I. DISPOSICIONS GENERALS

1. PRESIDÈNCIA I CONSELLERIES DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Presidència de la Generalitat

LLEI 10/2004, de 9 de desembre, de la Generalitat, del Sòl No Urbanitzable. [2004/12638]

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

PREÀMBUL

L'evolució de la realitat socioeconòmica de la Comunitat Valenciana i la seua incidència sobre el sòl no urbanitzable requerix l'adequació del marc normatiu que establix el règim d'este sòl per a donar resposta a les noves situacions que es plantegen en este espai. El transcurs de més d'una dècada de la Llei 4/1992, del Sòl No Urbanitzable, i la constant aplicació dels seus preceptes han posat de manifest la necessitat de revisar el contingut de la llei. Destaquen tres aspectes importants: l'exigència al planejament d'un major rigor d'anàlisi i ordenació; la preservació de les institucions que ja s'han incorporat a la cultura jurídica de la nostra Comunitat; i la notable ampliació de les competències dels municipis.

La legislació històrica sobre l'urbanisme, quan s'ocupa de la regulació del contingut dels instruments de planejament, és summament rigorosa amb l'ordenació que es dota als sòls urbà i urbanitzable, però és més imprecisa respecte del sòl no urbanitzable o rústic.

El sòl no urbanitzable és aquell que, per definició, no es pot destinar a altres fins distints de l'agrícola, forestal, ramader, cinegètic i, en general, dels vinculats a la utilització racional dels recursos naturals, dins dels límits que, si és procedent, establisquen les lleis o el planejament. Només, per excepció a la regla general d'inedificabilitat del medi rural, la llei admet possibles usos i aprofitaments urbanístics, sempre que siguen els estrictament necessaris i resulte imprescindible la seua localització en esta classe de sòl. Este tractament especial netament protector i restrictiu quant a la implantació d'activitats que presenten un caire urbanístic en el sòl no urbanitzable, es fonamenta en la mateixa naturalesa d'este espai físic, la preservació de la qual es troba estretament vinculada a la protecció del medi ambient.

La llei, des de l'òptica integral de l'ordenació del territori, partix de la base que hi ha presents en el territori determinats factors que impedixen que este siga urbanitzable. Les competències de la Generalitat en matèries com l'agricultura, el medi ambient o les infraestructures, serien títol suficient per a justificar la seua intervenció amb el propòsit que l'ocupació urbanística del territori no ignore altres destinacions del sòl, fins i tot el del seu no profit urbà. Per això, la llei formula una concepció positiva del sòl no urbanitzable, la classificació del qual com a tal és conseqüència obligada de la identificació i la valoració de la importància dels factors esmentats. D'esta manera, el planificador, després de l'anàlisi del territori en què opera, ha d'adoptar una decisió el marge de discrecionalitat de la qual queda ben tancat: si el territori considerat té algun dels riscs, valors o riqueses naturals dignes de preservació –com la recent modificació de la Llei estatal 6/1998, de 13 d'abril, sobre Règim del Sòl i Valoracions enumera–, ha de classificar-lo com a sòl no urbanitzable, de manera que se n'assegure la sostenibilitat en un context de desenvolupament ordenat i equilibrat del territori. Amb este fi la llei distingix dues categories de sòl no urbanitzable, el protegit i el comú, en funció del grau de preservació del sòl i règim limitador establit per a la seua utilització.

I. DISPOSICIONES GENERALES

1. PRESIDENCIA Y CONSELLERIAS DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Presidencia de la Generalitat

LEY 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable. [2004/12638]

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

PREÁMBULO

La evolución de la realidad socio económica de la Comunidad Valenciana y su incidencia sobre el suelo no urbanizable requiere la adecuación del marco normativo que establece el régimen de este suelo para dar respuesta a las nuevas situaciones que se plantean en este espacio. El transcurso de más de una década de la Ley 4/1992, Sobre Suelo No Urbanizable, y la constante aplicación de sus preceptos han puesto de manifiesto la necesidad de revisar el contenido de la ley. Destacan tres aspectos importantes: la exigencia al planeamiento de un mayor rigor de análisis y ordenación; la preservación de las instituciones que ya se han incorporado a la cultura jurídica de nuestra Comunidad; y la notable ampliación de las competencias de los municipios.

La legislación histórica sobre el urbanismo, cuando se ocupa de la regulación del contenido de los instrumentos de planeamiento, es sumamente rigurosa con la ordenación de que se dota a los suelos urbano y urbanizable, siendo más imprecisa respecto del suelo no urbanizable o rústico.

El suelo no urbanizable es aquel en el que por definición no se puede destinar a otros fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento. Sólo, por excepción a la regla general de inedificabilidad del medio rural, la ley admite posibles usos y aprovechamientos urbanísticos, siempre que sean los estrictamente necesarios y resulte imprescindible su localización en esta clase de suelo. Este tratamiento especial netamente protector y restrictivo en cuanto a la implantación de actividades que presentan un cariz urbanístico en el suelo no urbanizable, se fundamenta en la misma naturaleza de este espacio físico, cuya preservación se encuentra estrechamente vinculada a la protección del medio ambiente.

La ley, desde la óptica integral de la ordenación del territorio, parte de la base de que hay presentes en el territorio determinados factores que impiden que éste sea urbanizable. Las competencias de la Generalitat en materias como la agricultura, el medio ambiente o las infraestructuras, serían título suficiente para justificar su intervención con el propósito de que la ocupación urbanística del territorio no ignore otros destinos del suelo, incluso el de su no provecho urbano. Por ello, la ley formula una concepción positiva del suelo no urbanizable, cuya clasificación como tal es consecuencia obligada de la identificación y valoración de la importancia de dichos factores. De este modo, el planificador, tras el análisis del territorio en el que opera, ha de adoptar una decisión cuyo margen de discrecionalidad queda bien acotado: si el territorio considerado tiene alguno de los riesgos, valores o riquezas naturales dignos de preservación –como la reciente modificación de la Ley estatal 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones enumera–, debe clasificarlo como suelo no urbanizable, de manera que se asegure su sostenibilidad en un contexto de desarrollo ordenado y equilibrado del territorio. A tal fin la ley distingue dos categorías de suelo no urbanizable, el protegido y el común, en función del grado de preservación del suelo y régimen limitativo establecido para su utilización.

En el sòl no urbanitzable protegit s'inclou aquell sòl en què està acreditada la presència d'un important risc o està sotmés a algun règim de protecció incompatible amb la seua transformació d'acord amb la legislació sectorial específica, com també aquells sòls que alberguen valors naturals o paisatgístics la restauració, conservació o manteniment dels quals convinga a l'interés públic local. En esta categoria de sòl només es podran realitzar aquelles actuacions que sent compatibles amb les normes de protecció corresponents, tinga previstes el planejament per ser necessàries per al millor aprofitament, atenció i restauració dels recursos naturals o per al seu gaudi públic i aprofitament col·lectiu.

D'altra banda, el sòl no urbanitzable comú comprendrà aquells terrenys de naturalesa rústica que, reunint valors, riscs o riqueses naturals no mereixedors d'una especial protecció o per raons objectives d'índole territorial, el planejament general considere que han de ser preservats de la seua eventual transformació, fins que d'acord amb les limitacions establides per l'estratègia d'ocupació del territori es complisquen les condicions previstes per a la seua possible incorporació al desplegament urbà. En esta categoria de sòl només podran autoritzar-se, a l'empara del planejament general, aquelles actuacions de caràcter aïllat que en els termes previstos en esta llei siguen compatibles amb el sosteniment i el manteniment del medi rural.

Després d'esta primera decisió sobre el règim del sòl no urbanitzable, la llei exigix al planejament una gamma de determinacions mínimes mitjançant la tècnica de la zonificació. El pla ordenarà i delimitarà expressament les zones vocacionalment aptes per a albergar els diferents usos susceptibles de realitzar-se en esta classe de sòl i prohibirà els usos que per impropis resulten indesitjables en cada una de les zones d'ordenació delimitades.

Per a la utilització del sòl no urbanitzable, conseqüent amb el règim de drets i deures de la propietat que esta llei regula, es continua una seqüència d'intervencions de l'administració autonòmica i local, mitjançant les tècniques ja conegudes de l'informe i la declaració d'interés comunitari, que s'emmarquen en l'esfera d'atribucions dels òrgans de l'administració de la Generalitat i precedixen a la llicència urbanística que ha d'emanar dels ajuntaments.

En este aspecte relatiu a les autoritzacions en sòl no urbanitzable és en el que la llei opera un important trasllat de competències en favor dels municipis i, en conseqüència, contribuïx a ampliar el marc de l'autonomia que estos tenen constitucionalment garantida. En concret, aquelles actuacions que pretenen usos i aprofitaments més directament vinculats amb la utilització del sòl no urbanitzable, passen a ser autoritzades pels ajuntaments corresponents, superant la regulació de la Llei 4/1992, de 5 de juny, de la Generalitat, del Sòl No Urbanitzable –que es deroga–, que sotmetia les actuacions esmentades a l'autorització urbanística autonòmica prèvia.

Pel que fa a la resta d'activitats, la llei delimita amb major rigor aquelles susceptibles de localitzar-se en l'espai rural, segons criteris i fins propis de la competència per a l'ordenació del territori, la compatibilitat de les quals amb els valors protegits i el seu impacte territorial positiu garantix en cada cas la declaració d'interés comunitari, la qual ha de ser adoptada amb importants cauteles documentals i procedimentals.

Les disposicions addicionals de la llei s'ocupen, a més d'adoptar normes per a l'harmonització legislativa, de qüestions relacionades amb el recte ús del sòl no urbanitzable. Així, es regula el règim de parcel·lació de finques o terrenys; s'instaura un nou marc legal per a la dotació de servicis d'energia elèctrica, aigua, gas i telefonia a les edificacions en tal classe de sòl i s'atribuïx la competència per a sancionar les transformacions agrícoles il·legals.

En matèria d'infraccions i sancions per a accions específiques que incidixen en el sòl no urbanitzable, es manté el règim previst en la legislació anterior, amb l'objectiu d'abordar en un futur de forma conjunta i coherent els instruments precisos perquè l'administració porte a terme amb eficàcia la protecció de la legalitat urbanística i territorial, de forma que l'urbanisme i les distintes polítiques que incidixen sobre el territori puguen satisfer amb eficàcia els fins públics que tenen encomanats.

En el suelo no urbanizable protegido se incluye aquel suelo en el que está acreditada la presencia de un importante riesgo o está sometido a algún régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial específica, así como aquellos suelos que albergan valores naturales o paisajísticos cuya restauración, conservación o mantenimiento convenga al interés público local. En esta categoría de suelo sólo se podrán realizar aquellas actuaciones que siendo compatibles con las normas de protección correspondientes, tenga previstas el planeamiento por ser necesarias para el mejor aprovechamiento, cuidado y restauración de los recursos naturales o para su disfrute público y aprovechamiento colectivo.

Por otra parte, el suelo no urbanizable común comprenderá aquellos terrenos de naturaleza rústica que, reuniendo valores, riesgos o riquezas naturales no merecedores de una especial protección o por razones objetivas de índole territorial, el planeamiento general considere que deben ser preservados de su eventual transformación, hasta que de acuerdo con las limitaciones establecidas por la estrategia de ocupación del territorio se cumplan las condiciones previstas para su posible incorporación al desarrollo urbano. En esta categoría de suelo sólo podrán autorizarse, al amparo del planeamiento general, aquellas actuaciones de carácter aislado que en los términos previstos en esta ley sean compatibles con el sostenimiento y el mantenimiento del medio rural.

Tras esta primera decisión sobre el régimen del suelo no urbanizable, la ley exige al planeamiento una gama de determinaciones mínimas mediante la técnica de la zonificación. El plan ordenará y delimitará expresamente las zonas vocacionalmente aptas para albergar los diferentes usos susceptibles de realizarse en esta clase de suelo y prohibirá los usos que por impropios resulten indeseables en cada una de las zonas de ordenación delimitadas.

Para la utilización del suelo no urbanizable, consecuente con el régimen de derechos y deberes de la propiedad que esta ley regula, se sigue una secuencia de intervenciones de la administración autonómica y local, mediante las técnicas ya conocidas del informe y la declaración de interés comunitario, que se enmarcan en la esfera de atribuciones de los órganos de la administración de la Generalitat y preceden a la licencia urbanística que debe emanar de los ayuntamientos.

En este aspecto relativo a las autorizaciones en suelo no urbanizable es en el que la ley opera un importante traslado de competencias en favor de los municipios y, en consecuencia, contribuye a ampliar el marco de la autonomía que éstos tienen constitucionalmente garantizada. En concreto, aquellas actuaciones que pretenden usos y aprovechamientos más directamente vinculados con la utilización del suelo no urbanizable, pasan a ser autorizadas por los correspondientes ayuntamientos, superando la regulación de la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat, sobre Suelo No Urbanizable –que se deroga–, que sometía tales actuaciones a la previa autorización urbanística autonómica.

En lo atinente al resto de actividades, la ley acota con mayor rigor aquellas susceptibles de localizarse en el espacio rural, según criterios y fines propios de la competencia para la ordenación del territorio, cuya compatibilidad con los valores protegidos y su impacto territorial positivo garantiza en cada caso la declaración de interés comunitario. La cual debe ser adoptada con importantes cautelas documentales y procedimentales.

Las disposiciones adicionales de la ley se ocupan, además de adoptar normas para la armonización legislativa, de cuestiones relacionadas con el recto uso del suelo no urbanizable. Así, se regula el régimen de parcelación de fincas o terrenos; se instaura un nuevo marco legal para la dotación de servicios de energía eléctrica, agua, gas y telefonía a las edificaciones en tal clase de suelo y se atribuye la competencia para sancionar las transformaciones agrícolas ilegales.

En materia de infracciones y sanciones para acciones específicas que inciden en el suelo no urbanizable, se mantiene el régimen previsto en la legislación anterior, con el objetivo de abordar en un futuro de forma conjunta y coherente los instrumentos precisos para que la administración lleve a cabo con eficacia la protección de la legalidad urbanística y territorial, de forma que el urbanismo y las distintas políticas que inciden sobre el territorio puedan satisfacer con eficacia los fines públicos que tienen encomendados.

En les disposicions transitòries és destacable la previsió de la institució de l'homologació del planejament urbanístic, com a via adequada per a l'adaptació d'aquell al contingut d'esta nova llei, com també l'establiment d'un règim transitori mentre no es produïsca esta adaptació. A més, s'adopten les necessàries previsions transitòries de tolerància per a indústries legalment consolidades en el sòl no urbanitzable amb anterioritat a la llei, al mateix temps que es preveu l'homologació de les declaracions d'interés comunitari atorgades a l'empara de l'anterior llei del sòl no urbanitzable.

Finalment, és també de ressaltar la manera en què s'aborda la problemàtica dels nuclis d'habitatges existents en el sòl no urbanitzable de la Comunitat Valenciana, consolidats al marge de la legalitat urbanística, perquè comporta una innovació respecte de la legislació que es deroga, la qual des d'una perspectiva exclusivament urbanística va establir un rigorós règim excepcional transitori per a la seua regularització, la qual cosa va conduir en la pràctica a la seua inaplicació. Per això, esta llei s'ocupa de la qüestió entenent imprescindible a priori garantir la seua mínima afecció territorial entesa en sentit ampli, sense perjudici que el planejament puga a més establir una regularització urbanística conforme a la legislació vigent.

En l'elaboració del projecte de llei s'ha donat una àmplia participació ciutadana i institucional. En particular, pel que fa a l'audiència de les associacions empresarials, organitzacions sindicals i agràries, col·legis professionals, universitats valencianes, la Federació Valenciana de Municipis i Províncies, el Comité Econòmic i Social, i és conforme amb el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

TÍTOL PRELIMINAR

Article 1. Objecte de la llei

L'objecte de la present llei és l'establiment del règim del sòl no urbanitzable.

A l'efecte de la present llei el sòl no urbanitzable és aquell que, segons el planejament territorial o urbanístic, ha de ser destinat als usos propis de la naturalesa rústica dels terrenys, ja siga pels valors i riqueses que en ell residixen o per la presència de riscs naturals, ja siga per ser inadequats per al seu desenvolupament urbà de conformitat amb els objectius i criteris establerts en la legislació sobre ordenació del territori o en els instruments d'ordenació del territori prevists en esta.

Article 2. Objectius de la classificació com a sòl no urbanitzable

La classificació com a sòl no urbanitzable perseguix la consecució dels objectius territorials següents:

a) Conservar o restaurar les seues característiques i recursos naturals, com també protegir els seus valors paisatgístics, històrics, arqueològics, científics, ambientals o culturals.

b) Minorar els efectes derivats de la presència de riscs naturals o induïts.

c) Potenciar el medi rural com a forma sostenible d'organització del territori i de l'economia agrària valenciana.

d) Mantenir els usos i activitats pròpies del medi rural.

e) Reservar àrees per a la implantació d'infraestructures, dotacions, obres públiques i actuacions estratègiques, d'utilitat pública o d'interés social que requerisquen emplaçar-se en esta classe de sòl, d'acord amb els instruments d'ordenació territorial i urbanística.

f) Ordenar els usos i activitats que requerisquen emplaçar-se al medi rural o estar aïllades en el territori.

Article 3. Categories de sòl no urbanitzable

1. Integren el sòl no urbanitzable aquells terrenys que els plans urbanístics o territorials, amb capacitat per a classificar sòl per raó de la seua respectiva legislació, delimiten amb els objectius anteriorment definits.

En las disposiciones transitorias es destacable la previsión de la institución de la homologación del planeamiento urbanístico, como vía adecuada para la adaptación de aquél al contenido de esta nueva ley, así como el establecimiento de un régimen transitorio en tanto no se produzca dicha adaptación. Además se adoptan las necesarias previsiones transitorias de tolerancia para industrias legalmente consolidadas en el suelo no urbanizable con anterioridad a la ley, al tiempo que se prevé la homologación de las declaraciones de interés comunitario otorgadas al amparo de la anterior Ley del Suelo No Urbanizable.

Por último, es también de resaltar la manera en que se aborda la problemática de los núcleos de viviendas existentes en el suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana, consolidados al margen de la legalidad urbanística, pues supone una innovación respecto de la legislación que se deroga, la cual desde una perspectiva exclusivamente urbanística estableció un riguroso régimen excepcional transitorio para su regularización, lo que condujo en la práctica a su inaplicación. Por ello, esta ley se ocupa de la cuestión entendiendo imprescindible a priori garantizar su mínima afección territorial entendida en sentido amplio, sin perjuicio de que el planeamiento pueda además establecer una regularización urbanística conforme a la legislación vigente.

En la elaboración del proyecto de ley se ha dado una amplia participación ciudadana e institucional. En particular, en cuanto a la audiencia de las asociaciones empresariales, organizaciones sindicales y agrarias, colegios profesionales, universidades valencianas, la Federación Valenciana de Municipios y Provincias, el Comité Económico y Social, y es conforme con el Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana.

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1. Objeto de la ley

El objeto de la presente ley es el establecimiento del régimen del suelo no urbanizable.

A los efectos de la presente ley el suelo no urbanizable es aquel que, según el planeamiento territorial o urbanístico, debe ser destinado a los usos propios de la naturaleza rústica de los terrenos, ya sea por los valores y riquezas que en él residen o por la presencia de riesgos naturales, ya sea por ser inadecuados para su desarrollo urbano de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación sobre ordenación del territorio o en los instrumentos de ordenación del territorio previstos en aquélla.

Artículo 2. Objetivos de la clasificación como suelo no urbanizable

La clasificación como suelo no urbanizable persigue la consecución de los siguientes objetivos territoriales:

a) Conservar o restaurar sus características y recursos naturales, así como proteger sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales.

b) Minorar los efectos derivados de la presencia de riesgos naturales o inducidos.

c) Potenciar el medio rural como forma sostenible de organización del territorio y de la economía agraria valenciana.

d) Mantener los usos y actividades propias del medio rural.

e) Reservar áreas para la implantación de infraestructuras, dotaciones, obras públicas y actuaciones estratégicas, de utilidad pública o interés social que precisen emplazarse en esta clase de suelo, de acuerdo con los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

f) Ordenar los usos y actividades que precisen emplazarse en el medio rural o estar aisladas en el territorio.

Artículo 3. Categorías de suelo no urbanizable

1. Integran el suelo no urbanizable aquellos terrenos que los planes urbanísticos o territoriales, con capacidad para clasificar suelo en virtud de su respectiva legislación, delimiten con los objetivos anteriormente definidos.

2. Estos plans, qualificaran el sòl no urbanitzable en les categories següents:

a) Sòl no urbanitzable protegit.

b) Sòl no urbanitzable comú.

Article 4. Sòl no urbanitzable protegit

1. Els plans urbanístics o territorials amb capacitat per a classificar sòl qualificaran i ordenaran com a sòl no urbanitzable protegit, els terrenys següents:

a) Els que tinguen la condició de béns de domini públic marítim i hidràulic, de conformitat amb la legislació reguladora.

b) Els subjectes a un règim específic de protecció o millora conforme a la corresponent legislació administrativa, incloses les limitacions i servituds com també les declaracions formals o mesures administratives, que, de conformitat amb esta legislació tinguen per objecte la conservació de la naturalesa, flora, fauna, aigua o del territori.

c) Els que alberguen béns inclosos en l'Inventari General del Patrimoni Cultural Valencià.

d) Els compresos en espais forestals, paisatgístics i ecològics que estiguen subjectes a mesures de conservació o regeneració aprovades conforme a la seua legislació protectora.

e) Aquells que estiguen sotmesos a algun règim de protecció incompatible amb la seua transformació d'acord amb la legislació sectorial aplicable o amb els plans d'ordenació territorial.

f) En els que estiga acreditada la presència d'un important risc d'erosió, despreniment, inundacions o altres riscos naturals que en aconselle la transformació.

2. Els plans urbanístics o territorials amb capacitat per a classificar sòl per raó de la seua legislació respectiva, també podran qualificar com a sòl no urbanitzable protegit aquells terrenys que fins i tot no havent sigut objecte de mesura o declaració expressa dictada conforme a la present llei o a la legislació sectorial corresponent, alberguen valors naturals, paisatgístics o culturals la restauració de la qual, conservació o manteniment convinga a l'interés públic local. Igualment, podran qualificar com a sòl no urbanitzable protegit els terrenys que presenten valors rústics o agraris considerats definitoris d'un ambient rural digne de singular tractament per la seua importància social, paisatgística, cultural o de productivitat agrícola.

3. El pla en cada cas justificarà detalladament la procedència d'incloure sòl no urbanitzable en el règim protegit.

4. Queden exclosos de la possibilitat a què es referix l'apartat 2 d'este article els terrenys afectats pels projectes d'infraestructures d'especial rellevància declarats pel Consell de la Generalitat d'interés general de la Comunitat Valenciana.

Article 5. Sòl no urbanitzable comú

1. Els plans urbanístics o territorials amb capacitat per a classificar sòl per raó de la seua respectiva legislació qualificaran com a sòl no urbanitzable comú els terrenys que presentant valors, riscs o riqueses naturals el planejament no s'incloga en la categoria de protegit, per no trobar-se en els supòsits previstos en l'article 4 d'esta llei i aquells inadequats per al seu desplegament urbà de conformitat amb els objectius i criteris establits en la legislació sobre ordenació del territori o en els instruments d'ordenació del territori previstos en esta.

2. El pla en cada cas justificarà detalladament la procedència d'incloure sòl no urbanitzable en el règim comú.

3. El sòl no urbanitzable comú haurà de destinar-se a aquells usos que siguen conformes a la seua naturalesa rústica o a actuacions d'interés comunitari en els termes establits en esta llei.

TÍTOL I
Règim de propietat del sòl no urbanitzable

Article 6. Delimitació del contingut urbanístic del dret de propietat del sòl no urbanitzable

La classificació dels terrenys com a sòl no urbanitzable inclòs en alguna de les dues categories previstes en esta llei, i la seua ads-

2. Dichos planes, calificarán el suelo no urbanizable en las siguientes categorías:

a) Suelo no urbanizable protegido.

b) Suelo no urbanizable común.

Artículo 4. Suelo no urbanizable protegido

1. Los planes urbanísticos o territoriales con capacidad para clasificar suelo calificarán y ordenarán como suelo no urbanizable protegido, los siguientes terrenos:

a) Los que tengan la condición de bienes del dominio público marítimo e hidráulico, de conformidad con su legislación reguladora.

b) Los sujetos a un régimen específico de protección o mejora conforme a la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas, que, de conformidad con dicha legislación tengan por objeto la conservación de la naturaleza, flora, fauna, agua o del territorio.

c) Los que alberguen bienes incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.

d) Los comprendidos en espacios forestales, paisajísticos y ecológicos que estén sujetos a medidas de conservación o regeneración aprobadas conforme a su legislación protectora.

e) Aquellos que estén sometidos a algún régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable o con los planes de ordenación territorial.

f) En los que esté acreditada la presencia de un importante riesgo de erosión, desprendimiento, inundaciones u otros riesgos naturales que desaconseje su transformación.

2. Los planes urbanísticos o territoriales con capacidad para clasificar suelo en virtud de su respectiva legislación, también podrán calificar como suelo no urbanizable protegido aquéllos terrenos que aun no habiendo sido objeto de medida o declaración expresa dictada conforme a la presente ley o a la legislación sectorial correspondiente, alberguen valores naturales, paisajísticos o culturales cuya restauración, conservación o mantenimiento convenga al interés público local. Igualmente, podrán calificar como suelo no urbanizable protegido, los terrenos que presenten valores rústicos o agrarios considerados definitorios de un ambiente rural digno de singular tratamiento por su importancia social, paisajística o cultural o de productividad agrícola.

3. El plan en cada caso justificará detalladamente la procedencia de incluir suelo no urbanizable en el régimen protegido.

4. Quedan excluidos de la posibilidad a la que se refiere el apartado 2 de este artículo los terrenos afectados por los proyectos de infraestructuras de especial relevancia declarados de interés general de la Comunidad Valenciana por el Consell de la Generalitat.

Artículo 5. Suelo no urbanizable común

1. Los planes urbanísticos o territoriales con capacidad para clasificar suelo en virtud de su respectiva legislación calificarán como suelo no urbanizable común los terrenos que presentando valores, riesgos o riquezas naturales el planeamiento no se incluya en la categoría de protegido, por no encontrarse en los supuestos previstos en el artículo 4 de esta ley y aquellos inadecuados para su desarrollo urbano de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación sobre ordenación del territorio o en los instrumentos de ordenación del territorio previstos en aquélla.

2. El plan en cada caso justificará detalladamente la procedencia de incluir suelo no urbanizable en el régimen común.

3. El suelo no urbanizable común deberá destinarse a aquellos usos que sean conformes a su naturaleza rústica o a actuaciones de interés comunitario en los términos establecidos en esta ley.

TÍTULO I
Régimen de propiedad del suelo no urbanizable

Artículo 6. Delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo no urbanizable

La clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable incluido en alguna de las dos categorías previstas en esta ley, y su

cripció a les distintes zones que delimite el planejament, definix la funció social d'aquells i delimita el contingut urbanístic del dret de propietat.

Article 7. Drets

1. Els propietaris de sòl classificat com a no urbanitzable tindran dret a usar, beneficiar-se i disposar de la seua propietat de conformitat amb la naturalesa dels terrenys. Podran destinar-la a fins agrícoles, forestals, ramaders, cinegètics o altres vinculats a la utilització racional dels recursos naturals, i dins dels límits que, si és procedent, establisquen les lleis o el planejament territorial i urbanístic.

Amb este fi, podran emprar instal·lacions i mitjans tècnics adequats i ordinaris que no comporten ni tinguen com a conseqüència la transformació dels terrenys de la seua destinació pròpia del medi rural, estat natural o característiques essencials.

En tot cas, els treballs, obres i usos estrictament agraris o forestals estaran subjectes a les limitacions imposades per la legislació civil o administrativa aplicable per raó de la matèria.

2. Excepcionalment, mitjançant els procediments i en els termes previstos en esta llei podran realitzar obres i construccions, com també altres actes sobre el sòl i subsòl, instal·lacions i edificacions, que excedisquen de les previstes en el punt anterior i que es legitimen o atribuïsquen expressament per l'ordenació territorial i urbanística.

Article 8. Deures

1. Els propietaris de sòl no urbanitzable tenen els deures següents:

a) Conservar el sòl mantenint la seua massa vegetal conforme a l'equilibri ambiental, en el seu ús i en les condicions precises perquè no s'incremente el risc d'erosió, incendi, inundació i contaminació, ni es produïsca perill per a la seguretat o salut pública, evitant qualsevol altra pertorbació ambiental o danys o perjuicis a tercers o a l'interés general.

b) Permetre o, si és procedent, realitzar les labors de replantació o reforestació necessàries per a la restauració de la vegetació en tota la superfície dels terrenys que l'hagen perdut com a conseqüència d'un incendi, desastre natural o acció humana no degudament autoritzada, dins dels terminis i les condicions assenyalades per l'autoritat competent en matèria forestal.

c) Complir els plans o les normes establides per les conselleries competents en matèria d'agricultura, medi ambient i cultura, com també per les administracions sectorials conforme a la seua legislació específica per al bon funcionament de les obres i servicis públics. Respecte d'això, facilitaran en els terrenys de la seua propietat l'execució dels treballs necessaris a tal fi públic, sense perjuí de les compensacions que els corresponguen.

d) Mantenir les construccions o edificis en condicions de seguretat, salubritat, i decor, realitzant els treballs i obres necessàries per a conservar o rehabilitar-hi les condicions imprescindibles d'habitabilitat o ús efectiu que els siga propi, en els termes previstos en la legislació urbanística, d'ordenació de l'edificació i de patrimoni cultural.

e) Destinar el sòl als usos previstos per l'ordenació territorial o urbanística i autoritzats pel planejament aplicable, alçant les càrregues imposades per al lícit exercici de les activitats que puguen autoritzar-se.

f) Abstenir-se d'efectuar actes o activitats que puguen contaminar la terra, l'aigua o l'aire, de conformitat amb el que preveu la legislació aplicable.

g) Abstenir-se de realitzar actes de segregació o divisió de terrenys i actes jurídics de parcel·lació de finques en contra del que establix esta llei, i en la legislació agrària o forestal o de naturalesa semblant que se li aplique.

h) No tolerar els abocadors il·legals i incontrolats que existisquen en els terrenys de la seua propietat, col·laborar amb els poders públics en la seua detecció i posterior restauració del medi ambient pertorbat.

adscripción a las distintas zonas que delimite el planeamiento, define la función social de aquéllos y delimita el contenido urbanístico del derecho de propiedad.

Artículo 7. Derechos

1. Los propietarios de suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos. Podrán destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento territorial y urbanístico.

A tal fin, podrán emplear instalaciones y medios técnicos adecuados y ordinarios que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de los terrenos de su destino propio del medio rural, estado natural o características esenciales.

En todo caso, los trabajos, obras y usos estrictamente agrarios o forestales estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil o administrativa aplicable por razón de la materia.

2. Excepcionalmente, mediante los procedimientos y en los términos previstos en esta ley, podrán realizar obras y construcciones, así como otros actos sobre el suelo y subsuelo, instalaciones y edificaciones, que excedan de las previstas en el punto anterior y que se legitimen o atribuyan expresamente por la ordenación territorial y urbanística.

Artículo 8. Deberes

1. Los propietarios de suelo no urbanizable tienen los siguientes deberes:

a) Conservar el suelo manteniendo su masa vegetal conforme al equilibrio medioambiental en su uso y en las condiciones precisas para que no se incremente el riesgo de erosión, incendio, inundación y contaminación, ni se produzca peligro para la seguridad o salud pública, evitando cualquier otra perturbación medioambiental o daños o perjuicios a terceros o al interés general.

b) Permitir o, en su caso, realizar las labores de replantación o reforestación precisas para la restauración de la vegetación en toda la superficie de los terrenos que la hayan perdido como consecuencia de un incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, dentro de los plazos y condiciones señaladas por la Autoridad competente en materia forestal.

c) Cumplir los planes o normas establecidas por las consellerias competentes en materia de agricultura, medio ambiente y cultura así como por las administraciones sectoriales conforme a su legislación específica para el buen funcionamiento de las obras y servicios públicos. A este respecto, facilitarán en los terrenos de su propiedad la ejecución de los trabajos necesarios a tal fin público, sin perjuicio de las compensaciones que les correspondan.

d) Mantener las construcciones o edificios en condiciones de seguridad, salubridad, y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que les sea propio, en los términos previstos en la legislación urbanística, de ordenación de la edificación y de patrimonio cultural.

e) Destinar el suelo a los usos previstos por la ordenación territorial o urbanística y autorizados por el planeamiento aplicable, levantando las cargas impuestas para el lícito ejercicio de las actividades que pudieran autorizarse.

f) Abstenerse de efectuar actos o actividades que puedan contaminar la tierra, el agua o el aire, de conformidad con lo previsto en la legislación aplicable.

g) Abstenerse de realizar actos de segregación o división de terrenos y actos jurídicos de parcelación de fincas en contra de lo establecido en esta ley, y en la legislación agraria o forestal o de similar naturaleza que le sea de aplicación.

h) No tolerar los vertederos ilegales e incontrolados que existan en los terrenos de su propiedad, colaborando con los poderes públicos en su detección y posterior restauración del medio ambiente perturbado.

2. Els municipis i els òrgans de la Generalitat competents per raó de la matèria vetlaran, mitjançant l'exercici de les competències que legalment els corresponguen i les previstes pel règim de protecció de la legalitat i la disciplina urbanística, pel compliment dels anteriors deures, i a l'efecte podran dictar ordes d'execució, i iniciar els procediments sancionadors que a este efecte corresponguen.

TÍTOL II
Ordenació del sòl no urbanitzable

CAPÍTOL I
Instruments d'ordenació

Article 9. Enumeració

Els continguts del planejament territorial i urbanístic regulats en este títol s'establiran en els instruments d'ordenació següents:

a) Plans d'acció territorial
b) Plans generals
c) Plans especials

Article 10. Contingut del planejament territorial sobre el sòl no urbanitzable

1. Els plans d'acció territorial, en desplegament de les funcions que els són pròpies, poden:

a) Orientar la regulació ulterior del sòl no urbanitzable, pròpia dels plans generals.

b) Fer recomanacions sobre les activitats futures que puguen declarar-se d'interés comunitari.

c) Establir reserves de sòl per a infraestructures i dotacions d'interés supramunicipal que hagen d'emplaçar-se en el sòl no urbanitzable.

d) Establir programes i projectes per a la sostenibilitat i la qualitat de vida que tinguen per objecte la recuperació i revitalització del patrimoni arquitectònic, el territori, els recursos naturals i el paisatge.

2. Els plans d'acció territorial integrats, podran, a més, classificar i qualificar directament, en compliment de la seua funció, terrenys com a sòl no urbanitzable, encara que no ho foren en el moment de la seua aprovació, sempre que es respecten els nivells de protecció mínims fixats pel planejament municipal. En tot cas, distingiran amb precisió, en el seu contingut dispositiu, les determinacions d'aplicació directa, de les directrius orientatives o vinculants per a la redacció de plans urbanístics o territorials amb capacitat per a classificar sòl.

Article 11. Contingut del planejament urbanístic respecte del sòl no urbanitzable

Els plans urbanístics, en coherència amb les previsions que hagueren establit els Plans d'Acció Territorial, fixaran, en el sòl no urbanitzable, almenys:

a) Qualificació del sòl no urbanitzable diferenciant les categories previstes en esta Llei.

b) Delimitació de zones en el sòl no urbanitzable.

c) Delimitació de reserves de terrenys per a la implantació de dotacions públiques, infraestructuras i obres públiques que hagen d'emplaçar-se en esta classe de sòl.

d) Regulació de l'ús, destí, conservació o reforma de les edificacions existents amb anterioritat a l'aprovació del planejament, contemplant mesures per a la recuperació i revitalització del patrimoni arquitectònic radicat en el sòl no urbanitzable.

e) Accions concretes per a preservar o millorar el paisatge i salvaguardar els recursos naturals o històrics.

2. Los municipios y los órganos de la Generalitat competentes por razón de la materia velarán, mediante el ejercicio de las competencias que legalmente les correspondan y las previstas por el régimen de protección de la legalidad y la disciplina urbanística, por el cumplimiento de los anteriores deberes, pudiendo dictar al efecto órdenes de ejecución, e iniciar los procedimientos sancionadores que a tal efecto correspondan.

TÍTULO II
Ordenación del suelo no urbanizable

CAPÍTULO I
Instrumentos de ordenación

Artículo 9. Enumeración

Los contenidos del planeamiento territorial y urbanístico regulados en este título se establecerán en los instrumentos de ordenación siguientes:

a) Planes de acción territorial.
b) Planes generales.
c) Planes especiales.

Artículo 10. Contenido del planeamiento territorial sobre el suelo no urbanizable

1. Los planes de acción territorial, en desarrollo de las funciones que les son propias, pueden:

a) Orientar la ulterior regulación del suelo no urbanizable, propia de los planes generales.

b) Hacer recomendaciones sobre las actividades futuras que pudieran declararse de interés comunitario.

c) Establecer reservas de suelo para infraestructuras y dotaciones de interés supramunicipal que precisen emplazarse en el suelo no urbanizable.

d) Establecer programas y proyectos para la sostenibilidad y la calidad de vida que tengan por objeto la recuperación y revitalización del patrimonio arquitectónico, el territorio, los recursos naturales y el paisaje.

2. Los planes de acción territorial integrados, podrán, además, clasificar y calificar directamente, en cumplimiento de su función, terrenos como suelo no urbanizable, aunque no lo fueran al tiempo de su aprobación, siempre que se respeten los niveles de protección mínimos fijados por el planeamiento municipal. En todo caso, distinguirán con precisión, en su contenido dispositivo, las determinaciones de aplicación directa, de las directrices orientativas o vinculantes para la redacción de planes urbanísticos o territoriales con capacidad para clasificar suelo.

Artículo 11. Contenido del planeamiento urbanístico respecto del suelo no urbanizable

Los planes urbanísticos, en coherencia con las previsiones que hubieran establecidos los Planes de Acción Territorial, fijarán, en el suelo no urbanizable, al menos:

a) Calificación del suelo no urbanizable diferenciando las categorías previstas en esta Ley.

b) Delimitación de zonas en el suelo no urbanizable.

c) Delimitación de reservas de terrenos para la implantación de dotaciones públicas, infraestructuras y obras públicas que deban emplazarse en esta clase de suelo.

d) Regulación del uso, destino, conservación o reforma de las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del planeamiento, contemplando medidas para la recuperación y revitalización del patrimonio arquitectónico radicado en el suelo no urbanizable.

e) Acciones concretas para preservar o mejorar el paisaje y salvaguardar los recursos naturales o históricos.

CAPÍTOL II
Determinacions en sòl no urbanitzable

Secció 1a
Normes d'aplicació directa

Article 12. Normes d'aplicació directa a les construccions i edificacions en el sòl no urbanitzable

1. Les edificacions en sòl no urbanitzable hauran de ser concordes amb el seu caràcter aïllat, harmonitzant amb l'ambient rural i el seu entorn natural, conforme a les regles que el planejament aplicable determine per a integrar les noves construccions en les tipologies tradicionals de la zona o més adequades al seu caràcter.

2. Mentre no hi haja un pla que ho autoritze no podrà edificar-se amb una alçada superior a dues plantes mesurades en cada punt del terreny natural, sense perjudici de les altres limitacions aplicables.

3. No podran alçar-se construccions en llocs pròxims a carreteres, camins ramaders o altres béns de domini públic, sinó d'acord amb el que establisca la legislació específicament aplicable.

4. Totes les edificacions i activitats que s'autoritzen en el sòl no urbanitzable, s'hauran d'adaptar a l'ordenació aprovada i hauran de disposar d'adequats sistemes de depuració dels abocaments i residus que generen.

Secció 2a
Zonificació

Article 13. Zonificació del sòl no urbanitzable

Els plans que classifiquen sòl com a no urbanitzable hauran de distingir zones subjectes a ordenació diferenciada. La zonificació i ordenació es realitzarà per unitats territorials homogènies, definides per les característiques del medi natural, els usos característics del sòl, les seues condicions paisatgístiques, la interdependència funcional dels seus elements, la seua articulació respecte a una infraestructura, la seua problemàtica comuna o altres raons substantives anàlogues.

Article 14. Reglament orientatiu de les distintes zones en el sòl no urbanitzable

A fi de fomentar l'homogeneïtat i el millor coneixement públic de les normes urbanístiques dels plans, mitjançant una orde del conseller competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, després de l'audiència a les distintes conselleries afectades en les seues competències, es formalitzaran i actualitzaran models tipus de regulació per a cadascuna de les diverses zones d'ordenació diferenciada més usuals en el sòl no urbanitzable.

El règim de les zones es podrà establir mitjançant justificada remissió a aquell reglament general, encara que, alternativament, també podran contenir la seua pròpia regulació, quan raons d'interés local ho aconsellen així.

Article 15. Reserves de terrenys

1. Els plans urbanístics o territorials amb capacitat per a classificar sòl podran establir, sobre el sòl no urbanitzable, àrees de reserves de terrenys de possible adquisició per a actuacions d'iniciativa pública, usos d'utilitat pública o d'interés social o l'ampliació del patrimoni públic del sòl.

2. En relació amb tot el sòl que classifiquen com a no urbanitzable, establiran:

a) Les reserves de sòl previstes en els plans d'acció territorial aprovats.

b) Les reserves de sòl necessàries per a la implantació o ampliació d'obres, infraes-tructures, dotacions, servicis i actuacions estratègiques públiques o d'utilitat pública o interés social, que hagen d'emplaçar-se en esta classe de sòl.

c) Les reserves delimitades dins del sòl no urbanitzable per a la seua adquisició i ampliació del patrimoni públic del sòl.

3. Sense perjuí de les reserves de sòl per a parc públic exigibles en la legislació urbanística, podran incloure's en la xarxa primària, amb la consideració de parc públic natural, sòls classificats com a

CAPÍTULO II
Determinaciones en suelo no urbanizable

Sección 1ª
Normas de aplicación directa

Artículo 12. Normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable

1. Las edificaciones en suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, conforme a las reglas que el planeamiento aplicable determine para integrar las nuevas construcciones en las tipologías tradicionales de la zona o más adecuadas a su carácter.

2. Mientras no exista plan que lo autorice no podrá edificarse con una altura superior a dos plantas medidas en cada punto del terreno natural, sin perjuicio de las demás limitaciones aplicables.

3. No podrán levantarse construcciones en lugares próximos a carreteras, vías pecuarias u otros bienes de dominio público, sino de acuerdo con lo que establezca la legislación específicamente aplicable.

4. Todas las edificaciones y actividades que se autoricen en el suelo no urbanizable, se ajustarán a la ordenación aprobada y dispondrán de adecuados sistemas de depuración de los vertidos y residuos que generen.

Sección 2ª
Zonificación

Artículo 13. Zonificación del suelo no urbanizable

Los planes que clasifiquen suelo como no urbanizable distinguirán, zonas sujetas a ordenación diferenciada. La zonificación y ordenación se realizará por unidades territoriales homogéneas, definidas por las características del medio natural, los usos característicos del suelo, sus condiciones paisajísticas, la interdependencia funcional de sus elementos, su articulación respecto a una infraestructura, su problemática común u otras razones sustantivas análogas.

Artículo 14. Reglamento orientativo de las distintas zonas en el suelo no urbanizable

A fin de fomentar la homogeneidad y el mejor conocimiento público de las normas urbanísticas de los planes, mediante orden del conseller competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previa audiencia a las distintas consellerias afectadas en sus competencias, se formalizarán y actualizarán modelos tipo de regulación para cada una de las diversas zonas de ordenación diferenciada más usuales en el suelo no urbanizable.

El régimen de las zonas se podrá establecer mediante justificada remisión a ese reglamento general, aunque, alternativamente, también podrán contener su propia regulación, cuando razones de interés local así lo aconsejen.

Artículo 15. Reservas de terrenos

1. Los planes urbanísticos o territoriales con capacidad para clasificar suelo podrán establecer, sobre el suelo no urbanizable, áreas de reservas de terrenos de posible adquisición para actuaciones de iniciativa pública, usos de utilidad pública o interés social o la ampliación del patrimonio público del suelo.

2. En relación con todo el suelo que clasifiquen como no urbanizable, establecerán:

a) Las reservas de suelo previstas en los planes de acción territorial aprobados.

b) Las reservas de suelo necesarias para la implantación o ampliación de obras, infraestructuras, dotaciones, servicios y actuaciones estratégicas públicas o de utilidad pública o interés social, que deban emplazarse en esta clase de suelo.

c) Las reservas delimitadas dentro del suelo no urbanizable para su adquisición y ampliación del patrimonio público del suelo.

3. Sin perjuicio de las reservas de suelo para parque público exigibles en la legislación urbanística, podrán incluirse en la red primaria, con la consideración de parque público natural, suelos clasi-

no urbanitzable, en qualsevol de les seues categories, que, a pesar de reunir algun tipus de valor paisatgístic o ambiental, tinguen característiques especials que els faça especialment aptes per a l'esbarjo ciutadà.

Estos parcs públics estaran adscrits als distints sectors de sòl urbanitzable, i els serà d'aplicació la legislació urbanística. La normativa urbanística del pla establirà per a estos parcs les condicions que facen compatible el seu ús amb la protecció dels valors existents. El pla podrà establir justificadament un coeficient d'equivalència entre la superfície d'estos sòls i la del sòl urbanitzable a què s'adscriuen, a l'efecte de repartiment de beneficis i càrregues.

Secció 3a
Determinacions específiques en sòl no urbanitzable protegit

Article 16. Normes

Respecte del sòl no urbanitzable protegit, els plans generals i, si és procedent, els plans especials, en l'exercici de les seues funcions, i en coordinació amb la legislació o el planejament sectorial determinants de la seua protecció específica, establiran les normes d'utilització, conservació i aprofitament que garantisquen la consecució dels fins determinants d'esta protecció. En particular, inclouran, quan corresponga, la prohibició absoluta de construir, com també les mesures que s'han d'adoptar a l'efecte de conservació, protecció o millora.

Article 17. Obres, usos i aprofitaments

En el sòl no urbanitzable protegit, sense perjuí de les limitacions derivades de la legislació o planejament sectorial determinant de la seua protecció, només es podran realitzar instal·lacions, construccions o obres que tinga previstes el planejament pel fet de ser necessàries i compatibles amb el millor aprofitament, conservació, atenció i restauració dels recursos naturals o per al seu ús públic i aprofitament col·lectiu. Igualment, es podran dur a terme les obres i instal·lacions necessàries per a la gestió del domini o dels servicis públics o activitats d'utilitat pública o interés general i per a la minoració dels riscs que van motivar l'especial protecció.

Secció 4a
Determinacions específiques en sòl no urbanitzable comú

Article 18. Zonificació

1. Els plans urbanístics o territorials amb capacitat per a ordenar usos en sòl no urbanitzable comú, per raó de la seua respectiva legislació, delimitaran zones, almenys, en funció dels següents usos i aprofitaments característics:

a) Zones els terrenys de les quals siguen idonis per a aprofitaments agropecuaris, forestals o cinegètics.

b) Zones en què siga possible l'explotació de pedreres, extraccions d'àrids o de terres, o amb recursos geològics o hidrològics.

c) Zones en què siga possible l'ús d'habitatge, diferenciant les àrees en què siga possible l'habitatge aïllat i familiar, aquelles en què siga possible l'habitatge rural vinculat a explotació agrícola i aquelles en què es delimiten els assentaments rurals tradicionals i històrics existents.

d) Zones en què, excepcionalment i en les condicions establides en esta llei, puguen implantar-se activitats industrials, productives, terciàries o de servicis, de necessari emplaçament en el medi rural o que requerisquen una posició aïllada en el territori.

e) Zones en què s'excloga tot tipus d'edificació o se subjecte a limitacions específiques, d'acord amb l'estratègia d'ocupació del territori definida en el planejament.

2. Justificadament es podran establir zones mixtes, susceptibles d'usos i aprofitaments característics de diverses zones.

ficados como no urbanizables, en cualquiera de sus categorías, que, pese a reunir algún tipo de valor paisajístico o medioambiental, posean características especiales que los haga especialmente aptos para el esparcimiento ciudadano.

Estos parques públicos estarán adscritos a los distintos sectores de suelo urbanizable, siéndoles de aplicación la legislación urbanística. La normativa urbanística del plan establecerá para estos parques las condiciones que compatibilicen su uso con la protección de los valores existentes. El plan podrá establecer justificadamente un coeficiente de equivalencia entre la superficie de estos suelos y la del suelo urbanizable a la que se adscriben, a efectos de reparto de beneficios y cargas.

Sección 3ª
Determinaciones específicas en suelo no urbanizable protegido

Artículo 16. Normas

Respecto del suelo no urbanizable protegido, los planes generales y, en su caso, los planes especiales, en el ejercicio de sus funciones, y en coordinación con la legislación o planeamiento sectorial determinantes de su protección específica, establecerán las normas de utilización, conservación y aprovechamiento que garanticen la consecución de los fines determinantes de dicha protección. En particular, incluirán, cuando proceda, la prohibición absoluta de construir, así como las medidas a adoptar a efectos de conservación, protección o mejora.

Artículo 17. Obras, usos y aprovechamientos

En el suelo no urbanizable protegido, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de su legislación o planeamiento sectorial determinante de su protección, solo se podrán realizar instalaciones, construcciones u obras que tenga previstas el planeamiento por ser necesarias y compatibles con el mejor aprovechamiento, conservación, cuidado y restauración de los recursos naturales o para su disfrute público y aprovechamiento colectivo. Igualmente, se podrán llevar a cabo las obras e instalaciones necesarias para la gestión de los bienes de dominio público o de los servicios públicos o actividades de utilidad pública o interés general y para la minoración de los riesgos que motivaron su especial protección.

Sección 4ª
Determinaciones específicas en suelo no urbanizable común

Artículo 18. Zonificación

1. Los planes urbanísticos o territoriales con capacidad para ordenar usos en suelo no urbanizable común, en virtud de su respectiva legislación, delimitarán zonas, al menos, en función de los siguientes usos y aprovechamientos característicos:

a) Zonas cuyos terrenos sean idóneos para aprovechamientos agropecuarios, forestales o cinegéticos.

b) Zonas en que sea posible la explotación de canteras, extracciones de áridos o de tierras, o con recursos geológicos o hidrológicos.

c) Zonas en que sea posible el uso de vivienda, diferenciando las áreas en las que sea posible la vivienda aislada y familiar, aquellas en las que sea posible la vivienda rural vinculada a explotación agrícola y aquellas en las que se delimiten los asentamientos rurales tradicionales e históricos existentes.

d) Zonas en las que, excepcionalmente y en las condiciones establecidas en esta Ley, pudieran implantarse actividades industriales, productivas, terciarias o de servicios, de necesario emplazamiento en el medio rural o que requieran una posición aislada en el territorio.

e) Zonas en las que se excluya todo tipo de edificación o se sujete a limitaciones específicas, de acuerdo con la estrategia de ocupación del territorio definida en el planeamiento.

2. Justificadamente se podrán establecer zonas mixtas, susceptibles de usos y aprovechamientos característicos de varias zonas.

Article 19. Obres, usos i aprofitaments

1. Els plans urbanístics o territorials amb capacitat per a ordenar usos en sòl no urbanitzable comú, per raó de la respectiva legislació, establiran la normativa reguladora pròpia dels distints usos i aprofitaments permesos per a cada zona. En particular, s'establiran incompatibilitats d'usos, en els entorns d'influència dels terrenys classificats com a sòl no urbanitzable protegit i en les zones en què la implantació d'usos i activitats puga afectar la qualitat de les aigües destinades a consum humà. A l'efecte, i excepte estudis específics que ho justifiquen, es consideraran zones vulnerables les delimitades en la cartografia referida a la vulnerabilitat a la contaminació de les aigües subterrànies per activitats urbanístiques declarada de necessària observança mitjançant l'Orde de 8 de març de 1999, de la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports.

2. Quan el planejament no preveja alguna de les zones a què es referix l'article anterior, els usos i aprofitaments corresponents a estes no podran tenir cabuda en el sòl no urbanitzable del terme municipal, excepte els agropecuaris, forestals o cinegètics o aquells sotmesos al règim general de les obres públiques. No obstant això, d'acord amb les estratègies sectorials de la Generalitat, podran autoritzar-se activitats subjectes a declaració d'interés comunitari en els termes previstos en esta llei.

Article 20. Construccions i instal·lacions agrícoles, ramaderes, cinegètiques o forestals

Els plans urbanístics o territorials amb capacitat per a ordenar usos en sòl no urbanitzable comú, per raó de la respectiva legislació, establiran les condicions de la parcel·la mínima, com també les que regulen les característiques de l'edificació, per a les construccions autoritzables previstes en este article, amb l'informe previ de la conselleria competent en matèria d'agricultura, ramaderia, caça i activitat forestal.

Estes construccions i instal·lacions hauran de ser les estrictament indispensables per a l'activitat pròpia de la parcel·la per a la qual se sol·licita autorització i hauran de complir les mesures administratives reguladores de l'activitat corresponent. Almenys la meitat de la parcel·la haurà de quedar lliure d'edificació o construcció i mantenir-se en el seu ús agrari o forestal o amb les característiques naturals pròpies.

Article 21. Habitatge aïllat i familiar

1. Els plans urbanístics o territorials amb capacitat per a ordenar usos en sòl no urbanitzable comú, per raó de la seua respectiva legislació, ordenaran el d'habitatge aïllat i familiar atenent l'aptitud del territori per a albergar-lo i la seua compatibilitat amb els valors propis del sòl que han determinat la seua classificació com a no urbanitzable, i ponderaran la seua capacitat i, en especial, la seua vulnerabilitat i impacte sobre el medi físic.

2. Amb este fi es podrà construir un habitatge aïllat i familiar complint els requisits següents:

a) Les construccions se situaran en zones i sota les condicions expresses i justificadament previstes en el planejament territorial o urbanístic.

b) Es permetrà edificar en finques legalment parcel·lades que, tant en la forma com en la superfície, abasten la mínima exigible segons el planejament que en cap cas serà inferior a una hectàrea per habitatge.

c) La superfície ocupada per l'edificació no podrà excedir mai del dos per cent de la finca rústica; la resta haurà d'estar i mantenir-se amb les característiques naturals pròpies. No obstant això, el pla podrà permetre servicis complementaris de l'habitatge familiar, sense obra de fàbrica sobre rasant natural, la superfície del qual no excedisca a l'ocupada per l'edificació.

d) S'exigirà previsió suficient de l'abastiment d'aigua potable i completa evacuació, recollida i depuració dels residus i aigües residuals. El cost que puga implicar l'extensió de les xarxes d'estos o altres servicis anirà a càrrec del propietari de l'habitatge aïllat i familiar.

Artículo 19. Obras, usos y aprovechamientos

1. Los planes urbanísticos o territoriales con capacidad para ordenar usos en suelo no urbanizable común, en virtud de su respectiva legislación, establecerán la normativa reguladora propia de los distintos usos y aprovechamientos en él permitidos para cada zona. En particular, se establecerán incompatibilidades de usos, en los entornos de influencia de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable protegido y en las zonas en las que la implantación de usos y actividades pueda afectar a la calidad de las aguas destinadas a consumo humano. A tal efecto, y salvo estudios específicos que lo justifiquen, se considerarán zonas vulnerables las delimitadas en la cartografía referida a la vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas por actividades urbanísticas declarada de necesaria observancia mediante Orden de 8 de marzo de 1999, de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

2. Cuando el planeamiento no prevea alguna de las zonas a que se refiere el artículo anterior, los usos y aprovechamientos correspondientes a las mismas no podrán tener cabida en el suelo no urbanizable del término municipal, salvo los agropecuarios, forestales o cinegéticos o aquellos sometidos al régimen general de las obras públicas. No obstante, de acuerdo con las estrategias sectoriales de la Generalitat, podrán autorizarse actividades sujetas a declaración de interés comunitario en los términos previstos en esta ley.

Artículo 20. Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales

Los planes urbanísticos o territoriales con capacidad para ordenar usos en suelo no urbanizable común, en virtud de su respectiva legislación, establecerán las condiciones de la parcela mínima, así como las que regulen las características de la edificación, para las construcciones autorizables previstas en este artículo, previo informe de la conselleria competente en materia de agricultura, ganadería, caza y actividad forestal.

Estas construcciones e instalaciones deberán ser las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela para la que se solicita autorización y cumplirán las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente. Al menos la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción y mantenerse en su uso agrario o forestal o con sus características naturales propias.

Artículo 21. Vivienda aislada y familiar

1. Los planes urbanísticos o territoriales con capacidad para ordenar usos en suelo no urbanizable común, en virtud de su respectiva legislación, ordenarán el de vivienda aislada y familiar atendiendo a la aptitud del territorio para albergarlo y a su compatibilidad con los valores propios del suelo que han determinado su clasificación como no urbanizable, y ponderarán su capacidad y, en especial, su vulnerabilidad e impacto sobre el medio físico.

2. A estos efectos se podrá construir una vivienda aislada y familiar cumpliendo los siguientes requisitos:

a) Las construcciones se situarán en zonas y bajo las condiciones expresas y justificadamente previstas en el planeamiento territorial o urbanístico.

b) Se permitirá edificar en fincas legalmente parceladas que, tanto en la forma como en la superficie, abarquen la mínima exigible según el planeamiento que en ningún caso será inferior a una hectárea por vivienda.

c) La superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del dos por ciento de la finca rústica; el resto de ella habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias. No obstante, el plan podrá permitir servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre rasante natural, cuya superficie no exceda a la ocupada por la edificación.

d) Se exigirá previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del propietario de la vivienda aislada y familiar.

e) L'edificació estarà situada fora dels cursos naturals d'escorrenties i es respectaran les masses d'arbrat existent i la topografia.

f) La construcció no haurà de formar nucli de població d'acord amb el que establisca el pla general corresponent.

Article 22. Habitatge rural vinculat a explotació agrícola

A la implantació de vivendes rurals aïllades i vinculades a les explotacions agrícoles se li aplicaran els mateixos requisits i determinacions establides en l'article anterior. No obstant, per mitjà d'informe favorable de la Conselleria competent en matèria d'agricultura, fundat en exigències de l'activitat agrària, podrà eximir-se justificadament a les dites vivendes rurals del compliment dels esmentats requisits, devent en tot cas guardar proporció amb la seua extensió i característiques i quedar directament vinculades a les corresponents explotacions agrícoles.

Sense perjuí del que establix el paràgraf anterior, per a l'autorització d'estes vivendes rurals serà preceptiu que el Pla General o, si és el cas, el Pla Especial haja delimitat justificadament les zones en què siga possible la realització d'estes edificacions i que, en tot cas, compten amb l'informe favorable de la Conselleria competent en matèria d'agricultura amb caràcter previ a l'atorgament de la llicència municipal d'obres.

Article 23. Assentaments rurals i històrics

1. S'entén per assentaments rurals els nuclis de població tradicionals, legalment constituïts i consolidats en el sòl no urbanitzable, que per les seues especials característiques exigixen un tractament del seu desplegament distint del propi dels sòls urbans o urbanitzables.

2. Els plans urbanístics o territorials amb capacitat per a ordenar usos en sòl no urbanitzable comú, per raó de la seua respectiva legislació, i de conformitat amb el que preveu la Llei 4/1998, d'11 de juny, del Patrimoni Cultural Valencià, identificaran i delimitaran estos assentaments rurals existents, i els catalogaran com a béns de rellevància local, i establiran la seua ordenació de manera coherent amb l'estratègia general d'ordenació del territori, evitant la formació de nuclis típicament urbans, salvaguardant els llits naturals, les xarxes de camins rurals, l'estructura parcel·lària històrica i els usos rústics tradicionals propis de l'assentament rural identificat.

3. En estos assentaments delimitats es permetrà edificar d'acord amb les regles següents:

a) S'acceptarà l'ampliació de l'assentament, permetent les obres de reforma, ampliació de l'edificació en un 20%, consolidació i, si és procedent, reedificació, i es mantindrà la parcel·lació tradicional pròpia de l'assentament originari, respectant l'arbrat existent.

b) Els tipus edificatoris s'integraran en l'ambient tradicional de l'assentament rural delimitat.

c) La tipologia de les infraestructures i servicis associats a l'assentament rural per al seu adequat desplegament, seran compatibles amb el seu caràcter rústic, i estarà terminantment prohibit realitzar obres que propicien un desplegament urbà o urbanitzable convencional. L'adequada disposició dels accessos i camins rurals, la implantació de les dotacions necessàries i, en particular, l'efectiu sanejament, aigua potable, llum i recollida regular de residus de tota índole que necessite la zona delimitada han de ser objectiu principal per al planejament en este sòl a fi de garantir la viabilitat en el temps de l'assentament amb les seues característiques especials.

d) Els usos i aprofitaments han de ser definits detalladament, en funció de les característiques de l'assentament rural. El planejament ordenarà, a més de l'ús d'habitatge, aquells usos rústics tradicionals compatibles amb la conservació, la protecció i la millora de l'assentament rural delimitat i assenyalarà aquells altres usos incompatibles amb ell.

e) La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente y su topografía

f) La construcción no formará núcleo de población conforme lo establecido en el plan general correspondiente.

Artículo 22. Vivienda rural vinculada a explotación agrícola

A la implantación de viviendas rurales aisladas y vinculadas a las explotaciones agrícolas le serán de aplicación los mismos requisitos y determinaciones establecidas en el artículo anterior. No obstante, mediante informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura, fundado en exigencias de la actividad agraria, podrá eximirse justificadamente a dichas viviendas rurales del cumplimiento de los citados requisitos, debiendo en todo caso guardar proporción con su extensión y características y quedar directamente vinculadas a las correspondientes explotaciones agrícolas.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, para la autorización de estas viviendas rurales será preceptivo que el Plan General o, en su caso, el Plan Especial haya delimitado justificadamente las zonas en las que sea posible la realización de estas edificaciones y que, en todo caso, cuenten con el informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal de obras.

Artículo 23. Asentamientos rurales-históricos

1. Se entiende por asentamientos rurales los núcleos de población tradicionales, legalmente constituidos y consolidados en el suelo no urbanizable, que por sus especiales características exigen un tratamiento de su desarrollo distinto del propio de los suelos urbanos o urbanizables.

2. Los planes urbanísticos o territoriales con capacidad para ordenar usos en suelo no urbanizable común, en virtud de su respectiva legislación, y de conformidad con lo previsto en la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, identificarán y delimitarán estos asentamientos rurales existentes, catalogándolos como bienes de relevancia local, estableciendo su ordenación de manera coherente con la estrategia general de ordenación del territorio, evitando la formación de núcleos típicamente urbanos, salvaguardando los cauces naturales, las redes de caminos rurales, la estructura parcelaria histórica y los usos rústicos tradicionales propios del asentamiento rural identificado.

3. En estos asentamientos delimitados se permitirá edificar con arreglo a las siguientes reglas:

a) Se aceptará la ampliación del asentamiento rural, permitiendo las obras de reforma, ampliación de la edificación en un 20 por ciento, consolidación y, en su caso, reedificación, y se mantendrá la parcelación tradicional propia del asentamiento originario, respetando el arbolado existente.

b) Los tipos edificatorios se integrarán en el ambiente tradicional del asentamiento rural delimitado.

c) La tipología de las infraestructuras y servicios asociados al asentamiento rural para su adecuado desarrollo, serán compatibles con su carácter rústico, estando terminantemente prohibido realizar obras que propicien un desarrollo urbano o urbanizable convencional. La adecuada disposición de los accesos y caminos rurales, la implantación de las dotaciones necesarias y, en particular, el efectivo saneamiento, agua potable, luz y recogida regular de residuos de toda índole que precise la zona delimitada, han de ser objetivo principal para el planeamiento en este suelo a fin de garantizar la viabilidad en el tiempo del asentamiento con sus especiales características.

d) Los usos y aprovechamientos deben ser definidos pormenorizadamente, en función de las características del asentamiento rural. El planeamiento ordenará, además del uso de vivienda, aquellos usos rústicos tradicionales compatibles con la conservación, protección y mejora del asentamiento rural delimitado y señalará aquellos otros usos incompatibles con él.

Article 24. Explotació de pedreres, extracció d'àrids i de terres o recursos geològics, miners o hidrològics, i generació d'energia renovable

L'explotació de pedreres, extracció d'àrids i de terres o recursos geològics, miners o hidrològics, i generació d'energia renovable es regularà per plans d'acció territorial sectorials, per plans generals, i per qualsevol altre pla urbanístic o territorial amb capacitat per a ordenar usos en sòl no urbanitzable comú, per raó de la seua legislació respectiva, amb subjecció al que establix esta Llei, a la legislació de patrimoni cultural valencià i a la legislació sectorial específica. Si és procedent, es permetrà la realització de construccions i instal·lacions destinades a la transformació de la matèria primera obtinguda de l'explotació que convinga territorialment emplaçar prop del seu origen natural.

La implantació d'estos usos en el sòl no urbanitzable exigix la declaració d'interés comunitari anterior en els termes previstos en esta Llei.

No serà necessària la declaració d'interés comunitari en les instal·lacions generadores d'energia renovable, si conten amb un Pla Especial aprovat que ordene específicament estos usos vinculats a la utilització racional dels recursos naturals en sòl no urbanitzable.

Totes estes instal·lacions, per a la seua implantació, estaran sotmeses a la Declaració d'Impacte Ambiental de la seua activitat, del sòl i dels terrenys immediats a l'explotació, i hauran d'incloure mesures de minimització dels impactes i la restauració ambiental i paisatgística posterior al cessament de l'explotació.

Article 25. Activitats industrials, productives i terciàries o de servicis

1. Els plans urbanístics o territorials amb capacitat per a ordenar usos en sòl no urbanitzable comú, per raó de la seua legislació respectiva, regularan conforme al que preveuen els articles 18 i 19 d'esta llei, l'excepcional implantació d'activitats industrials, productives i terciàries o de servicis en sòl no urbanitzable.

2. En particular, els plans generals i, si és procedent, els plans especials, per a la implantació dels usos que regula este article establiran les condicions relatives a superfície de parcel·la mínima, alçada, reculades, màxim sostre absolut edificable, ocupació màxima de parcel·la i distància mínima entre edificacions, i a altres classes de sòl, respectant els estàndards mínims establits en esta llei.

3. La implantació d'estos usos en el sòl no urbanitzable exigix la declaració d'interés comunitari previ en els termes previstos en esta llei. Estes activitats han de disposar amb sistemes d'abastiment d'aigua potable, sanejament i depuració d'aigües residuals i recollida i gestió de residus.

4. Serà preferent l'abocament i la depuració mitjançant connexió a la xarxa pública, i els costs aniran a càrrec del promotor de l'activitat fins i tot les ampliacions que calguen. En qualsevol cas serà exigible l'autorització preceptiva d'abocament atorgada per l'organisme de conca.

Article 26. Condicions d'implantació de les activitats industrials i productives

1. Les construccions destinades a activitats industrials o productives a què es referix este article, quan així es determine en la seua normativa reguladora, hauran de ser de necessari emplaçament en sòl no urbanitzable.

2. Només podran tramitar-se actuacions per a la implantació de les activitats següents:

a) Indústries qualificades que, per exigència de la normativa que les regule, hagen d'ubicar-se allunyades de zona residencial o urbana, en parcel·la no inferior a una hectàrea i, en tot cas, amb el cinquanta per cent lliure d'ocupació i dedicat a l'ús agrari o forestal efectiu o, si és procedent, en el seu estat natural primitiu.

b) Activitats de transformació i comercialització de productes del sector primari que, tenint en compte la seua especial naturalesa i característiques, necessiten emplaçar-se prop de l'origen de la

Artículo 24. Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos, mineros o hidrológicos, y generación de energía renovable

La explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos, mineros o hidrológicos, y generación de energía renovable se regulará mediante planes de acción territorial sectoriales, planes generales y cualquier otro plan urbanístico o territorial con capacidad para ordenar usos en suelo no urbanizable común, por razón de su legislación respectiva, con sujeción a lo que establece esta ley, a la legislación de patrimonio cultural valenciano y a la legislación sectorial específica. Si procede, se permitirá la realización de construcciones e instalaciones destinadas a la transformación de la materia prima obtenida de la explotación que convenga territorialmente emplazar cerca de su origen natural.

La implantación de estos usos en el suelo no urbanizable exige la declaración de interés comunitario anterior en los términos previstos en esta ley.

No será necesaria la declaración de interés comunitario en las instalaciones generadoras de energía renovable, si cuentan con un plan especial aprobado que ordene específicamente estos usos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales en suelo no urbanizable.

Todas estas instalaciones, para su implantación, estarán sometidas a la declaración de impacto ambiental de su actividad, del suelo y de los terrenos inmediatos a la explotación y deberán incluir medidas de minimización de los impactos y la restauración ambiental y paisajística posterior al cese de la explotación.

Artículo 25. Actividades industriales, productivas y terciarias o de servicios

1. Los planes urbanísticos o territoriales con capacidad para ordenar usos en suelo no urbanizable común, en virtud de su respectiva legislación, regularán conforme a lo previsto en los artículos 18 y 19 de esta ley, la excepcional implantación de actividades industriales, productivas y terciarias o de servicios en suelo no urbanizable.

2. En particular, los planes generales y, en su caso, los planes especiales, para la implantación de los usos que regula este artículo establecerán, las condiciones relativas a superficie de parcela mínima, altura, retranqueos, máximo techo absoluto construible, ocupación máxima de parcela y distancia mínima entre edificaciones y a otras clases de suelo, respetando los estándares mínimos establecidos en esta ley.

3. La implantación de estos usos en el suelo no urbanizable exige su previa declaración de interés comunitario en los términos previstos en esta ley. Estas actividades han de contar con sistemas de abastecimiento de agua potable, saneamiento y depuración de aguas residuales y recogida y gestión de residuos

4. Será preferente el vertido y depuración mediante acometida a red pública, debiendo correr los costes por cuenta del promotor de la actividad incluso las ampliaciones que fueran necesarias. En cualquier caso será exigible la preceptiva autorización de vertido otorgada por el organismo de cuenca.

Artículo 26. Condiciones de implantación de las actividades industriales y productivas

1. Las construcciones destinadas a actividades industriales o productivas a que se refiere este artículo, cuando así se determine en su normativa reguladora, deberán ser de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable.

2. Sólo podrán tramitarse actuaciones para la implantación de las siguientes actividades:

a) Industrias calificadas que, por exigencia de la normativa que las regule, deban ubicarse alejadas de zona residencial o urbana, en parcela no inferior a una hectárea y, en todo caso, con el cincuenta por ciento libre de ocupación y dedicado al uso agrario o forestal efectivo o, en su caso, en su estado natural primitivo.

b) Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario que, teniendo en cuenta su especial naturaleza y características, precisan emplazarse cerca del origen de la

matèria primera, en parcel·la no inferior a una hectàrea i, en tot cas, amb el cinquanta per cent lliure d'ocupació i dedicat a l'ús agrari o forestal efectiu o, si és procedent, en el seu estat natural primitiu.

c) Indústria de baixa rendibilitat per unitat de superfície que precise dedicar gran part d'esta a depòsit, emmagatzemament o assecat de mercaderies a l'aire lliure, en recinte que, en tot cas, haurà d'assetjar-se adequadament i, com a regla general per mitjà de pantalla vegetal.

3. La implantació d'estes activitats en el sòl no urbanitzable requerirà la declaració d'interés comunitari prèvia en els termes prevists en esta llei.

4. Les activitats a què es referix este article podran, justificadament, quedar exemptes del termini de vigència de l'ús i aprofitament abribuït per la Declaració d'Interés Comunitari.

Article 27. Condicions d'implantació de les activitats terciàries o de servicis

1. La realització de construccions i instal·lacions destinades a activitats turístiques, esportives, d'oci i esbarjo, terciàries en general o de servicis en el sòl no urbanitzable, requerirà la declaració d'interés comunitari i la conseqüent atribució i definició del corresponent ús i aprofitament, que s'interessarà de la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme.

2. Només podran tramitar-se actuacions per a la implantació de les activitats següents:

a) Establiments de restauració, hotelers i assimilats quan s'acredite que el seu emplaçament està a més de cinc quilòmetres de sòl vacant classificat com a urbà o urbanitzable amb qualificació apta per a albergar estos usos i, a més, concórrega alguna d'estes circumstàncies:

1é. La conveniència de la situació aïllada de l'establiment, per al gaudi del medi natural i del paisatge.

2n. L'oportunitat de la seua situació a partir de la línia d'edificació de les carreteres, per a la prestació de servici als usuaris d'estes, amb justificació de les instal·lacions i els servicis previstos en les necessitats objectives del trànsit rodat i de la seua compatibilitat amb l'ordenació sectorial de la carretera que es tracte.

Quan la implantació dels usos esmentats siga d'interés per al desplegament turístic rural d'interior o puga escometre's mitjançant la recuperació del patrimoni arquitectònic catalogat d'interés radicat en el sòl no urbanitzable, podrà exceptuar-se el requisit de distància mínima, abans esmentat, amb l'informe o informes favorables previs dels òrgans competents en matèria de turisme i de patrimoni cultural.

b) Centres recreatius, esportius i d'oci, quan s'acredite suficientment la procedència de la seua implantació en sòl no urbanitzable per estar íntimament relacionats amb les característiques de l'entorn natural i sempre que col·laboren a la sostenibilitat i el manteniment del medi rural.

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

d) Activitats culturals i docents, assistencials, religioses i benèfiques, centres sanitaris i científics, i servicis funeraris i cementeris, quan a més de complir amb la normativa sectorial que específicament les regule, s'acredite suficientment, en raó de les seues característiques concretes, la procedència del seu emplaçament aïllat i la impossibilitat d'ubicar-los en sòls amb qualificació urbanística idònia del municipi afectat.

e) Plantes per al tractament, la valoració, el depòsit i l'eliminació de residus de titularitat i explotació privades.

f) Obres i instal·lacions pròpies de les xarxes de subministraments i comunicacions de titularitat privada, de necessari emplaçament en sòl no urbanitzable, l'autorització del qual no corresponga tramitar-se com a servicis o activitats d'interés general o essencial en execució de les obres públiques, declarades d'utilitat pública o siguen autoritzables conforme al que preveu l'article 29 d'esta llei.

materia prima, en parcela no inferior a una hectárea y, en todo caso, con el cincuenta por ciento libre de ocupación y dedicado al uso agrario o forestal efectivo o, en su caso, en su estado natural primitivo.

c) Industria de baja rentabilidad por unidad de superficie que precise dedicar gran parte de ésta a depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre, en recinto que, en todo caso, deberá cercarse adecuadamente y, como regla general mediante pantalla vegetal.

3. La implantación de estas actividades en el suelo no urbanizable requerirá la previa declaración de interés comunitario en los términos previstos en esta ley.

4. Las actividades a que se refiere este artículo podrán, justificadamente, quedar exentas del plazo de vigencia del uso y aprovechamiento atribuido por la Declaración de Interés Comunitario.

Artículo 27. Condiciones de implantación de las actividades terciarias o de servicios

1. La realización de construcciones e instalaciones destinadas a actividades turísticas, deportivas, de ocio y esparcimiento, terciarias en general o de servicios en el suelo no urbanizable, requerirá su declaración de interés comunitario y, la consecuente atribución y definición del correspondiente uso y aprovechamiento, que se interesará de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

2. Sólo podrán tramitarse actuaciones para la implantación de las siguientes actividades:

a) Establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados cuando se acredite que su emplazamiento diste más de cinco kilómetros de suelo vacante clasificado como urbano o urbanizable con calificación apta para albergar estos usos y, además, concurra alguna de estas circunstancias:

1º La conveniencia de la situación aislada del establecimiento, para el disfrute del medio natural y del paisaje.

2º La oportunidad de su situación a partir de la línea de edificación de las carreteras, para la prestación de servicio a los usuarios de las mismas, con justificación de las instalaciones y los servicios previstos en las necesidades objetivas del tráfico rodado y de su compatibilidad con la ordenación sectorial de la carretera de que se trate.

Cuando la implantación de los mencionados usos sea de interés para el desarrollo turístico rural de interior o pueda acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico catalogado de interés radicado en el suelo no urbanizable, podrá exceptuarse el requisito de distancia mínima, antes mencionado, previo informe o informes favorables de los órganos competentes en materia de turismo y de patrimonio cultural.

b) Centros recreativos, deportivos y de ocio, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en suelo no urbanizable por estar íntimamente relacionados con las características del entorno natural y siempre que colaboren a la sostenibilidad y el mantenimiento del medio rural.

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

d) Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, y servicios funerarios y cementerios, cuando además de cumplir con la normativa sectorial que específicamente las regule, se acredite suficientemente, en razón a sus características concretas, la procedencia de su emplazamiento aislado y la imposibilidad de ubicarlos en suelos con calificación urbanística idónea del municipio afectado.

e) Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos de titularidad y explotación privadas.

f) Obras e instalaciones propias de las redes de suministros y comunicaciones de titularidad privada, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable, cuya autorización no proceda tramitarse como servicios o actividades de interés general o esencial en ejecución de las obras públicas, declaradas de utilidad pública o sean autorizables conforme a lo previsto en el artículo 29 de esta ley.

g) Estacions de subministrament de carburants i àrees de servici de les carreteres quan no estiguen expressament delimitades pel planejament o l'ordenació de la via.

3. La parcel·la exigible per a estes actuacions terciàries o de servicis en el sòl no urbanitzable serà almenys de mitja hectàrea, havent de quedar el cinquanta per cent d'esta lliure de construcció o edificació i dedicat a l'ús agrari o forestal efectiu o, si és procedent, en el seu estat natural primitiu.

En cas d'implantació de servicis mitjançant un pla especial serà el que fixe les condicions de parcel·la més adequades a la prestació del servici i a l'adequació a l'entorn.

TÍTOL III
Autoritzacions d'usos i aprofitaments del sòl no urbanitzable

CAPÍTOL I
Disposicions generals

Article 28. Actes d'ús i aprofitament en el sòl no urbanitzable

L'administració i els particulars podran realitzar actes d'ús i aprofitament en el sòl no urbanitzable en els casos previstos en esta llei, amb el compliment dels requisits establits en ella i conforme a les determinacions del planejament territorial o urbanístic i a les resolucions administratives corresponents.

Article 29. Actuacions promogudes per les administracions públiques territorials

1. En les actuacions promogudes per les distintes administracions públiques territorials, directament o sota el seu control, mitjançant els seus concessionaris o agents, per a l'execució d'obres públiques o construccions i instal·lacions de servici públic essencial o activitats d'interés general, que necessiten situar-se en el sòl no urbanitzable, s'observarà el que preveu la legislació urbanística, la legislació reguladora del servici o activitat a implantar i la legislació de règim local.

No estaran subjectes a llicència municipal aquelles obres, servicis o instal·lacions que d'acord amb la legislació sectorial n'estiguen exemptes.

2. Quan les construccions, obres i instal·lacions siguen promogudes pels concessionaris o agents de l'administració, es requerirà que el sol·licitant acredite davant de l'ajuntament corresponent la qualitat i legitimació per la qual promou l'actuació en el desplegament i explotació de l'activitat normal de servici públic.

La llicència municipal urbanística que s'atorgue podrà imposar, si és procedent, l'exigència de compartir per diferents empreses públiques o privades les instal·lacions autoritzades d'acord amb la normativa sectorial específica corresponent. També podrà imposar l'exigència d'adoptar les mesures que es consideren necessàries per a evitar o reduir el seu impacte paisatgístic en el medi rural.

3. Quan per a poder exercir les seues respectives competències sectorials, estes administracions necessiten establir noves determinacions en l'ordenació urbanística vigent, podran promoure plans especials i catàlegs de béns i espais protegits en els termes previstos en esta llei, i en la legislació urbanística.

4. Les actuacions per a l'execució d'obres i infraestructures o servicis públics d'especial importància pel seu impacte territorial supramunicipal requeriran l'aprovació de plans especials de protecció, integració i funcionalitat de les dotacions i infraestructures públiques que es pretenguen implantar en els termes previstos en la legislació urbanística o, si és procedent, en els plans d'acció territorial, sense perjudici del que preveu la legislació específica reguladora de les infraestructures de caràcter energètic.

Article 30. Actuacions promogudes pels particulars

1. Estaran subjectes a llicència urbanística municipal i, si és procedent, a la declaració d'interés comunitari prèvia, en els termes previstos en esta llei, els actes d'ús i aprofitament que promoguen els particulars en el sòl no urbanitzable, en l'exercici dels seus drets i en els supòsits previstos en l'article 7.2 d'esta llei.

g) Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras cuando no estén expresamente delimitadas por el planeamiento o la ordenación de la vía.

3. La parcela exigible para estas actuaciones terciarias o de servicios en el suelo no urbanizable será al menos de media hectárea, debiendo quedar el cincuenta por ciento de la misma libre de construcción o edificación y dedicado al uso agrario o forestal efectivo o, en su caso, en su estado natural primitivo.

En caso de implantación de servicios mediante plan especial, será éste el que fije las condiciones de parcela más adecuadas a la prestación del servicio y a la adecuación al entorno.

TÍTULO III
Autorizaciones de usos y aprovechamientos del suelo no urbanizable

CAPÍTULO I
Disposiciones generales

Artículo 28. Actos de uso y aprovechamiento en el suelo no urbanizable

La Administración y los particulares podrán realizar actos de uso y aprovechamiento en el suelo no urbanizable en los casos previstos en esta ley, con el cumplimiento de los requisitos establecidos en ella y conforme a las determinaciones del planeamiento territorial o urbanístico y a las resoluciones administrativas correspondientes.

Artículo 29. Actuaciones promovidas por las administraciones públicas territoriales

1. En las actuaciones promovidas por las distintas administraciones públicas territoriales, directamente o bajo su control, mediante sus concesionarios o agentes, para la ejecución de obras públicas o construcciones e instalaciones de servicio público esencial o actividades de interés general, que precisen ubicarse en el suelo no urbanizable, se observará lo previsto en la legislación urbanística, en la legislación reguladora del servicio o actividad a implantar y en la legislación de régimen local.

No estarán sujetas a licencia municipal aquellas obras, servicios e instalaciones que conforme a su legislación sectorial estén exentas de la misma.

2. Cuando las construcciones, obras e instalaciones sean promovidas por los concesionarios o agentes de la administración, se requerirá que el solicitante acredite ante el ayuntamiento correspondiente la calidad y legitimación por la que promueve la actuación en el desarrollo y explotación de la actividad normal de servicio público.

La licencia municipal urbanística que se otorgue podrá imponer, en su caso, la exigencia de compartir por diferentes empresas públicas o privadas las instalaciones autorizadas de acuerdo con la normativa sectorial específica correspondiente. También podrá imponer la exigencia de adoptar las medidas que se consideren necesarias para evitar o reducir su impacto paisajístico en el medio rural.

3. Cuando para poder ejercer sus respectivas competencias sectoriales, dichas administraciones precisen establecer nuevas determinaciones en la ordenación urbanística vigente, podrán promover planes especiales y catálogos de bienes y espacios protegidos en los términos previstos en esta ley, y en la legislación urbanística.

4. Las actuaciones para la ejecución de obras e infraestructuras o servicios públicos de especial importancia por su impacto territorial supramunicipal requerirán la aprobación de planes especiales de protección, integración y funcionalidad de las dotaciones e infraestructuras públicas que se pretendan implantar en los términos previstos en la legislación urbanística o, en su caso, en los planes de acción territorial, sin perjuicio de lo previsto en la legislación específica reguladora de las infraestructuras de carácter energético.

Artículo 30. Actuaciones promovidas por los particulares

1. Estarán sujetos a licencia urbanística municipal y, en su caso, a previa declaración de interés comunitario, en los términos previstos en esta ley, los actos de uso y aprovechamiento que promuevan los particulares en el suelo no urbanizable, en el ejercicio de sus derechos y en los supuestos contemplados en el artículo 7.2 de esta ley.

2. Tots els actes d'ús i aprofitament en sòl no urbanitzable protegit requeriran, a més, d'informe favorable de la conselleria competent en matèria de territori, i de les autoritzacions preceptives determinades en la legislació sectorial corresponent.

3. No es podran atorgar llicències municipals, ni d'obres ni d'activitat, que legitimen usos i aprofitaments en sòl no urbanitzable que, en els casos i mitjançant les tècniques regulades en esta llei, estiguen subjectes a informe o autorització corresponent previs, fins que no conste en l'expedient l'emissió de l'informe o de l'acte d'autorització i, si és procedent, s'acredite el compliment de les condicions imposades per aquells. La falta d'emissió en termini dels informes i les autoritzacions corresponents produirà els efectes establits en les normes reguladores dels procediments que s'apliquen per raó de la matèria.

4. En els actes d'ús i aprofitament autoritzables en el sòl no urbanitzable que tinguen com a objectiu l'adequada recuperació o revitalització del patrimoni arquitectònic rural catalogat pels seus especials valors culturals, podrà eximir-se justificadament de les limitacions establides en esta llei o en el planejament, quan impedisquen o dificulten greument l'objectiu expressat, amb l'informe favorable previ de la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, després de l'audiència de l'ajuntament afectat i la conselleria competent en matèria de patrimoni cultural valencià.

5. Les llicències que autoritzen actes d'edificació en el sòl no urbanitzable s'atorgaran sempre sotmeses a la condició de fer constar en el Registre de la Propietat la vinculació de la finca o parcel·la a la construcció autoritzada i la conseqüent indivisibilitat d'esta, com també a les altres condicions imposades en la llicència i, si és procedent, en la declaració d'interés comunitari.

6. No podran iniciar-se obres o instal·lacions en el sòl no urbanitzable, sense que abans s'obtinguen les llicències municipals per al seu lícit funcionament.

Article 31. Actes d'ús i aprofitament del sòl no urbanitzable subjectes a llicència municipal

Els actes d'ús i aprofitament del sòl no urbanitzable comú del sector primari previstos en els articles 20 a 23 d'esta llei seran autoritzables per l'ajuntament mitjançant l'atorgament de les llicències municipals corresponents, amb els informes o les autoritzacions previs legalment exigibles, emeses per les conselleries competents per raó de la matèria, i amb les condicions assenyalades per aquelles. La sol·licitud dels informes o autoritzacions s'efectuarà després que l'ajuntament comprove la compatibilitat urbanística de l'actuació sol·licitada.

Els actes d'ús i aprofitament del sòl no urbanitzable protegit previstos en l'article 17 d'esta llei seran autoritzats per l'ajuntament mitjançant l'atorgament de les llicències municipals corresponents amb l'informe favorable previ de la conselleria competent en matèria de territori.

Article 32. Activitats que necessiten declaració d'interés comunitari

La Generalitat intervé en l'autorització d'usos i aprofitaments en sòl no urbanitzable comú, dins dels límits i en les condicions establides en esta llei, mitjançant la declaració d'interés comunitari prèvia a la llicència municipal, en els supòsits previstos en els articles 24 a 27 d'esta llei.

Els usos i aprofitaments en sòl no urbanitzable comú que siguen objecte d'assignació mitjançant plans especials no requeriran la posterior declaració d'interés comunitari.

Tampoc la requeriran, els usos i aprofitaments que vinguen regulats per un pla d'acció territorial sectorial, sense que això eximisca del pagament del cànon corresponent.

2. Todos los actos de uso y aprovechamiento en suelo no urbanizable protegido requerirán, además, de informe favorable de la conselleria competente en materia de territorio, y de las autorizaciones preceptivas determinadas en la legislación sectorial correspondiente.

3. No se podrán otorgar licencias municipales, ni de obras ni de actividad, que legitimen usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable que, en los casos y mediante las técnicas reguladas en esta ley, estén sujetos a previo informe o autorización correspondiente, hasta que conste en el expediente la emisión del informe o del acto de autorización y, en su caso, se acredite el cumplimiento de las condiciones impuestas por ellos. La falta de emisión en plazo de los informes y las autorizaciones correspondientes producirá los efectos establecidos en las normas reguladoras de los procedimientos que sean de aplicación por razón de la materia.

4. En los actos de uso y aprovechamiento autorizables en el suelo no urbanizable que tengan como objetivo la adecuada recuperación o revitalización del patrimonio arquitectónico rural catalogado por sus especiales valores culturales, podrá eximirse justificadamente de las limitaciones establecidas en esta ley o en el planeamiento, cuando impidan o dificulten gravemente el expresado objetivo, previo informe favorable de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previa audiencia del ayuntamiento afectado y la conselleria competente en materia de patrimonio cultural valenciano.

5. Las licencias que autoricen actos de edificación en el suelo no urbanizable se otorgarán siempre sometidas a la condición de hacer constar en el Registro de la Propiedad, la vinculación de la finca o parcela a la construcción autorizada y la consecuente indivisibilidad de la misma, así como a las demás condiciones impuestas en la licencia y, en su caso, en la declaración de interés comunitario.

6. No podrán iniciarse obras o instalaciones en el suelo no urbanizable, sin que previamente se obtengan las licencias municipales para su lícito funcionamiento.

Artículo 31. Actos de uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable sujetos a licencia municipal

Los actos de uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable común del sector primario previstos en los artículos 20 a 23 de esta ley serán autorizables por el ayuntamiento mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias municipales, previos los informes o las autorizaciones legalmente exigibles, emitidos por las consellerias competentes por razón de la materia, y con las condiciones señaladas por aquéllas. La solicitud de dichos informes o autorizaciones se efectuará previa comprobación por el Ayuntamiento de la compatibilidad urbanística de la actuación solicitada.

Los actos de uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable protegido previstos en el artículo 17 de esta ley serán autorizados por el ayuntamiento mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias municipales previo informe favorable de la conselleria competente en materia de territorio.

Artículo 32. Actividades que precisan de declaración de interés comunitario

La Generalitat interviene en la autorización de usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable común, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en esta ley, mediante su declaración de interés comunitario previa a la licencia municipal, en los supuestos contemplados en los artículos 24 a 27 de esta ley.

Los usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable común que sean objeto de asignación mediante planes especiales no requerirán su posterior declaración de interés comunitario.

Tampoco la requerirán, los usos y aprovechamientos que vengan regulados por un plan de acción territorial sectorial, sin que ello exima del pago del correspondiente canon

CAPÍTOL II
Declaració d'interés comunitari

Article 33. Règim general

1. La declaració d'interés comunitari atribuïx usos i aprofitaments en el sòl no urbanitzable. Esta declaració haurà d'estar motivada i fundar-se en:

a) Una positiva valoració de l'activitat sol·licitada.

b) La necessitat d'emplaçament en el sòl no urbanitzable.

c) La major oportunitat i conveniència de la localització proposada enfront d'altres zones del sòl no urbanitzable.

d) La utilització racional del territori.

2. La justificació de la necessitat d'emplaçament en el sòl no urbanitzable es realitzarà valorant la impossibilitat física de l'activitat en un altre tipus de sòl, la incidència de l'activitat en el desplegament sostenible o la recuperació natural de les zones deprimides, la proximitat de l'activitat a les xarxes d'infraestructures ja existents, i la contribució de l'activitat a millorar els nivells d'ocupació laboral de la zona. Això s'entendrà sense perjudici d'altres paràmetres que puguen ser tinguts en compte per a la justificació particularitzada de la necessitat d'emplaçament respecte de cada activitat concreta que es puga realitzar en sòl no urbanitzable.

3. Les declaracions d'interés comunitari no podran contenir pronunciaments contradictoris amb l'avaluació de l'impacte ambiental, l'avaluació ambiental estratègica ni amb els continguts en els informes preceptius emesos en matèria de patrimoni cultural, quan alguna d'elles siga necessària per la legislació sectorial.

4. El canvi o substitució de les determinacions en les declaracions d'interés comunitari exigix complir el mateix procediment legal previst per a la seua aprovació. També serà exigible tramitar este procediment per a la implantació d'estes activitats en edificacions existents i per a l'ampliació o reforma de les ja autoritzades.

Article 34. Cànon d'ús i aprofitament

1. La declaració d'interés comunitari estarà vinculada a una activitat concreta i obligarà el promotor o propietari a pagar el cànon d'ús i aprofitament corresponent i a complir la resta de compromisos assumits i determinats en esta.

2. A este respecte, la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, a proposta motivada de l'ajuntament afectat, establirà un determinat cànon d'ús i aprofitament, per quantia corresponent al cost econòmic que es derivaria de la transformació d'un sòl urbanitzable per a l'obtenció d'una parcel·la de superfície, ús i aprofitament equivalent a la vinculada per la declaració d'interés comunitari atribuït. El cànon, sense perjudici de les pròrrogues que si és el cas pogueren atorgar-se, es meritarà d'una sola vegada i podrà la persona interessada sol·licitar el pagament fraccionat d'este en cinc anualitats successives, a partir de l'atorgament de la llicència urbanística municipal.

3. L'Ajuntament podrà proposar l'exempció del pagament del cànon d'ús i aprofitament atribuït, per a aquelles activitats benefico-assistencials i sense ànim de lucre, prou acreditades.

4. L'impagat donarà lloc a la caducitat de la llicència. La percepció del cànon correspon als municipis i les quantitats ingressades per este concepte quedaran afectades la gestió territorial, en els termes previstos en la Llei d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge.

Article 35. Termini de vigència

1. La conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, a proposta motivada de l'ajuntament afectat, establirà un determinat termini de vigència de l'ús i aprofitament atribuït per la declaració d'interés comunitari, que no podrà excedir de trenta anys, excepte en els casos exceptuats per esta llei.

CAPÍTULO II
Declaración de interés comunitario

Artículo 33. Régimen general

1. La declaración de interés comunitario, atribuye usos y aprovechamientos en el suelo no urbanizable. Esta declaración deberá estar motivada y fundarse en:

a) Una positiva valoración de la actividad solicitada.

b) La necesidad de emplazamiento en el suelo no urbanizable.

c) La mayor oportunidad y conveniencia de la localización propuesta frente a otras zonas del suelo no urbanizable.

d) La racional utilización del territorio.

2. La justificación de la necesidad de emplazamiento en el suelo no urbanizable se realizará valorando la imposibilidad física de la actividad en otro tipo de suelo, la incidencia de la actividad en el desarrollo sostenible o la recuperación natural de las zonas deprimidas, la cercanía de la actividad a las redes de infraestructuras ya existentes, y la contribución de la actividad a mejorar los niveles de ocupación laboral de la zona. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de otros parámetros que puedan ser tenidos en cuenta para la justificación particularizada de la necesidad de emplazamiento respecto de cada actividad concreta que se pueda realizar en suelo no urbanizable.

3. Las declaraciones de interés comunitario no podrán contener pronunciamientos contradictorios con la evaluación del impacto ambiental, la evaluación ambiental estratégica ni con los contenidos en los informes preceptivos emitidos en materia de patrimonio cultural, cuando alguna de ellas fuera precisa por su legislación sectorial.

4. El cambio o sustitución de las determinaciones en las declaraciones de interés comunitario exige cumplir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación. También será exigible tramitar este procedimiento para la implantación de dichas actividades en edificaciones existentes y para la ampliación o reforma de las ya autorizadas.

Artículo 34. Canon de uso y aprovechamiento

1. La declaración de interés comunitario estará vinculada a una actividad concreta y obligará al promotor o propietario a pagar el correspondiente canon de uso y aprovechamiento y a cumplir los restantes compromisos asumidos y determinados en la misma.

2. A este respecto, la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, a propuesta motivada del ayuntamiento afectado, establecerá un determinado canon de uso y aprovechamiento, por cuantía correspondiente al coste económico que se derivaría de la transformación de un suelo urbanizable para la obtención de una parcela de superficie, uso y aprovechamiento equivalente a la vinculada por la declaración de interés comunitario atribuido. El canon, sin perjuicio de las prórrogas que en su caso pudieran otorgarse, se devengará de una sola vez pudiendo el interesado solicitar el pago fraccionado del mismo en cinco anualidades sucesivas, a partir del otorgamiento de la licencia urbanística municipal.

3. El ayuntamiento podrá proponer la exención del pago del canon de uso y aprovechamiento atribuido, para aquellas actividades benéfico-asistenciales y sin ánimo de lucro, suficientemente acreditadas.

4. El impago dará lugar a la caducidad de la licencia. La percepción del canon corresponde a los municipios y las cantidades ingresadas por este concepto quedarán afectadas a la gestión territorial, en los términos previstos en la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

Artículo 35. Plazo de vigencia

1. La conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, a propuesta motivada del ayuntamiento afectado, establecerá un determinado plazo de vigencia del uso y aprovechamiento atribuido por la declaración de interés comunitario, que no podrá exceder de treinta años, salvo en los casos exceptuados por esta ley.

2. El transcurs del termini de vigència de l'ús i aprofitament atribuït provocarà la caducitat de la declaració d'interés comunitari, encara que la persona interessada podrà, abans del venciment del termini esmentat, sol·licitar de la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, pròrroga per un període igual o inferior a l'inicialment assignat. Transcorreguts tres mesos des de la sol·licitud de pròrroga formulada per la persona interessada, sense que la conselleria haguera resolt sobre esta, es produiran pròrrogues tàcites successives i anuals comptadores des del venciment del termini precedent, fins que es declare la caducitat o la pròrroga expressa per a quan acabe el període anual corresponent.

3. Caducada la declaració d'interés comunitari, el seu titular procedirà, al cessament de l'activitat, a desmantellar les instal·lacions i a demolir les construccions realitzades, amb reposició del sòl al seu estat original. La Resolució per la que s'acorda la caducitat, deurá fixar en funció de les característiques pròpies de cada activitat, el termini per al compliment de les citades obligacions.

Article 36. Documentació

Les actuacions subjectes a declaració d'interés comunitari prèvia iniciaran el procediment mitjançant una sol·licitud de l'interessat presentada davant la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, a la qual s'haurà d'adjuntar, a més de la documentació pertinent, conforme al que establixen els articles anteriors, un projecte de l'actuació, subscrit pel tècnic competent, que comprendrà la memòria informativa i justificativa i plànols d'informació i d'ordenació.

Article 37. Procediment

1. La instrucció i resolució del procediment correspondrà a la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, la qual, després de l'informe municipal no admetrà a tràmit aquelles iniciatives que no s'adapten als pressuposts exigits per esta llei i el planejament aplicable.

En tot cas, l'admissió a tràmit de la sol·licitud no prejutja el sentit de la resolució definitiva que s'adopte.

2. La conselleria competent en ordenació del territori i urbanisme admesa a tràmit la sol·licitud, sotmetrà l'expedient simultàniament a:

a) Informació pública per un període mínim de 20 dies hàbils, anunciada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i en el tauler d'edictes de l'ajuntament afectat. Durant este període el projecte es trobarà depositat, per a consulta pública, en un local de la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme situat en la capital de província.

No serà preceptiu reiterar este tràmit en un mateix procediment, ni encara que s'introduïsquen modificacions substancials en el projecte, i bastarà la notificació de la resolució definitiva que s'adopte a les persones interessades personades en les actuacions i a aquelles que puguen resultar afectades en els seus drets subjectius amb les modificacions introduïdes.

b) Informes dels distints departaments i òrgans competents de les administracions central i autonòmica que puguen veure's afectats en les competències respectives, com també els ajuntaments afectats, que podran versar sobre el contingut del seu planejament o altres consideracions d'oportunitat. La falta d'emissió en el termini d'un mes dels informes no interromprà la tramitació, tot això sense perjudici del que es derive de la legislació sectorial.

c) Audiència amb notificació expressa als titulars de béns i drets afectats per l'actuació i de les finques confrontants perquè puguen al·legar, reclamar o suggerir el que estimen oportú.

3. El procediment de declaració d'interés comunitari haurà de resoldre's i notificar-se a l'interessat en el termini màxim de sis mesos mitjançant una resolució del conseller competent en ordenació del territori i urbanisme. Transcorregut el termini esmentat sense que s'haja notificat la resolució expressa es podrà entendre desestimada la sol·licitud.

2. El transcurso del plazo de vigencia del uso y aprovechamiento atribuido producirá la caducidad de la declaración de interés comunitario, si bien el interesado podrá, antes del vencimiento de dicho plazo, solicitar de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, prórroga por un período igual o inferior al inicialmente asignado. Transcurridos tres meses desde la solicitud de prórroga formulada por el interesado, sin que la conselleria hubiera resuelto sobre aquélla, se producirán prórrogas tácitas sucesivas y anuales contadas desde el vencimiento del plazo precedente, hasta que se declare la caducidad o la prórroga expresa para cuando termine el periodo anual correspondiente.

3. Caducada la declaración de interés comunitario, su titular procederá, al cese de la actividad, a desmantelar las instalaciones y a demoler las construcciones realizadas, con reposición del suelo a su estado original. La resolución por la que se acuerda la caducidad deberá fijar, en función de las características propias de cada actividad, el plazo para el cumplimiento de dichas obligaciones.

Artículo 36. Documentación

Las actuaciones sujetas a previa declaración de interés comunitario iniciarán el procedimiento mediante solicitud del interesado presentada ante la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, acompañando además de la documentación pertinente, conforme a lo establecido en los artículos anteriores, proyecto de la actuación, suscrito por técnico competente, comprensivo de memoria informativa y justificativa y planos de información y de ordenación.

Artículo 37. Procedimiento

1. La instrucción y resolución del procedimiento corresponderá a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, la cual previo informe municipal no admitirá a trámite aquellas iniciativas que no se ajusten a los presupuestos exigidos por esta Ley y el planeamiento aplicable.

En todo caso, la admisión a trámite de la solicitud no prejuzga el sentido de la resolución definitiva que se adopte.

2. La conselleria competente en ordenación del territorio y urbanismo admitida a trámite la solicitud, someterá el expediente simultáneamente a:

a) Información pública por un periodo mínimo de 20 días hábiles, anunciada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y en el tablón de edictos del ayuntamiento afectado. Durante ella, el proyecto se encontrará depositado, para consulta pública, en un local de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo situado en la capital de provincia.

No será preceptivo reiterar éste trámite en un mismo procedimiento, ni aun cuando se introduzcan modificaciones sustanciales en el proyecto, bastando la notificación de la resolución definitiva que se adopte a los interesados personados en las actuaciones y a aquellos que pudieran resultar afectados en sus derechos subjetivos con las modificaciones introducidas.

b) Informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las Administraciones central y autonómica que pudieran verse afectados en sus respectivas competencias, así como de los ayuntamientos afectados, que podrán versar sobre el contenido de su planea-miento u otras consideraciones de oportunidad. La falta de emisión en el plazo de un mes de los informes no interrumpirá la tramitación, todo ello sin perjuicio de lo que se derive de la legislación sectorial.

c) Audiencia con notificación expresa a los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación y de las fincas colindantes para que puedan alegar, reclamar o sugerir lo que estimen oportuno.

3. El procedimiento de declaración de interés comunitario deberá resolverse y notificarse al interesado en el plazo máximo de seis meses mediante resolución del conseller competente en ordenación del territorio y urbanismo. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiera notificado la resolución expresa se podrá entender desestimada la solicitud.

Article 38. Contingut

1. La resolució de declaració d'interés comunitari s'haurà d'adoptar motivadament i haurà de ser coherent amb les directrius, els criteris i les determinacions del planejament territorial i urbanístic aplicable; ponderarà la necessitat de l'emplaçament proposat en el sòl no urbanitzable, la incidència de l'activitat en el desplegament sostenible econòmic i social, en el medi natural i en les xarxes d'infraestructures o servicis públics existents, i en l'oportunitat d'escometre l'actuació proposada en el marc de la correcta vertebració del territori.

2. La declaració d'interés comunitari s'atorgarà sempre condicionada que abans de l'inici de les obres s'obtinguen les llicències, autoritzacions i permisos que calguen per al lícit exercici de l'activitat, com també a inscriure en el Registre de la Propietat la vinculació del terreny a l'ús i aprofitament autoritzat amb les altres condicions establides en esta. La declaració d'interés comunitari s'entendrà caducada si en el termini de sis mesos comptador des de la notificació no se sol·licita la preceptiva llicència municipal urbanística, en els termes previstos en la legislació urbanística i s'incriu en el registre de la propietat corresponent.

Article 39. Caducitat i revisió

1. La declaració de caducitat s'adoptarà mitjançant resolució motivada del conseller competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, després de l'expedient instruït a l'efecte amb audiència de l'interessat i de l'ajuntament, conforme a la tramitació establida en la legislació reguladora del procediment administratiu comú. Igualment, correspondrà deixar sense efecte la declaració d'interés comunitari, sense dret a indemnització, quan s'incomplisquen les condicions o modes a què s'haguera subordinat.

2. La revisió de la declaració d'interés comunitari tindrà lloc quan desaparegueren les circumstàncies que en van motivar l'atorgament o en sobrevingueren altres que, d'haver existit aleshores, n'haurien justificat la denegació.

3. Les resolucions en virtut de les quals s'acorde caducar, revisar o deixar sense efecte la Declaració d'Interés Comunitari, s'inscriuran en el Registre de la Propietat a efectes del canvi de l'Estatut Jurídic que afecta el propietari i de les repercussions que, per a les llicències municipals pogueren derivar-se de tals actes.

4. Les resolucions definitives que s'adopten en este sentit portaran aparellades la suspensió immediata de l'activitat i, si és procedent, l'orde de desmantellament de les instal·lacions i eradicació de l'activitat, amb reposició dels terrenys afectats al seu estat original, fixant el termini per al complimet de les citades obligacions.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera. Actualització de les remissions legals

Les referències contingudes en la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat, Reguladora de l'Activitat Urbanística, a la Llei 4/1992, de 5 de juny, de la Generalitat, del Sòl No Urbanitzable, s'entendran efectuades respecte als instruments i determinacions establits en la present llei.

Al sols efecte establit en l'article 6.3.B) de la precitada Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística, s'observaran els paràmetres expressats en l'article 20 de la Llei 4/1992, de la Generalitat.

Segona. Parcel·lacions de finques o terrenys

1. En el sòl no urbanitzable o urbanitzable sense programa aprovat no podran realitzar-se actes de divisió o segregació de finques o terrenys, qualsevol que en siga la finalitat, sense l'obtenció prèvia de llicència municipal de parcel·lació, llevat que l'ajuntament declare que és innecessari, o que per raó de la legislació sectorial en queda exempta.

Artículo 38. Contenido

1. La resolución de declaración de interés comunitario se adoptará motivadamente y será coherente con las directrices, criterios y determinaciones del planeamiento territorial y urbanístico aplicable; ponderará la necesidad del emplazamiento propuesto en el suelo no urbanizable, la incidencia de la actividad en el desarrollo sostenible económico y social, en el medio natural y en las redes de infraestructuras o servicios públicos existentes, y en la oportunidad de acometer la actuación propuesta en el marco de la correcta vertebración del territorio.

2. La declaración de interés comunitario se otorgará siempre condicionada a que antes del inicio de las obras se obtengan las licencias, autorizaciones y permisos que sean necesarios para el lícito ejercicio de la actividad, así como a inscribir en el Registro de la Propiedad la vinculación del terreno al uso y aprovechamiento autorizado con las demás condiciones establecidas en aquélla. La declaración de interés comunitario se entenderá caducada si en el plazo de seis meses a contar desde su notificación no se solicita la preceptiva licencia municipal urbanística, en los términos previstos en la legislación urbanística y se inscribe en el registro de la propiedad correspondiente.

Artículo 39. Caducidad y revisión

1. La declaración de caducidad se adoptará mediante resolución motivada del conseller competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo expediente instruido al efecto con audiencia del interesado y del ayuntamiento, conforme a la tramitación establecida en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común. Igualmente, procederá dejar sin efecto la declaración de interés comunitario, sin derecho a indemnización, cuando se incumplan las condiciones o modos a los que se hubiera subordinado.

2. La revisión de la declaración de interés comunitario tendrá lugar cuando desaparecieren las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras que, de haber existido a la sazón, habrían justificado la denegación.

3. Las resoluciones en virtud de las cuales se acuerde caducar, revisar o dejar sin efecto la Declaración de Interés Comunitario, se inscribirán en el Registro de la Propiedad a efectos del cambio del Estatuto Jurídico que afecta al propietario y de las repercusiones que, para las licencias municipales pudieran derivarse de tales actos.

4. Las resoluciones definitivas que se adopten en este sentido irán acompañadas de la suspensión inmediata de la actividad y, si procede, de la orden de desmantelamiento de las instalaciones y erradicación de la actividad, con reposición de los terrenos afectados a su estado original, fijando el plazo para el cumplimiento de dichas obligaciones.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Actualización de las remisiones legales

Las referencias contenidas en la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat, Reguladora de la Actividad Urbanística, a la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat, sobre Suelo No Urbanizable, se entenderán efectuadas respecto a los instrumentos y determinaciones establecidas en la presente ley.

A los solos efectos establecidos en el artículo 6.3.B) de la precitada Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, se observarán los parámetros expresados en el artículo 20 de la Ley 4/1992, de la Generalitat.

Segunda. Parcelaciones de fincas o terrenos

1. En el suelo no urbanizable o urbanizable sin programa aprobado no podrán realizarse actos de división o segregación de fincas o terrenos, cualquiera que sea su finalidad, sin la obtención previa de licencia municipal de parcelación, salvo que el ayuntamiento declare su innecesariedad, o que en virtud de su legislación sectorial específica quede exenta.

2. Es considera parcel·lació rústica tota divisió o segregació de terrenys en dos o més lots, sempre que no tinga una finalitat vinculada a l'activitat urbanística.

En cap cas, podran autoritzar-se actes de divisió o segregació de finques o terrenys rústics en contra del que disposa la normativa agrària o forestal o de naturalesa semblant que se li aplique.

3. Es considera parcel·lació urbanística tota divisió o segregació de terrenys en dos o més lots quan tinga per finalitat obtenir parcel·les aptes per a l'edificació o, si és procedent, crear els elements infraestructurals requerits perquè l'edificació tinga lloc.

Són també supòsits de parcel·lació urbanística tots aquells que amb les mateixes finalitats que les descrites en l'apartat precedent en què, sense divisió o segregació de la finca, se subdividisquen, alienen o arrenden quotes o percentatges indivisos d'aquella per a ús individualitzat de diversos titulars, mitjançant associacions o societats, divisions horitzontals, copropietats, accions o participacions, que comporten la modificació de l'ús rústic de la finca matriu de què corresponguen, a fi d'eludir el compliment d'esta llei.

En cap cas, els lots resultants d'una parcel·lació efectuada amb infracció de l'ordenament jurídic urbanístic es consideraran solars ni es permetrà edificar-hi.

4. En el sòl no urbanitzable, no podran autoritzar-se actes materials de divisió o segregació de finques quan hi haja una presumpció legal que tals actes tenen finalitat urbanística. Es presumirà la presència de finalitat urbanística quan concórrega alguna de les circumstàncies següents:

a) Que hi haja ja de fet en els terrenys o estiga projectada la instal·lació d'infraestructures o servicis innecessaris per a les activitats relacionades amb la utilització i explotació dels recursos naturals de la terra mitjançant l'ocupació de tècniques normals i ordinàries, o de caràcter específicament urbà.

b) Que done lloc a una finca de superfície inferior a la mínima exigible per esta llei per a un habitatge aïllat i familiar, llevat que no s'augmente el nombre de finques respecte de les abans existents, per haver-hi simultània agrupació o agregació a finca o finques confrontants de porció o porcions segregades, sempre que cap de les finques resultants d'estes operacions no siga inferior a la qualificada com indivisible en alguna llicència o autorització anterior i, si és procedent, es complisquen les normes sobre indivisibilitat establides per raons urbanístiques. S'estimarà que no concorre esta circumstància quan quede acreditada que la finalitat de la divisió o segregació està vinculada exclusivament a l'explotació agrària, conforme al que disposa la legislació agrària o forestal o de semblant naturalesa que se li aplique.

5. Serà il·legal, a l'efecte urbanístic, tota parcel·lació que siga contrària al que establix la present llei i el planejament territorial o urbanístic aplicable, especialment quan puga donar lloc a risc de formació d'un nucli de població amb característiques urbanes.

6. Serà innecessària la llicència municipal per als actes de divisió o segregació de terrenys rústics resultants de projectes d'obres o servicis públics, expropiacions, programes per al desplegament d'actuacions integrades, reparcel·lacions voluntàries o forçoses, i declaracions d'interés comunitari, com també els justificats per concórrer sobre les parts d'una mateixa finca distinta classificació urbanística. Això, sense perjudici d'allò que s'ha establit sobre l'atorgament de llicències de parcel·lació de la legislació urbanística.

7. Les llicències municipals i els instruments públics que les testimonien, faran constar la condició indivisible de les finques rústiques resultants o la superfície mínima en què es poden subdividir o segregar, per a evitar que per fraccionament successiu s'eludisca el compliment d'esta llei.

8. Totes les autoritats, en l'àmbit de les seues competències, estan obligades a detectar i impedir que es produïsca l'establiment de la base física o jurídica que, si és procedent, puga desnaturalitzar o provocar la transformació de la destinació legal i natural propi del sòl no urbanitzable.

2. Se considera parcelación rústica toda división o segregación de terrenos en dos o más lotes, siempre que no tenga una finalidad vinculada a la actividad urbanística.

En ningún caso, podrán autorizarse actos de división o segregación de fincas o terrenos rústicos en contra de lo dispuesto en la normativa agraria o forestal o de similar naturaleza que le sea de aplicación.

3. Se considera parcelación urbanística toda división o segregación de terrenos en dos o más lotes cuando tenga por finalidad obtener parcelas aptas para la edificación o, en su caso, crear los elementos infraestructurales requeridos para que la edificación tenga lugar.

Son también supuestos de parcelación urbanística todos aquellos que con las mismas finalidades que las descritas en el apartado precedente en los que, sin división o segregación de la finca, se subdividan, enajenen o arrienden cuotas o porcentajes indivisos de ella para uso individualizado de varios titulares, mediante asociaciones o sociedades, divisiones horizontales, copropiedades, acciones o participaciones, que conlleven la modificación del uso rústico de la finca matriz de la que procedan, con el fin de eludir el cumplimiento de esta ley.

En ningún caso, los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción del ordenamiento jurídico urbanístico se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos.

4. En el suelo no urbanizable, no podrán autorizarse actos materiales de división o segregación de fincas cuando exista una presunción legal de que tales actos tienen finalidad urbanística. Se presume la presencia de finalidad urbanística, cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:

a) Que existan ya de hecho en los terrenos o proyectada la instalación de infraestructuras o servicios innecesarios para las actividades relacionadas con la utilización y explotación de los recursos naturales de la tierra mediante el empleo de técnicas normales y ordinarias, o de carácter específicamente urbano.

b) Que de lugar a una finca de superficie inferior a la mínima exigible por esta ley para una vivienda aislada y familiar, salvo que no se aumente el número de fincas respecto de las antes existentes, por haber simultánea agrupación o agregación a finca o fincas colindantes de porción o porciones segregadas, siempre que ninguna de las fincas resultantes de tales operaciones, sea inferior a la calificada como indivisible en alguna licencia o autorización anterior y, en su caso, se cumplan las normas sobre indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas. Se estimará que no concurre esta circunstancia cuando quede acreditada que la finalidad de la división o segregación está vinculada exclusivamente a la explotación agraria, conforme a lo dispuesto en la legislación agraria o forestal o de similar naturaleza que le sea de aplicación.

5. Será ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en la presente Ley y en el planeamiento territorial o urbanístico aplicable, especialmente cuando pueda dar lugar a riesgo de formación de un núcleo de población con características urbanas.

6. Será innecesaria la licencia municipal para los actos de división o segregación de terrenos rústicos resultantes de proyectos de obras o servicios públicos, expropiaciones, programas para el desarrollo de actuaciones integradas, reparcelaciones voluntarias o forzosas, y declaraciones de interés comunitario, así como los justificados por concurrir sobre las partes de una misma finca distinta clasificación urbanística. Ello, sin perjuicio de lo establecido sobre el otorgamiento de licencias de parcelación de la legislación urbanística.

7. Las licencias municipales y los instrumentos públicos que las testimonien, harán constar la condición indivisible de las fincas rústicas resultantes o la superficie mínima en que se pueden subdividir o segregar, para evitar que por fraccionamiento sucesivo se eluda el cumplimiento de esta ley.

8. Todas las autoridades en el ámbito de sus competencias están obligadas a detectar e impedir que se produzca el establecimiento de la base física o jurídica que, en su caso, pudiera desnaturalizar o provocar la transformación del destino legal y natural propio del suelo no urbanizable.

Tercera. Obligacions dels notaris i registradors de la propietat

Els notaris, en autoritzar escriptures de segregació o divisió de finques en el sòl no urbanitzable, exigiran que s'acredite la corresponent llicència municipal de parcel·lació o la declaració de la innecessarietat, que incorporaran a l'escriptura.

Els registradors de la propietat no podran inscriure estes escriptures si no resulta acreditada la llicència municipal o la declaració de la seua innecessarietat.

Els notaris i registradors de la propietat faran constar en la descripció de les finques la seua qualitat d'indivisibles, quan així els conste.

Quarta. Obligacions de les companyies de subministraments i servicis

1. Les companyies que subministren o presten servicis d'energia, aigua, gas i telefonia, hauran de:

a) Abstenir-se d'estendre les xarxes i prestar servicis o subministraments a terrenys, edificacions, instal·lacions, obres o construccions situades en sòl no urbanitzable o urbanitzable sense programa aprovat, si no li acredita que estes tenen la corresponent llicència municipal per a l'ús efectiu a què es destine, una còpia de la qual exigiran dels que els requerisquen els servicis i custodiaran sota la seua responsabilitat.

b) Atendre en el termini de quinze dies des de la seua recepció les ordes de suspensió de subministrament donades per l'administració urbanística en relació amb aquelles activitats i obres la paralització de les quals haja ordenat, dins del procediment de protecció i restabliment de la legalitat urbanística.

c) Atendre complidament, respecte de servicis que presten en el sòl no urbanitzable, els requeriments d'informació que l'autoritat urbanística els dirigisca.

2. Les ordes de suspensió, paralització o demolició de qualssevol obres, usos o edificacions seran notificades a les companyies que subministren o presten servicis d'energia elèctrica, aigua, gas i telefonia, que hauran de correspondre, en el termini de quinze dies, a la suspensió dels corresponents subministraments.

La suspensió dels subministraments només podrà alçar-se una vegada que s'haja procedit a la legalització de les obres, usos o edificacions respectius, mitjançant notificació ex-pressa en este sentit de l'administració a les empreses subministradores

3. Incorreran en infracció urbanística greu, digne de sanció amb multa de 6.000 a 60.000 euros les companyies de subministraments i servicis que incomplisquen les obligacions descrites en els punts a) i b) de l'apartat 1 i la de l'apartat 2 anteriors. Amb este efecte es presumix que es presta servici quan la companyia percep contraprestació de l'usuari, encara que no s'haja formalitzat contracte o cap acord entre aquella i el receptor del servici.

4. Les companyies de subministraments i servicis que incomplisquen els requeriments referits en el punt c) de l'apartat 1 anterior, incorreran en infracció urbanística lleu, que es podrà sancionar amb multa de 600 a 3.000 euros.

5. Les anteriors sancions de multa podran imposar-se amb caràcter coercitiu d'acord amb les regles establides en la legislació urbanística.

Cinquena. Òrgans competents per a imposar sancions en les transformacions de regadius il·legals i les quanties d'estes

1. Totes les actuacions de transformació en regadiu que es realitzen amb incompliment dels requisits establits en la Llei d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge seran sancionades en proporció a la superfície de terreny afectada per la transformació, d'acord amb l'escala següent:

a) Fins a 100 hectàrees de superfície: multa de 6.000 euros per hectàrea.

b) Entre 100 i 200 hectàrees de superfície: multa de 9.000 euros per hectàrea.

c) Més de 200 hectàrees de superfície: multa de 12.000 euros per hectàrea.

Tercera. Obligaciones de los notarios y registradores de la propiedad

Los notarios, al autorizar escrituras de segregación o división de fincas en el suelo no urbanizable, exigirán que se acredite la correspondiente licencia municipal de parcelación o la declaración de su innecesariedad, que incorporarán a la escritura.

Los registradores de la propiedad no podrán inscribir dichas escrituras si no resulta acreditada la licencia municipal o la declaración de su innecesariedad.

Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, cuando así les conste.

Cuarta. Obligaciones de las compañías de suministros y servicios

1. Las compañías que suministren o presten servicios de energía, agua, gas y telefonía, deberán:

a) Abstenerse de extender las redes y prestar servicios o suministros a terrenos, edificaciones, instalaciones, obras o construcciones situados en suelo no urbanizable o urbanizable sin programa aprobado, si no se les acredita que estas cuentan con las correspondientes licencias municipales para el uso efectivo al que se destinen, una copia de la cual exigirán de quienes les requieran los servicios y custodiarán bajo su responsabilidad.

b) Atender en el plazo de quince días desde su recepción las órdenes de suspensión de suministro dadas por la administración urbanística en relación con aquellas actividades y obras cuya paralización haya ordenado, dentro del procedimiento de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.

c) Atender cumplidamente, respecto de servicios que presten en el suelo no urbanizable, los requerimientos de información que la autoridad urbanística les dirija.

2. Las órdenes de suspensión, paralización o demolición de cualesquiera obras, usos o edificaciones serán notificadas a las compañías que suministren o presten servicios de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, que deberán proceder, en el plazo de quince días, a la suspensión de los correspondientes suministros.

La suspensión de los suministros sólo podrá levantarse una vez que se haya procedido a la legalización de las obras, usos o edificaciones respectivas, mediante notificación expresa en tal sentido de la administración a las empresas suministradoras

3. Incurrirán en infracción urbanística grave, sancionable con multa de 6.000 a 60.000 euros las compañías de suministros y servicios que incumplan las obligaciones descritas en los puntos a) y b) del apartado 1 y la del apartado 2 anteriores. A estos efectos se presume que se presta servicio cuando la compañía percibe contraprestación del usuario, aunque no se haya formalizado contrato o acuerdo alguno entre aquella y el receptor del servicio.

4. Las compañías de suministros y servicios que incumplan los requerimientos referidos en el punto c) del apartado 1 anterior, incurrirán en infracción urbanística leve, sancionable con multa de 600 a 3.000 euros.

5. Las anteriores sanciones de multa podrán imponerse con carácter coercitivo conforme a las reglas establecidas en la legislación urbanística.

Quinta. Órganos competentes para imponer sanciones en las transformaciones de regadíos ilegales y las cuantías de éstas

1. Todas las actuaciones de transformación en regadío que se realicen con incumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, serán sancionadas en proporción a la superficie de terreno afectada por la transformación, de acuerdo con la siguiente escala:

a) Hasta 100 hectáreas de superficie: multa de 6.000 euros por hectárea.

b) Entre 100 y 200 hectáreas de superficie: multa de 9.000 euros por hectárea.

c) Más de 200 hectáreas de superficie: multa de 12.000 euros por hectárea.

2. Si els terrenys afectats per la transformació en regadiu estan compresos, en tot o en part, en sistemes d'explotació que, d'acord amb la planificació de regadius o hidrològica de conca corresponent, patisquen un dèficit estructural de recursos hídrics, o en termes municipals amb nuclis de població que en els dos anys anteriors hagen patit restriccions d'abastiment d'aigua, es duplicarà la quantia de les sancions previstes en l'apartat anterior.

3. Seran autoritats competents per a imposar les sancions els òrgans següents:

a) Els alcaldes, quan es tracte de multes de quantia inferior a 300.000 euros.

b) La conselleria competent en matèria d'agricultura quan es tracte de multes de quantia igual o superior a 300.000 euros i inferior a 600.000 euros.

c) El Consell de la Generalitat quan es tracte de multes de quantia igual o superior a 600.000 euros.

4. L'import de totes les multes correspondrà als respectius ajuntaments, excepte en els casos en què l'òrgan autonòmic haja iniciat i tramitat l'expedient sancionador davant la inactivitat municipal, sempre que haja precedit requeriment exprés al respecte.

5. Amb independència de l'aplicació de les sancions previstes, el promotor de la transformació en regadiu estarà obligat a instar la legalització de l'actuació. Si la legalització resultara impossible pel fet de ser negatiu el certificat a què es referix l'apartat 2 de l'article 19 de la Llei d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge, el promotor de l'actuació haurà de restituir al seu estat anterior els terrenys afectats.

Sisena. Polígons industrials en xicotets municipis amb escassa demanda de sòl industrial

Amb l'objecte de fomentar la implantació de reduïts polígons industrials destinats a magatzems, tallers i xicotetes indústries, el planejament general dels municipis amb menys de 2.000 habitants i amb escassa demanda de sòl industrial podrà crear excepcionalment un únic sector de sòl urbanitzable industrial amb ordenació detallada, en el qual podran, amb una justificació motivada prèvia, minorar-se els estàndards dotacionals establits amb caràcter general per la legislació urbanística per a esta classe de sòl, i podrà correspondre, després de la reparcel·lació prèvia dels terrenys, la urbanització simultàniament a la implantació de les activitats mencionades. En tot cas, s'exigirà l'adequada connexió amb el sistema viari i un tractament suficient de l'abastiment, el sanejament i la depuració d'aigües, i subministrament d'energia elèctrica.

Sèptima. Referències contingudes en la Llei 8/2002, de 5 de desembre

Les referències contingudes en la Llei 8/2002, de 5 de desembre, d'Ordenació i Modernització de les Estructures Agràries de la Comunitat Valenciana, a les categories de sòl no urbanitzable de protecció genèrica i sòl no urbanitzable d'especial protecció, s'entendran fetes a les categories de sòl no urbanitzable comú i sòl no urbanitzable protegit regulades en la present Llei.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera. Homologació dels plans a la present llei

1. El planejament municipal vigent a l'entrada en vigor de la present llei haurà d'adaptar la seua classificació del sòl no urbanitzable al que disposa esta.

Esta adaptació haurà de produir-se amb ocasió de la revisió del planejament general o mitjançant un expedient d'homologació a la present llei dels instruments de planejament que estiguen vigents en els respectius municipis.

2. L'expedient d'homologació, que es tramitarà i resoldrà com establix la legislació urbanística, i els preceptes a què esta remet, tindrà per objecte:

2. Si los terrenos afectados por la transformación en regadío estuvieran comprendidos, en todo o en parte, en sistemas de explotación que, de acuerdo con la planificación de regadíos o hidrológica de cuenca correspondiente, padezcan un déficit estructural de recursos hídricos, o en términos municipales con núcleos de población que en los dos años anteriores hayan padecido restricciones de abastecimiento de agua, se duplicará la cuantía de las sanciones previstas en el apartado anterior.

3. Serán autoridades competentes para imponer las sanciones los siguientes órganos:

a) Los alcaldes, cuando se trate de multas de cuantía inferior a 300.000 euros.

b) La conselleria competente en materia de agricultura cuando se trate de multas de cuantía igual o superior a 300.000 euros e inferior a 600.000 euros.

c) El Consell de la Generalitat cuando se trate de multas de cuantía igual o superior a 600.000 euros.

4. El importe de todas las multas corresponderá a los respectivos ayuntamientos, salvo en los casos en que el órgano autonómico hubiera iniciado y tramitado el expediente sancionador ante la inactividad municipal, siempre que hubiera precedido requerimiento expreso al respecto.

5. Con independencia de la aplicación de las sanciones previstas, el promotor de la transformación en regadío estará obligado a instar la legalización de la actuación. Si la legalización resultara imposible por ser negativo la certificación a que se refiere el apartado 2 del artículo 19 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, el promotor de la actuación deberá restituir a su estado anterior los terrenos afectados.

Sexta. Polígonos industriales en pequeños municipios con escasa demanda de suelo industrial

Con el objeto de fomentar la implantación de reducidos polígonos industriales destinados a almacenes, talleres y pequeñas industrias, el planeamiento general de los municipios con menos de 2.000 habitantes y con escasa demanda de suelo industrial podrá crear excepcionalmente un único sector de suelo urbanizable industrial con ordenación pormenorizada, en el que podrán, previa justificación motivada, minorarse los estándares dotacionales establecidos con carácter general por la legislación urbanística para esta clase de suelo, pudiendo proceder, previa reparcelación de los terrenos, a la urbanización simultáneamente a la implantación de las actividades mencionadas. En todo caso, se exigirá la adecuada conexión con el sistema viario y un tratamiento suficiente del abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, y suministro de energía eléctrica.

Séptima. Referencias contenidas en la Ley 8/2002, de 5 de diciembre.

Las referencias contenidas en la Ley 8 /2002, de 5 de diciembre, de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana, a las categorías de suelo no urbanizable de protección genérica y suelo no urbanizable de especial protección, se entenderán hechas a las categorías de suelo no urbanizable común y suelo no urbanizable protegido reguladas en la presente Ley.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Homologación de los planes a la presente ley

1. El planeamiento municipal vigente a la entrada en vigor de la presente ley deberá adaptar su clasificación del suelo no urbanizable a lo dispuesto en ella.

Dicha adaptación deberá producirse con ocasión de la revisión del planeamiento general o mediante un expediente de homologación a la presente ley de los instrumentos de planeamiento que estén vigentes en los respectivos municipios.

2. El expediente de homologación, que se tramitará y resolverá como establece la legislación urbanística, y los preceptos a que la misma remite, tendrá por objeto:

a) Una modificació del planejament vigent, perquè les seues determinacions sobre sòl no urbanitzable s'adapten a la present llei i aconseguixen el grau de concreció establit en esta.

b) Un document que justifique que les determinacions del planejament vigent, referides a sòl no urbanitzable, ja tenen el grau de concreció establit en esta llei. En este cas, es podrà obviar el sotmetiment a informació pública en la tramitació de l'expedient d'homologació.

Segona. Incidència de la present llei en l'ordenació urbanística vigent a la seua entrada en vigor

1. Mentre que es produïx l'adaptació del planejament municipal al que establix la present llei, per al sòl no urbanitzable, s'aplicaran les regles següents:

a) Al sòl classificat com a no urbanitzable subjecte al règim de protegit pels instruments de planejament urbanístic vigents a l'entrada en vigor d'esta llei se li aplicarà el règim establit en esta per al sòl no urbanitzable protegit.

b) A la resta del sòl classificat com a no urbanitzable pels instruments de planejament urbanístic vigents a l'entrada en vigor d'esta llei, s'aplicarà el règim establit en esta per al sòl no urbanitzable comú.

No obstant l'anterior, continuaran aplicant-se per al sòl no urbanitzable les prescripcions dels plans urbanístics municipals que disposen una superfície major de parcel·la mínima, una menor ocupació de la parcel·la o una menor alçada edificable, de les estipulades per esta llei, com també les que sent compatibles amb esta tinguen per objecte impedir la formació de nuclis de població, prohibir usos indesitjables o definir coeficients de volumetria o edificabilitat màxims.

2. En els municipis el planejament urbanístic dels quals no estiga adaptat a la legislació urbanística de la Comunitat Valenciana, que no continga per al sòl no urbanitzable mesures d'especial protecció de part d'este, i fins que no s'aproven definitivament els instruments corresponents d'ordenació adaptats a esta llei, a tot el seu sòl no urbanitzable s'aplicarà el règim urbanístic establit en esta llei per al sòl no urbanitzable protegit. No obstant això, podran admetre's, cas per cas, aquelles actuacions de les previstes en esta llei que tinguen l'informe o, si és procedent, declaració favorable del seu impacte ambiental i informe favorable respecte de la seua compatibilitat territorial emés per la conselleria competent en ordenació del territori i urbanisme.

Tercera. Règim transitori dels procediments

1. Es podran continuar tramitant i aprovant els instruments de planejament i gestió no adaptats a la present llei, conforme a les disposicions de la legislació anterior, si es troben en període d'informació pública o bé es tracte del desplegament de plans d'acció territorial ja aprovats amb anterioritat a l'entrada en vigor de la present llei. No obstant això, el promotor de l'expedient podrà desistir en qualsevol moment de la seua tramitació, si preferix acollir-se a les disposicions d'esta llei.

2. Els procediments ja iniciats en l'organisme competent sobre autoritzacions prèvies o declaracions d'interés comunitari en sòl no urbanitzable a l'entrada en vigor de la present llei, es conclouran d'acord amb el que disposa la legislació anterior.

Quarta. Minimització de l'impacte territorial generat pels nuclis d'habitatges en sòl no urbanitzable

1. En sòl no urbanitzable, es consideren nuclis d'habitatges consolidats que han de minimitzar el seu impacte territorial els formats per un conjunt de més de deu habitatges existents dins d'un cercle de cent metres de radi, la implantació dels quals s'haja efectuat al marge dels processos formalitzats d'urbanització i edificació.

2. Els ajuntaments tramitaran expedients d'identificació dels nuclis d'habitatges consolidats que tinguen este caràcter amb anterioritat a l'entrada en vigor d'esta llei, en els seus termes municipals respectius a fi de minimitzar el seu impacte territorial. L'expedient es tramitarà pel procediment general amb aprovació definitiva auto-

a) Una modificación del planeamiento vigente, para que sus determinaciones sobre suelo no urbanizable se adapten a la presente ley y alcancen el grado de concreción establecido en ella.

b) Un documento que justifique que las determinaciones del planeamiento vigente, referidas a suelo no urbanizable, ya tienen el grado de concreción establecido en esta ley. En este caso, se podrá obviar el sometimiento a información pública en la tramitación del expediente de homologación.

Segunda. Incidencia de la presente ley en la ordenación urbanística vigente a su entrada en vigor

1. Hasta tanto se produce la adaptación del planeamiento municipal a lo establecido en la presente ley, para el suelo no urbanizable, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Al suelo clasificado como no urbanizable sujeto al régimen de protegido por los instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes a la entrada en vigor de esta ley, se le aplicará el régimen establecido en ella para el suelo no urbanizable protegido.

b) Al resto del suelo clasificado como no urbanizable por los instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes a la entrada en vigor de esta ley, se le aplicará el régimen establecido en ella para el suelo no urbanizable común.

No obstante lo anterior, continuarán aplicándose para el suelo no urbanizable las prescripciones de los planes urbanísticos municipales que dispongan una superficie mayor de parcela mínima, una menor ocupación de la parcela o una menor altura edificable, de las estipuladas por esta ley, así como las que siendo compatibles con la misma tengan por objeto impedir la formación de núcleos de población, prohibir usos indeseables o definir coeficientes de volumetría o edificabilidad máximos.

2. En los municipios cuyo planeamiento urbanístico no esté adaptado a la legislación urbanística de la Comunidad Valenciana, que no contenga para el suelo no urbanizable medidas de especial protección de parte del mismo, y hasta que se aprueben definitivamente los correspondientes instrumentos de ordenación adaptados a esta ley, a todo su suelo no urbanizable se aplicará el régimen urbanístico establecido en esta ley para el suelo no urbanizable protegido. No obstante, podrán admitirse, caso por caso, aquellas actuaciones de las previstas en esta ley que cuenten con informe o, en su caso, declaración favorable de su impacto ambiental e informe favorable respecto de su compatibilidad territorial emitido por la conselleria competente en ordenación del territorio y urbanismo.

Tercera. Régimen transitorio de los procedimientos

1. Se podrán seguir tramitando y aprobando los instrumentos de planeamiento y gestión no adaptados a la presente ley, conforme a las disposiciones de la legislación anterior, si se encuentran en período de información pública o bien se trate del desarrollo de planes de acción territorial ya aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley. No obstante, el promotor del expediente podrá desistir en cualquier momento de su tramitación, si prefiere acogerse a las disposiciones de esta ley.

2. Los procedimientos ya iniciados en el organismo competente sobre autorizaciones previas o declaraciones de interés comunitario en suelo no urbanizable a la entrada en vigor de la presente ley, se concluirán con arreglo a lo dispuesto en la legislación anterior.

Cuarta. Minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en suelo no urbanizable

1. En suelo no urbanizable, se consideran núcleos de viviendas consolidados que deben minimizar su impacto territorial los formados por un conjunto de más de diez viviendas existentes dentro de un círculo de cien metros de radio, cuya implantación se haya efectuado al margen de los procesos formalizados de urbanización y edificación.

2. Los ayuntamientos tramitarán expedientes de identificación de los núcleos de viviendas consolidados que tuvieran este carácter con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, en sus respectivos términos municipales con el fin de minimizar su impacto territorial. El expediente se tramitará por el procedimiento general con aproba-

nòmica previst en la legislació urbanística, corresponent al conseller competent en matèria ordenació del territori i urbanisme la seua aprovació definitiva. L'expedient comprendrà els documents tècnics següents:

a) Memòria descriptiva de la situació actual i justificativa de la proposta, en què es descriuran les circumstàncies d'implantació de cada nucli d'habitatges, s'identificaran les parcel·les cadastrals que l'integren, es relacionaran les construccions i usos existents i les característiques dels servicis dels quals estiguen dotades. S'afegirà un annex amb la llista dels propietaris afectats.

b) Plànols d'estat actual de parcel·lació, grau d'urbanització, grau d'edificació, relació amb els nuclis urbans, activitats qualificades i amb la xarxa primària d'infraestructures i servicis existents.

c) Plànol d'ordenació que efectue una delimitació del perímetre del nucli d'habitatges consolidat, incloent els terrenys inedificables estrictament necessaris per a ultimar la trama de la vora i els necessaris per a implantar les dotacions públiques que es consideren adequades per al benestar de la població i la protecció de la qualitat del medi ambient.

d) Estudi econòmic de la inversió, proposta d'infraestructures, altres costs de regularització previstos i termini d'execució de les obres.

e) Si és procedent, conveni urbanístic que regule les relacions entre els propietaris i l'administració actuant.

3. En el cas que resulte l'existència d'activitats qualificades a distàncies inferiors del nucli d'habitatges de les previstes per la normativa específica que se li aplique, es requerirà l'informe de les conselleries competents en matèria d'indústria i territori.

4. La minimització de l'impacte territorial generat pels nuclis d'habitatges en el sòl no urbanitzable, exigirà, en tot cas, la implantació de les infraestructures i servicis públics que garantisquen la mínima afecció al medi ambient. En particular, el clavegueram o sistema de depuració d'abocaments de tota índole i la recollida regular de residus sòlids, com també l'adequada connexió del nucli d'habitatges amb la xarxa viària.

5. Els costs derivats de la minimització de l'impacte territorial hauran de ser assumits pels propietaris afectats.

6. En tot cas, l'homologació o revisió del planejament general municipal haurà d'incloure la documentació prevista per a minimitzar l'impacte territorial generat pels nuclis d'habitatges objecte d'esta disposició legal i la previsió de mesures que faciliten dur-lo a terme. Tot això sense perjudici que el municipi puga classificar el sòl afectat com a urbanitzable i desenrotllar-lo d'acord amb el que preveu la legislació urbanística.

Cinquena. Règim per a la reforma o l'ampliació d'activitats industrials existents en el sòl no urbanitzable a l'entrada en vigor d'esta llei

1. Les ampliacions o reformes de les activitats industrials existents a l'entrada en vigor de la Llei 4/1992, de 5 de juny, i en funcionament sobre sòl no urbanitzable que mantenen la seua activitat a l'entrada en vigor d'esta llei i no s'adapten al que disposa esta, podran autoritzar-se, mitjançant el procediment de declaració d'interés comunitari, sempre que es complisquen les circumstàncies i condicions següents:

a) La no-procedència d'adoptar al respecte qualssevol mesures de protecció i restabliment de la legalitat urbanística.

b) Les ampliacions no podran superar la meitat de la superfície que es trobe ja construïda. Límits estos que no podran ser sobrepassats mitjançant la successiva obtenció d'altres declaracions d'interés comunitari, fins i tot les atorgades a l'empara de la legislació que la present llei deroga.

2. En qualsevol cas, per a l'atorgament de l'autorització d'estes obres d'ampliació, s'exigirà l'adequada connexió amb el sistema viari i també la suficiència d'abastiment, sanejament i depuració d'aigües.

ción definitiva autonómica previsto en la legislación urbanística, correspondiendo al conseller competente en materia ordenación del territorio y urbanismo su aprobación definitiva. El expediente comprenderá los siguientes documentos técnicos:

a) Memoria descriptiva de la situación actual y justificativa de la propuesta, en la que se describirán las circunstancias de implantación de cada núcleo de viviendas, se identificarán las parcelas catastrales que lo integran, se relacionarán las construcciones y usos existentes y las características de los servicios de que estén dotadas. Se añadirá un anexo con la relación de los propietarios afectados.

b) Planos de estado actual de parcelación, grado de urbanización, grado de edificación, relación con los núcleos urbanos, actividades calificadas y con la red primaria de infraestructuras y servicios existentes.

c) Plano de ordenación que efectúe una delimitación del perímetro del núcleo de viviendas consolidado, incluyendo los terrenos inedificables estrictamente necesarios para ultimar la trama del borde y los precisos para implantar las dotaciones públicas que se consideren adecuadas para el bienestar de la población y la protección de la calidad del medio ambiente.

d) Estudio económico de la inversión, propuesta de infraestructuras, otros costos de regularización previstos y plazo de ejecución de las obras.

e) En su caso, convenio urbanístico que regule las relaciones entre los propietarios y la administración actuante.

3. En el caso de que resulte la existencia de actividades calificadas a distancias inferiores del núcleo de viviendas de las previstas por la normativa específica que le sea de aplicación, se requerirá informe de las consellerias competentes en materia de industria y territorio.

4. La minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en el suelo no urbanizable, exigirá, en todo caso, la implantación de las infraestructuras y servicios públicos que garanticen la mínima afección al medio ambiente. En particular, el alcantarillado o sistema de depuración de vertidos de toda índole y la recogida regular de residuos sólidos, así como la adecuada conexión del núcleo de viviendas con la red viaria.

5. Los costes derivados de la minimización del impacto territorial habrán de ser asumidos por los propietarios afectados.

6. En todo caso, la homologación o revisión del planeamiento general municipal deberá incluir la documentación prevista para minimizar el impacto territorial generado por los núcleos de viviendas objeto de esta disposición legal y la previsión de medidas que faciliten llevarla a cabo. Todo ello sin perjuicio de que el Municipio pueda clasificar el suelo afectado como urbanizable y desarrollarlo de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística.

Quinta. Régimen para la reforma o la ampliación de actividades industriales existentes en el suelo no urbanizable a la entrada en vigor de esta ley

1. Las ampliaciones o reformas de las actividades industriales existentes, a la entrada en vigor de la Ley 4/1992, de 5 de junio, y en funcionamiento sobre suelo no urbanizable que mantienen su actividad a la entrada en vigor de esta ley y no se ajusten a lo dispuesto en ella, podrán autorizarse, mediante el procedimiento de declaración de interés comunitario, siempre que se cumplan las circunstancias y condiciones siguientes:

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

b) Las ampliaciones no podrán superar la mitad de la superficie que se encuentre ya construida. Límites estos que no podrán ser rebasados mediante la sucesiva obtención de otras declaraciones de interés comunitario, incluso las otorgadas al amparo de la legislación que la presente ley deroga.

2. En cualquier caso, para el otorgamiento de la autorización de estas obras de ampliación, se exigirá la adecuada conexión con el sistema viario así como suficiencia de abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas.

Sisena. Declaracions d'interés comunitari atorgades conforme a la Llei 4/1992, de 5 de juny, de la Generalitat, del Sòl No Urbanitzable

Les declaracions d'interés comunitari atorgades conforme a la Llei 4/1992, de 5 de juny, de la Generalitat, del Sòl No Urbanitzable, corresponents a activitats previstes en l'article 26 d'esta llei, podran quedar eximides del termini de vigència que en la resolució corresponent s'haja establit si, abans del seu venciment i després de l'informe municipal favorable, homologuen els seus continguts a les exigències que, en atenció a la naturalesa de l'actuació declarada d'interés comunitari, s'establixen en la present llei.

El procediment d'homologació se substanciarà d'acord amb el procediment de declaració d'interés comunitari regulat en esta llei.

Setena. Avaluació ambiental estratègica

Mentre no s'aproven les disposicions legals necessàries per a complir la Directiva 2001/42/CE, de 27 de juny, relativa a l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, els estudis i avaluacions ambientals estratègics previstos en la present llei es regiran pel que establix la legislació sobre impacte ambiental

Vuitena. Convenis amb finalitat urbanística

Els convenis amb finalitat urbanística subscrits a l'empara de la disposició addicional quarta de la Llei 4/1992, de la Generalitat, del Sòl No Urbanitzable, continuaran vigents fins a la seua extinció, conforme a la dita norma.

Novena. Infraccions i sancions en el sòl no urbanitzable

Les infraccions a la present llei se sancionaran de conformitat amb el que preveu la disposició addicional tercera de la Llei 4/1992, de 5 de juny, de la Generalitat, del Sòl No Urbanitzable, o amb la normativa urbanística aplicable en la matèria.

DISPOSICIONS DEROGATÒRIES

Primera. Derogació de normes

Queda derogada la Llei 4/1992, de 5 de juny, de la Generalitat, del Sòl No Urbanitzable, amb excepció de la disposició addicional tercera.

Segona. Clàusula general de derogació

Queden derogades quantes disposicions legals o reglamentàries contradiguen o s'oposen al que disposa la present llei.

DISPOSICIONS FINALS

Primera. Desplegament i aplicació de la llei

Es faculta el Consell de la Generalitat perquè dicte totes les disposicions que calguen que per al millor desplegament i l'aplicació de la present llei.

Segona. Entrada en vigor

La present llei vigirà l'endemà de la publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.*

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

València, 9 de desembre de 2004

El president de la Generalitat,
FRANCISCO CAMPS ORTIZ

Sexta. Declaraciones de interés comunitario otorgadas conforme a la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat, sobre Suelo No Urbanizable

Las declaraciones de interés comunitario otorgadas conforme a la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat, sobre Suelo No Urbanizable, correspondientes a actividades contempladas en el artículo 26 de esta ley, podrán quedar eximidas del plazo de vigencia que en la correspondiente resolución se hubiese establecido si, antes de su vencimiento y previo informe municipal favorable, homologan sus contenidos a las exigencias que, en atención a la naturaleza de la actuación declarada de interés comunitario, se establecen en la presente ley.

El procedimiento de homologación se sustanciará con arreglo al procedimiento de declaración de interés comunitario regulado en esta ley.

Séptima. Evaluación ambiental estratégica

Hasta tanto no se aprueben las disposiciones legales necesarias para dar cumplimiento a la Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, los estudios y evaluaciones ambientales estratégicos previstos en la presente ley se regirán por lo establecido por la legislación sobre impacto ambiental

Octava. Convenios con finalidad urbanística

Los convenios con finalidad urbanística suscritos al amparo de la disposición adicional cuarta de la Ley 4/1992, de la Generalitat, sobre Suelo No Urbanizable, continuarán vigentes hasta su extinción, conforme a dicha norma.

Novena. Infracciones y sanciones en el suelo no urbanizable

Las infracciones a la presente ley se sancionarán de conformidad con lo previsto en la disposición adicional tercera de la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat, sobre Suelo No Urbanizable, o con la normativa urbanística aplicable en la materia.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Primera. Derogación de normas

Queda derogada la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat, sobre Suelo No Urbanizable, con excepción de la disposición adicional tercera.

Segunda. Cláusula general de derogación

Quedan derogadas cuantas disposiciones legales o reglamentarias contradigan o se opongan a lo dispuesto en la presente ley.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Desarrollo y aplicación de la ley

Se faculta al Consell de la Generalitat para dictar cuantas disposiciones sean precisas para el mejor desarrollo y aplicación de la presente ley.

Segunda. Entrada en vigor

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.*

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

Valencia, 9 de diciembre de 2004

El presidente de la Generalitat,
FRANCISCO CAMPS ORTIZ