

■ TEXT DE LA DISPOSICIÓ

Llei 4/1992, de 5 de juny, de la Generalitat Valenciana, del sòl no urbanitzable.

Sia notori i manifest a tots els ciutadans que les Corts Valencianes han aprovat i jo, d'acord amb el que estableix la Constitució i l'Estatut d'autonomia, en nom del Rei, promulgue la següent Llei:

PREAMBUL

I

El sòl no urbanitzable constitueix la classificació urbanística a la qual es troba adscrit la major part del territori de la Comunitat Valenciana. Paradoxalment, la regulació legal de l'edificació en aquesta classe de sòl sorprèn per la parquedat de les seues previsions.

El Text Refós de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana de 1976, que és el precedent legislatiu en aquesta matèria, no conté cap altre tractament específic de la qüestió que els seus articles 80, 85 i 86, i aquest últim és, a més, una mera remissió de l'anterior. La recent Llei 8/1990, de 25 de juliol, sobre Reforma del Règim Urbanístic i Valoracions del Sòl, tot i que li dedica alguns preceptes i estableix les directrius bàsiques que han de presidir tota regulació respecte d'això, no articula, tampoc, un règim concret per a la canalització de les actuacions de construcció en aquesta part del territori. Això, és clar, altrapassava l'objectiu temàtic de l'esmentada recent reforma legal, la qual ha reservat la tasca per a l'espai normatiu d'altres legislacions.

Els principis cardinals que emmarquen tota intervenció possible en el problema podrien resumir-se en tres premisses establertes per la legislació estatal, amb caràcter bàsic.

1) El sòl no urbanitzable és, per principi, aquell que es decideix preservar del procés urbanitzador. L'Administració planificadora, quan pretén habilitar zones del territori com a suport d'actuacions de caire urbà, ha de classificar-les com a sòl urbà o urbanitzable i reserva la classificació de no urbanitzable a l'espai que, normalment, haja d'utilitzar-se amb finalitats agrícoles o semblants, aliens a la transformació urbanística del sòl i adequats a l'ús racional dels seus recursos Naturals. En conseqüència, els actes d'edificació, de caràcter urbanístic, en aquest sòl han de tenir, per exigència de la seua definició institucional, caràcter infreqüent i aïllat. La norma que oblidara aquesta perspectiva subvertiria el sistema global de l'ordenació urbanística amb risc de produir, inadvertidament, processos urbanitzadors paral·lels d'instrumentació atípica. Simplificant, amb més grafisme que precisió, es podria afirmar que no urbanitzable és el sòl reservat per la planificació perquè no s'edifique, tret de per excepció de la regla.

2) En ocasions, la classificació del terreny no procedeix d'un mer judici d'exclusió respecte de l'activitat urbanitzadora, sinó d'una positiva voluntat preservadora orientada cap a la conservació de valors ecològics o paisatgístics apreciats. En aquests casos, la norma general abans exposada es torna absoluta, i la regulació d'aquestes àrees pot adoptar mesures de protecció prohibitives, amb la radicalitat que gradualment convinga, de tota transformació de la seua destinació o naturalesa. Aquesta possibilitat estableix un dualisme obligat en el regim jurídic del sòl no urbanitzable i es diferencia el protegit del sotmès a tractament normatiu comú.

3) Com a colofó d'aquest quadre preliminar, és competència de la legislació Urbanística i territorial, en què la Generalitat Valenciana té competències exclusives, d'acord amb l'article 31, números 9 i 10, de l'Estatut d'autonomia, establir els supòsits i les condicions en què hagen de produir-se, singularment, actuacions urbanístiques en aquesta classe de sòl. Així, per-descomptat, tenint la deguda coordinació amb les legislacions administratives sectorials que incideixen sobre el territori.

II

La regulació fins ara vigent incloïa quatre casos d'obres civils, públiques o d'edificació particular, ubicables en sòl no urbanitzable.

Dos d'ells, els actes d'execució o entreteniment i servei de les obres públiques, i també les obres menors de necessària i funcional vinculació al treball del camp, eren autoritzables sense especials Controls de l'Administració urbanística supralocal i s'emmarcaven, més aviat, en el camp sectorial de l'Administració d'obres públiques o de l'agricultura.

Els altres dos, l'habitatge familiar i les anomenades instal·lacions d'utilitat pública o interès social de necessari emplaçament en medi rural, menaven a problemàtiques de més substància i tractament complex. Per això, la seua autorització se subjectava a un procediment especial, amb informació pública de l'expedient i aprovació tutelar de l'Administració autonòmica, prèvia a la llicència municipal.

L'habitatge familiar aïllat s'incloïa en la nostra legislació com un ús complementari demanat per les activitats agràries. seua autorització se supeditava al compliment de limitacions que s'havien de concretar pel planejament urbanístic, que impediaren la formació de nuclis de població. Des d'aquesta òptica, molts dels plans de la Comunitat Valenciana, inspirats per les antigues Normes Complementàries Provincials, han fixat aquestes limitacions d'acord amb estàndards d'exigència més orientats cap a mesures tradicionals de policia rural que cap a criteris d'estructuració del territori. De manera que, freqüentment, s'ha tendit a permetre l'execució generalitzada d'habitatges en tot predi agrícola de dimensions mitjanes i condicions típiques dins de la seua Comarca.

Tot i amb això, la realitat social present respon a una lògica distinta. El demandant principal d'aquesta classe d'allotjament no és ja el productor agrari, que tendeix a variar els seus hàbits residencials aprofitant la creixent mobilitat dels mitjans de transport, sinó l'usuari de la segona residència i la demanda turística. S'ha produït una utilització en massa d'aquest conducte legal que ha conduït a una crisi de saturació i ha ocasionat, en algun cas, intensos desenvolupaments residencials de caràcters quasi urbans, però no planificats ni dotats de les infraestructures necessàries. Això té conseqüències mediambientals i territorials negatives i, fins i tot, un efecte indirecte descoratjador en els desenvolupaments residencials subjectes a processos convencionals d'urbanització.

Més problemàtiques encara, potser, han estat les actuacions que la llei anomenava d'utilitat pública o interès social de necessari emplaçament en el medi rural. El problema arrencava, ací, de l'ambigüitat del text legal, que va establir una regla d'imprecises connotacions restrictives, però sense esforçar-se en explicitar el seu abast i significat concret.

Qualsevol lectura ortodoxa del text legal circumscriuria aquesta institució a la realització d'activitats que, o bé foren almenys anàlogues a les que, amb el mateix títol, legitimen la necessitat d'ocupació expropiatòria, o bé a les que, amb la mateixa denominació, es fan beneficiàries de mesures de foment administratiu i bonificacions fiscals. Però aquesta solució, tot i que obeeix a una aplicació rigorosa del dret i respecta les precaucions que, enfront del fet urbanístic en sòl rústic, exigeixen la prudència i la coherència administratives, xoca, amb alguna freqüència, amb la dinàmica econòmica de la Comunitat Valenciana. Certes activitats productives i, en especial, algunes relacionades amb el sector terciari turístic, de fins esportius, d'oci i semblants, per les seues característiques Tècnico-funcionals, haurien de tenir cabuda ocasional fora del ' s Àmbits urbans, encara que siga ajustant-se a certes condicions i requisits.

No servia ni serveix, com a solució, imposar una exegesi laxa que forçara el tenor de la llei, perquè, a banda del detriment que això significa per a la seguretat jurídica, comportaria una ruptura del nostre sistema urbanístic, perquè moltes activitats econòmiques, temptades pels baixos preus del sòl i els menors costos d'urbanització,

usarien el no urbanitzable com a succedani de l'urbà, cosa que ocasionaria l'ocupació caòtica en perjudici de l'urbanisme formalitzat i de les exigències mediambientals.

III

Aquesta llei parteix d'un concepte positiu del sòl no urbanitzable, de manera que no el defineix com a mera negació residual de l'urbanitzable, sinó que posa en relleu les funcions socials, certament variades, que pot complir l'exclusió d'un terreny del procés urbanitzador i que convé que siguin formalment explicitades i, no cal dir-ho, tutelades.

Conseqüentment, l'estatut dominical d'aquest sòl, en la seua vessant limitadora, no pot ajustar-se a les simples prohibicions de fer o actuar, ha d'implicar, a més a més, obligacions positives o actives tendents a la conservació del territori en condicions adequades.

El règim del sòl s'articula sobre la distinció entre el subjecte a mesures especials de protecció i el sotmès a una regulació «comuna». Cada àrea protegida tindrà el seu estatut específic, definit per les mesures protectores que el planejament, coordinadament amb la legislació sectorial i modulant els valors concrets que s'han de conservar, establezca. Però el règim de protecció deixa de ser una singularitat, i s'exigeix, com a pauta habitual, la seua delimitació pel pla o, si hi manca, una explícita justificació de l'absència d'aquest sòl. S'estableixen, així mateix, mesures de garantia per a la directa protecció del patrimoni forestal de la Comunitat Valenciana que s'afegeixen a les normes de protecció del patrimoni rural del sòl contingudes en el capítol IV de la Llei de la Generalitat 6/1989, de 7 de juliol.

La regulació de les facultats i els drets dels propietaris es dissenya sobre l'horitzó de màximes possibilitats que, complertes les previsions legals, podrien eventualment desplegar-se en el sòl de règim comú. L'estatut correlatiu del sòl protegit serà dibuixat per cada pla prenent, només, aquells trets del règim comú que siguin plenament compatibles amb els valors protegits que hi haja. Els Règims de protecció que s'establesquen no podran integrar facultats o potencialitats pròpiament urbanístiques, tret que siga a títol rigorosament excepcional.

IV

Els drets de la propietat del sòl no urbanitzable comú s'articulen en dos plans. Un primer pla està integrat per les facultats d'usar el terreny d'acord amb la seua destinació natural, realitzant activitats primàries de caràcter agrari o semblant. Aquest dret és directament reconegut per la Llei, generalment, al sòl de règim comú, sense cap altra limitació que les derivades del Dret Civil o Administratiu especial. El segon pla el constitueixen les facultats necessàries per a realitzar obres o edificacions que, excedint de l'activitat abans indicada, tinguen un caire urbanístic. Aquest segon grup de facultats no és atorgat directament per la Llei sinó que requereixen, en cada cas, la prèvia atribució per l'ordenament urbanístic.

Al seu torn, aquesta atribució de facultats pot produir-la l'ordenació urbanística gràcies a dues possibles vies. Per previsió del planejament, quan es tracta d'activitats que la Llei tipifica com més elementals, o a través d'una institució de nou encuny: la declaració d'interès comunitari.

El pla pot permetre, en sòl no urbanitzable comú, actuacions tals com l'habitatge familiar, les construccions agrícoles, fins i tot les que requeresquen certes obres d'arquitectura o l'explotació de pedreres. Igualment, la planificació sectorial de les carreteres podrà permetre activitats localitzades per al seu servei. Però la planificació, per a poder atribuir aquests aprofitaments, haurà de condicionar la seua possibilitat al compliment de certes exigències tendents a evitar processos de saturació. Aquestes exigències, tot i que descrites pel planejament atenent a la peculiaritat de cada territori, hauran d'adequarse a uns estàndards mínims de compliment general, alguns directament prescrits per la Llei i altres que s'han de concretar, Tècnicament, pels

reglaments generals de desplegament que s'hi preveuen o pels plans d'acció territorial previstos en la Llei 6/1989, de 7 de juliol, d'Ordenació del Territori de la Comunitat Valenciana.

L'autorització d'aquestes actuacions està sempre subjecta a la llicència municipal, encara que s'exigeix l'autorització prèvia de la Generalitat, la intervenció de la qual té per objecte garantir el compliment dels paràmetres mínims generals establerts legalment o reglamentària per a la totalitat del territori de la Comunitat Valenciana. Per tant, es pot concloure que se simplifica el procediment, alhora que augmenten les exigències mínimes substantives, no més enllà del que molts plans ja preveien, però millorant no pocs planejaments.

Les actuacions productives i terciàries, en sòl no urbanitzable, requeriran la declaració prèvia dels seus interessos comunitaris atorgada per la Generalitat, donant participació als Municipis en el procediment. Aquesta declaració, que complementa l'ordenació urbanística, és concebuda com una espècie de planejament puntual.

La Llei fa un esforç analític per definir quin tipus d'actuacions i des de quins supòsits es podran emparar, mitjançant la declaració d'interès comunitari, i quins no. Es desplega així, tot i que de manera bàsica i preliminar, el vell concepte indeterminat de «necessitat desplaçament en medi rural», previst en la Llei de 1976. Formulada una proposta dins d'aquests supòsits, l'òrgan atorgant haurà d'examinar, tant la seua compatibilitat amb el planejament i amb els estàndards i les condicions generals que estableix la Llei, que complementaran els seus reglaments de desplegament, com la conveniència i oportunitat mateixa d'escometre la proposta, ponderant la seua incidència en la correcta vertebració del territori.

L'acte d'aprovació, per tant, no pot ser ja una mera autorització tutelar de policia sinó que, igual que l'operació aprovatòria de plans particulars, fixarà les condicions de configuració i execució de l'actuació perquè aquesta satisfaga l'interès comunitari que s'hi ha apreciat. Així, l'ambigua idea «d'interès públic» de l'actuació en sòl no urbanitzable, pròpia de la legislació estatal anterior, adquireix un contingut més precís. No es tracta d'apreciar l'interès públic d'una activitat considerada de manera abstracta i ubíqua, sinó de precisar la preferència i la idoneïtat de la localització concretà, segons els criteris i fins propis de la competència per a l'ordenació del territori. No n'hi ha prou dirimint quines actuacions constructives són assumibles en l'espai rural, sinó que cal ponderar els emplaçaments que donen millor suport per a la correcta vertebració del seu territori. Els instruments de planificació instituïts per la Llei de la Generalitat 6/1989 poden complir un paper complementari i orientatiu en l'aplicació pràctica d'aquesta nova institució.

A més, s'ha procurat que l'atribució d'aquests aprofitaments no es convertesca en una mena de reclassificació puntual del sòl, atès que, quan es tracta de petites i mitjanes actuacions, el seu efecte acumulatiu, a llarg termini, pot implicar forts condicionaments per a una ordenació racional del territori. Per això, l'aprovació s'atorga condicionada sempre a un termini, encara que aquest es module segons les necessitats amortitzadores de l'inversor, i tot i que es preveja la possibilitat d'atorgar prorrogues, si en caducar aquell no han desaparegut les circumstàncies que determinaren l'originari interès comunitari en l'actuació. L'esmentat termini servirà, recíprocament, com a garantia per a l'inversor enfront d'eventuals canvis de criteri de l'administració. En tot cas, l'atribució de l'aprofitament estarà vinculada a una activitat concreta, associant l'ús al volum i els dos a la total superfície de la finca, a les condicions específiques que es fixen i al termini que s'aprove.

Així mateix, per a evitar que permetre aquest tipus d'actuacions productives i terciàries, fora dels sòls urbans i urbanitzables, comporte avantatges comparatius injustos o situacions de privilegi enfront del règim de càrregues legals propi d'aquells sòls, s'estableix un cànon compensatori de l'aprofitament urbanístic que, per aquesta via, obtinga el propietari del sòl no urbanitzable. Es tracta de rescatar la renda diferencial d'ús obtinguda d'aquesta atribució administrativa singular d'aprofitament per qui, «on

principi, només tenia dret al rendiment rústic del terreny, com la resta de propietaris. Com l'atorgament només es fa per un termini, l'import màxim del cànon no superarà el que valdria, a l'efecte fiscal o expropiatori, l'usdefruit d'aqueix major valor aportat pel potencial- Urbanístic que s'atorgue al sòl. L'Administració perceptora serà la municipal, i l'ingrés d'adscriurà a l'execució d'inversions urbanístiques i infraestructures territorials.

Han rebut un tractament especial les actuacions productives o terciàries que es vulguen realitzar en l'espai rústic i que, per les seues majors dimensions i transcendència, arriben a ser, en elles mateixes, elements influents en l'estructura territorial. La seua regulació s'ha plantejat de manera connexa amb la de les reclassificacions de sòl, matèria que, igual que els convenis Urbanístics, és, per primera vegada, tractada obertament per un text legal.

La declaració d'interès comunitari d'aquestes actuacions majors, per la seua especial rellevància, se sotmet a l'aprovació del Govern Valencià. S'exigeix que el seu projecte i desplegament siga formulat i realitzat com a una actuació integral, resultaria de totes les incidències i externalitats que el seu acoblament territorial puga comportar. El seu promotor haurà d'assumir, com a mínim, les obligacions i les responsabilitats que normalment es demanen per a actuar en sòl urbanitzable, i també l'execució de les infraestructures i mesures correctores que calguen, fins i tot de les generals o externes a l'àmbit d'actuació.

A més, com que aquestes iniciatives no es poden reproduir perquè consumeixen el potencial de saturació que permet el territori, s'ha disposat que la informació pública del procediment adquireisca caràcters de concurs, per tal que uns altres promotors puguen competir amb la iniciativa originària, fins i tot amb propostes alternatives i exclòidores que s'haurien de seleccionar per l'òrgan atorgant, després de la participació municipal. Ja que les alternatives que concorren sobre un mateix territori poden dissociar-se de la propietat del sòl, s'habilita, per a quan calga, l'instrument de l'expropiació forçosa en benefici de l'adjudicatari que serà, és obvi, qui, havent presentat la proposta de condicions i característiques més avantatjoses per a l'interès públic, pague el preu just.

El règim jurídic així estructurat és anàleg al de la gestió del sòl urbanitzable no programat, tot i que s'ha procurat que hi haja una notable simplificació i agilitació procedimental.

V

El que s'ha exposat fins ara, que és el nucli bàsic de la present Llei, haguera resultat insuficient si no s'haguera reforçat amb un conjunt de mesures complementàries que no per ser heterogènies deixaven de ser necessàries. Ja es va mencionar la regulació dels convenis, que remarca la importància de la seua publicitat i en el fet de centrar quins han de ser els seus fins, i la de les reclassificacions, que assegura la regularitat en els processos de formació del sòl urbà, des de la pedrera, per dir-ho així, del no urbanitzable, passant per les exigències d'un desplegament Urbanístic amb les degudes garanties. S'instrumenten, també, mesures de disciplina Urbanística addicionals. S'aclareix l'atribució de responsabilitats a les distintes administracions que han d'intervenir en l'aplicació de la Llei, respectant l'autonomia local i les prerrogatives comunitàries en qüestions que repercuteixen en l'interès supramunicipal. En aquest sentit, el sòl no urbanitzable requereix un tractament acuradament equilibrat perquè, donat que constitueix una unitat geofísica que transcendeix la seua divisió administrativa en Municipis, s'inscriu en la competència autonòmica per a l'ordenació del territori, però en la mesura que pot donar cabuda a activitats de naturalesa urbanística, és inexcusable fer participar els Municipis en el seu règim administratiu.

S'adopten, així mateix, les necessàries previsions transitòries, i també particulars disposicions de tolerància per a les indústries legalment consolidades en aquests sòls amb anterioritat a la Llei, alhora que s'ofereix als petits Municipis una via abreujada, adequant-la a la seua menor capacitat Tècnica, perquè puguen ordenar racionalment petits usos industrials perifèrics. D'aquesta manera se'ls alleuja d'algunes exigències de

la legislació vigent, excessives per a ells. Tampoc podia aquesta Llei deixar de prescriure especial tolerància per a aquelles actuacions que evidencien la sensibilitat necessària per a revitalitzar el nostre patrimoni arquitectònic rural. Es tracta, finalment, la problemàtica de la legalització, selectiva i condicionada, d'urbanitzacions clandestines.

Per a acabar, el text legal ha fet un particular esforç per regular fórmules de coordinació interadministrativa en el procés d'execució d'obres i projectes públics per l'Administració i els seus concessionaris, tractant de reprendre el marc constitucional basat en la cooperació i la lleialtat entre institucions, enfront del confusionisme que, amb freqüència, suscita la legislació vigent perquè està pensada des d'un sistema administratiu aliè a la realitat actual.

TÍTOL I

De la classificació del sòl no urbanitzable
i de les distintes categories

Article primer. Classificació en els Municipis amb planejament urbanístic

1. Els Plans Generals d'Ordenació Urbana, si s'escau, les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament classificaran com a sòl no urbanitzable:

a) El domini públic natural marítim i hidràulic, d'acord amb la seua legislació reguladora.

b) Els terrenys que estiguen subjectes a un règim específic de protecció o millora per una mesura en vigor adoptada d'acorda bé amb la mateixa legislació de l'ordenació territorial o urbanística, o bé amb la reguladora de la conservació de la naturalesa, flora i fauna, del patrimoni Històric o artístic o del medi ambient.

c) Els terrenys que, tot i no estant compresos en el supòsit de la lletra anterior, reunesquen valors o tinguen característiques que, d'acord amb la legislació urbanística, de protecció del patrimoni històric, de conservació de la natura, fauna i flora o del medi ambient, els facen mereixedors d'una especial protecció.

d) Els terrenys l'ús o aprofitament agrícola, ramader o forestal actual dels quals haja de ser mantingut i aquelles que, en virtut dels plans o programes dels citats sectors primaris productius o per raó del model social, econòmic territorial adoptat, hagen de ser objecte de tal ús o aprofitament.

e) Els terrenys que, d'acord amb l'estratègia territorial adoptada, hagen de ser exclosos del procés d'urbanització o preservats d'aquest.

f) Els terrenys que no siguen objecte de classificació com a urbans, urbanitzables o aptes per a la urbanització.

2. La classificació a què fa referència el número anterior haurà de ser motivada de forma expressa i suficient i diferenciar els terrenys subjectes a un règim d'especial protecció; la no inclusió en aquest últim règim de, sòls naturals, seminaturals o no cultivats haurà de ser objecte de justificació detallada.

3. En tot cos, es classificaran:

A) Com a sòl no urbanitzable en la categoria d'especial protecció, els terrenys a què fan referència les lletres a), b) i c) del número 1 d'aquest article i els d'ús o aprofitament forestal.

B) Com a sòl no urbanitzable, en la categoria comuna, els terrenys a què fa referència la lletra f) del número 1 d'aquest article.

4. Pel que fa a tot el sòl que classifique com a no urbanitzable el planejament urbanístic:

A) Haurà de desplegar i adequar-se, per a la seua efectivitat, a les reserves de sòl

establertes pels Plans d'acció Territorial formulats per la Generalitat.

B) Podrà, quan calga per raó de les previsions o, si s'escau, de les necessitats sectorials corresponent, establir reserves de sòl per a la realització d'obres o infraestructures i la implantació de serveis públics.

C) Establirà reserves de sòl:

a) Quan siga oportú i amb caràcter merament orientatiu, per a la més adequada ordenació territorial de la localització concreta de les actuacions a què fa referència l'article 8.2 d'aquesta Llei; i

b) Preceptivament i amb caràcter prescriptiu, per a prohibir dins l'àmbit de les ciutades reserves la implantació de les actuacions a què fa referència l'article 8.2 i per a limitar estrictament qualssevol altres usos o aprofitaments constructius aïllats que siguen possibles, també, d'acord amb aquesta Llei. L'objecte de les reserves de sòl així establertes serà garantir la potencial utilitat social del territori comprés en aquestes, excloent la implantació independent i descoordinada de construccions, fins que no s'adopten criteris o solucions d'ordenació dels usos i aprofitaments per al conjunt d'aquestes, bé a través d'un pla especial o bé en la posterior revisió del planejament urbanístic.

Article segon. Nova classificació per revisió o modificació del planejament

1. Es prohibeix tota determinació de planejament de classificació del sòl que signifiqui la conversió o la inclusió directes de Sòl no urbanitzable en la classe de Sòl urbà.

2. Tota modificació o revisió de l'ordenació Urbanística que implique reclassificació de Sòl no urbanitzable en urbanitzable, en qualsevol de les dues categories, o apte per a la urbanització, haurà de tramitar-se d'acord amb la legislació sobre avaluació de l'impacte ambiental. Aquest tipus de modificacions a revisions en cap cas podrà ser objecte d'aprovació quan la reclassificació en què consistesca tinga per objecte legitimar l'execució d'actuacions integrals que puguen ser realitzades a l'empara del que disposa l'article 20 d'aquesta Llei.

3. Durant el període de vigència d'un Pla General d'Ordenació Urbana o, si s'escau, de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament només podran tramitar-se i aprovar-se modificacions dels citats instruments d'ordenació que, fundant-se en una urgent i inajornable necessitat o interès públics, signifiquen aïlladament o acumulativa la reclassificació de Sòl no urbanitzable que determine com a màxim una edificabilitat equivalent al 20% de l'atribuïda a les restants classes de sòl, computada sempre tant en la seua totalitat com per a cada ús predominant. Tota reclassificació que excedesca d'aquest límit requerirà la tramitació i l'aprovació com revisió dels referits instruments, tret que fora conseqüència d'una declaració d'interès comunitari acordada segons l'article 20 d'aquesta Llei. En tot cas, les modificacions reclassificatòries del sòl no urbanitzable hauran de fonamentar suficientment la necessitat o l'interès públic a què obeeixen i el caràcter inajornable i urgent de la seua satisfacció, i també hauran de justificar la coherència de la resolució adoptada amb el model i l'estratègia territorials vigents, en què haja d'integrar-se.

4. No es podrà classificar o reclassificar, com a urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització, sòl no urbanitzable que haja sofert els efectes d'un incendi forestal.

Article tercer. Classificació en els Municipis sense planejament .

1. Els projectes de delimitació del sòl urbà en Municipis sense Pla General d'Ordenació o, si hi manca, Normes Subsidiàries i Complementàries del Planejament hauran d'incloure, quan calga segons les Lletres a), b) i c) de l'article 1.1, el pla de delimitació del sòl no urbanitzable objecte d'especial protecció i incorporar a les ordenances que formen part d'aquests, en el cas de classificació a l'empara de la Lletre c) de l'esmentat article, les pertinents normes de protecció, conservació o revaloració.

2. Regeix per als Municipis a què fa referència el número

anterior i amb relació als projectes de delimitació del sòl urbà, la prohibició establerta en el número 1 de l'article anterior.

TÍTOL II

Règim del sòl no urbanitzable

CAPITOL PRIMER,

Dretà i deures dels propietaris

Article quart. Delimitació del contingut urbanístic del dret de propietat.

La classificació, amb especificació de la subjecció o no a especial protecció i, si s'escau, a la qualificació del sòl no urbanitzable vinculen els terrenys a les corresponents destinacions i usos i defineixen la funció social de la propietat d'aquests, delimitant el contingut d'aquest dret.

Article cinquè. Facultats i deures dels propietaris de sòl no urbanitzable comú

Integren el contingut urbanístic del dret de propietat del sòl no urbanitzable comú les següents facultats i deures:

A) Facultats:

1r.) Les de realització dels actes d'ús i disposició necessaris per a la utilització o explotació agrícola, ramadera, forestal, cinegètica o anàloga de què siguen susceptibles els terrenys, d'acord amb la seua naturalesa mitjançant l'ús de mitjans tècnics i instal·lacions adequats i ordinaris, que no signifiquen ni tinguen com a conseqüència la transformació del seu estat o característiques essencials. En tot cas, els treballs i les obres que calga fer estaran subjectes a les limitacions imposades per la legislació civil o l'administrativa aplicable per raó de la matèria.

2n.) Les de realització d'obres i construccions, i també d'ús i disposició d'instal·lacions i edificacions que excedeixen de les previstes en la lletra anterior i es legitimen o atribuesquen expressament per l'ordenació urbanística en els termes previstos en aquesta Llei.

B) Deures:

1r.) Destinar el sòl a l'ús previst per l'ordenació urbanística i alçar, si s'escau, les càrregues imposades per aquesta per al legítim exercici de les facultats a què fa referència l'apartat 2n. de la lletra A) anterior, i també conservar i eventualment millorar les edificacions o les instal·lacions a què aquestes últimes donen lloc en les condicions previstes en els articles 181 i 182 de la Llei sobre Règim del sòl i Ordenació Urbana, Text Refós aprovat pel Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril, i article 10 de la Llei 8/1990, de 25 de juliol, sobre Reforma del Règim Urbanístic i Valoracions del Sòl.

2n.) Conservar i mantenir el sòl i la massa vegetal en les condicions necessàries per evitar riscos d'erosió, incendi o per a la seguretat o salut públiques o qualsevol altra pertorbació mediambiental, i també com a danys o perjudicis a tercers o a l'interès general; i efectuar si labors de replantació i, si s'escau, de reforestació que calguen per a la reposició de la vegetació en tota la superfície dels terrenys que l'hagen perdut com a conseqüència d'incendi, desastres natural o acció humana no degudament autoritzada, dins dels terminis assenyalats en els plans i programes sectorials reguladors de la matèria.

3r.) Realitzar les plantacions i els treballs i obres de defensa del sòl i la seua vegetació

que calguen per salvaguardar l'equilibri ecològic, preservar el sòl de l'erosió, impedir la contaminació d'aquest i prevenir desastre naturals.

4t.) Abstenir-se de realitzar qualssevol activitats o actes que puguen tenir com a conseqüència o efecte la contaminació de la terra, l'aigua o l'aire.

5é.) Complir els plans i els programes sectorials aprovats d'acord amb la legislació administrativa sectorial reguladora de les activitats a què fa referència el punt 1r.) de l'apartat A) anterior.

6é.) Els que deriven de la legislació administrativa que haja d'aplicar-se concurrentment amb la urbanística a causa de la confrontació dels terrenys amb altres que tinguen la condició de béns de domini natural, de la conservació del medi ambient, l'explotació dels recursos naturals que es troben en aquells o en el seu subsòl o de l'emplaçament o funcionament en aquests d'obres i serveis públics.

7é.) Permetre, en els terrenys de la seua propietat en què, per les seues característiques, siga necessari l'execució pels òrgans competents de la Generalitat de treballs de plantació destinats a prevenir l'erosió, amb el límit derivat de la regla continguda en l'article 6.2.

Els Municipis i els òrgans de la Generalitat competents per raó de la matèria vetllaran, mitjançant l'exercici de les competències que respectivament les atribuesca la legislació en cada cos de pertinent aplicació i les previstes pel règim legal de la protecció de la legalitat i la disciplina urbanístiques, pel compliment dels anteriors deures, i podrà dictar a l'efecte ordres d'execució.

Quan el cost de la replantació o de la reposició dels terrenys al seu estat anterior o originari a què fa referència el paràgraf B) 2n. d'aquest article altrapasse la meitat del valor de la finca en el seu conjunt, determinat d'acord amb la legislació urbanística, el propietari podrà sol·licitar, i la Generalitat atorgar-li, ajudes, que podran ser fins i tot a fons perdut pel que fa a l'excés. També podran atorgar-se ajudes per a obres que no arriben al valor indicat i l'execució de les quals siga obligació del propietari, sempre s'hi trobe en situació sócio-economica que meresca especial protecció o quan efectue una cessió de terrenys a l'Administració equivalent a l'ajuda percebuda.

L'incompliment manifest dels deures de la propietat establerts en aquest article, facultarà l'administració per expropiar els terrenys corresponents.

Article sisè. Facultats i deures dels propietaris de sòl no urbanitzable subjecte a especial protecció

1. Integren el contingut urbanístic del dret de propietat del sòl no urbanitzable subjecte a especial protecció les facultats i els deures definits expressament per l'ordenació específica de la dita especial protecció continguda directament en aquesta Llei o establerta, en virtut d'aquesta, pel planejament urbanístic i, en tot cas i mentre siga compatible amb aquella protecció, els previstos en els apartats A) 1n) i B) 1r.), 2n.), 3r.) 4t.), 5é.), 6é.) i 7é) de l'article anterior per al sòl no urbanitzable comú.

2. Sense perjudici del que disposa el número anterior, tota afecció real i actual per les normes d'especial protecció, restrictiva dels usos i aprofitaments efectivament i legítima implantats i realitzats, constituirà un supòsit de lesió determinant de responsabilitat de l'Administració que haguera aprovat les citades normes, en els termes en què siga procedent, d'acord amb el règim general d'aquesta responsabilitat.

CAPITOL II

Usos, activitats i aprofitaments
en sòl no urbanitzable

Article setè. Obres, instal·lacions i serveis públics

En Sòl no urbanitzable comú poden realitzar-se, amb les característiques resultants de la seua funció pròpia i de la seua legislació específicament reguladora, les obres i les instal·lacions requerides per les infraestructures i els serveis públics estatals, autonòmics o locals que necessiten localitzar-se als terrenys d'aquesta classe.

Sense perjudici del compliment de la legislació sobre avaluació de l'impacte ambiental, la possible contradicció entre el planejament territorial i Urbanístic i l'execució dels projectes relatius a les obres corresponents a infraestructures, instal·lacions o serveis públics estatals, es resoldrà en els termes de la legislació que els regule. Si hi manca legislació estatal aplicable se seguirà un procediment anàleg al previst en aquest article per a les obres públiques de la Generalitat.

Quan els projectes previstos en el paràgraf anterior facen referència a obres, instal·lacions o serveis públics de la Generalitat, l'execució només podrà començar-se després de la declaració de conformitat pel Municipi o Municipis el territori dels quals estiga afectat o, si s'escau, de l'acord del Consell de la Generalitat resolutori de la discrepància manifestada pel Municipi després de ser consultat, conforme al procediment reglamentari que desplegue les regles següents:

- a) La conselleria promotora del projecte en comunicarà l'elaboració a la competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme i als Municipis afectats, perquè l'examinen des del punt de vista de l'ordenació urbanística i en manifesten el criteri sobre el plantejament inicial. El silenci municipal s'entendrà com a conformitat amb aquest plantejament.
- b) L'expressió d'alguna disconformitat obrirà un període de consultes dirigit a assolir un acord interadministratiu sobre les característiques urbanístiques del projecte. Si no s'assoleix en el termini establert amb tal fi, correspondrà al govern valencià la resolució definitiva sobre les característiques d'acord amb les quals haja de redactar-se el projecte Tècnic; resolució que, si escau, haurà de disposar la modificació o revisió del planejament urbanístic en vigor.
- c) En tot cas, aprovat el projecte Tècnic definitiu i avanç de començar-ne l'execució material, la conselleria que el promoga el trametrà als Municipis interessats, per al seu coneixement.

Article vuitè. La resta d'obres i usos i aprofitaments

En sòl no urbanitzable com poden realitzar-se, a més de les construccions previstes en l'article anterior, les destinades als usos i aprofitaments següents:

1. A l'empara del planejament urbanístic, la regulació del qual, com a mínim assumirà les limitacions contingudes en aquesta llei i en les normes reglamentàries que la desplegue, prèvia llicència urbanística:
 - a) Habitatge aïllat i familiar que no contribuesca a la formació del nucli urbà.
 - b) Magatzem vinculat a activitat agrícola, ramadera o forestal.
 - c) Instal·lacions necessàries per a l'explotació agrícola, ramadera, forestal o cinegètica, tal com hivernacles, vivers, granges i semblants.
 - d) Explotació de pedreres o extracció d'àrids o terres.
 - e) Activitats de serveis vinculades funcionalment a les carreteres 1 previstes en l'ordenació sectorial d'aquestes, i també, en tot cas, les de subministrament de carburant.

L'atorgament de llicència municipal per a la realització de qualsevol de les anteriors activitats requerirà l'autorització prèvia d'aquestes per la Conselleria competent en

matèria d'ordenació del territori i l'urbanisme. Quan la població municipal de dret siga igual o inferior als 50.000 habitants. Els Municipis de més població que la indicada atorgaran per ells mateix l'autorització prèvia, que podran subsumir en la llicència d'obres. Aquesta s'atorgarà a sol·licitud de l'interessat, i caldrà concretar els punts següents:

- a) Emplaçament i extensió de la finca en què es pretenga construir, reflectits en un plànol de situació, amb constància que no contribueix a la formació de nucli urbà.
- b) Superfície ocupada per la construcció i descripció de les característiques fonamentals d'aquesta i dels usos o activitats que s'han de desplegar en aquella.
- c) Còpia dels títols de propietat que faciliten la identificació de la finca i conformitat atorgada per l'amo per a afectar la superfície d'aquesta a l'edificació amb les condicions d'indivisibilitat que resulten de l'autorització prèvia.

L'autorització prèvia s'entendrà produïda per silenci positiu pel mer transcurs de dos mesos des de la presentació de la sol·licitud sense necessitat de denúncia de mora.

L'atorgament de l'autorització prèvia no eximeix de la llicència municipal que s'atorgarà, obtinguda aquella, si el projecte Tècnic presentat pel sol·licitant s'ajusta a les ordenances municipals i a la resta de la legislació aplicable.

2. Mitjançant la seua declaració d'interès comunitari, que haurà de definir-ne les característiques i condicions d'acord amb les determinacions materials d'ordenació previstes en aquesta llei, i després de la llicència urbanística, les construccions i els usos o aprofitaments següents:

- a) Activitats mineres i extractives, tret de les previstes en la lletra d) del número anterior.
- b) Activitats industrials i productives.
- c) Activitats turístiques, esportives, recreatives, de lleure i esbargiment i terciàries.
- d) Activitats terciàries i industrials d'especial importància, en les condicions regulades per l'article 20 d'aquesta llei.

Article novè. Obres, usos i aprofitament realitzables amb, caràcter excepcional, en sòl no urbanitzable d'especial protecció

En la categoria de sòl no urbanitzable subjecte a una especial protecció, sense perjudici de les limitacions derivades

1 de la legislació protectora del medi ambient, no es podran situar instal·lacions o obres excepte les que tinga previstes el planejament, expressament i excepcional, per ser necessàries per a la millor conservació i per a l'esplai públic compatible amb els específics valors justificatius de l'especial protecció.

CAPITOL III

Usos, activitats i aprofitaments

subjectes a autorització

Article deu. Habitatges familiars

L'habitatge familiar aïllat complirà els requisits següents:

1r.) Respectar la superfície i forma de la parcel·la mínima per a un habitatge i el de l'ocupació constructiva màxima que regularà el planejament, si autoritza aquest ús, impedir les transformacions contràries al destí rústic del sòl, l'edificació abusiva o la

formació de nuclis urbans i, limitar les obres sense vincles amb l'activitat agrària.

La parcel·la mínima que fixe el planejament territorial o urbanístic tindrà una superfície, com a mínim, d'una hectàrea per habitatge. L'ocupació màxima de la parcel·la per les construccions i elements arquitectònics en cap cos podrà ser superior al dos per cent de la superfície d'aquella.

En tot cas, la parcel·la haurà de quedar afectada amb inscripció registral de la vinculació de la total superfície real a la construcció, que expresse les concretes limitacions a la divisibilitat i edificabilitat imposades per l'autorització prèvia de l'habitatge.

2n.) Observació de distàncies al domini públic, les àrees inundables o els mollons geogràfics fixats per reglaments o plans, per allunyar la construcció o situar-la per zones amb minoració de l'ocupació territorial o amb la protecció del domini públic, el paisatge i la naturalesa.

3r) Posició i acabament de l'edifici acords amb el caràcter aïllat i rural. Previsió del proveïment d'aigua, la depuració de residus i els serveis escaients. Manteniment del sal sense construir en l'ús agrari o amb plantacions d'arbreda.

Article onze. Magatzems vinculats a explotació agrícola, ramadera o forestal

Els magatzems vinculats a una activitat agrícola, ramadera o forestal, es podran realitzar en els termes que autoritze el pla amb construccions adequades a l'ambient on s'ubiquen, i a la funció que els és pròpia. Hauran de complir els requisits de l'article anterior, amb les particularitats que, per aquest ús, es disposen reglamentàriament. mitjançant informe favorable de l'òrgan de la Generalitat competent en matèria d'agricultura, basat in necessitats de l'activitat agrària, podrà eximir-se, en casos determinats, del compliment de les limitacions urbanístiques reglamentàries establertes amb caràcter general.

Article dotze. Instal·lacions necessàries per a les explotacions agrícoles, ramaderes, forestals o cinegètiques

Les instal·lacions necessàries per a l'adequada explotació agrícola, ramadera, forestal o cinegètica dels terrenys o la seua millora hauran de ser les estrictament indispensables a tal fi, amb característiques pròpies d'ell i complir les mesures administratives ordenadores de l'activitat corresponent. S'autoritzaran mitjançant Llicència municipal i l'ajuntament podrà demanar previ informe de l'òrgan de la Generalitat competent en matèria d'agricultura.

No obstant, quan les instal·lacions requeresquen la realització d'obres permanents d'arquitectura, s'exigirà l'autorització prèvia a la Llicència regulada en l'art. 8.1 i es compliran els requisits Urbanístics a què es refereixen els dos articles anteriors, excepte exoneració d'aquests per exigències de l'activitat agrària justificades mitjançant informe de l'òrgan esmentat en l'apartat precedent.

Article tretze. Explotació de pedreres i extracció d'àrids o de terres

L'explotació de pedreres i l'extracció d'àrids o de terres podrà ser autoritzada sempre que compleisca -a més de les exigibles segons la legislació minera- les següents condicions:

a) Obtenció prèvia d'una declaració favorable del seu impacte ambiental i de l'autorització prevista per la legislació de les activitats qualificades.

b) Compromís de realitzar, quan finalitze l'explotació o conforme aquesta ho permeta, els treballs correctors de les Conseqüències sobre la natura que s'estimen necessàries, amb prestació de tes corresponents garanties en la forma que es determine reglamentàriament. Aquest compromís i la seua garantia s'exigiran coordinadament

amb les exigències imposades per l'autorització minera i de medi ambient.

La llicència urbanística s'atorgarà sempre segons les condicions imposades, tant per la declaració d'impacte ambiental com per les autoritzacions minera i de control de les activitats qualificades, i també a la de realització dels treballs a què fa referència la lletra b) d'aquest article.

Article catorze. Activitats de serveis vinculades funcionalment a les carreteres, autoritzades per l'ordenació específica d'aquestes

Les construccions i les instal·lacions vinculades funcionalment al servei de les carreteres poden dur-se a terme en les àrees de servei definides amb tal fi per l'ordenació concreta de la via o mitjançant pla especial que la complemente. Complirà les condicions de la legislació de carreteres així com les que s'establesquen reglamentàriament relatives a altura màxima de la construcció, ocupació de la parcel·la, distància a llindars i altres d'anàlogues.

Els serveis que no estiguen expressament prevists pel planejament o l'ordenació de la via requeriran la prèvia declaració de l'interès comunitari que n'atribuesca i en definesca l'ús o aprofitament corresponent. Les estacions de subministrament de carburants requeriran informe favorable de l'administració titular de la via previ a la llicència municipal.

En tot cas, les construccions seran adequades al paisatge en què s'ubiquen i no n'obstaculitzaran la contemplació.

Article quinze. Adquisició del dret a l'edificació

Es aplicable a les construccions destinades als usos i aprofitaments previstos en els articles 10, 11, 12, 13 i 14 d'aquesta Llei, i per a l'adquisició del dret a l'edificació resultant, el que disposa l'article 25 de la Llei estatal 8/1990, de 25 de juliol, sobre Reforma del Règim Urbanístic i Valoracions del Sòl.

CAPITOL IV

Activitats subjectes a declaració prèvia del seu interès comunitari

Secció primera Procediment ordinari

Article setze. Condicions generals dels usos i aprofitaments subjectes a declaració d'interès comunitari

1. L'atribució dels usos i aprofitaments regulats en aquest capítol s'efectuarà mitjançant la declaració d'interès comunitari, la qual s'atorgarà per termini determinat i obligarà al promotor o propietari a pagar el corresponent cànon d'aprofitament urbanístic i a complir els compromisos restants, assumits i determinats en aquesta.

2. La decisió d'atribuir els usos o aprofitaments, correspondrà a l'administració de la Generalitat en exercici de la polestat d'ordenació territorial i urbanística de planejament. S'adoptarà ponderant les circumstàncies següents:

a) Característiques de les activitats que s'han de realitzar i de les construccions necessàries per a aquestes i la seua incidència sobre l'ordenació territorial adequada i la destinació i el caràcter generals dels sòls no urbanitzables comuns del Municipi o Municipis que resulten afectats.

b) Incidència de les referides activitats, per la seua ubicació prevista, sobre l'estructura del territori, considerant especialment la seua relació amb els nuclis urbans i les xarxes generals d'infraestructures, serveis i dotacions.

c) Oportunitat i conveniència de les activitats de què es tracte des del punt de vista del desplegament econòmic-social local, autonòmic i general.

d) Avaluació de l'impacte en el medi físic i, especialment, en la utilització dels recursos naturals, el paisatge i els espais classificats de sòl no urbanitzable protegit o objecte de qualsevol altra mesura administrativa de preservació.

La decisió positiva d'atribució d'usos i aprofitaments haurà de motivar-se expressament i suficientment i fundar-se en una positiva valoració d'aquesta per a l'interès públic, en funció tant de la necessitat d'emplaçament en el medi rural, com de la major oportunitat i conveniència de la localització proposada enfront altres àrees del sòl no urbanitzable i de la ponderació de la racional utilització col·lectiva del territori.

3. El termini de vigència de l'ús o aprofitament es determinarà atenent al requerit per la raonable amortització de les inversions a efectuar i es motivarà suficientment en la resolució, sense que pugua excedir de trenta anys tret dels casos exceptuats per aquesta llei. Les pròrrogues que s'atorguen es podran concedir, expressament i de manera successiva, per termini inferior a la meitat de l'inicial o primer.

Si transcorregut el termini de l'atorgament el Municipi no hagués resolt sobre la necessària prorroga i en tolerara la continuació percebent cànon, es produiran pròrrogues tàcites successives i anuals comptadores des del venciment del termini precedent, fins que es decrete la caducitat o la pròrroga expressa per actuar acabe el període anual corresponent.

Les anteriors prescripcions sobre terminis no seran d'aplicació als usos o aprofitaments realitzats per l'administració pública o els seus concessionaris sobre béns de domini públic, que es regiran per la seua legislació reguladora.

4. El cànon d'aprofitament urbanístic té per objecte la recuperació per la col·lectivitat de part del valor derivat directament de l'atribució de l'ús o aprofitament i es determinarà prenent com a base la diferència de valor que resulte per al terreny com a conseqüència de la citada atribució respecte a l'inicial d'aquest. La quota serà del dos per cent anual. Per acord dels ajuntaments afectats i per raons de foment podran concedir-se, per termini determinat, reduccions i, fins i tot, exempcions del cànon, ja siga per a determinades activitats o per a les que s'implanten en àrees geogràfiques concretes.

En el cas que no hi haja referències objectives i generals per a fixació de l'increment del valor a què fa referència el paràgraf anterior, es basarà en la renda residual de la terra, deduït de la potencial del negoci els costos de producció i amortització, i també el benefici industrial.

El cànon es meritarà d'una sola vegada i quan s'atorgue la llicència urbanística, tret que el termini de vigència de l'ús o aprofitament siga superior a tres anys i l'interessat sol·licite i obtinga el pagament fraccionat per anualitats anticipades.

El no pagament de dues anualitats consecutives o de l'última d'aquestes donarà lloc a la caducitat de la llicència.

La percepció del cànon correspon als Municipis i les quantitats ingressades per aquest concepte quedaran adscrites a la gestió urbanística.

S'exceptuen de l'obligació del pagament de cànon les activitats mineres i les realitzades en béns de domini públic.

5. Els compromisos assumits pel sol·licitant de l'ús o aprofitament tal llarg del procediment per a la seua definició i atribució, els imposats pel planejament urbanístic o la seua declaració d'interès comunitari i, en tot cas, els de vinculació dels corresponents terrenys a les construccions instal·lacions que s'han de realitzar, pagament del cànon i la cessació en l'ús o aprofitament i demolició de les construccions o desmantellament de

les instal·lacions amb reposició de les coses al seu estat inicial, hauran de consignar-se en escriptura pública i inscriure's en el Registre de la Propietat, en els termes disposats per la disposició addicional desena, apartat primer. 8, de la Llei 8/1990, de 25 de juliol.

6. Una vegada atribuït i definit l'ús o aprofitament, l'execució de les construccions o instal·lacions necessàries per a la seua implantació i realització necessitarà l'obtenció prèviament de la llicència urbanística.

Per a l'adquisició del dret a l'edificació o edificacions executades L'acord amb la llicència atorgada, en les condicions previstes en els números anteriors, serà d'aplicació el que disposa l'article 25 de la Llei 8/1990, de 25 de juliol, sobre Reforma del Règim Urbanístic i Valoracions del sòl.

7. Durant el termini de vigència de l'ús o aprofitament i després de tenir la llicència urbanística, el propietari podrà realitzar en les edificacions i instal·lacions obres de reforma i modernització que, no incrementant l'aprofitament urbanístic, ni alterant l'ús establert, siguen necessàries o convenients per a l'activitat o activitats -a què estiguen destinades.

Les obres que impliquen increment de l'aprofitament urbanístic o canvi d'ús estaran subjectes als mateixos requisits que les legitimades per la primera definició i atribució d'ús i aprofitament.

8. Una vegada vençut el termini de vigència de l'ús i aprofitament o caducada amb anterioritat la llicència que els empare, el propietari estarà obligat a cessar en l'activitat que estiguera realitzant i demolir les construccions i desmantellar les instal·lacions dins del termini que se li fixe a l'efecte . Si no ho fa així, el Municipi cursarà la corresponent ordre d'execució, i procedirà, si s'escau, a l'execució material subsidiària.

No obstant això, mitjançant pla especial o per canvi de planejament podran afectar-se aquestes construccions, si són d'obra permanent, a una destinació pública en sòl no urbanitzable. Sols procedirà exigir la cessió gratuïta al Municipi del terreny subjacent indispensable a tal fi per compromís de l'amo contret amb motiu de l'originària atribució de l'ús o aprofitament corresponent i amb renúncia al millor dret que li pogués deparar l'aplicació del paràgraf anterior.

Si transcorreguts sis mesos des del venciment del termini o des de la caducitat de la llicència, el Municipi no adopta les mesures susdites o hi mostrara notària negligència, la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme podrà procedir en substitució del Municipi, conforme al que disposa la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.

Tot això s'entendrà sense perjudici de les possibles pròrrogues regulades en el número 3 d'aquest article.

Article disset. Distribució de l'ús i aprofitament per a les activitats mineres

1. La realització de construccions i instal·lacions destinades a activitats regulades per la legislació de mines, tret de les relatives a l'explotació de pedreres, requereix la declaració de l'interès comunitaris d'aquestes activitats i la conseqüent atribució i definició de l'ús i l'aprofitament urbanístics dels terrenys, que es demanarà de la Conselleria de la Generalitat competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, acompanyant a la corresponent sol·licitud la documentació que es determine reglamentàriament, entre la qual] haurà de figurar, en tot cas, la relativa als compromisos que haurà d'assumir el sol·licitant respecte de la demolició de les construccions i el desmantellament de les instal·lacions i dels treballs que s'han de realitzar per a la correcció de les transformacions en l'estat natural dels terrenys produïdes per l'explotació, a l'acabament d'aquesta.

2. La Conselleria de la Generalitat competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme instruirà el corresponent procediment en la forma que reglamentàriament es

determinen. En tot cas, se sotmetrà a informació pública durant el termini d'un mes i a tràmit d'audiència dels propietaris que confronten directament i s'hi donarà adequada intervenció a l'òrgan competent per a la concessió de l'explotació minera i al Municipi o Municipis afectats.

La proposta de resolució que es realitze, una vegada preparada la instrucció del procediment, es limitarà estrictament als aspectes relatius a la incidència de l'explotació minera en l'ordenació territorial i urbanística i la seua adequada integració en aquesta. Al llarg del procés de formulació d'aquesta proposta i tan aviat com l'estat d'elaboració d'aquesta ho permeta, la citada Conselleria haurà d'establir i mantenir, quan així sembla necessari, consultes amb l'òrgan competent per a la concessió de l'explotació minera i, si s'escau, amb la resta d'organismes que hagen intervingut en les actuacions, per tal de resoldre les diferències de criteri que pogueren subsistir. Una vegada establert l'acord sobre aquestes diferències o transcorregut, fins i tot sense ell, el termini reglamentàriament fixat per a la formulació de la proposta de resolució, aquesta s'eleva al Conseller per a la decisió definitiva sobre la declaració o no de l'interès comunitari de l'activitat i, si s'escau, la definició i atribució de l'ús i aprofitament sol·licitat. La decisió haurà de ser motivada i resoldre totes les qüestions rellevants plantejades en el procediment, tant pels organismes públics com pels particulars.

La decisió que estime la sol·licitud haurà de definir les característiques de l'ús o aprofitament urbanístics que atorga, i també fixar les obligacions relatives a la demolició de construccions, desmantellament d'instal·lacions i correcció de les Conseqüències sobre el medi natural, a l'acabament de l'explotació o a mesura que aquesta es desenvolupa. En cap cas podrà contenir pronunciaments contradictoris amb l'apreciació de l'impacte ambiental, ni ometre o minvar les mesures correctores proposades des de la perspectiva de la legislació de les activitats qualificades.

3. Transcorreguts tres mesos des de la presentació i registre de la sol·licitud sense que s'haguera efectuat cap notificació a l'interessat de la resolució que haguera pogut recaure en el procediment, aquest, si l'Administració de mines ja li haguera atorgat la concessió minera, podrà iniciar els treballs corresponents, sense perjudici de l'eventual necessitat d'adequar les instal·lacions a les condicions que posteriorment resulten de la resolució de l'ordenació territorial i urbanística expressa que es dicte.

Article divuit. Atribució d'ús i aprofitament per a activitats industrials i productives

1. La realització de construccions destinades a activitats industrials o productives requereix la declaració de l'interès

comunitari d'aquestes i la conseqüent atribució i definició de l'ús i aprofitament Urbanístics dels terrenys, que es demanarà de la Conselleria competent en la matèria d'ordenació del territori i urbanisme, acompanyant a la sol·licitud els documents que reglamentàriament es determinen, entre els quals hauran de figurar, com a mínim, els següents:

a) Justificació de la propietat dels terrenys corresponents, que hauran de tenir la superfície necessària perquè quede lliure el cinquanta per cent de la parcel·la neta; amb compromís d'afectar amb caràcter real la total superfície, de la parcel·la neta a l'aprofitament urbanístic que es concedesca per a la realització de l'activitat, i també de mantenir l'ús agrícola o, si s'escau, de plantar arbrat en, almenys, la meitat de la que queda lliure d'edificació o construcció.

b) Estudi justificatiu de la solució de l'accés rodat, de proveïment d'aigua i energia elèctrica, i també de la recollida, el tractament, l'eliminació i la depuració de tota classe de residus; solució que, en tot cas, haurà de ser assumida com a cost a càrrec de l'establiment de la mateixa activitat, formulant expressament el pertinent compromís formal en tal sentit.

c) Anàlisi de l'impacte ambiental i de la incidència sobre l'ordenació, caràcter i

destinació generals del sòl no urbanitzable dels Municipis afectats i, especialment, dels terrenys immediats a aquesta, i també sobre les xarxes generals d'infraestructures, serveis i dotacions del territori.

2. Només podran admetre's sol·licituds referides a terrenys distants més de 5 quilòmetres de sòl amb qualificació urbanística apta per a albergar la indústria proposada i que compten amb informe municipal favorable. A més a més, hauran de referir-se a alguna d'aquestes activitats:

a) Indústria de baixa rendibilitat per unitat de superfície que necessite dedicar gran part d'aquesta a dipòsit, emmagatzemament o eixugada de mercaderies a l'aire lliure, en recinte que, en tot cas, s'haurà encerclar adequadament i, com a regla general, mitjançant pantalla vegetal.

b) Indústries qualificades que, per exigència de la normativa que les regule, hagen d'ubicar-se allunyades de zona residencial o urbana.

e) Indústries de transformació i comercialització de productes del sector primari, que convinga ubicar prop de l'origen de la matèria primera.

3. La conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme instruirà el corresponent procediment en la forma que reglamentàriament es determine. En tot cas, aquest se sotmetrà a informació pública i a audiència dels propietaris de les finques que confronten i s'hi donarà adequada intervenció als òrgans estatals i autonòmics competents en matèria d'indústria, agricultura i economia, í també a l'òrgan de la Generalitat competent en matèria de medi ambient i el Municipi o Municipis afectats.

Enllestida la instrucció del procediment i en el moment més aviat possible que l'estat d'elaboració de la proposta de resolució ho permeta, la Conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme haurà de mantenir les consultes que calga amb els organismes públics que hagueren intervingut en el procediment, a l'efecte de resoldre les discrepàncies de criteri que pogueren quedar entre ells. Una vegada aconseguit l'acord o, en tot cas, sense haver-se aconseguit aquest, transcorregut el termini reglamentàriament fixat per a la realització de la proposta de resolució, aquesta haurà de ser elevada al conseller per a la decisió definitiva sobre l'atribució i definició de l'ús i aprofitament corresponents. La decisió haurà de ser motivada i haurà de resoldre totes les qüestions rellevants plantejades en el procediment tant pels organismes públics com pels particulars.

A la decisió estimatòria de la sol·licitud li serà d'aplicació el que disposa l'últim paràgraf del número 2 de l'article anterior.

4. S'exceptua de l'exigència de declaració d'interès comunitari, en Municipis de menys de 5.000 habitants sense sòl amb qualificació ordinària d'ús industrial, la construcció de petits tallers i magatzems industrials dins d'un únic perímetre específicament reservat per aquestes activitats, en sòl no urbanitzable, pel planejament general i amb les limitacions següents:

a) Justificació expressa i suficient de la conveniència de procedir així per l'escassa capacitat de gestió municipal par a desenvolupar un polígon industrial en sòl urbanitzable o ' pel caràcter esporàdic i l'escassa entitat de la demanda de sòl per aquestes activitats.

b) Dimensions moderades de la superfície de l'àrea reservada justificades amb estricta atenció a les necessitats raonables i previsibles de terreny per a petits tallers i magatzems, en el Municipi i a curt o mitjà termini.

c) Forma i disposició de l'àrea reservada que evite la formació de travessies a les carreteres, que propicie la parcel·lació segons criteris urbanístics correctors de l'estructura agrària de la propietat i reserve, com a mínim, dos cinquenes parts de la seua superfície total per a viaris, dotacions i zones públiques lliures d'edificació.

d) Previsions per a la urbanització, encara que siga diferida, amb regulació del procés d'urbanització i reparcel·lació i, fins i tot, de la aclimatació d'unitats d'execució. Mai no es podrà construir mentre no estiguen assegurats i en funcionament el sanejament i la depuració imprescindibles.

La delimitació d'àrees, així reservades, produirà els efectes previstos en els articles 90 i 99 de la Llei estatal 8/1990, de 25 de juliol, de Reforma del Règim Urbanístic i Valoracions del Sòl.

En aquests supòsits excepcionals, les quantitats ingressades en concepte de cànon d'aprofitament urbanístic, liquidades junt a la preceptiva llicència, quedaran afectades a l'acabament de la urbanització corresponent.

Article dinou. Atribució d'ús i aprofitament per a activitats turístiques, recreatives, esportives, de lleure i esbargiment i terciàries en general

1. La realització de construccions i instal·lacions de tot tipus destinades a activitats turístiques, esportives, de lleure i esbargiment o terciàries requerirà la seua declaració d'interès comunitari i la consegüent atribució i definició del corresponent ús i aprofitament, que se sol·licitarà a la Conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, mitjançant sol·licitud a la qual s'acompanyaran els documents que reglamentàriament es determinen, entre els quals, en tot cas, hauran de constar els següents:

a) Justificació de la propietat dels terrenys, que hauran de tenir la superfície mínima exigible; amb compromís d'afectar, amb caràcter real, la totalitat de la citada superfície a l'aprofitament coincident i de mantenir la part d'aquesta no construïda en ús agrícola o, si s'escau, plantar amb arbres el cinquanta per cent d'aquesta.

b) Esquema suficientment indicatiu o avantprojecte de les construccions i instal·lacions que s'han d'executar, les quals mai podran altrapassar, incloent la totalitat del terreny necessari per a l'adequat funcionament de l'activitat a què es destinen, l'ocupació màxima preceptiva, i indicaran la solució per a l'accés rodat, els aparcaments, el proveïment d'aigua i la recollida, l'eliminació i la depuració de tota classe de residus i vessaments. L'execució íntegra d'aquestes solucions serà assumida a càrrec del sol·licitant.

c) Anàlisi de l'impacte de l'activitat sobre el medi físic i l'ordenació i la destinació generals del sòl no urbanitzable dels Municipis afectats, i també en els terrenys immediats a aquesta, especialment en les xarxes generals d'infraestructura, serveis i dotacions.

2. Només podran admetre's les sol·licituds que facen referència a:

A) Establiments hotelers i assimilats quan s'acredite la inexistència, en un radi de cinc quilòmetres al voltant de l'emplaçament previst, de sòl classificat com a urbà, urbanitzable programat o apte per a la urbanització amb qualificació idònia per a aquest ús i, a més, la concurrència d'alguna d'aquestes circumstàncies:

- Conveniència de la situació aïllada de l'establiment, per raó de les característiques del servei de gaudir del medi natural i del paisatge que vulga prestar.

- Oportunitat de la seua situació a partir de la línia d'edificació de les carreteres, per a la prestació de servei als usuaris d'aquestes, amb justificació de les instal·lacions i els serveis previstos en les necessitats objectives del trànsit rodat i de la seua compatibilitat amb l'ordenació sectorial de la carretera de què es tracte. Quan la implantació de l'ús hoteler siga d'excepcional interès per al desplegament turístic d'una comarca interior i no puga escometre's d'acord amb el que preveu la disposició addicional setena, número 2, podrà exceptuar-se el requisit de distància mínima, mencionat abans, després de l'informe favorable de la Conselleria competent en

matèria de turisme.

B) Centres recreatius, esportius i de lleure, quan s'acredite suficientment la procedència de la seua implantació en sòl no urbanitzable per raons tècniques o per les molèsties derivades de la seua activitat, que els facen incompatibles amb l'ús residencial dominant en sòl urbà o aconsellen clarament la seua ubicació aïllada.

C) Campaments de turisme i instal·lacions semblants o equivalents de caràcter turístic que complequen els requisits que els impose la seua regulació específica i no propicien, per les seues característiques i emplaçament, la formació de nuclis de població.

D) Tallers de reparació de vehicles i establiments de restauració, botigues d'artesanía o de productes agrícoles de la comarca que no es puguen enquadrar en l'article 14 d'aquesta Llei quan complequen el règim sectorial de protecció de les carreteres.

E) Activitats culturals, benéfico-assistencials i religioses sense ànim de lucre, centres sanitaris i científics i serveis funeraris i cementeris quan, a més de complir la normativa sectorial que específicament les regule, s'acredite suficientment, atenent a les seues característiques concretes, la procedència del seu emplaçament aïllat i la impossibilitat de la seua ubicació en sòl urbà, urbanitzable programat o apte per a la urbanització amb qualificació idònia.

F) Dipòsits, de titularitat i explotació privactes, per a l'emagatzemament de residus que complequen el que disposa el número 2 de l'article anterior i compten amb una declaració favorable en relació amb el seu impacte ambiental i paisatgístic.

G) Obres i instal·lacions pròpies de les xarxes de proveïment i comunicacions de titularitat privada, de necessari emplaçament en sòl no urbanitzable, l'autorització de les quals no procedesca tramitar conforme al que hi ha disposat en l'article 7.

L'atribució dels usos i aprofitaments contemplats en els apartats E) i G) no se subjectaran a termini quan resulte incompatible amb la naturalesa pròpia de la construcció o obra de què es tracte, i es podrà declarar l'interès comunitari per període de vigència indefinida. Així mateix, les activitats regulades en ambdós apartats, quan es realitzen sense ànim de lucre, podran ser declarades exemptes de satisfer el cànon d'aprofitament urbanístic pel Municipi corresponent.

En tot cos, aquestes actuacions hauran de complir les condicions relatives a parcel·la mínima, altura i ocupació màxima de les construccions i distància mínima a altres classes de Sòl que establezca el planejament territorial i Urbanístic, respectant els estàndards o paràmetres mínims que reglamentàriament es determinen i que serviran, també, per a la seua aplicació subsidiària si no hi haguera Pla les previsions del qual s'ajusten a aquells.

3. El procediment aplicable per a la tramitació de les sol·licituds incloses en aquest article serà el previst en el número 3 de l'article anterior, amb l'única excepció de la substitució de la intervenció dels òrgans competents en matèria d'indústria, agricultura i economia pels que ho siguen en matèria de carreteres, transports, turisme i comunicacions.

A la decisió estimatòria se li aplicarà el que disposa l'últim paràgraf del número 2 de l'article 17.

Secció segona

Procediment extraordinari

Article vint. Atribució i definició d'ús i aprofitament per a activitats terciàries i industrials d'especial importància

1. Totes les edificacions i instal·lacions destinades a activitats industrials, terciàries o de serveis no incloses en l'article 7 que necessiten l'ocupació d'una superfície major de

quatre hectàrees, tinguen més de vuit mil metres quadrats de construcció o requeresquen l'execució d'uns accessos propis amb més de mil metres lineals de desplegament, queden excloses dels supòsits regulats en els articles 18 i 19. Només podran realitzar-se com a actuacions integrals, sempre que complequen les condicions següents:

- a) Que per les seues característiques i el seu impacte territorial no puguen emplaçar-se en sòl urbà, urbanitzables o aptes per a la urbanització prevists pels planejaments vigents en els Municipis de la zona.
- b) Que quede suficientment i adequadament resolta, a càrrec de l'actuació, la totalitat dels serveis requerits pel seu establiment i funcionament, sense que es produeca una sobre càrrega de demanda en les infraestructures i serveis generals.
- c) Que s'assumezca l'aplicació a l'actuació del règim de deures, obligacions i cessions pròpies de l'adjudicatari d'un programa d'actuació urbanística en sòl urbanitzable no programat, que mai podran ser inferiors a les legals pròpies del sòl urbanitzable programat. Quan la naturalesa dels usos o aprofitaments proposats i la nul·la o escassa entitat de l'edificació que s'ha de realitzar facen desproporcionada l'exigència de la cessió de terrenys per a dotacions públiques locals en l'àmbit de l'actuació, aquest deure de cessió podrà substituir-se pel de cessió d'uns altres terrenys o el de pagament del cost d'execució d'infraestructures públiques addicionals. Si, per idèntica raó, no fora possible la qualificació dels deures legals per relació a l'aprofitament, aquests deures tindran el contingut mínim del quinze per cent del cost estimat per a les obres d'urbanització que necessite la corresponent actuació.

Aquestes actuacions estaran exemptes de la limitació en el termini de vigència de l'atribució de l'ús i aprofitament, i també del pagament del cànon d'aprofitament Urbanístic.

2. La realització de les actuacions integrals a què fa referència el número anterior requerirà la seua selecció en competència amb altres alternatives que es realitzen i l'aprovació

de la seua ordenació per acord del Govern Valencià, després de la seua admissió a tràmit i instrucció del corresponent procediment.

A les sol·licituds hauran d'acompanyar-se els documents tècnics i econòmico-financers que calguen per a la descripció i justificació de l'actuació i dels compromisos que ha d'assumir el promotor d'aquesta. Els citats documents i el seu contingut es regularan reglamentàriament amb exigències mínimes anàlogues a les previstes en els articles 13 i 53 de la Llei del sòl de 1976.

La instrucció del procediment, segons l'ordenació reglamentària d'aquest, correspondrà a la Conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, la qual podrà, després de l'informe municipal, no admetre a tràmit aquelles iniciatives l'impacte territorial o social de les quals siga inconvenient o inoportú. En tot cas, seran preceptius els tràmits de:

- a) Informació pública, durant el termini previst i amb la publicitat prevista en el procediment d'aprovació dels plans parcials i, simultàniament, convocatòria per a la presentació d'iniciatives alternatives a la desencadenant del procediment. Si, dins del termini d'informació pública, es presentara alguna altra iniciativa en competència, aquest termini es prorrogarà per quinze dies- amb exposició al públic de la totalitat dels antecedents.
- b) Audiència preceptiva als Municipis afectats.
- c) Declaracions de l'impacte ambiental de les propostes presentades.

3. L'aprovació de l'actuació integral durà implícita, a l'efecte de l'expropiació, la

declaració de l'interès social i de la necessitat d'ocupació dels terrenys que, segons el projecte aprovat, siguen necessaris per a l'execució d'aquella i per al seu enllaç amb els corresponents sistemes generals. El promotor de la iniciativa en competència que resulte finalment aprovada tindrà, quan no siga propietari de la superfície afectada per l'actuació, o de part d'ella, la condició de beneficiari de l'expropiació, i estarà al seu càrrec el pagament dels preus justos que s'han de satisfer, amb independència de les obligacions assumides en el procediment d'aprovació de la seua iniciativa. Quan el citat promotor no siga el de la iniciativa en virtut de la qual es va incoar l'esmentat procediment haurà, a més, d'indemnitzar a aquest de les despeses necessàriament realitzades per a l'elaboració dels documents que resultaren d'utilitat per a l'ordenació i execució de l'actuació aprovada. .

4. Qui siga propietari de més del seixanta per cent de la superfície afectada per l'actuació integral podrà demanar la derivació al seu favor de la designació com a promotor d'aquesta, sempre que assumisca i garantezca tots els compromisos, càrregues i condicions imposats per l'acord aprovatori de la iniciativa seleccionada. Per a això, abans de l'esmentat acord aprovatori, s'haurà d'advertir a l'Administració perquè, una vegada adoptat aquest, li ofereisca la derivació i haurà d'acreditar la titularitat del terreny. Una vegada aprovada l'actuació, se l'atorgarà un termini de vint dies perquè assumisca i garantezca els mencionat compromisos. Durant aquest termini l'aprovació de la iniciativa tindrà caràcter provisional en allò que fa referència al promotor seleccionat. Si el propietari no exercita el seu dret durant el termini indicat i en la forma establerta, esdevindrà definitiva la selecció del promotor de la iniciativa aprovada en favor de qui originàriament la va realitzar.

5. L'execució de les actuacions integrals requerirà, sempre amb caràcter previ al seu començament, la formalització en favor del Municipi i, si s'escau, de l'Administració de la Generalitat de les cessions de terrenys a què s'hagués compromès el promotor i l'obtenció de la llicència o les llicències urbanístiques necessàries sobre la base dels corresponents projectes tècnics.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera. Classificació del sòl suport d'actuacions urbanístiques en Sòl no urbanitzable

No obstant el que disposa l'article 2, una vegada hagen estat realitzades completament les corresponents actuacions, podrà classificar-se com a Sòl urbà:

a) Els terrenys corresponents a les actuacions previstes en l'article 18.4 d'aquesta Llei.

b) Els terrenys corresponents a les actuacions regulades en l'article 20 d'aquesta Llei, sempre que així s'haguera previst en la pertinent declaració d'interès comunitari.

Segona. Règim urbanístic del sòl classificat com a urbanitzable no programat i apte per a urbanitzar

Els terrenys classificats com a sòl urbanitzable no programat i apte per a urbanitzar estaran subjectes, mentre no s'aproven programes d'actuació urbanística en el cas del primers i els corresponents plans parcials en el dels segons, a les següents limitacions, a més de les que resulten aplicables en virtut d'unes altres lleis:

1 Hauran de respectar-se les determinacions que sobre usos estableisca el Pla General o, si s'escau, les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament.

2 Només es podran realitzar construccions destinades a explotacions agrícoles, forestals, ramaderes o cinegètiques o semblants, que tinguen relació directa amb la naturalesa i la destinació de la finca, s'ajusten als plans o normes establerts per la Conselleria competent en matèria d'agricultura i s'haja confirmat així en un informe, i també les corresponents a obres i serveis públics i les vinculades funcionalment a l'execució, la manutenció i el funcionament d'aquests últims.

3 El tipus d'aquestes construccions hauran de ser adequats al seu emplaçament i condició aïllada, d'acord amb les normes que el Pla General o, si s'escau, les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament estableixen, i quedaran prohibides les edificacions característiques de les zones urbanes.

4 En les transferències de propietat, divisions i segregacions de terrenys no podran efectuar-se fraccionaments en contra de les determinacions que sobre parcel·la mínima continga el Pla General o, si s'escau, les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament i, si hi manca i en qualsevol supòsit, dispose la legislació agrària.

1 Tercera. Mesures de protecció de la legalitat urbanística i de sanció de les infraccions a aquesta

1. Tots els actes de parcel·lació o segregació de finques o terrenys en sòl no urbanitzable o urbanitzable no programat quedaran subjectes, qualsevol que siga la seua finalitat, a la llicència municipal prèvia. 1

2. No podran realitzar-se ni, per tant, autoritzar-se en cap cas, actes de divisió o segregació, de finques en els supòsits següents:

a) Quan pogueren donar lloc a la creació d'un major nombre de finques que siguen inferiors a la unitat de cultiu establerta reglamentàriament com a mínima. En defecte d'aquesta previsió reglamentària no podrà realitzar-se la divisió que crearà un major nombre de finques inferiors a la parcel·la mínima fixada per a la realització d'usos o aprofitaments, previstos en aquesta Llei.

No obstant això, sí que es podrà autoritzar la divisió, en aquest cas, amb informe favorable a aquesta fundat en necessitats de l'activitat agrícola i expedit per la conselleria competent o previ compromís, adquirit pel peticionari de la llicència i imposat com a condició d'aquesta a inscriure en el Registre de la Propietat, de no efectuar obres de construcció ni d'urbanització en la parcel·la.

b) Quan es referesquen a finques en què ja hi haja construccions il·legals, excepte que la segregació no agravara les circumstàncies determinants de l'incompliment de la legislació.

c) Quan la divisió pretesa siga incompatible amb les condicions d'indivisibilitat imposades per una autorització prèvia o declaració d'interès atorgada als efectes previstos en l'article 8. Per a comprovar aquest extrem l'ajuntament que atorgue la llicència exigirà, si s'escau, certificació negativa del Registre de la Propietat.

d) Quan es pugua presumir legalment que tenen un fi urbanístic per existir ja de fet en els terrenys o trobar-se projectada la instal·lació d'infraestructures o serveis innecessaris per a les activitats a què es refereix l'article 5, apartat A), 1r. d'aquesta llei o de caràcter específicament urbà, així com proposar-se realitzar o respondre a una divisió fàctica que, per les seues característiques, poguera suposar risc de formació d'un nucli urbà.

La realització de parcel·lacions contràries a l'establert en el paràgraf anterior, serà sancionada amb multa del 20 al 30% del valor del terreny, i un mínim de 100.000 pessetes, si és sòl no urbanitzable protegit, i del 15 al 20% del susdit valor i un mínim de 50.000 pessetes si, es tracta de no urbanitzable comú. Seran subjectes responsables d'aquesta infracció:

1r.) Els qui atorgaren o conveniren els actes de disposició que ocasionaren la parcel·lació, sense comptar amb la prèvia llicència municipal o el certificat declaratiu de la innecessarietat.

2n.) El facultatiu o funcionari que hagués informat favorablement una llicència o declaració de la innecessarietat, així com els membres de la corporació que votaran a favor de l'atorgament, sense informe Tècnic favorable o contra informe que

n'advertesca de la il·legalitat, quan el contingut d'aquells actes fóra manifestament constitutiu d'infracció i, en conseqüència, resultaren anul·lats per sentència ferma.

3r.) Els notaris i registradors que propiciaren la parcel·lació il·legal i sense Llicència per no donar compliment al que disposa el paràgraf següent.

Els notaris i els registradors de la propietat no podran autoritzar i inscriure, respectivament, escriptures de divisió, parcel·lació o segregació de finques o terrenys en qualsevulla de les classes de sòl, inclosa la de Sòl no urbanitzable, sense l'acreditació de la preceptiva Llicència municipal, que haurà de testimoniar-se pels primers en la corresponent escriptura. Alternativament, podran exigir i testimoniar el certificat administratiu de la innecessarietat de la Llicència.

Per a la imposició de les sancions previstes en aquest número 2 serà competent el conseller responsable de l'urbanisme, el qual s'abstindrà de fer-ho quan la mateixa conducta siga objecte de sanció per una altra autoritat distinta de la urbanística.

L'administració expedirà el certificat de la innecessarietat de la Llicència en els casos següents:

- Quan la divisió o segregació siga conseqüència o pressupost de projectes de reparcel·lació o altres actes necessaris per a la millor execució del planejament o de les obres públiques.
- Quan denunciada la mora en l'atorgament de la Llicència per a segregar, en la forma i en els terminis prevists per a les Llicències d'obra major i acompanyant la denúncia els títols de propietat i la documentació expressiva de la segregació pretesa, l'ajuntament o l'òrgan competent per a conèixer de l'assumpte per subrogació advertesca que ha transcorregut el temps per a resoldre expressament i no aprecie en la divisió pretesa infracció manifesta d'allà prohibit conforme a les Lletres a), b), c) o d) anteriors.
- En els supòsits restants que reglamentàriament es determinen per no ser necessària la Llicència per a garantir el compliment d'aquesta Llei i dels plans.

3. Sense perjudici del que puguen disposar els plans Urbanístics, o la legislació agrària, no podran realitzar-se extraccions d'àrids i tals o abatiments d'arbres que constitueixen massa arbòria, espai boscós, arbreda parc i els exemplars que per les seues característiques posseeixen interès botànic o ambiental especial sense prèvia Llicència municipal.

Els actes previstos en el paràgraf anterior que es realitzen sense Llicència o amb infracció de les condicions de la que haguera estat atorgada constituïran infracció urbanística, sancionable amb multa del tant al doble del valor dels materials extrets o, de 50.000 a 5 milions de pessetes en el cas de la tala d'arbres o abatiment d'arbres. La multa es graduarà en funció de la importància de l'impacte ambiental causat.

4. Les sancions previstes en els dos números precedents

s'entenen sense perjudici de la procedència, en tot cas, de les mesures que calen per a restaurar, en la mesura del possible, la realitat alterada o transformada. En el cas de tals d'arbres o arbustos, aquestes mesures hauran d'incloure en tot cas la replantació amb espècies iguals o, si s'escau, de característiques i port semblants.

5. En el supòsit d'incompliment dels acords i les resolucions ordenant la realització de les obres i els treballs necessaris per a la restauració de la realitat alterada o transformada, l'Administració actuant podrà procedir, sense perjudici del recurs en últim terme a l'execució subsidiària a costa de l'infractor, a la imposició a aquest de multes coercitives, fins a un màxim de deu successives, amb periodicitat mínima mensual i per un import, cada vegada, del deu per cent del cost previst de les obres o dels treballs ordenats, quan aquests consistesquen en la reposició de la realitat al seu estat originari o del dos Per cent del valor de l'obra la demolició de la qual

s'haja ordenat, amb un mínim, en tot cas, de cinquanta mil pessetes. Aquestes multes s'imposaran amb independència de les retributives de la infracció o les infraccions comeses.

6. Quan un Municipi mostrara, en un supòsit o supòsits concrets, notària negligència en l'exercici de les potestats de protecció de la legalitat i de sanció de les infraccions urbanístiques, la Conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, després d'haver realitzat el requeriment al citat Municipi i en cas que aquest no sigà atès dins del termini concedit a l'efecte, podrà exercir les citades potestats en substitució de l'entitat municipal, segons que disposa l'article 60 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, i s'entendrà complert en tot cas, atesa la naturalesa de l'activitat substituïda, el requisit de la garantia legal de la cobertura econòmica d'aquesta. La notificació a l'infractor de la incoació de l'expedient de substitució interromprà el termini de prescripció de la infracció a tots els efectes legals.

La Conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme podrà optar entre realitzar per ella mateixa l'activitat objecte de la substitució o encomanar aquesta a la Diputació Provincial en el règim de gestió ordinària previst en els articles 8 i 37.1 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local.

7. La Conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme serà competent, en tot cas i en concurrència amb els Municipis, per a l'adopció de les mesures que calguen de protecció de la legalitat urbanística i l'exercici de la potestat sancionadora urbanística, respecte d'aquells actes i activitats en sòl no urbanitzable regulats per aquesta Llei, la legítima realització dels quals requeresca una positiva atribució i definició d'ús i aprofitament reservada a la Comunitat Autònoma. Actuada per la Conselleria la seua competència, el Municipi haurà d'abstenir-se de tota actuació en el mateix assumpte des del moment en què reba l'oportuna comunicació, i enviarà a la Conselleria les actuacions que fins al mateix moment haguera, si s'escau, arribat a desplegar.

8. Es considerarà infracció urbanística greu la realització, en sòl no urbanitzable i sense la cobertura de la prèvia declaració d'interès comunitari, d'obres per a les quals aquesta Llei exigisca la citada declaració. La falta de llicència municipal no podrà considerar-se, en aquests supòsits, infracció independent de l'anterior. Aquesta infracció se sancionarà, en Sòl no urbanitzable comú, amb una multa del vint al trenta per cent del valor, i, en sòl no urbanitzable d'especial protecció, amb multa del trenta al quaranta per cent de l'obra realitzada. A més a més i amb independència de la sanció per la infracció i de les mesures adreçades a la restauració de l'ordre urbanístic infringit, s'ordenarà, en tot cas i després de l'audiència de l'interessat durant el termini de quinze dies, la clausura i prohibició definitiva dels usos i les activitats realitzades o projectades.

Quarta. Convenis amb finalitat urbanística

Per a la millor gestió de l'activitat urbanística, els Municipis podran subscriure convenis amb els particulars. Quan es formalitzen amb motiu i en relació amb l'execució del planejament no podran alterar o modificar cap de les determinacions del pla o de l'instrument l'execució del qual es realitze, ni perjudicar drets o interessos de tercers. Quan se subscriguen amb motiu i en relació amb la formulació i l'aprovació de plans o qualssevol altres instruments d'ordenació o gestió urbanístiques, hauran de respectar les regles següents:

1. Hauran de contenir una part expositiva en què es justifiquen suficientment els punts següents: conveniència de l'estipulat per a l'interès general; coherència del convingut amb el model i l'estratègia territorials, i també, si s'escau, amb la programació previstos en el pla o instrument urbanístic que es tramite compliment exacte del que disposa l'article 1 d'aquesta Llei.

2. Seran nul·les les estipulacions i els compromisos contraris a normes imperatives

legals i reglamentàries, i també a determinacions d'un pla superior i, en tot cas, les que signifiquen disminució dels deures i càrregues definitoris del contingut del dret de propietat del sòl.

3. El que s'ha convingut s'entendrà sempre sense perjudici de la plenitud de l'exercici per l'administració de la potestat de planejament i sotmès a la condició suspensiva que el pla o instrument definitivament aprovat faça possible el seu compliment. El no compliment d'aquesta condició no donarà lloc, en cap cas, a responsabilitat contractual de l'administració que haguera subscrit al conveni, tret que el canvi de criteri que determinara la impossibilitat de compliment li fóra imputable i no es justificarà suficientment en raons objectives d'interès públic.

4. Si el conveni se subscriu abans de la corresponent informació pública, haurà d'incloure entre la documentació sotmesa al citat tràmit. En el cas que la subscripció estiguera motivada en suggeriment, reclamació o al·legació formulada en l'expressat tràmit d'informació pública i l'aprovació provisional no introduirà en el pla o instrument Urbanístic modificacions substancials que feren preceptiu un nou període d'informació pública, el document haurà de ser sotmès, després de l'aprovació provisional i amb suspensió de la ulterior substanciació del procediment, a un específic tràmit d'informació pública durant el termini de quinze dies, una vegada transcorregut el qual, l'expedient complet, a més de l'informe del Municipi sobre les al·legacions deduïdes en aquest darrer tràmit, serà elevat a l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva.

Per excepció al que disposa el paràgraf anterior, els convenis que se subscriuen amb motiu i en relació amb les actuacions regulades en l'article 20 d'aquesta Llei s'atindran al règim i procediment establerts en l'esmentat precepte.

Cinquena. Avaluacions i anàlisis de l'impacte ambiental

Les avaluacions i les anàlisis de la incidència o la repercussió en el medi físic dels usos, aprofitaments i activitats corresponents requerits per aquesta Llei només caldrà elaborar-les i tramitar-les administrativament en la forma disposada per la Llei de la Generalitat 2/1989, de 3 de març, en els supòsits que preveu i en els inclosos en els articles 9 i 20 d'aquesta Llei.

Sisena. Paratges naturals municipals

Per Acord del Govern Valencià adoptat després de la informació pública i a proposta del Municipi afectat, es podrà atorgar la declaració de Paratge Natural Municipal per a les zones del territori que presenten especials valors Naturals, d'interès municipal, que requeresquen la seua protecció i millora. La declaració comportarà, per ella mateixa, la classificació com a sòl no urbanitzable d'especial protecció del terreny afectat, que s'ordenarà mitjançant un Pla Especial de Protecció i quedarà subjecte al règim regula en l'article 9 d'aquesta Llei i a la legislació administrativa especial aplicable. Queda autoritzat el Govern Valencià, mitjançant Decret, a regular les relacions de cooperació, assistència mútua i coordinació entre l'Administració de la Generalitat i els Municipis que compten amb paratges naturals municipals per a la millor gestió mediambiental d'aquests pels corresponents ajuntaments.

Setena. Altres disposicions relatives a edificacions en Sòl no urbanitzable

1. Mentre no, hi haja pla o norma que ho autoritze no podrà edificar-se amb una altura superior a dues plantes.

2. Quan les sol·licituds a què fa referència aquesta Llei pretenguen la realització de la corresponent activitat mitjançant l'adequada recuperació del patrimoni arquitectònic situat en sòl no urbanitzable podrà eximir-se a aquesta, raonadament, d'aquelles limitacions imposades amb caràcter general que impedisquen o dificulten greument el mencionat objectiu de recuperació i revitalització del patrimoni arquitectònic.

Vuitena. Delimitació d'àrees de reserva de sòl per als patrimonis públics

Es reconeix a l'administració de la Generalitat la mateixa potestat de delimitar àrees de reserva per a incrementar-ne els patrimonis públics de sòl en sòl no urbanitzable i urbanitzable no programat que als Municipis atribueix l'article 99 de la Llei estatal 8/1990, de 25 de juliol. Se'ls reconeix així mateix idèntiques prerrogatives que les atribuïdes per aquesta Llei a l'administració local en els articles 76.1, 79, 90 a 97 i 100 en ordre a incrementar i gestionar patrimonis públics de sòl. Aquest reconeixement de facultats en favor de l'administració de la Generalitat s'entendrà efectuat sense cap minva de les correlatives que l'esmentada Llei 8/1990 reconeix als ajuntaments per a la gestió dels respectius patrimonis.

L'exercici de les esmentades facultats per l'administració autonòmica es produirà en termes i dins dels límits que estableixen els preceptes esmentats de la Llei 8/1990 i en tot el que aquells remeten a la legislació de règim local, s'estarà a la regulació específica que es dictarà, per decret del govern valencià, per adequar els principis d'actuació pública derivats d'aquella legislació a les característiques institucionals de l'administració autonòmica.

Novena

El govern valencià aprovarà plans d'accions territorials de caràcter sectorial amb l'objecte de racionalitzar i condicionar la localització de les activitats extractives regulades en l'article 13.

DISPOSICIONS TRANSITORIES

Primera.

Reclassificació excepcional de sòl no urbanitzable en sòl urbà.

En l'adaptació dels plans generals municipals disposada per la disposició transitòria setena de la Llei 8/1990, de 25 de juliol, sobre Reforma del Règim Urbanístic i Valoracions del Sòl, o en la primera formulació, modificació o revisió d'aquests plans o de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament, i també, si s'escau, del Projecte de Delimitació de sòl Urbà, sempre que aquestes es presenten a l'òrgan competent per a la seua aprovació definitiva abans de transcórrer tres anys des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, podran classificar-se com a sòl urbà, per una sola vegada, els terrenys que, tot i classificats com a sòl no urbanitzable i amb excepció del que disposa l'article 2, número 1, d'aquesta Llei, tinguen de fet la seua ordenació consolidada per ocupar l'edificació, almenys, dues terceres parts de la superfície corresponent, encara que els falten alguns serveis propis del sòl urbà, segons les regles següents:

- a) Quedaran integrats en unitats d'execució sistemàtica, tret de quan es tracte de parcel·les aïllades o el grau de consolidació per l'edificació de la superfície corresponent fera clarament desaconsellable aquesta solució.
- b) En tot cas, hauran de quedar inclosos en una àrea de repartiment i se'ls aplicarà el que preveu l'article 16 i concordants de la Llei 8/1990, de 25 de juliol, sobre Reforma del Règim Urbanístic i Valoracions del Sòl.
- c) L'ordenació a què queden subjectes haurà de respectar el que disposen els articles 13.2, b) i c) i 75 de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana, text refós aprovat pel Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril. Les exigències d'aquests preceptes legals fan referència bé al permetre dels terrenys que són objecte de reclassificació o bé al barri o unitat urbana consolidada del qual formen part.

Segona. Regularització excepcional d'urbanitzacions

Sempre que quede justificada la compatibilitat amb el que disposa l'article 1 d'aquesta Llei i també la coherència amb el model i l'estratègia territorials de l'ordenació general

del terme municipal, els plans generals municipals o, si s'escau, les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament podran, per una sòl vegada i dins dels dos anys següents a l'entrada en vigor d'aquesta Llei, a la regularització urbanística d'urbanitzacions que, de fet, s'hagen executat en contradicció o al marge de la legalitat urbanística en vigor i que, en el moment d'entrada en vigor d'aquesta Llei, tinguen els serveis a què fa referència l'article 78.a) de la Llei sobre Règim del sòl i Ordenació Urbana, text refós aprovat pel Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril.

la regularització, quan s'estime escaient per la congruència amb el nou model territorial elegit, es podrà formalitzar mitjançant la classificació dels terrenys com a Sòl urbanitzable, apte per a urbanitzar o, fins i tot, urbà amb subjecció al règim especial regulat en la precedent disposició transitòria primera d'aquesta Llei, i l'ordenació regularitzadora que s'aprove haurà de satisfer, si fóra materialment possible, els requisits assenyalats en les lletres a) i c) d'aquella disposició i, en tot cas, i inexcusablement, els de la lletra b) de l'esmentada disposició transitòria. La regularització així efectuada 'pel planejament no eximirà els propietaris afectats de l'obligació de sol·licitar llicència, tot aportant els projectes tècnics corresponents, ni d'assumir les càrregues urbanístiques que sé'n deriven de la normal execució, ni de sufragar les contribucions especials que procedeix imposar complementàriament a aquestes per a dotar dels serveis oportuns aquestes urbanitzacions.

Tercera. Incidència d'aquesta Llei en l'ordenació urbanística vigent a la seua entrada en vigor

1 A partir de l'entrada en vigor d'aquesta Llei s'aplicaran, directament i immediatament, les seues disposicions següents:

A) En els Municipis que compten amb Pla General d'Ordenació o, si s'escau, Normes Subsidiàries de Planejament adaptats a la Llei sobre Règim del sòl i Ordenació Urbana, text refós aprovat pel Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril, i que continguen, per al sòl no urbanitzable, mesures de protecció especial de part d'aquest:

a) Les determinacions mínimes contingudes o a què facen referència els articles 10, 11, 12, 13.b), 14, 18.1 i 2, 19.1.a) i 2, que prevaldran sobre les discrepants amb aquestes contingudes en l'ordenació urbanística municipal. En tot cas,, continuaran aplicant-se les prescripcions d'aquesta última que disposen una parcel·la mínima suficient per a complir els límits legals i reglamentaris, una menor ocupació de la parcel·la o una menor altura edificable, i també les que, sent compatibles amb aquesta Llei, tinguen per objecte impedir la formació de nuclis de població, prohibir usos indesitjables o definir coeficients de volumetria o edificabilitat màxims.

b) El règim urbanístic del dret de propietat en sòl no urbanitzable comú definit en els articles 5 i concordants d'aquesta Llei.

c) El règim Urbanístic del dret de propietat en sòl no urbanitzable subjecte a especial protecció definit en els articles 6, 9 i concordants d'aquesta Llei.

B) En els Municipis no compresos en la Llettra A) anterior i per a tot el seu Sòl no urbanitzable, i fins que no s'aproven definitivament els corresponents instruments d'ordenació general a, si s'escau, les seues adaptacions o revisions tenint en compte el que disposa aquesta Llei, s'aplicarà el règim Urbanístic del dret de propietat definit en l'article 6.1 d'aquesta.

2. No obstant el que disposa el número anterior durant els sis primers mesos després de l'entrada en vigor d'aquesta Llei podran atorgar-se llicències amb la parcel·la mínima que tinguera previst el planejament anterior, encara que no compleisca el que disposa l'article 10, sempre que el promotor acredite, fefaentment i amb motiu de l'autorització prèvia, que va realitzar les despeses corresponents a l'adquisició de la parcel·la o a l'encàrrec de projecte Tècnic durant l'any anterior a l'esmentada entrada en vigor.

Quarta.

Règim per a la reforma o l'ampliació d'activitats industrials existents a l'entrada en vigor d'aquesta Llei

A pesar de la mancança, en establiments industrials existents i en funcionament a l'entrada en vigor d'aquesta Llei, dels requisits previstos en el número 2 del seu article 18, podrà declarar-se l'interès comunitari de la reforma o l'amplia sujeció de tals activitats, sempre que es donen les circumstàncies següents:

- a) La no procedència de l'adopció respecte de l'activitat de què es tracte de qualssevol mesures de, protecció i restabliment de la legalitat urbanística.
- b) En el cas d'ampliacions, la no superació per la superfície que s'ha de construir de la meitat de la que es trobe ja construïda, tret de quan la suma de les dues no altrapasse els mil metres quadrats, límit aquest fins al qual serà possible en tot cas l'ampliació.

DISPOSICIONS FINALS

Primera

No seran d'aplicació en el territori de la Comunitat Valenciana els articles 85 i 86 de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana, text refós aprovat per Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril, i també qualssevol altres preceptes d'aquesta que s'oposen o que contradiguen el que disposa aquesta Llei.

Segona

S'autoritza el Govern Valencià per a dictar totes aquelles normes reglamentàries que calguen per al millor desplegament i aplicació d'aquesta Llei.

Tercera

En el termini un any s'aprovarà reglamentàriament un nomenclàtor de les activitats susceptibles d'ubicar-se en el sòl no urbanitzable.

Per tant, ordene que tots els ciutadans, tribunals, autoritats i poders públics als quals pertoque observen i facen complir aquesta Llei.

València, 5 de juny de 1992.

El President de la Generalitat Valenciana,
JOAN LERMA I BLASCO