionar por el órgano otorgante, previa participación municipal.

Puesto que las alternativas concurrentes sobre un mismo territorio pueden disociarse de la propiedad del suelo, se habilita, para cuando sea preciso, el instrumento de la expropiación forzosa en beneficio del adjudicatario que será, obvio es, quien, habiendo presentado la propuesta de condiciones y características más ventajosas para el interés público, pague el justiprecio.

El régimen jurídico así estructurado es análogo al de la gestión del suelo urbanizable no programado, si bien se ha procurado una notable simplificación y agilización procedimental. V. Lo expuesto, que es el núcleo básico de la presente Ley, hubiera resultado insuficiente de no reforzarlo con un elenco de medidas complementarias que no por heterogéneas dejaban de ser precisas. Ya se mencionó la regulación de los convenios, que hace hincapié en su publicidad y en centrar cuáles han de ser sus fines, y la de las reclasificaciones, que asegura la regularidad en los procesos de formación del suelo urbano, desde la cantera, por así decirlo, de lo urbanizable, pasando por las exigencias de un desarrollo urbanístico con las debidas garantías. Se instrumentan, también, medidas de disciplina urbanística adicionales. Se aclara la atribución de responsabilidades a las distintas Administraciones llamadas a intervenir en la aplicación de la Ley, respetando la autonomía local y las prerrogativas comunitarias en cuestiones que repercutan en el interés supramunicipal. En este sentido, el suelo no urbanizable requiere un tratamiento cuidadosamente equilibrado pues, en cuanto constituye una unidad geofísica trascendente de su división administrativa en municipios, se inscribe en la competencia autonómica para la ordenación del territorio, pero en tanto que puede albergar actividades de naturaleza urbanística es inexcusable dar juego a la participación municipal en su régimen administrativo.

Se adoptan, asimismo, las necesarias previsiones transitorias, así como particulares disposiciones de tolerancia para las industrias legalmente consolidadas en estos suelos con anterioridad a la Ley, al tiempo que se ofrece a los pequeños municipios una vía abreviada, adecuándola a su menor capacidad técnica, para que puedan ordenar racionalmente pequeños usos industriales periféricos, aliviándoles de algunas exigencias de la legislación vigente, excesivas para ellos. Tampoco podía esta Ley dejar de prescribir especial tolerancia para aquellas actuaciones que evidencien la sensibilidad necesaria para revitalizar nuestro patrimonio arquitectónico rural. Se aborda, en fin, la problemática de la legalización, selectiva y condicionada, de urbanizaciones clandestinas.

Por último, el texto legal ha hecho un particular esfuerzo por regular fórmulas de coordinación interadministrativa en el proceso de ejecución de obras y proyectos públicos, por la Administración y sus concesionarios, tratando de retomar el marco constitucional basado en la cooperación y lealtad entre instituciones, frente al confusionismo que, con frecuencia, suscita la legislación vigente al estar pensada desde un sistema administrativo ajeno a la realidad de hoy.

## TÍTULO PRIMERO

De la clasificación del suelo no urbanizable y sus distintas categorías

Artículo 1. Clasificación en los municipios con planeamiento urbanístico:

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbana y, en su caso, las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento clasificarán como suelo no urbanizable:

- a) El dominio público natural marítimo e hidráulico, de conformidad con su legislación reguladora.
- b) Los terrenos que estén sujetos a un régimen específico de protección o mejora por una medida en vigor adoptada conforme, bien a la propia legislación de la ordenación territorial o urbanística, bien a la reguladora de la conservación de la naturaleza, flora y fauna, del patrimonio histórico o artístico o del medio ambiente.
- c) Los terrenos que, aún no estando comprendidos en el supuesto de la letra anterior, reúnan valores o presenten características que, conforme a la legislación urbanística, de protección del patrimonio histórico, de conservación de la naturaleza, fauna y flora o del medio ambiente, los hagan merecedores de una especial protección.

d) Los terrenos cuyo uso o aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal actual debe ser mantenido y aquéllos que, en virtud de los planes o programas de dichos sectores primarios productivos o por razón del modelo social-económico y territorial adoptado, deban ser objeto de tal uso o aprovechamiento.

e) Los terrenos que, conforme a la estrategia territorial adoptada, deban ser excluidos del proceso de urbanización o preservados del mismo.

f) Los terrenos que no sean objeto de clasificación como urbanos, urbanizables o aptos para la urbanización.

2. La clasificación a que se refiere el número anterior deberá ser motivada de forma expresa y suficiente y diferenciar los terrenos sujetos a un régimen de especial protección; la no inclusión en este último régimen de suelos naturales, seminaturales o incultos deberá ser objeto de justificación pormenorizada.

3. En todo caso, se clasificarán:

A) Como suelo no urbanizable, en su categoría de especial protección, los terrenos a que se refieren las letras a), b) y c) del número 1 de este artículo y los de uso o aprovechamiento forestal.

B) Como suelo no urbanizable, en su categoría común, los terrenos a que se refiere la letra f) del número 1 de este artículo.

4. Con relación a todo el suelo que clasifique como no urbanizable el planeamiento urbanístico:

A) Deberá adecuarse a y desarrollar, para su efectividad, las reservas de suelo establecidas por los Planes de Acción Territorial formulados por la Generalidad.

B) Podrá, cuando así proceda por razón de las previsiones o, en su caso, las necesidades sectoriales correspondientes, establecer reservas de suelo para la realización de obras o infraestructuras y la implantación de servicios públicos.

C) Establecerá reservas de suelo:

a) Cuando sea oportuno y con carácter meramente orientativo, para la más adecuada ordenación territorial de la localización concreta de las actuaciones a que se refiere el artículo 8.2 de esta Ley, y

b) Preceptivamente y con carácter prescriptivo, para prohibir en el ámbito de dichas reservas la implantación de las actuaciones a que se refiere el artículo 8.2 y para limitar estrictamente cualesquiera otros usos o aprovechamientos constructivos aislados que sean posibles, también, conforme a esta Ley. El objeto de las reservas de suelo así establecidas será garantizar la potencial utilidad social del territorio comprendido en ellas, excluyendo la implantación independiente y descoordinada de construcciones, hasta tanto no se adopten criterios o soluciones de ordenación de los usos y aprovechamientos para el conjunto de las mismas, bien sea a través de un plan especial o bien en la posterior revisión del planeamiento urbanístico.

Art. 2. Nueva clasificación por revisión o modificación del planteamiento:

1. Se prohíbe toda determinación de planeamiento de clasificación del suelo que suponga la conversión o inclusión directa de suelo no urbanizable en la clase de suelo urbano.

2.

Toda modificación o revisión de la ordenación urbanística que implique reclasificación de suelo no urbanizable en urbanizable, en cualquiera de sus dos categorías, o apto para la urbanización, deberá tramitarse observando la legislación sobre evaluación del impacto ambiental. Este tipo de modificaciones o revisiones en ningún caso podrá ser objeto de aprobación cuando la reclasificación en que consista tenga por objeto legitimar la ejecución de actuaciones integrales que puedan ser realizadas al amparo de lo dispuesto en el artículo 20 de esta Ley.

3. Durante el período de vigencia de un Plan General de Ordenación Urbana o, en su caso, normas complementarias y subsidiarias de planteamiento sólo podrán tramitarse y aprobarse modificaciones de dichos instrumentos de ordenación que, fundándose en una urgente e inaplazable necesidad o interés públicos, supongan aislada o cumulativamente la reclasificación de suelo no urbanizable determinante como máximo de una edificabilidad equivalente al 20 por 100 de la atribuida a las restantes clases de suelo, computada siempre

tanto en su totalidad como para cada uso predominante. Toda reclasificación que exceda de este límite requerirá su tramitación y aprobación como revisión de los referidos instrumentos, salvo que fuera consecuencia de una declaración de interés comunitario acordada conforme al artículo 20 de esta Ley. En todo caso, las modificaciones reclasificadoras del suelo no urbanizable deberán motivar suficientemente la necesidad o el interés público a que obedezcan y el carácter inaplazable y urgente de su satisfacción, así como justificar la coherencia de la resolución adoptada con el modelo y la estrategia territoriales vigentes, en los que deba integrarse.

4. No se podrá clasificar o reclasificar, como urbano, urbanizable o apto para la urbanización, suelo no urbanizable que haya sufrido los efectos de un incendio forestal.

Art. 3. Clasificación en los municipios sin planeamiento:

1. Los proyectos de delimitación del suelo urbano en municipios carentes de Plan General de Ordenación o, en su caso, normas complementarias y subsidiarias de planeamiento deberán incluir, cuando así proceda conforme a las letras a), b) y c) del artículo 1.1, plano de delimitación del suelo no urbanizable objeto de especial protección e incorporar a las Ordenanzas que formen parte de los mismos, en el caso de clasificación al amparo de la letra c) de dicho artículo, las pertinentes normas de protección, conservación o revalorización.

2. Rige para los municipios a que se refiere el número anterior, y con relación a los proyectos de delimitación del suelo urbano, la prohibición establecida en el número 1 del artículo anterior.

## TITULO II

Régimen del suelo no urbanizable

### CAPITULO PRIMERO

Derechos y deberes de los propietarios

Art. 4. Delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad. La clasificación, con especificación de la sujeción o no a especial protección y, en su caso, calificación del suelo no urbanizable vinculan los terrenos a los correspondientes destinos y usos y definen la función social de la propiedad de los mismos, delimitando el contenido de este derecho.

Art. 5. Facultades y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable común.

Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo no urbanizable común las siguientes facultades y deberes:

#### A) Facultades:

1. Las de realización de los actos de uso y disposición precisos para la utilización o explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de que sean susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de su estado o características esenciales. En todo caso, los trabajos y las obras precisas estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil o la administrativa aplicable por razón de la materia.

2. Las de realización de obras y construcciones, así como de uso y disposición de instalaciones y edificaciones que excedan de las previstas en la letra anterior y se legitimen o atribuyan expresamente por la ordenación urbanística en los términos previstos en esta Ley.

#### B) Deberes:

1. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística y levantar, en su caso, las cargas por ésta impuestas para el legítimo ejercicio de las facultades a que se refiere el número 2. , de la letra A anterior, así como conservar y eventualmente mejorar las edificaciones o instalaciones a que estas últimas den lugar en las condiciones previstas en los artículos 181 y 182 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, y artículo 10 de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

2. Conservar y mantener el suelo y su masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas o cualquier otra perturbación medioambiental, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general y efectuar las labores de replantación y, en su caso, reforestación precisas para la reposición de la

vegetación en toda la superficie de los terrenos que la hayan perdido como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, dentro de los plazos señalados en los planes y programas sectoriales reguladores de la materia.

3. Realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para salvaguardar el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación del mismo y prevenir desastres naturales.

4. Abstenerse de realizar cualesquiera actividades o actos que puedan tener como consecuencia o efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

5. Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa sectorial reguladora de las actividades a que se refiere el punto 1. , del apartado A anterior.

6. Los que deriven de la legislación administrativa que deba aplicarse concurrentemente con la urbanística por razón de la colindancia de los terrenos con otros que tengan la condición de bienes de demanio natural, de la conservación del medio ambiente, de la explotación de los recursos naturales que se hallen en aquéllos o en su subsuelo o del emplazamiento o funcionamiento en los mismos de obras y servicios públicos.

7. Permitir, en los terrenos de su propiedad en los que, por sus características, así sea preciso, la ejecución por los órganos competentes de la Generalidad de trabajos de plantación destinados a prevenir la erosión, con el límite derivado de la regla contenida en el artículo 6.2. Los municipios y los órganos de la Generalidad competentes por razón de la materia velarán, mediante el ejercicio de las competencias que respectivamente les atribuya la legislación, en cada caso, de pertinente aplicación y las previstas por el régimen legal de la protección de la legalidad y la disciplina urbanísticas, por el cumplimiento de los anteriores deberes, pudiendo dictar al efecto órdenes de ejecución.

Cuando el coste de la replantación o reposición de los terrenos a su estado anterior u originario a que se refiere el párrafo B), 2. , de este artículo exceda de la mitad del valor de la finca en su conjunto, determinado conforme a la legislación urbanística, el propietario podrá solicitar, y la Generalidad otorgarle, ayudas, que podrán ser incluso a fondo perdido por lo que hace al exceso. También podrán otorgarse ayudas para obras que no alcancen el valor indicado y cuya ejecución sea obligación del propietario, siempre que éste se encuentre en situación socioeconómica merecedora de especial protección o cuando efectúen una cesión de terrenos al patrimonio de la Administración equivalente a la ayuda percibida.

El incumplimiento manifiesto de los deberes de la propiedad establecidos en este artículo facultará a la Administración para expropiar los terrenos correspondientes.

Art. 6. Facultades y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable sujeto a especial protección:

1. Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo no urbanizable sujeto a especial protección las facultades y los deberes definidos expresamente por la ordenación específica de dicha especial protección contenida directamente en esta Ley o establecida, en virtud de la misma, por el planeamiento urbanístico y, en todo caso y en tanto sea compatible con aquella protección, los previstos en los apartados A), 1. , y B), 1. , 2. , 3. , 4. , 5. , 6. y 7. , del artículo anterior para el suelo no urbanizable común.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el número anterior, toda afección real y actual por las normas de especial protección, restrictiva de los usos y aprovechamientos efectiva y legítimamente implantados y realizados, constituirá un supuesto de lesión determinante de responsabilidad de la Administración que hubiera aprobado las aludidas normas, en los términos en que proceda, conforme al régimen general de dicha responsabilidad.

## CAPITULO II

Usos, actividades y aprovechamientos en suelo no urbanizable

Art. 7. Obras, instalaciones y servicios públicos. En suelo no urbanizable común pueden realizarse, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos de dicha clase.



Sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sobre evaluación del impacto ambiental, la posible contradicción entre el planeamiento territorial y urbanístico y la ejecución de los proyectos relativos a las obras correspondientes a infraestructuras, instalaciones o servicios públicos estatales, se resolverá en los términos de la legislación que los regule. En defecto de legislación estatal aplicable se seguirá análogo procedimiento al previsto en este artículo para las obras públicas de la Generalidad.

Cuando los proyectos previstos en el párrafo anterior se refieran a obras, instalaciones o servicios públicos de la Generalidad, la ejecución sólo podrá emprenderse previa declaración de conformidad por parte del municipio o municipios cuyo territorio esté afecto o, en su caso, acuerdo del Consejo de la Generalidad resolutorio de la discrepancia manifiesta por el municipio tras el consultado, conforme al procedimiento reglamentario que desarrolle las siguientes reglas:

- a) La Consejería promotora del proyecto comunicará su elaboración a la competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y a los municipios afectados, para que lo examinen desde el punto de vista de la ordenación urbanística y manifiesten su criterio sobre el planteamiento inicial. El silencio municipal se entenderá como conformidad con dicho planteamiento.
- b) La expresión de alguna disconformidad dará lugar a un período de consultas, dirigido a alcanzar un acuerdo interadministrativo sobre las características urbanísticas del proyecto. De no alcanzarse éste en el plazo al efecto establecido, corresponderá al Gobierno valenciano la resolución definitiva sobre las características a tenor de las cuales deba redactarse el proyecto técnico; resolución que, en su caso, deberá disponer la modificación o revisión del planeamiento urbanístico en vigor.
- c) En todo caso, aprobado el proyecto técnico definitivo y antes de comenzar su ejecución material, la Consejería que lo promueva lo remitirá a los municipios interesados, para su conocimiento.

Art. 8. Restantes obras, usos y aprovechamientos. En suelo no urbanizable común pueden realizarse, además de las construcciones previstas en el artículo anterior, las destinadas a los usos y aprovechamientos siguientes:

1. Al amparo del planeamiento urbanístico, cuya regulación como mínimo asumirá las limitaciones contenidas en esta Ley y en las normas reglamentarias que la desarrollen, previa licencia urbanística:

- a) Vivienda aislada y familiar que no contribuya a la formación del núcleo urbano.
- b) Almacén vinculado a actividad agrícola, ganadera o forestal.
- c) Instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética, tales como invernaderos, viveros, granjas y similares.
- d) Explotación de canteras o extracción de áridos o tierras.
- e) Actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de éstas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante.

El otorgamiento de licencia municipal para la realización de cualquiera de las anteriores actividades requerirá la autorización previa de éstas por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo cuando la población municipal de derecho sea igual o inferior a los 50.000 habitantes. Los municipios de mayor población a la indicada otorgarán por sí mismos la autorización previa, que podrán subsumir en la licencia de obras. En todo caso la autorización se otorgará a solicitud del interesado, en la que se precisarán los siguientes extremos:

- a) Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en plano de situación, quedando constancia de que no contribuye a la formación de núcleo urbano.
- b) Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características fundamentales de la misma y de los usos o actividades a desarrollar en aquélla.
- c) Copia de los títulos de propiedad que faciliten la identificación de la finca y conformidad otorgada por el dueño para afectar la superficie de ésta a la edificación, con las condiciones de indivisibilidad que resulten de la autorización previa.

La autorización previa se entenderá producida por silencio positivo por el mero transcurso de dos meses desde la presentación de la solicitud, sin necesidad de denuncia de mora.

El otorgamiento de la autorización previa no exime de la licencia municipal que se otorgará, obtenida aquélla, si el proyecto técnico presentado por el solicitante se ajusta a las ordenanzas municipales y al resto de la legislación aplicable.

2. Mediante su declaración de interés comunitario, que deberá definir sus características y condiciones de acuerdo con las determinaciones materiales de ordenación previstas en esta Ley, y previa licencia urbanística, las construcciones y los usos o aprovechamientos siguientes:

- a) Actividades mineras y extractivas, salvo las previstas en la letra d) del número anterior.
- b) Actividades industriales y productivas.
- c) Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento y terciarias.
- d) Actividades terciarias e industriales de especial importancia, en las condiciones reguladas por el artículo 20 de esta Ley.

Art. 9. Obras, usos y aprovechamientos realizables, con carácter excepcional, en suelo no urbanizable de especial protección. En la categoría de suelo no urbanizable sujeto a una especial protección, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la legislación protectora del medio ambiente, no se podrán ubicar instalaciones ni construcciones u obras salvo aquéllas que tenga previstas el planeamiento, expresa y excepcionalmente, por ser necesarias para su mejor conservación y para el disfrute público compatible con los específicos valores justificativos de su especial protección.

### CAPITULO III

Usos, actividades y aprovechamientos sujetos a autorización

Art. 10. Viviendas familiares. La vivienda familiar aislada cumplirá estos requisitos:

1. Respetar la superficie y forma de la parcela mínima para una vivienda y de su ocupación constructiva máxima que regulará el planeamiento, si autoriza este uso, impidiendo las transformaciones contrarias al destino rústico del suelo, su edificación abusiva o la formación de núcleos urbanos y limitando las obras sin vínculos con la actividad agraria.

La parcela mínima que fije el planeamiento territorial o urbanístico tendrá una superficie, como mínimo, de una hectárea por vivienda.

La ocupación máxima de la parcela por las construcciones y elementos arquitectónicos en ningún caso podrá ser superior al 2 por 100 de la superficie de aquélla.

En todo caso, la parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción, que exprese las concretas limitaciones a su divisibilidad y edificabilidad impuestas por la autorización previa de la vivienda.

2.

Observancia de distancias al dominio público, las áreas inundables o los hitos geográficos fijados por reglamentos o planes, para alejar de ellos la construcción o situarla por zonas minorando la ocupación territorial o protegiendo el dominio público, el paisaje y la naturaleza.

3. Posición y acabado del edificio acordes con su carácter aislado y rural. Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos. Mantenimiento del suelo sin construir en uso agrario o con plantación de arbolado.

Art. 11. Almacenes vinculados a explotación agrícola, ganadera o forestal. Los almacenes vinculados a una actividad agrícola, ganadera o forestal se podrán realizar en los términos que el plan autorice con construcciones adecuadas al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia. Deberán cumplir los requisitos del artículo anterior, con las particularidades que, para este uso, se dispongan reglamentariamente.

Mediante informe favorable del órgano de la Generalidad competente en materia de agricultura, fundado en necesidades de la actividad agraria, podrá eximirse, en casos determinados, del cumplimiento de las limitaciones urbanísticas reglamentarias establecidas con carácter general.

Art. 12. Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas. Las instalaciones precisas para la adecuada explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética de los terrenos o su mejora deberán ser las estrictamente indispensables a su fin, con características propias del él y cumplir las medidas administrativas ordenadoras de la actividad correspondiente. Se autorizarán mediante licencia municipal pudiendo el

Ayuntamiento recabar previo informe del órgano de la Generalidad competente en materia de agricultura.

No obstante, cuando las instalaciones requieran la realización de obras permanentes de arquitectura, se exigirá la autorización previa a la licencia regulada en el artículo 8.1 y se cumplirán los requisitos urbanísticos a que se refieren los dos artículos anteriores, salvo exoneración de ellos por exigencias de la actividad agraria, justificadas mediante el informe del órgano citado en el apartado precedente.

Art. 13. Explotación de canteras y extracción de áridos o de tierras. La explotación de canteras y la extracción de áridos o de tierras podrá ser autorizada siempre que cumpla además de las exigibles según la legislación minera las siguientes condiciones:

- a) Obtención previa de una declaración favorable de su impacto ambiental y de la autorización prevista por la legislación de las actividades calificadas.
- b) Compromiso de realizar, cuando cese la explotación o a medida que ésta lo vaya permitiendo, los trabajos correctores de sus consecuencias sobre la naturaleza que se estimen precisos, con prestación de las correspondientes garantías en la forma que se determine reglamentariamente. Este compromiso y su garantía se exigirán coordinadamente con las exigencias impuestas por la autorización minera y de medio ambiente.

La licencia urbanística se otorgará siempre con sujeción a las condiciones impuestas tanto por la declaración de impacto ambiental como por las autorizaciones minera y de control de las actividades calificadas, así como a la de realización de los trabajos a que se refiere la letra b) de este artículo.

Art. 14. Actividades de servicios, vinculadas funcionalmente a las carreteras, autorizadas por la ordenación específica de éstas. Las construcciones e instalaciones vinculadas funcionalmente al servicio de las carreteras pueden llevarse a cabo en las áreas de servicio definidas a tal fin por la ordenación concreta de la vía o mediante plan especial que la complemente. Cumplirán las condiciones de la legislación de carreteras así como las que se establezcan reglamentariamente relativas a altura máxima de la construcción, ocupación de la parcela, distancia a linderos y otras análogas.

Los servicios que no estén expresamente previstos por el planeamiento o la ordenación de la vía requerirán la previa declaración de su interés comunitario que atribuya y defina el uso o aprovechamiento correspondiente. Las estaciones de suministro de carburantes requerirán informe favorable de la Administración titular de la vía previo a la licencia municipal.

En todo caso las construcciones serán adecuadas al paisaje en que se ubiquen y no obstaculizarán la contemplación del mismo.

Art. 15. Adquisición del derecho a la edificación. Es aplicable a las construcciones destinadas a los usos y aprovechamientos previstos en los artículos 10, 11, 12, 13 y 14 de esta Ley, y para la adquisición del derecho a la edificación resultante, lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley estatal 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

#### CAPITULO IV

Actividades sujetas a previa declaración de su interés comunitario

##### Sección 1.

Procedimiento ordinario

Art. 16. Condiciones generales de los usos y aprovechamientos sujetos a declaración de interés comunitario:

1. La atribución de los usos y aprovechamientos regulados en el presente capítulo se efectuará mediante su declaración de interés comunitario, la cual se otorgará por plazo determinado y obligará al promotor o propietario a pagar el correspondiente canon de aprovechamiento urbanístico y a cumplir los restantes compromisos asumidos y determinados en la misma.
- 2.

La decisión de atribuir los usos o aprovechamientos, corresponde a la Administración de la Generalidad en ejercicio de su potestad de ordenación territorial y urbanística de planeamiento. Se adoptará, previo informe municipal favorable, ponderando las circunstancias siguientes:

- a) Características de las actividades a realizar y de las construcciones necesarias para las mismas y su incidencia sobre la ordenación territorial adecuada y el destino y el carácter generales del suelo no urbanizable común del municipio o municipios que resulten afectados.
- b) Incidencia de las referidas actividades, por su ubicación prevista, sobre la estructura del territorio, considerando especialmente su relación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones.
- c) Oportunidad y conveniencia de las actividades de que se trate desde el punto de vista del desarrollo económico-social local, autonómico y general.
- d) Evaluación del impacto en el medio físico y, especialmente, en la utilización de los recursos naturales, el paisaje y los espacios clasificados de suelo no urbanizable protegido u objeto de cualquier otra medida administrativa de preservación.

La decisión positiva de atribución de usos y aprovechamientos deberá motivarse expresa y suficientemente y fundarse en una positiva valoración de la misma para el interés público, en función tanto de la necesidad de emplazamiento en el medio rural, como de la mayor oportunidad y conveniencia de la localización propuesta frente a otras áreas del suelo no urbanizable y de la ponderación de la racional utilización colectiva del territorio.

3. El plazo de vigencia del uso o aprovechamiento se determinará atendiendo al requerido por la razonable amortización de las inversiones a efectuar y se motivará suficientemente en la resolución, sin que pueda exceder de treinta años salvo en los casos exceptuados por esta Ley. Las prórrogas que se otorguen se podrán conceder, expresamente y de modo sucesivo, por plazo inferior a la mitad del inicial o primero.

Si transcurrido el plazo del otorgamiento el municipio no hubiere resuelto sobre la necesaria prórroga y tolerara la continuación de aquél percibiendo canon, se producirán prórrogas tácitas sucesivas y anuales contadas desde el vencimiento del plazo precedente, hasta que se decrete la caducidad o la prórroga expresa para cuando termine el período anual correspondiente.

Las anteriores prescripciones sobre plazos no serán aplicables a usos o aprovechamientos realizados por la Administración Pública o sus concesionarios sobre bienes de dominio público, que se regirán por su legislación reguladora.

4. El canon de aprovechamiento urbanístico tiene por objeto la recuperación por la colectividad de parte del valor derivado directamente de la atribución del uso o aprovechamiento y se determinará tomando como base la diferencia de valor que resulte para el terreno como consecuencia de dicha atribución respecto al inicial del mismo. La cuota será del 2 por 100 anual. Por acuerdo de los Ayuntamientos afectados y por razones de fomento podrán concederse, por plazo determinado, reducciones e, incluso, exenciones del canon, ya sea para determinadas actividades o para las que se implanten en áreas geográficas concretas. En el caso de inexistencia de referencias objetivas y generales para fijación del incremento del valor a que se refiere el párrafo anterior, se estará a la renta residual de la tierra, deduciendo de la potencial del negocio los costes de producción y amortización, así como el beneficio industrial.

El canon se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística, salvo que el plazo de vigencia del uso o aprovechamiento sea superior a tres años y el interesado solicite y obtenga el pago fraccionado por anualidades anticipadas. El impago de dos anualidades consecutivas o de la última de ellas dará lugar a la caducidad de la licencia.

La percepción del canon corresponde a los municipios y las cantidades ingresadas por este concepto quedarán afectadas a la gestión urbanística.

Se exceptúan de la obligación del pago de canon las actividades mineras y la realizadas en bienes de dominio público.

5.

Los compromisos asumidos por el solicitante del uso o aprovechamiento a lo largo del procedimiento para su definición y atribución, los impuestos por el planeamiento urbanístico o su declaración de interés comunitario y, en todo caso, los de vinculación de los correspondientes terrenos a las construcciones e instalaciones a realizar, pago del canon y cesación en el uso o aprovechamiento y demolición de las construcciones o desmantelamiento

de las instalaciones con reposición de la cosas a su estado inicial, deberán consignarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad, en los términos dispuestos por la disposición adicional décima, apartado primero. 8, de la Ley 8/1990, de 25 de julio.

6.

Atribuido y definido el uso o aprovechamiento, la ejecución de las construcciones o instalaciones precisas para su implantación y realización requerirá la obtención de previa licencia urbanística.

Para la adquisición del derecho a la edificación o edificaciones ejecutadas conforme a la licencia otorgada, en las condiciones previstas en los números anteriores, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

7. Durante el plazo de vigencia del uso o aprovechamiento y previa licencia urbanística, el propietario podrá realizar en las edificaciones e instalaciones obras de reforma y modernización que, no incrementando el aprovechamiento urbanístico, ni alterando el uso establecido, sean necesarias o convenientes a la actividad o actividades a que aquéllas estén destinadas.

Las obras que supongan incremento del aprovechamiento urbanístico o cambio de uso estarán sujetas a los mismos requisitos que las legitimadas por la primera definición y atribución de uso y aprovechamiento.

8. Vencido el plazo de vigencia del uso y aprovechamiento o caducada con anterioridad la licencia que ampare éstos, el propietario estará obligado a cesar en la actividad que viniera realizando y a demoler las construcciones y dismantelar las instalaciones en el plazo que se le fije al efecto. De no hacerlo así, el municipio cursará la correspondiente orden de ejecución, procediendo, en su caso, a la ejecución material subsidiaria.

No obstante, mediante Plan Especial o por cambio de planeamiento podrán afectarse estas construcciones, si son de obra permanente, a un destino público en suelo no urbanizable. Sólo procederá exigir la cesión gratuita al municipio del terreno subyacente indispensable a tal fin por compromiso del dueño contraído con motivo de la originaria atribución del uso o aprovechamiento correspondiente y con renuncia al mejor derecho que le pudiese deparar la aplicación del párrafo anterior.

Si transcurridos seis meses desde el vencimiento del plazo o desde la caducidad de la licencia, el municipio que no adoptare las medidas antes expresadas o mostrase en ello notoria negligencia, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo podrá proceder en sustitución de dicho municipio, conforme a lo dispuesto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Todo lo anterior se entenderá sin perjuicio de las posibles prórrogas reguladas en el número 3 del presente artículo.

Art.

17 Atribución del uso y aprovechamiento para las actividades mineras:

1. La realización de construcciones e instalaciones destinadas a actividades reguladas por la legislación de minas, salvo las relativas a la explotación de canteras, requiere la declaración del interés comunitario de dichas actividades y la consecuente atribución y definición del uso y el aprovechamiento urbanísticos de los terrenos, que se interesará de la Consejería de la Generalidad competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, acompañando a la correspondiente solicitud la documentación que se determine reglamentariamente, entre la que deberá figura, en todo caso, la relativa a los compromisos a usumir por el solicitante respecto de la demolición de las construcciones y el dismantelamiento de las instalaciones y de los trabajos a realizar para la corrección de las transformaciones en el estado natural de los terrenos producidas por la explotación, al término de ésta.

2. La Consejería de la Generalidad competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo instruirá el correspondiente procedimiento en la forma que reglamentariamente se determine. En todo caso, se someterá a información pública por plazo de un mes y a trámite de audiencia de los propietarios directamente colindantes, dando adecuada intervención al órgano competente para la concesión de la explotación minera y al municipio o municipios afectados.

La propuesta de resolución que se formule, ultimada la instrucción del procedimiento, se limitará estrictamente a los aspectos relativos a la incidencia de la explotación minera en la ordenación territorial y urbanística y su adecuada integración en la misma. A lo largo del proceso de formulación de esta propuesta, y lo antes posible que su estado de elaboración lo permita, la citada Consejería deberá establecer y mantener, cuando así parezca necesario, consultas con el órgano competente para la concesión de la explotación minera y, en su caso, con los restantes organismos que hayan intervenido en las actuaciones, a fin de resolver las diferencias de criterio subsistentes. Alcanzado acuerdo sobre ellas o transcurrido, aún sin él, el plazo reglamentario para formular la propuesta de resolución, ésta se elevará al Consejero para decisión definitiva sobre la declaración o no del interés comunitario de la actividad y, en su caso, la definición y atribución del uso y aprovechamiento solicitado. La decisión deberá ser motivada y resolver todas las cuestiones relevantes planteadas en el procedimiento, tanto por los organismos públicos como por los particulares.

La decisión estimatoria de la solicitud deberá definir las características del uso y aprovechamiento urbanísticos que otorga, así como fijar las obligaciones relativas a la demolición de construcciones, desmantelamiento de instalaciones y corrección de las consecuencias sobre el medio natural al término de la explotación o a medida que ésta se desarrolla. En ningún caso podrá contener pronunciamientos contradictorios con la apreciación del impacto ambiental, ni omitir o disminuir las medidas correctoras propuestas desde la perspectiva de la legislación de las actividades calificadas.

3.

Transcurridos tres meses desde la presentación y registro de la solicitud sin que al interesado se le hubiera practicado notificación de la resolución que hubiera podido recaer en el procedimiento, aquél, si la Administración de minas le hubiera otorgado ya la concesión minera, podrá iniciar los trabajos correspondientes, sin perjuicio de la eventual necesidad de adecuar las instalaciones a las condiciones que ulteriormente resulten de la resolución de ordenación territorial y urbanística expresa que se dicte.

Art. 18. Atribución de uso y aprovechamiento para actividades industriales y productivas:

1. La realización de construcciones destinadas a actividades industriales o productivas requiere la declaración del interés comunitario de las mismas y la consecuente atribución y definición del uso y aprovechamiento urbanísticos de los terrenos, que se interesará de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, acompañando a la solicitud los documentos que reglamentariamente se determinen, entre los que deberán figurar, como mínimo, los siguientes:

a) Justificación de la propiedad de los terrenos correspondientes, que deberán tener la superficie necesaria para que quede libre el 50 por 100 de la parcela neta; con compromiso de afectar, con carácter real, la total superficie de la parcela neta al aprovechamiento urbanístico que se conceda para la realización de la actividad, así como de mantener el uso agrícola o, en su caso, de plantar arbolado en al menos la mitad de la que queda libre de edificación o construcción.

b) Estudio justificativo de la solución del acceso rodado, de abastecimiento de agua y energía eléctrica, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos; solución que siempre deberá ser asumida como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad, formulando expresamente el pertinente compromiso formal en tal sentido.

c) Análisis de su impacto ambiental e incidencia sobre la ordenación, carácter y destino generales del suelo no urbanizable de los municipios afectados y, especialmente, de los terrenos inmediatos a la misma, así como sobre las redes generales de infraestructura, servicios y dotaciones del territorio.

2.

Sólo se podrán admitir solicitudes para terrenos que disten más de 5 kilómetros de suelo con calificación urbanística apta para albergar la industria propuesta y que cuenten con informe municipal favorable. Además deberán referirse a alguna de las siguientes actividades:

- a) Industria de baja rentabilidad por unidad de superficie que precise dedicar gran parte de ésta a depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre, en recinto que, en todo caso, deberá cercarse adecuadamente y, como regla general, mediante pantalla vegetal.
- b) Industrias calificadas que, por exigencia de la normativa que las regule, deban ubicarse alejadas de la zona residencial o urbana.
- c) Industrias de transformación y comercialización de productos del sector primario, que convenga emplazar cerca del origen de la materia prima.

3. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo instruirá el correspondiente procedimiento en la forma que reglamentariamente se determine. En todo caso, éste se someterá a información pública y a audiencia de los propietarios de fincas colindantes y en él se dará adecuada intervención a los órganos estatales y autonómicos competentes en materia de industria, agricultura y economía, así como al órgano de la Generalidad competente en materia de medio ambiente y al municipio o municipios afectados.

Ultimada la instrucción del procedimiento, y desde el momento más temprano posible en que el estado de elaboración de la propuesta de resolución lo permita, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo mantendrá las consultas necesarias con los Organismos públicos que hubieran intervenido en el procedimiento, para resolver las discrepancias de criterio que pudieran subsistir entre ellos. Alcanzado un acuerdo o, aun sin él, transcurrido el plazo reglamentario para formular la propuesta de resolución, ésta deberá ser elevada al Consejero para la decisión definitiva sobre la atribución y definición del uso y aprovechamiento correspondientes. La decisión deberá ser motivada y resolver todas las cuestiones relevantes planteadas en el procedimiento, tanto por los Organismos públicos como por los particulares.

A la decisión estimatoria de la solicitud le será de aplicación lo dispuesto en el último párrafo del número 2 del artículo anterior.

4. Se exceptúa de la exigencia de declaración de interés comunitario, en municipios de menos de 5.000 habitantes sin suelo con calificación ordinaria de uso industrial, la construcción de pequeños talleres y almacenes industriales dentro de un único perímetro específicamente reservado para estas actividades, en suelo no urbanizable, por el planeamiento general y con las siguientes limitaciones:

- a) Justificación expresa y suficiente de la conveniencia de proceder así por la escasa capacidad de gestión municipal para desarrollar un polígono industrial en suelo urbanizable o por el carácter esporádico y la escasa entidad de la demanda de suelo para estas actividades.
- b) Dimensiones moderadas de la superficie del área reservada justificadas en estricta atención a las necesidades razonables y previsibles de terreno para pequeños talleres y almacenes en el municipio y a corto o medio plazo.
- c) Forma y disposición del área reservada que evite la formación de travesías en la carreteras, que propicie la parcelación según criterios urbanísticos correctores de la estructura agraria de la propiedad y reserve, al menos, dos quintos de su total superficie para viarios, dotaciones y zonas públicas libres de edificación.
- d) Previsiones para la urbanización, aunque sea diferida, con regulación del proceso de urbanización y reparcelación e, incluso, de la delimitación de unidades de ejecución. Nunca se podrá construir en tanto no estén asegurados y en funcionamiento el saneamiento y depuración imprescindibles.

La delimitación de áreas, así reservadas, producirá a los efectos previstos en los artículos 90 y 99 de la Ley estatal 8/1990, de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo.

En estos supuestos excepcionales las cantidades ingresadas en concepto de canon de aprovechamiento urbanístico, liquidadas junto a la preceptiva licencia, quedarán afectadas a la finalización de la urbanización correspondiente.

Art. 19.

Atribución de uso y aprovechamiento para actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento, y terciarias en general:

1. La realización de construcciones e instalaciones de todo tipo destinadas a actividades turísticas, deportivas, de ocio y esparcimiento o terciarias requerirá su declaración de interés comunitario y la consecuente atribución y definición del correspondiente uso y aprovechamiento, que se interesará de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, mediante solicitud a la que se acompañarán los documentos que reglamentariamente se determinen, entre los que, en todo caso, deberán figurar los siguientes:

- a) Justificación de la propiedad de los terrenos, que deberán tener la superficie mínima exigible; con compromiso de afectar, con carácter real, la totalidad de dicha superficie al aprovechamiento concedido y de mantener la parte de la misma no construida en uso agrícola o, en su caso, proceder a la plantación con arbolado del 50 por 100 de la misma.
- b) Esquema suficientemente indicativo o anteproyecto de las construcciones e instalaciones a ejecutar, las cuales nunca podrán rebasar, incluyendo la totalidad del terreno necesario para el adecuado funcionamiento de la actividad a que se destinen, la ocupación máxima preceptiva, con indicación de la solución para el acceso rodado, los aparcamientos, el abastecimiento de agua y la recogida, eliminación y depuración de toda clase de residuos y vertidos; solución cuya ejecución íntegra deberá ser asumida por cuenta y cargo del solicitante.
- c) Análisis del impacto de la actividad sobre el medio físico y la ordenación y destino generales del suelo no urbanizable de los municipios afectados, así como en los terrenos inmediatos a la misma, especialmente en las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones.

2.

Sólo se admitirán las solicitudes que se refieran a:

A) Establecimientos hoteleros y asimilados cuando se acredite la inexistencia, en un radio de 5 kilómetros alrededor del emplazamiento previsto, de suelo clasificado como urbano, urbanizable programado o apto para la urbanización con calificación idónea para este uso y, además, la concurrencia de alguna de estas circunstancias:

Conveniencia de la situación aislada del establecimiento, por razón de las características del servicio de disfrute del medio natural y del paisaje que pretenda prestar.

Oportunidad de su situación a partir de la línea de edificación de la carreteras, para la prestación de servicio a los usuarios de las mismas, con justificación de las instalaciones y los servicios previstos de las necesidades objetivas del tráfico rodado y de su compatibilidad con la ordenación sectorial de la carretera de que se trate. Cuando la implantación del uso hotelero sea de excepcional interés para el desarrollo turístico de una comarca interior y no pueda acometerse conforme a lo previsto en la disposición adicional séptima, número 2, podrá exceptuarse el requisito de distancia mínima, antes mencionado, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de turismo.

B) Centros recreativos, deportivos y de ocio, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en suelo no urbanizable por razones técnicas o por las molestias derivadas de su actividad, que los hagan incompatibles con el uso residencial dominante en suelo urbano o aconsejen su ubicación aislada.

C) Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico que cumplan los requisitos que les imponga su regulación específica y no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población.

D) Talleres de reparación de vehículos y establecimientos de restauración, tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca, no encuadrables en el artículo 14 de esta Ley, cuando cumplan el régimen sectorial de protección de las carreteras.

E) Actividades culturales, benéfico-asistenciales y religiosas sin ánimo de lucro, Centros sanitarios y científicos y servicios funerarios y cementerios, cuando además de cumplir con la normativa sectorial que específicamente las regule, se acredite suficientemente, en razón a sus características concretas, la procedencia de su emplazamiento aislado y la imposibilidad de ubicarlos en suelo urbano, urbanizable programado o apto para la urbanización con calificación idónea.

F) Depósitos, de titularidad y explotación privadas, para el almacenamiento de residuos que cumplan lo dispuesto en el número 2 del artículo anterior y cuenten con una declaración favorable en relación con su impacto ambiental y paisajístico.



G) Obras e instalaciones propias de las redes de suministros y comunicaciones de titularidad privada, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable, cuya autorización no proceda tramitarse conforme a lo dispuesto en el artículo 7.

La atribución de los usos y aprovechamientos contemplados en los apartados E) y G) no se sujetarán a plazo cuando ello resulte incompatible con la propia naturaleza de la instalación u obra de que se trate, pudiéndose declarar el interés comunitario por período de vigencia indefinida. Asimismo, las actividades reguladas en ambos apartados, cuando se realicen sin ánimo de lucro, podrán ser declaradas exentas de satisfacer el canon de aprovechamiento urbanístico por el municipio correspondiente.

En todo caso, estas actuaciones deberán cumplir las condiciones relativas a parcela mínima, altura y ocupación máxima de las construcciones y distancia mínima a otras clases de suelo que establezca el planeamiento territorial y urbanístico, respetando los estándares o parámetros mínimos que reglamentariamente se determinen y que servirán, también, para su aplicación subsidiaria si no hubiere Plan cuyas previsiones se ajusten a aquéllos.

3. El procedimiento aplicable para la tramitación de las solicitudes contempladas en este artículo será el previsto en el número 3 del artículo anterior, salvo que intervendrán los órganos competentes en materia de carreteras, transportes, turismo y comunicaciones en vez de los que lo sean en materia de industria agricultura y economía.

A la decisión estimatoria le será de aplicación lo dispuesto en el último párrafo del número 2 del artículo 17.

## Sección 2. Procedimiento extraordinario

Art. 20. Atribución y definición de uso y aprovechamiento para actividades terciarias e industriales de especial importancia:

1. Todas las edificaciones e instalaciones destinadas a actividades industriales, terciarias o de servicios no contemplados en el artículo 7 que precisen la ocupación de una superficie mayor de 4 hectáreas, cuenten con mas de 8.000 metros cuadrados de construcción o requieran la ejecución de unos accesos propios con más de 1.000 metros lineales de desarrollo, quedan excluidas de los supuestos regulados en los artículos 18 y 19. Sólo podrán realizarse como actuaciones integrales, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que por sus características y su impacto territorial no puedan emplazarse en los suelos urbanos, urbanizables o aptos para la urbanización previstos por los planeamientos vigentes en los municipios de la zona.
- b) Que queden suficiente y adecuadamente resueltos, a cargo de la actuación, la totalidad de los servicios requeridos por su establecimiento y funcionamiento, sin que se produzca una sobrecarga de demanda en las infraestructuras y servicios generales.
- c) Que se asuma la aplicación a la actuación del régimen de deberes, obligaciones y cesiones propias del adjudicatario de un Programa de Actuación Urbanística en suelo urbanizable no programado, que nunca podrán ser inferiores a las legales propias del suelo urbanizable programado. Cuando la naturaleza de los usos o aprovechamientos propuestos y la nula o escasa entidad de la edificación a materializar hagan desproporcionada la exigencia de la cesión de terrenos para dotaciones públicas locales en el ámbito de la propia actuación, dicho deber de cesión podrá sustituirse por el de cesión de otros terrenos o el de pago del coste de ejecución de infraestructuras públicas adicionales. Si, por idéntica razón, no fuera posible la cuantificación de los deberes legales por relación al aprovechamiento, estos deberes tendrán por contenido mínimo el 15 por 100 del coste estimado para las obras de urbanización que requiera la correspondiente actuación.

Estas actuaciones estarán exentas de la limitación en el plazo de vigencia de la atribución del uso y aprovechamiento, así como del pago del canon de aprovechamiento urbanístico.

2. La realización de las actuaciones integrales a que se refiere el número anterior requerirá su selección en competencia con otras alternativas que se formulen y la aprobación de su ordenación por acuerdo del Gobierno valenciano, previa su admisión a trámite e instrucción del correspondiente procedimiento.

Las solicitudes deberán acompañarse de los documentos técnicos y económico-financieros precisos para la descripción y justificación de la actuación y de los compromisos a asumir por el promotor de ésta. Dichos documentos y su contenido se regularán reglamentariamente con

exigencias mínimas análogas a las previstas en los artículo 13 y 53 de la Ley del Suelo de 1976.

La instrucción del procedimiento, conforme a la ordenación reglamentaria del mismo, corresponderá a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, la cual podrá, previo informe municipal, no admitir a trámite aquellas iniciativas cuyo impacto territorial o social sea inconveniente o inoportuno. En todo caso, serán preceptivos los trámites de:

- a) Información pública, por el plazo y con la publicidad previstos en el procedimiento de aprobación de los Planes Parciales y, simultáneamente, convocatoria para la presentación de iniciativas alternativas a la desencadenante del procedimiento. Si, dentro del plazo de la información pública, se presentara alguna otra iniciativa en competencia, dicho plazo se prorrogará -por quince días- con exposición al público de la totalidad de los antecedentes.
- b) Audiencia preceptiva a los municipios afectados.
- c) Declaraciones del Impacto Ambiental de las propuestas presentadas.

3. La aprobación de la actuación integral llevará implícita, a efectos expropiatorios, la declaración del interés social y de la necesidad de ocupación de los terrenos que, conforme al proyecto aprobado, sean necesarios para la ejecución de aquélla y para su enlace con los correspondientes sistemas generales. El promotor de la iniciativa en competencia que resulte finalmente aprobada tendrá, cuando no sea propietario de la superficie afectada por la actuación, o de parte de ella, la condición de beneficiario de la expropiación, corriendo de su cargo el abono de los justiprecios a satisfacer, con independencia de las obligaciones asumidas en el procedimiento de aprobación de su iniciativa. Cuando dicho promotor no sea el de la iniciativa en virtud de la cual se incoó dicho procedimiento deberá, además, indemnizar a éste de los gastos necesariamente realizados para la elaboración de los documentos que resultaran de utilidad para la ordenación y ejecución de la actuación aprobada.

4. Quien fuere propietario de más del 60 por 100 de la superficie afectada por la actuación integral podrá instar la derivación en su favor de la designación como promotor de ella, siempre que asuma y garantice todos los compromisos, cargas y condiciones impuestos por el acuerdo aprobatorio de la iniciativa seleccionada. Para ello, antes de dicho acuerdo aprobatorio, habrá de advertir a la Administración para que, una vez adoptado éste, le ofrezca la derivación y deberá acreditar la titularidad del terreno. Una vez aprobada la actuación, se le otorgará un plazo de veinte días para que asuma y garantice los mencionados compromisos. Durante este plazo la aprobación de la iniciativa tendrá carácter provisional en lo que atañe al promotor seleccionado. Si el propietario no ejercita su derecho en el plazo y la forma indicados, devendrá definitiva la selección del promotor de la iniciativa aprobada en favor de quien originariamente la formuló.

5. La ejecución de las actuaciones integrales requerirá, siempre con carácter previo a su comienzo, la formalización en favor del municipio y, en su caso, de la Administración de la Generalidad de las cesiones de terrenos a que se hubiere comprometido el promotor y la obtención de la licencia o las licencias urbanísticas precisas sobre la base de los correspondientes proyectos técnicos.

#### DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Clasificación del suelo soporte de actuaciones urbanísticas en suelo no urbanizable. No obstante lo dispuesto en el artículo 2, una vez que hayan sido realizadas completamente las correspondientes actuaciones, podrán clasificarse como suelo urbano:

- a) Los terrenos correspondientes a las actuaciones previstas en el artículo 18.4 de esta Ley.
- b) Los terrenos correspondientes a las actuaciones reguladas en el artículo 20 de esta Ley, siempre que así se hubiera previsto en la pertinente declaración de interés comunitario.

Segunda. Régimen urbanístico del suelo clasificado como urbanizable no programado y apto para urbanizar.

Los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado y apto para urbanizar estarán sujetos, en tanto no se aprueben Programas de Actuación Urbanística en el caso de los primeros, y los correspondientes Planes Parciales en el de los segundos, a las siguientes limitaciones, además de las que resulten aplicables en virtud de otras Leyes:

1. Deberán respetarse las determinaciones que sobre usos establezca el Plan General o, en su caso, las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento.
  2. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas o cinegéticas o similares, que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca, se ajusten a los planes o normas establecidos por la Consejería competente en materia de agricultura y en tal sentido haya ésta emitido informe, así como las correspondientes a obras y servicios públicos y las vinculadas funcionalmente a la ejecución, el entretenimiento y el funcionamiento de estos últimos.
  3. Los tipos de estas construcciones habrán de ser adecuados a su emplazamiento y condición aislada, conforme a las normas que el Plan General o, en su caso, las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento establezcan, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.
  4. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de las determinaciones que sobre parcela mínima contenga el Plan General o, en su caso, las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento y, en su defecto y en cualquier supuesto, disponga la legislación agraria.
- Tercera. Medidas de protección de la legalidad urbanística y de sanción de las infracciones a la misma:

1. Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable o urbanizable no programado quedarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal.

2. No podrán realizarse, ni, por tanto, autorizarse en ningún caso, actos de división o segregación de fincas en los supuestos siguientes:

- a) Cuando pudieran dar lugar a la creación de un mayor número de fincas que sean inferiores a la unidad de cultivo establecida reglamentariamente como mínima. En defecto de esta previsión reglamentaria no podrá realizarse la división que creará un mayor número de fincas inferiores a la parcela mínima fijada para la realización de usos o aprovechamientos previstos en esta Ley.

No obstante, sí podrá autorizarse la división en este caso con informe favorable a ella fundado en necesidades de la actividad agrícola y expedido por la Consejería competente o previo compromiso, adquirido por el peticionario de la licencia e impuesto como condición de ella a inscribir en el Registro de la Propiedad, de no efectuar obras de construcción ni de urbanización en la parcela.

- b) Cuando se refieran a fincas en las que ya existan construcciones ilegales, salvo que la segregación no agravara las circunstancias determinantes del incumplimiento de la legislación.

- c) Cuando la división pretendida sea incompatible con las condiciones de indivisibilidad impuestas por una autorización previa o declaración de interés otorgada a los efectos previstos en el artículo 8. Para comprobar este extremo el Ayuntamiento que otorgue la licencia exigirá, si fuera preciso, certificación negativa del Registro de la Propiedad.

- d) Cuando deba presumirse legalmente que tienen un fin urbanístico por existir ya de hecho en los terrenos o encontrarse proyectada la instalación de infraestructuras o servicios innecesarios para las actividades a que se refiere el artículo 5, apartado A), 1.º, de esta Ley o de carácter específicamente urbano, así como por proponerse realizar o responder a una división fáctica que, por sus características, pudiera suponer riesgo de formación de un núcleo urbano.

La realización de parcelaciones contrarias a lo anteriormente establecido, se sancionará con multa del 20 al 30 por 100 del valor del terreno y un mínimo de 100.000 pesetas, si es suelo no urbanizable protegido, y del 15 al 20 por 100 de dicho valor y un mínimo de 50.000 pesetas, tratándose de no urbanizable común. Serán sujetos responsables de dicha infracción:

1. Quienes otorgaren o convinieran los actos de disposición que ocasionaran la parcelación, sin contar con la previa licencia municipal o certificado declarativo de su innecesariedad.

2. El facultativo o funcionario que hubiere informado favorablemente una licencia o declaración de su innecesariedad, así como los miembros de la Corporación que votaran a favor de su otorgamiento, sin informe técnico favorable o contra informe que advierta de su

ilegalidad, cuando el contenido de aquellos actos fuera manifiestamente constitutivo de infracción y, en consecuencia, resultaran anulados por sentencia firme.

3. Los Notarios y Registradores que propiciaran la parcelación ilegal y sin licencia por no dar cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo siguiente.

Los Notarios y los Registradores de la Propiedad no podrán autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división, parcelación o segregación de fincas o terrenos en cualesquiera de las clases de suelo, incluida la de suelo no urbanizable, sin la acreditación de la preceptiva licencia municipal, que deberá testimoniarse por los primeros en la correspondiente escritura.

Alternativamente podrán exigir y testimoniar el certificado administrativo de la innecesariedad de la licencia.

Para la imposición de las sanciones previstas en el presente número 2 será competente el Consejero responsable del urbanismo, quien se abstendrá de hacerlo cuando la misma conducta sea objeto de sanción por otra autoridad distinta de la urbanística.

La Administración expedirá el certificado de innecesariedad de la licencia en los siguientes casos:

Cuando la división o segregación sea consecuencia o presupuesto de proyectos de reparcelación u otros actos necesarios para la mejor ejecución del planeamiento o de las obras públicas.

Cuando denunciada la mora en el otorgamiento de la licencia para segregar, en la forma y en los plazos previstos para las licencias de obra mayor y acompañando a la denuncia los títulos de propiedad y la documentación expresiva de la segregación pretendida, el Ayuntamiento o el órgano competente para conocer del asunto por subrogación advierta que ha transcurrido el tiempo para resolver expresamente y no aprecie en la división pretendida infracción manifiesta de lo prohibido conforme a las letras a), b), c) o d) anteriores.

En los restantes supuestos que reglamentariamente de determinen por no ser necesaria la licencia para garantizar el cumplimiento de esta Ley y de los planes.

3. Sin perjuicio de lo que puedan disponer los planes urbanísticos o la legislación agraria, no podrán realizarse extracciones de áridos y talas o abatimientos de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda parque, y aquellos ejemplares que por sus características posean interés botánico o ambiental especial sin previa licencia municipal.

Los actos previstos en el párrafo anterior que se realicen sin licencia o con infracción de las condiciones de la que hubiera sido otorgada constituirán infracción urbanística, sancionable con multa de tanto al duplo del valor de los materiales extraídos o de 50.000 a 5.000.000 de pesetas en el caso de la tala o abatimiento de árboles. La multa se graduará en función de la importancia del impacto ambiental causado.

4. Las sanciones previstas en los dos números precedentes se entienden sin perjuicio de la procedencia, en todo caso, de las medidas precisas para restaurar, en la medida de lo posible, la realidad alterada o transformada. En el caso de talas de árboles o arbustos, estas medidas deberán incluir, en todo caso, la replantación con especies iguales o, en su caso, de características y porte similares.

5. En el supuesto de incumplimiento de los acuerdos y las resoluciones ordenando la realización de las obras y los trabajos precisos para la restauración de la realidad alterada o transformada, la Administración actuante podrá proceder, sin perjuicio del recurso, en último término a la ejecución subsidiaria a costa del infractor, a la imposición al mismo de multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual y por una importe, cada vez, del 10 por 100 del coste previsto de las obras o de los trabajos ordenados, cuando éstos consistan en la reposición de la realidad a su estado originario o del 2 por 100 del valor de la obra cuya demolición se haya ordenado, con un mínimo, en todo caso, de 50.000 pesetas. Dichas multas se impondrán con independencia de las retributivas de la infracción o las infracciones cometidas.

6. Cuando un municipio mostrara, en supuesto o supuestos concretos, notoria negligencia en el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y de sanción de las infracciones urbanísticas, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo requerimiento a dicho municipio y caso de que éste no sea atendido en el plazo

concedido al efecto, podrá proceder al ejercicio de dichas potestades en sustitución de la Entidad municipal, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, debiendo entenderse cumplido en todo caso, dada la naturaleza de la actividad sustituida, el requisito de la garantía legal de la cobertura económica de ésta. La notificación al infractor de la incoación del expediente de sustitución interrumpirá el plazo de prescripción de la infracción a todos los efectos legales.

La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo podrá optar entre realizar por sí misma la actividad objeto de la sustitución o encomendar ésta a la Diputación Provincial en el régimen de gestión ordinaria previsto en los artículos 8 y 37.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

7. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo será competente, en todo caso y en concurrencia con los municipios, para la adopción de las medidas precisas de protección de la legalidad urbanística y el ejercicio de la potestad sancionadora asimismo urbanística, respecto de aquellos actos y actividades en suelo no urbanizable regulados por esta Ley, cuya legítima realización requiera una positiva atribución y definición de uso y aprovechamiento reservada a la Comunidad Autónoma. Actuada por la Consejería su competencia, el municipio deberá abstenerse de toda actuación en el mismo asunto desde el momento en que reciba la oportuna comunicación, remitiendo a la Consejería las actuaciones que hasta el mismo hubiera, en su caso, llegado a desarrollar.

8. Se considerará infracción urbanística grave la realización, en suelo no urbanizable y sin la cobertura de su previa declaración de interés comunitario, de obras para las que esta Ley exija dicha declaración. La falta de licencia municipal no podrá considerarse, en estos supuestos, infracción independiente de la anterior.

Dicha infracción se sancionará, en suelo no urbanizable común, con multa del 20 al 30 por 100 del valor, y, en suelo no urbanizable de especial protección, con multa del 30 al 40 por 100, de la obra realizada. Además y con independencia de la sanción por la infracción y de las medidas dirigidas a la restauración del orden urbanístico infringido, se ordenará, en todo caso y previa audiencia del interesado por plazo de quince días, la clausura y prohibición definitiva de los usos y las actividades realizados o proyectados.

Cuarta. Convenios con finalidad urbanística. Para la mejor gestión de la actividad urbanística, los municipios podrán suscribir convenios con los particulares. Cuando se formalicen con motivo y en relación con la ejecución del planeamiento no podrán alterar o modificar ninguna de las determinaciones del plan o instrumento de cuya ejecución se trate, ni perjudicar derechos o intereses de terceros. Cuando se suscriban con motivo y en relación con la formulación y aprobación de planes o cualesquiera otros instrumentos de ordenación o gestión urbanísticas, deberán respetar las reglas siguientes:

1.

Deberán contener una parte expositiva en la que se justifique suficientemente los siguientes extremos: Conveniencia de lo estipulado para el interés general; coherencia de lo convenido con el modelo y la estrategia territoriales, así como, en su caso, con la programación previstos en el plan o instrumento urbanístico en tramitación; cumplimiento exacto de lo dispuesto en el artículo 1 de la presente Ley.

2. Serán nulas las estipulaciones y los compromisos contrarios a normas imperativas legales y reglamentarias, así como a determinaciones de un plan superior, y, en todo caso, las que supongan disminución de los deberes y cargas definitorios del contenido del derecho de propiedad del suelo.

3. Lo convenido se entenderá siempre sin perjuicio de la plenitud del ejercicio por la Administración de la potestad de planeamiento y sometido a la condición suspensiva de que el plan o instrumento definitivamente aprobado haga posible su cumplimiento. El no cumplimiento de esta condición no dará lugar, en ningún caso, a responsabilidad contractual de la Administración que hubiera suscrito el convenio, salvo que el cambio de criterio que determinara la imposibilidad de cumplimiento le fuera imputable y no se justificara suficientemente en razones objetivas de interés público.

4. Si el convenio se suscribiera antes de la correspondiente información pública, deberá incluirse entre la documentación sometida a dicho trámite. En el caso de que su suscripción

estuviera motivada en sugerencia, reclamación o alegación formulada en el expresado trámite de información pública y la aprobación provisional no introdujera en el plan o instrumento urbanístico modificaciones sustanciales que hicieran preceptivo un nuevo período de información pública, el documento deberá ser sometido, tras la aprobación provisional y con suspensión de la ulterior sustanciación del procedimiento, a un específico trámite de información pública por plazo de quince días, cumplido el cual, el expediente completo, en unión del informe del municipio sobre las alegaciones deducidas en este último trámite, será elevado al órgano competente para la aprobación definitiva.

Por excepción a lo dispuesto en el párrafo anterior, los convenios que se suscriban con motivo y en relación con las actuaciones reguladas en el artículo 20 de esta Ley se sujetarán al régimen y procedimiento en dicho precepto establecidos.

Quinta. Evaluaciones y análisis del impacto ambiental. Las evaluaciones y los análisis de la incidencia o la repercusión en el medio físico de los usos, aprovechamientos y actividades correspondientes requeridos por esta Ley sólo será preciso elaborarlos y tramitarlos administrativamente en la forma dispuesta en la Ley de la Generalidad 2/1989, de 3 de marzo, en los supuestos en ella previstos y en los contemplados en los artículos 9 y 20 de la presente Ley.

Sexta. Parajes Naturales Municipales. Por Acuerdo del Gobierno Valenciano, adoptado previa información pública y a propuesta del municipio afectado, se podrá otorgar la declaración de Paraje Natural Municipal para las zonas del territorio que presenten especiales valores naturales, de interés municipal, que requieran su protección y mejora. La declaración conllevará, por sí misma, la clasificación como suelo no urbanizable de especial protección del terreno afectado, el cual se ordenará mediante un Plan Especial de Protección y quedará sujeto al régimen regulado en el artículo 9 de esta Ley y a la legislación administrativa especial aplicable. Se autoriza al Gobierno valenciano para regular, mediante Decreto, las relaciones de cooperación, mutua asistencia y coordinación entre la Administración de la Generalidad y los municipios que cuenten con parajes naturales municipales para la mejor gestión medio-ambiental de los mismos por los correspondientes Ayuntamientos.

Séptima. Otras disposiciones relativas a edificaciones en suelo no urbanizable:

1. Mientras no exista plan o norma que lo autorice, no podrá edificarse con altura superior a dos plantas.

2. Cuando las solicitudes a que se refiere la presente Ley pretendan la realización de la correspondiente actividad mediante la adecuada recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en suelo no urbanizable podrá eximirse a la misma, razonadamente, de aquellas limitaciones impuestas con carácter general que impidan o dificulten gravemente el expresado objetivo de recuperación y revitalización del patrimonio arquitectónico.

Octava. Delimitación de áreas de reserva de suelo para los patrimonios públicos. Se reconoce a la Administración de la Generalidad la misma potestad de delimitar áreas de reserva para incrementar sus patrimonios públicos de suelo en suelo no urbanizable y urbanizable no programado que a los municipios atribuye el artículo 99 de la Ley estatal 8/1990, de 25 de julio. Se le reconocen asimismo idénticas prerrogativas que las atribuidas por dicha Ley a la Administración Local en sus artículos 76.1, 79, 90 a 97 y 100 en orden a incrementar y gestionar patrimonios públicos de suelo. Este reconocimiento de facultades en favor de la Administración de la Generalidad se entenderá efectuado sin mengua alguna de las correlativas que la citada Ley 8/1990 reconoce a los Ayuntamientos para la gestión de su respectivo patrimonio.

El ejercicio de las mencionadas facultades por la Administración Autonómica se producirá en términos y dentro de los límites que establecen los preceptos citados de dicha Ley 8/1990 y en todo lo que éstos remitan a la legislación de régimen local, se estará a la regulación específica que se dictará, por Decreto del Gobierno valenciano, para adecuar los principios de actuación pública derivados de aquella legislación a las características institucionales de la Administración Autonómica.

Novena. El Gobierno valenciano aprobará Planes de Acción Territorial de carácter sectorial al objeto de racionalizar y condicionar la localización de las actividades extractivas reguladas en el artículo 13.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Reclasificación excepcional de suelo no urbanizable en suelo urbano. En la adaptación de los Planes Generales Municipales dispuesta por la disposición transitoria séptima de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma de Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, o en la primera formulación, modificación o revisión de dichos planes o de las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento, así como, en su caso, del proyecto de delimitación de suelo urbano, siempre que éstas se presenten al órgano competente para su aprobación definitiva antes de transcurrir tres años desde la entrada en vigor de esta Ley, podrán clasificarse como suelo urbano, por una sola vez, los terrenos que, aún clasificados como suelo no urbanizable y como excepción a lo dispuesto en el artículo 2, número 1, de la presente Ley, tengan de hecho su ordenación consolidada para ocupar la edificación, al menos, dos terceras partes de la superficie correspondiente, aunque carezcan de alguno de los servicios propios del suelo urbano, con sujeción a las siguientes reglas:

- a) Quedarán integrados en unidades de ejecución sistemática, salvo cuando se trate de parcelas aisladas o el grado de consolidación por la edificación de la superficie correspondiente hiciere claramente desaconsejable tal solución.
- b) En todo caso deberán quedar incluidos en un área de reparto, siéndoles de aplicación lo previsto en el artículo 16 y concordantes de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.
- c) La ordenación a que queden sujetos deberá respetar lo dispuesto en los artículos 13.2, b) y c) y 75 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, refiriendo las exigencias de estos preceptos legales bien al perímetro de los terrenos objeto de reclasificación, bien al barrio o unidad urbana consolidada del que formen parte.

Segunda. Regularización excepcional de urbanizaciones. Siempre que quede justificada la compatibilidad con lo dispuesto en el artículo 1 de esta Ley, así como la coherencia con el modelo y la estrategia territoriales de la ordenación general del término municipal, los Planes Generales Municipales o, en su caso, las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento podrán proceder, por una sola vez y dentro de los dos años siguientes a la entrada en vigor de la presente Ley, a la regularización urbanística de urbanizaciones que, de hecho, se hayan ejecutado en contradicción o al margen de la legalidad urbanística en vigor y que, en el momento de entrada en vigor de esta Ley, cuenten con los servicios a que se refiere el artículo 78, a) de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril.

La regularización, cuando se estime oportuna por su congruencia con el nuevo modelo territorial escogido, se podrá formalizar mediante la clasificación de los terrenos como suelo urbanizable, apto para urbanizar o, incluso, urbano con sujeción al régimen especial regulado en la precedente disposición transitoria primera de esta Ley, debiendo la ordenación regularizadora que se apruebe satisfacer, si ello fuera materialmente posible, los requisitos señalados en las letras a) y c) de dicha disposición y, en todo caso, e inexcusablemente, los de la letra b) de la mencionada disposición transitoria. la regularización así efectuada por el planeamiento no eximirá a los propietarios afectados de su obligación de solicitar licencia, aportando los proyectos técnicos correspondiente, ni de asumir las cargas urbanísticas derivadas de la normal ejecución de aquél, ni de sufragar las contribuciones especiales que proceda imponer complementariamente a éstas para dotar de los servicios oportunos a dichas urbanizaciones.

Tercera. Incidencia de la presente Ley en la ordenación urbanística vigente a su entrada en vigor:

1. A partir de la entrada en vigor de esta Ley se aplicarán, directa e inmediatamente, las siguientes de sus disposiciones:

A) En los municipios que cuenten con Plan General de Ordenación o, en su caso, normas subsidiarias de planeamiento adaptados a la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, y que contenga, para el suelo no urbanizable, medidas de protección especial de parte del mismo:

a) Las determinaciones mínimas contenidas o a que se refieren los artículos 10, 11, 12, 13 b), 14, 18.1 y 2, 19.1 a) y 2, que prevalecerán sobre las discrepantes con las mismas contenidas en la ordenación urbanística municipal. En todo caso, continuarán aplicándose las prescripciones de esta última que dispongan una parcela mínima suficiente para cumplir los límites legales y reglamentarios, una menor ocupación de la parcela o una menor altura edificable, así como las que, siendo compatibles con esta Ley, tengan por objeto impedir la formación de núcleos de población, prohibir usos indeseables o definir coeficientes de volumetría o edificabilidad máximos.

b) El régimen urbanístico del derecho de propiedad en suelo no urbanizable común definido en los artículos 5 y concordantes de esta Ley.

c) El régimen urbanístico del derecho de propiedad en suelo no urbanizable sujeto a especial protección definido en los artículos 6, 9 y concordantes de esta Ley.

B) En los municipios no comprendidos en la letra A) anterior y para todo su suelo no urbanizable, hasta tanto no se aprueben definitivamente los correspondientes instrumentos de ordenación general o, en su caso, sus adaptaciones o revisiones acomodadas a esta Ley, se aplicará al régimen urbanístico del derecho de propiedad definido en el artículo 6.1 de la misma.

2. No obstante lo dispuesto en el número anterior durante los seis primeros meses tras la entrada en vigor de esta Ley, podrán otorgarse licencias con la parcela mínima que tuviera prevista el planeamiento anterior, aun cuando no cumpla lo dispuesto en el artículo 10, siempre que el promotor acredite, fehacientemente y con motivo de la autorización previa, que realizó los gastos correspondientes a la adquisición de la parcela o al encargo de proyecto técnico durante el año anterior a la mencionada entrada en vigor.

Cuarta. Régimen para la reforma o la ampliación de actividades industriales existentes a la entrada en vigor de esta Ley. Pese a la carencia, en establecimientos industriales existentes y en funcionamiento a la entrada en vigor de esta Ley, de los requisitos previstos en el número 2 de su artículo 18, podrá declararse el interés comunitario de la reforma o la ampliación de tales actividades, siempre que se den las circunstancias siguientes:

a) La no procedencia de adoptar respecto a ellas cualesquiera medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.

b) En el caso de ampliaciones, la no superación por la superficie a construir de la mitad de la que se encuentre ya construida, salvo cuando la suma de ambas no rebase los 1.000 metros cuadrados, límite éste hasta el que será posible en todo caso la ampliación.

#### DISPOSICIONES FINALES

Primera. No serán de aplicación en el territorio de la Comunidad Valenciana los artículos 85 y 86 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, así como cualesquiera otros preceptos de la misma que se opongan o contradigan lo dispuesto en esta Ley.

Segunda. Se autoriza al Gobierno valenciano para dictar cuantas normas reglamentarias sean precisas para el mejor desarrollo y aplicación de la presente Ley.

Tercera. En el plazo de un año se aprobará reglamentariamente un nomenclátor de las actividades susceptibles de ubicarse en el suelo no urbanizable.

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos, Tribunales, autoridades y poderes públicos a los que corresponda, observen y hagan cumplir esta Ley.

Valencia, 5 de junio de 1992.

JOAN LERMA I BLASCO,

Presidente de la Generalidad Valenciana