

RESOLUCIÓ de 29 de maig de 1992, de la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, per la qual acredita un laboratori d'assajos de control de qualitat de l'edificació.

Pàg. 6101

ADMINISTRACIÓ DE JUSTÍCIA

Pàg. 6102

ANUNCIS

Pàg. 6107

RESOLUCIÓN de 29 de mayo de 1992, de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que acredita un laboratorio de ensayos de control de calidad de la edificación.

Pág. 6101

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Pág. 6102

ANUNCIOS

Pág. 6107

Exemplar: 100 ptes.
Subscripció anual: 17.500 ptes.

ISSN: 0212-8195
Dipòsit legal: V. 1.556 - 1978

Administració: Palau de la Generalitat. Cavallers, 9
46001-València
Tel. (96) 386 61 00

Composició: Servei de Publicacions de la Presidència de la Generalitat
Impressió: Tipografia Artística Puertes, S. L. Palleter, 47. 46008-València



Ejemplar: 100 ptas.
Suscripción anual: 17.500 ptas.

ISSN: 0212-8195
Depósito legal: V. 1.556 - 1978

Administración: Palau de la Generalitat. Caballeros, 9
46001-Valencia
Tel. (96) 386 61 00

Composición: Servei de Publicacions de la Presidència de la Generalitat
Impressió: Tipografía Artística Puertes, S. L. Palleter, 47. 46008-Valencia

DISPOSICIONS GENERALS

PRESIDÈNCIA DE LA GENERALITAT

1522 *LLEI 4/1992, de 5 de juny, de la Generalitat Valenciana, de Llei del sòl no urbanitzable.*
[92/3261]

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

PREÀMBUL

I

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

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

DISPOSICIONES GENERALES

PRESIDENCIA DE LA GENERALITAT

1522 *LEY 4/1992, de 5 de junio de 1992, de la Generalitat Valenciana, sobre suelo no urbanizable.*
[92/3261]

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

I

El suelo no urbanizable constituye la clasificación urbanística a la que se encuentra adscrito la mayor parte del territorio de la Comunidad Valenciana. Paradójicamente, la regulación legal de la edificación en esta clase de suelo sorprende por la parquedad de sus previsions.

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

recent reforma legal, la qual ha reservat la tasca per a l'espai normatiu d'altres legislacions.

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

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

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

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

II

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

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

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

L'habitatge familiar aïllat s'incloïa en la nostra legislació com un ús complementari demanat per les activitats agràries. La seua autorització se supeditava al compliment de limita-

del objetivo temático de dicha reciente reforma legal, la cual ha reservado la tarea para el espacio normativo de otras legislaciones.

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

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

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

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

II

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

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

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

La vivienda familiar aislada se recogía en nuestra legislación como un uso complementario demandado por las actividades agrarias. Su autorización se supeditaba al cumpli-

cions que s'havien de concretar pel planejament urbanístic, que impediren la formació de nuclis de població. Des d'aquesta òptica, molts dels plans de la Comunitat Valenciana, inspirats per les antigues Normes Complementàries Provincials, han fixat aquestes limitacions d'acord amb estàndards d'exigència més orientats cap a mesures tradicionals de policia rural que cap a criteris d'estructuració del territori. De manera que, freqüentment, s'ha tendit a permetre l'execució generalitzada d'habitatges en tot predi agrícola de dimensions mitjanes i condicions típiques dins de la seua Comarca.

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

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

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

No servia ni serveix, com a solució, imposar una exegesi laxa que forçara el tenor de la llei, perquè, a banda del detriment que això significa per a la seguretat jurídica, comportaria una ruptura del nostre sistema urbanístic, perquè moltes activitats econòmiques, temptades pels baixos preus del sòl i els menors costos d'urbanització, usarien el no urbanitzable com a succedani de l'urbà, cosa que ocasionaria l'ocupació caòtica en perjudici de l'urbanisme formalitzat i de les exigències mediambientals.

III

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

Conseqüentment, l'estatut dominical d'aquest sòl, en la seua vessant limitadora, no pot ajustar-se a les simples prohi-

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

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

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

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

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

III

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

Consecuentemente, el estatuto dominical de este suelo, en su vertiente limitativa, no puede ceñirse a las simples prohi-

hibicions de fer o actuar, ha d'implicar, a més a més, obligacions positives o actives tendents a la conservació del territori en condicions adequades.

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

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

IV

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

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

El pla pot permetre, en sòl no urbanitzable comú, actuacions tals com l'habitatge familiar, les construccions agrícoles, fins i tot les que requeresquen certes obres d'arquitectura o l'explotació de pedreres. Igualment, la planificació sectorial de les carreteres podrà permetre activitats localitzades per al seu servei. Però la planificació, per a poder atribuir aquests aprofitaments, haurà de condicionar la seua possibilitat al compliment de certes exigències tendents a evitar processos de saturació. Aquestes exigències, tot i que descrites pel planejament atinent a la peculiaritat de cada territori, hauran d'adequar-se a uns estàndards mínims de compliment general, alguns directament prescrits per la Llei i altres que s'han de concretar, tècnicament, pels reglaments generals de desplegament que s'hi preveuen o pels plans d'acció territorial previstos en la Llei 6/1989, de 7 de juliol, d'Ordenació del Territori de la Comunitat Valenciana.

L'autorització d'aquestes actuacions està sempre subjecta a la llicència municipal, encara que s'exigeix l'autorització prèvia de la Generalitat, la intervenció de la qual té per objecte

biciones de hacer o actuar, debe implicar, además, obligaciones positivas o activas tendentes a la conservación del territorio en condiciones adecuadas.

El régimen del suelo se articula sobre la distinción entre el sujeto a especiales medidas de protección y el sometido a una regulación «común». Cada área protegida tendrá su estatuto específico, definido por las medidas protectoras que el planeamiento, coordinadamente con la legislación sectorial y modulando los valores concretos a conservar, establezca. Pero el régimen de protección deja de ser una singularidad, exigiéndose, como pauta habitual, su delimitación por el plan o, en su defecto, una explícita justificación de la ausencia de este suelo. Se establecen, asimismo, medidas de garantía para la directa protección del patrimonio forestal de la Comunidad Valenciana, que se vienen a sumar a las normas de protección del patrimonio rural del suelo contenidas en el capítulo IV de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1989, de 7 de julio.

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

IV

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

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

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

La autorización de estas actuaciones se sujeta siempre a licencia municipal, si bien se exige previa autorización de la Generalitat, cuya intervención tiene por objeto garantizar la

garantir el compliment dels paràmetres mínims generals establerts legalment o reglamentària per a la totalitat del territori de la Comunitat Valenciana. Per tant, es pot concloure que se simplifica el procediment, alhora que augmenten les exigències mínimes substantives, no més enllà del que molts plans ja preveien, però millorant no pocs planejaments.

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

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

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

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

Així mateix, per a evitar que permetre aquest tipus d'actuacions productives i terciàries, fora dels sòls urbans i urbanitzables, comporte avantatges comparatius injustos o situacions de privilegi enfront del règim de càrregues legals propi d'aquells sòls, s'estableix un cànon compensatori de l'aprofitament urbanístic que, per aquesta via, obtinga el propietari

observancia de los parámetros mínimos generales legal o reglamentariamente establecidos para la totalidad del territorio de la Comunidad Valenciana. Por tanto, cabe concluir que se simplifica el procedimiento, al tiempo que se eleva el listón mínimo de exigencias sustantivas, no más allá de lo que muchos planes ya preveían, pero mejorando no pocos planeamientos.

Las actuaciones productivas y terciarias, en suelo no urbanizable, requerirán la previa declaración de su interés comunitario otorgada por la Generalitat, dando participación a los municipios en el procedimiento. Esta declaración, que complementa la ordenación urbanística, es concebida como una especie de planeamiento puntual.

La Ley hace un esfuerzo analítico por definir qué tipo de actuaciones y bajo qué supuestos se podrán amparar, mediante la declaración de interés comunitario, y cuales no. Se desarrolla así, siquiera de forma básica y preliminar, el viejo concepto indeterminado de «necesidad de emplazamiento en el medio rural», previsto en la Ley de 1976. Formulada una propuesta, dentro de estos supuestos, el órgano otorgante deberá examinar tanto su compatibilidad con el planeamiento y con los estándares y condiciones generales que establece la Ley, que complementarán sus reglamentos de desarrollo, como la conveniencia y oportunidad misma de acometer la propuesta, ponderando su incidencia en la correcta vertebración del territorio.

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

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

Asimismo, para evitar que el permitir ese tipo de actuaciones productivas y terciarias, fuera de los suelos urbanos y urbanizables, comporte ventajas comparativas injustas o situaciones de privilegio frente al régimen de cargas legales propio de aquellos suelos, se establecerá un canon compensatorio del aprovechamiento urbanístico que, por esta vía, obtenga

del sòl no urbanitzable. Es tracta de rescatar la renda diferencial d'ús obtinguda d'aquesta atribució administrativa singular d'aprofitament per qui, en principi, només tenia dret al rendiment rústic del terreny, com la resta de propietaris. Com l'atorgament només es fa per un termini, l'import màxim del cànon no superarà el que valdria, a l'efecte fiscal o expropiatori, l'usdefruit d'aqueix major valor aportat pel potencial urbanístic que s'atorgue al sòl. L'Administració perceptora serà la municipal, i l'ingrés d'adscriurà a l'execució d'inversions urbanístiques i infraestructures territorials.

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

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

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

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

V

El que s'ha exposat fins ara, que és el nucli bàsic de la present Llei, haguera resultat insuficient si no s'haguera reforçat amb un conjunt de mesures complementàries que no per ser heterogènies deixaven de ser necessàries. Ja es va mencionar la regulació dels convenis, que remarca la importància de la seua publicitat i en el fet de centrar quins han de ser els seus fins, i la de les reclasificacions, que assegura la regularitat en els processos de formació del sòl urbà, des de la pedrera, per dir-ho així, del no urbanitzable, passant per les exigències d'un desplegament urbanístic amb les degudes garanties. S'instrumenten, també, mesures de disciplina urbanística addicionals. S'aclareix l'atribució de responsabilitats a les distintes administracions que han d'intervenir en l'aplicació de la Llei, respectant l'autonomia local i les prerrogatives comunitàries en qüestions que repercuteixen en l'interés supramunicipal. En aquest sentit, el sòl no urbanitzable requereix un tractament acuradament equilibrat perquè,

el propietario del suelo no urbanizable. Se trata de rescatar la renta diferencial de uso obtenida de esa atribución administrativa singular de aprovechamiento por quien, en principio, sólo tenía derecho al rendimiento rústico del terreno, al igual que la generalidad de propietarios. Como el otorgamiento sólo se hace por un plazo, el importe máximo del canon no superará lo que valdría, a efectos fiscales o expropiatorios, el usufructo de ese mayor valor aportado por el potencial urbanístico que se otorgue al suelo. La Administración perceptora será la municipal, quedando el ingreso afecto a la ejecución de inversiones urbanísticas e infraestructuras territoriales.

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

La declaración de interés comunitario de estas actuaciones mayores, por su especial relevancia, se somete a la aprobación del Gobierno Valenciano. Se exige que su proyecto y desarrollo sea formulado y efectuado como una actuación integral, resolutoria de todas las incidencias que su ensamblaje territorial pueda acarrear. Su promotor habrá de asumir, cuanto menos, las obligaciones y responsabilidades corrientemente requeridas para actuar en suelo urbanizable, así como la ejecución de las infraestructuras y medidas correctoras precisas, aún de las generales o externas al ámbito de actuación.

Además, como quiera que estas iniciativas no son reproducibles, por consumir el potencial de saturación que el territorio permite, se ha dispuesto que la información pública del procedimiento adquiera caracteres de concurso, a fin de que otros promotores puedan competir con la iniciativa originaria, incluso con propuestas alternativas y excluyentes a seleccionar por el órgano otorgante, previa participación municipal. Puesto que las alternativas concurrentes sobre un mismo territorio pueden dissociarse de la propiedad del suelo, se habilita, para cuando sea preciso, el instrumento de la expropiación forzosa en beneficio del adjudicatario que será, obvio es, quien, habiendo presentado la propuesta de condiciones y características más ventajosas para el interés público, pague el justiprecio.

El régimen jurídico así estructurado es análogo al de la gestión del suelo urbanizable no programado, si bien se ha procurado una notable simplificación y agilización procedimental.

V

Lo expuesto, que es el núcleo básico de la presente Ley, hubiera resultado insuficiente de no reforzarlo con un elenco de medidas complementarias que no por heterogéneas dejaban de ser precisas. Ya se mencionó la regulación de los convenios, que hace hincapié en su publicidad y en centrar cuáles han de ser sus fines, y la de las reclasificaciones, que asegura la regularidad en los procesos de formación del suelo urbano, desde la cantera, por así decirlo, del no urbanizable, pasando por las exigencias de un desarrollo urbanístico con las debidas garantías. Se instrumentan, también, medidas de disciplina urbanística adicionales. Se aclara la atribución de responsabilidades a las distintas Administraciones llamadas a intervenir en la aplicación de la Ley, respetando la autonomía local y las prerrogativas comunitarias en cuestiones que repercutan en el interés supramunicipal. En este sentido, el suelo no urbanizable requiere un tratamiento cuidadosamente equilibrado pues, en cuanto constituye una unidad geofísica

donat que constitueix una unitat geofísica que transcendeix la seua divisió administrativa en Municipis, s'inscriu en la competència autonòmica per a l'ordenació del territori, però en la mesura que pot donar cabuda a activitats de naturalesa urbanística, és inexcusable fer participar els Municipis en el seu règim administratiu.

S'adopten, així mateix, les necessàries previsions transitoris, i també particulars disposicions de tolerància per a les indústries legalment consolidades en aquests sòls amb anterioritat a la Llei, alhora que s'ofereix als petits Municipis una via abreujada, adequant-la a la seua menor capacitat tècnica, perquè puguen ordenar racionalment petits usos industrials perifèrics. D'aquesta manera se'ls alleuja d'algunes exigències de la legislació vigent, excessives per a ells. Tampoc podia aquesta Llei deixar de prescriure especial tolerància per a aquelles actuacions que evidencien la sensibilitat necessària per a revitalitzar el nostre patrimoni arquitectònic rural. Es tracta, finalment, la problemàtica de la legalització, selectiva i condicionada, d'urbanitzacions clandestines.

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

TÍTOL I

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

Article primer. Classificació en els Municipis amb planejament urbanístic

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

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

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

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

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

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

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

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

trascendente de su división administrativa en municipios, se inscribe en la competencia autonómica para la ordenación del territorio, pero en tanto que puede albergar actividades de naturaleza urbanística es inexcusable dar juego a la participación municipal en su régimen administrativo.

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

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

TÍTULO I

De la clasificación del suelo no urbanizable y sus distintas categorías

Artículo primero. Clasificación en los municipios con planeamiento urbanístico

1. Los planes generales de Ordenación Urbana y, en su caso, las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento clasificarán como suelo no urbanizable:

a) El dominio público natural marítimo e hidráulico, de conformidad con su legislación reguladora.

b) Los terrenos que estén sujetos a un régimen específico de protección o mejora por una medida en vigor adoptada conforme, bien a la propia legislación de la ordenación territorial o urbanística, bien a la reguladora de la conservación de la naturaleza, flora y fauna, del patrimonio histórico o artístico o del medio ambiente.

c) Los terrenos que, aún no estando comprendidos en el supuesto de la letra anterior, reúnan valores o presenten características que, conforme a la legislación urbanística, de protección del patrimonio histórico, de conservación de la naturaleza, fauna y flora o del medio ambiente, los hagan merecedores de una especial protección.

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

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

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

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

3. En tot cas, es classificaran:

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

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

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

A) Haurà de desplegar i adequar-se, per a la seua efectivitat, a les reserves de sòl establertes pels Plans d'Acció Territorial formulats per la Generalitat.

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

C) Establirà reserves de sòl:

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

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

Article segon. Nova classificació per revisió o modificació del planejament

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

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

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

3. En todo caso, se clasificarán:

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

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

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

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

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

C) Establecerá reservas de suelo:

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

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

Artículo segundo. Nueva clasificación por revisión o modificación del planeamiento

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

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

3. Durante el período de vigencia de un plan general de ordenación urbana o, en su caso, normas complementarias y subsidiarias de planeamiento sólo podrán tramitarse y aprobarse modificaciones de dichos instrumentos de ordenación que, fundándose en una urgente e inaplazable necesidad o interés públicos, supongan —aislada o cumulativamente— la reclasificación de suelo no urbanizable determinante como máximo de una edificabilidad equivalente al 20% de la atribuida a las restantes clases de suelo, computada siempre tanto en su totalidad como para cada uso predominante. Toda reclasificación que exceda de este límite requerirá su tramitación y aprobación como revisión de los referidos instrumentos, salvo que fuera consecuencia de una declaración de interés comunitario acordada conforme al artículo 20 de esta ley. En todo caso, las modificaciones reclassificadoras del suelo no urbanizable deberán motivar suficientemente la necesidad o el interés público a que obedezcan y el carácter inaplazable y urgente de su satisfacción, así como justificar la coheren-

tada amb el model i l'estratègia territorials vigents, en què haja d'integrar-se.

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

Article tercer. Classificació en els Municipis sense planejament

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

2. Regeix per als Municipis a què fa referència el número anterior i amb relació als projectes de delimitació del sòl urbà, la prohibició establerta en el número 1 de l'article anterior.

TÍTOL II

Règim del sòl no urbanitzable

CAPÍTOL PRIMER

Drets i deures dels propietaris

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

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

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

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

A) Facultats:

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

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

B) Deures:

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

cia de la resolució adoptada con el modelo y la estrategia territoriales vigentes, en los que deba integrarse.

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

Artículo tercero. Clasificación en los municipios sin planeamiento

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

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

TÍTULO II

Régimen del suelo no urbanizable

CAPÍTULO PRIMERO

Derechos y deberes de los propietarios

Artículo cuarto. Delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad

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

Artículo quinto. Facultades y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable común

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

A) Facultades:

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

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

B) Deberes:

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

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

3r.) Realitzar les plantacions i els treballs i obres de defensa del sòl i la seua vegetació que calguen per salvaguardar l'equilibri ecològic, preservar el sòl de l'erosió, impedir la contaminació d'aquest i prevenir desastres naturals.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Integren el contingut urbanístic del dret de propietat del sòl no urbanitzable subjecte a especial protecció les facultats i els deures definits expressament per l'ordenació específica de la dita especial protecció continguda directament en aquesta Llei o establerta, en virtut d'aquesta, pel planejament urbanístic i, en tot cas i mentre siga compatible amb

2º) Conservar y mantener el suelo y su masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas o cualquier otra perturbación medioambiental, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general; y efectuar las labores de replantación y, en su caso, reforestación precisas para la reposición de la vegetación en toda la superficie de los terrenos que la hayan perdido como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, dentro de los plazos señalados en los planes y programas sectoriales reguladores de la materia.

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

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

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

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

7º) Permitir, en los terrenos de su propiedad en los que, por sus características, así sea preciso, la ejecución por los órganos competentes de la Generalitat de trabajos de plantación destinados a prevenir la erosión, con el límite derivado de la regla contenida en el artículo 6.2

Los inunicipios y los órganos de la Generalitat competentes por razón de la materia velarán, mediante el ejercicio de las competencias que respectivamente les atribuya la legislación en cada caso de pertinente aplicación y las previstas por el régimen legal de la protección de la legalidad y la disciplina urbanísticas, por el cumplimiento de los anteriores deberes, pudiendo dictar al efecto órdenes de ejecución.

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

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

Artículo sexto. Facultades y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable sujeto a especial protección

1. Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo no urbanizable sujeto a especial protección las facultades y los deberes definidos expresamente por la ordenación específica de dicha especial protección contenida directamente en esta Ley o establecida, en virtud de la misma, por el planeamiento urbanístico y, en todo caso y en tanto

aquella protecció, els previstos en els apartats A) 1r.) i B) 1r.), 2n.), 3r.) 4t.), 5é.), 6é.) i 7é) de l'article anterior per al sòl no urbanitzable comú.

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

CAPÍTOL II

Usos, activitats i aprofitaments en sòl no urbanitzable

Article setè. Obres, instal·lacions i serveis públics

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

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

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

a) La conselleria promotora del projecte en comunicarà l'elaboració a la competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme i als Municipis afectats, perquè l'examinen des del punt de vista de l'ordenació urbanística i en manifesten el criteri sobre el plantejament inicial. El silenci municipal s'entendrà com a conformitat amb aquest plantejament.

b) L'expressió d'alguna disconformitat obrirà un període de consultes dirigit a assolir un acord interadministratiu sobre les característiques urbanístiques del projecte. Si no s'assoleix en el termini establert amb tal fi, correspondrà al govern valencià la resolució definitiva sobre les característiques d'acord amb les quals haja de redactar-se el projecte tècnic; resolució que, si escau, haurà de disposar la modificació o revisió del planejament urbanístic en vigor.

c) En tot cas, aprovat el projecte tècnic definitiu i avanç de començar-ne l'execució material, la conselleria que el promoga el trametrà als Municipis interessats, per al seu coneixement.

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

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

1. A l'empara del planejament urbanístic, la regulació del qual, com a mínim assumirà les limitacions contingudes en aquesta llei i en les normes reglamentàries que la desplegue, prèvia llicència urbanística:

sea compatible con aquella protección, los previstos en los apartados A). 1º) y B). 1º), 2º), 3º), 4º), 5º, 6º) y 7º) del artículo anterior para el suelo no urbanizable común.

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

CAPÍTULO II

Usos, actividades y aprovechamientos en suelo no urbanizable

Artículo séptimo. Obras, instalaciones y servicios públicos

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

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

Cuando los proyectos previstos en el párrafo anterior se refieran a obras, instalaciones o servicios públicos de la Generalitat, la ejecución sólo podrá emprenderse previa declaración de conformidad por parte del Municipio o municipios cuyo territorio esté afectado o, en su caso, acuerdo del Consell de la Generalitat resolutori de la discrepància manifestada por el Municipi tras ser consultado, conforme al procedimiento reglamentari que desarrolle la siguientes reglas:

a) La Conselleria promotora del proyecto comunicará su elaboración a la competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y a los municipios afectados, para que lo examinen desde el punto de vista de la ordenación urbanística y manifiesten su criterio sobre el planteamiento inicial. El silencio municipal se entenderá como conformidad con dicho planteamiento.

b) La expresión de alguna disconformidad dará lugar a un periodo de consultas, dirigido a alcanzar un acuerdo interadministrativo sobre las características urbanísticas del proyecto. De no alcanzarse éste en el plazo al efecto establecido, corresponderá al Gobierno Valenciano la resolución definitiva sobre las características a tenor de las cuales deba redactarse el proyecto técnico; resolución que, en su caso, deberá disponer la modificación o revisión del planeamiento urbanístico en vigor.

c) En todo caso, aprobado el proyecto técnico definitivo y antes de comenzar su ejecución material, la Conselleria que lo promueva lo remitirá a los municipios interesados, para su conocimiento.

Artículo octavo. Restantes obras, usos y aprovechamientos

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

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

- a) Habitatge aïllat i familiar que no contribueix a la formació del nucli urbà.
- b) Magatzem vinculat a activitat agrícola, ramadera o forestal.
- c) Instal·lacions necessàries per a l'explotació agrícola, ramadera, forestal o cinegètica, tal com hivernacles, vivers, granges i semblants.
- d) Explotació de pedreres o extracció d'àrids o terres.
- e) Activitats de serveis vinculades funcionalment a les carreteres i previstes en l'ordenació sectorial d'aquestes, i també, en tot cas, les de subministrament de carburant.

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

a) Emplaçament i extensió de la finca en què es pretenga construir, reflectits en un plànol de situació, amb constància que no contribueix a la formació de nucli urbà.

b) Superfície ocupada per la construcció i descripció de les característiques fonamentals d'aquesta i dels usos o activitats que s'han de desplegar en aquella.

c) Còpia dels títols de propietat que faciliten la identificació de la finca i conformitat atorgada per l'amo per a afectar la superfície d'aquesta a l'edificació amb les condicions d'indivisió que resulten de l'autorització prèvia.

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

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

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

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

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

En la categoria de sòl no urbanitzable subjecte a una especial protecció, sense perjudici de les limitacions derivades de la legislació protectora del medi ambient, no es podran situar instal·lacions o obres excepte les que tinga previstes el planejament, expressament i excepcional, per ser necessàries per a la millor conservació i per a l'espai públic compatible amb els específics valors justificatius de l'especial protecció.

a) Vivienda aislada y familiar que no contribuya a la formación del núcleo urbano.

b) Almacén vinculado a actividad agrícola, ganadera o forestal.

c) Instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética, tales como invernaderos, viveros, granjas y similares.

d) Explotación de canteras o extracción de áridos o tierras.

e) Actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de éstas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante.

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

a) Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en plano de situación, quedando constancia de que no contribuye a la formación de núcleo urbano.

b) Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características fundamentales de la misma y de los usos o actividades a desarrollar en aquella.

c) Copia de los títulos de propiedad que faciliten la identificación de la finca y conformidad otorgada por el dueño para afectar la superficie de ésta a la edificación con las condiciones de indivisibilidad que resulten de la autorización previa.

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

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

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

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

Artículo noveno. Obras, usos y aprovechamientos realizables, con carácter excepcional, en suelo no urbanizable de especial protección

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

CAPÍTOL III

*Usos, activitats i aprofitaments
subjectes a autorització**Article deu. Habitatges familiars*

L'habitatge familiar aïllat complirà els requisits següents:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II

*Usos, actividades y aprovechamientos
sujetos a autorización**Artículo diez. Viviendas familiares*

La vivienda familiar aislada cumplirá estos requisitos.

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

La parcela mínima que fije el planeamiento territorial o urbanístico tendrá una superficie, como mínimo, de una hectárea por vivienda. La ocupación máxima de la parcela por las construcciones y elementos arquitectónicos en ningún caso podrá ser superior al dos por ciento de la superficie de aquella.

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

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

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

Artículo once. Almacenes vinculados a explotación agrícola, ganadera o forestal

Los almacenes vinculados a una actividad agrícola, ganadera o forestal, se podrán realizar en los términos que el plan autorice con construcciones adecuadas al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia. Deberán cumplir los requisitos del artículo anterior, con las particularidades que, para este uso, se dispongan reglamentariamente. Mediante informe favorable del órgano de la Generalitat competente en materia de agricultura, fundado en necesidades de la actividad agraria, podrá eximirse, en casos determinados, del cumplimiento de las limitaciones urbanísticas reglamentarias establecidas con carácter general.

Artículo doce. Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas

Las instalaciones precisas para la adecuada explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética de los terrenos o su mejora, deberán ser las estrictamente indispensables a su fin, con características propias de él y cumplir las medidas administrativas ordenadoras de la actividad correspondiente. Se autorizarán mediante licencia municipal pudiendo el Ayuntamiento recabar previo informe del órgano de la Generalitat competente en materia de agricultura.

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

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

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

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

b) Compromís de realitzar, quan finalitze l'explotació o conforme aquesta ho permeti, els treballs correctors de les conseqüències sobre la natura que s'estimen necessàries, amb prestació de les corresponents garanties en la forma que es determine reglamentàriament. Aquest compromís i la seua garantia s'exigiran coordinadament amb les exigències imposades per l'autorització minera i de medi ambient.

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

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

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

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

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

Article quinze. Adquisició del dret a l'edificació

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

CAPÍTOL IV

Activitats subjectes a declaració prèvia del seu interès comunitari

Secció primera Procediment ordinari

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

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

Artículo trece. Explotación de canteras y extracción de áridos o de tierras

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

a) Obtención previa de una declaración favorable de su impacto ambiental y de la autorización prevista por la legislación de las actividades calificadas.

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

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

Artículo catorce. Actividades de servicios, vinculadas funcionalmente a las carreteras, autorizadas por la ordenación específica de éstas

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

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

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

Artículo quince. Adquisición del derecho a la edificación.

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

CAPÍTULO IV

Actividades sujetas a previa declaración de su interès comunitario

Sección primera Procedimiento ordinario

Artículo dieciséis. Condiciones generales de los usos y aprovechamientos sujetos a declaración de interés comunitario

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

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

- a) Característiques de les activitats que s'han de realitzar i de les construccions necessàries per a aquestes i la seua incidència sobre l'ordenació territorial adequada i la destinació i el caràcter generals del sòl no urbanitzable comú del Municipi o Municipis que resulten afectats.
- b) Incidència de les referides activitats, per la seua ubicació prevista, sobre l'estructura del territori, considerant especialment la seua relació amb els nuclis urbans i les xarxes generals d'infraestructures, serveis i dotacions.
- c) Oportunitat i conveniència de les activitats de què es tracte des del punt de vista del desplegament econòmic-social local, autònom i general.
- d) Avaluació de l'impacte en el medi físic i, especialment, en la utilització dels recursos naturals, el paisatge i els espais classificats de sòl no urbanitzable protegit o objecte de qualsevol altra mesura administrativa de preservació.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. El plazo de vigencia del uso o aprovechamiento se determinará atendiendo al requerido por la razonable amortización de las inversiones a efectuar y se motivará suficientemente en la resolución, sin que pueda exceder de 30 años salvo en los casos exceptuados por esta Ley. Las prórrogas que se otorguen se podrán conceder, expresamente y de modo sucesivo, por plazo inferior a la mitad del inicial o primero.

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

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

4. El canon de aprovechamiento urbanístico tiene por objeto la recuperación por la colectividad de parte del valor derivado directamente de la atribución del uso o aprovechamiento y se determinará tomando como base la diferencia de valor que resulte para el terreno como consecuencia de dicha atribución respecto al inicial del mismo. La cuota será del dos por ciento anual. Por acuerdo de los Ayuntamientos afectados y por razones de fomento podrán concederse, por plazo determinado, reducciones e, incluso, exenciones del canon, ya sea para determinadas actividades o para las que se implanten en áreas geográficas concretas.

En el caso de inexistencia de referencias objetivas y generales para fijación del incremento del valor a que se refiere el párrafo anterior, se estará a la renta residual de la tierra, deduciendo de la potencial del negocio los costes de producción y amortización, así como el beneficio industrial.

El canon se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística, salvo que el plazo de vigencia del uso o aprovechamiento sea superior a tres años y el interesado solicite y obtenga el pago fraccionado por

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

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

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

5. Els compromisos assumits pel sol·licitant de l'ús o aprofitament al llarg del procediment per a la seua definició i atribució, els imposats pel planejament urbanístic o la seua declaració d'interés comunitari i, en tot cas, els de vinculació dels corresponents terrenys a les construccions i instal·lacions que s'han de realitzar, pagament del cànon i la cessació en l'ús o aprofitament i demolició de les construccions o desmantellament de les instal·lacions amb reposició de les coses al seu estat inicial, hauran de consignar-se en escriptura pública i inscriure's en el Registre de la Propietat, en els termes disposats per la disposició addicional desena, apartat primer.8, de la Llei 8/1990, de 25 de juliol.

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

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

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

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

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

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

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

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

anualidades anticipadas. El impago de dos anualidades consecutivas o de la última de ellas dará lugar a la caducidad de la licencia.

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

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

5. Los compromisos asumidos por el solicitante del uso o aprovechamiento a lo largo del procedimiento para su definición y atribución, los impuestos por el planeamiento urbanístico o su declaración de interés comunitario y, en todo caso, los de vinculación de los correspondientes terrenos a las construcciones e instalaciones a realizar, pago del canon y cesación en el uso o aprovechamiento y demolición de las construcciones o desmantelamiento de las instalaciones con reposición de las cosas a su estado inicial, deberán consignarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad, en los términos dispuestos por la disposición adicional décima, apartado primero.8, de la Ley 8/1990, de 25 de julio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. La Conselleria de la Generalitat competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme instruirà el corresponent procediment en la forma que reglamentàriament es determine. En tot cas, se sotmetrà a informació pública durant el termini d'un mes i a tràmit d'audiència dels propietaris que confronten directament i s'hi donarà adequada intervenció a l'òrgan competent per a la concessió de l'explotació minera i al Municipi o Municipis afectats.

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

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

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

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

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

Artículo diecisiete. Atribución del uso y aprovechamiento para las actividades mineras.

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

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

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

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

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

Artículo dieciocho. Atribución de uso y aprovechamiento para actividades industriales y productivas.

1. La realización de construcciones destinadas a actividades industriales o productivas requiere la declaración del in-

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

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

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

c) Anàlisi de l'impacte ambiental i de la incidència sobre l'ordenació, caràcter i destinació generals del sòl no urbanitzable dels Municipis afectats i, especialment, dels terrenys immediats a aquesta, i també sobre les xarxes generals d'infraestructures, serveis i dotacions del territori.

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

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

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

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

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

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

terés comunitario de las mismas y la consecuente atribución y definición del uso y aprovechamiento urbanísticos de los terrenos, que se interesará de la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, acompañando a la solicitud los documentos que reglamentariamente se determinen, entre los que deberán figurar, como mínimo, los siguientes:

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

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

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

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

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

b) Industrias calificadas que, por exigencia de la normativa que las regule, deban ubicarse alejadas de zona residencial o urbana.

c) Industrias de transformación y comercialización de productos del sector primario, que convinga emplazar cerca del origen de la materia prima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A la decisió estimatòria de la sol·licitud le serà de aplicació lo dispuesto en el último párrafo del número 2 del artículo anterior.

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

a) Justificación expresa y suficiente de la conveniencia de proceder así por la escasa capacidad de gestión municipal para desarrollar un polígono industrial en suelo urbanizable o por el carácter esporádico y la escasa entidad de la demanda de suelo para estas actividades.

b) Dimensiones moderadas de la superficie del área reservada justificadas en estricta atención a las necesidades razonables y previsibles de terreno para pequeños talleres y almacenes, en el municipio y a corto o medio plazo.

c) Forma y disposición del área reservada que evite la formación de travesías en las carreteras, que propicie la parcelación según criterios urbanísticos correctores de la estructura agraria de la propiedad y reserve, al menos, dos quintos de su total superficie para viarios, dotaciones y zonas públicas libres de edificación.

d) Previsiones para la urbanización, aunque sea diferida, con regulación del proceso de urbanización y reparcelación e, incluso, de la delimitación de unidades de ejecución. Nunca se podrá construir en tanto no estén asegurados y en funcionamiento el saneamiento y depuración imprescindibles.

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

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

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

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

a) Justificación de la propiedad de los terrenos, que deberán tener la superficie mínima exigible; con compromiso de afectar, con carácter real, la totalidad de dicha superficie al aprovechamiento concedido y de mantener la parte de la misma no construida en uso agrícola o, en su caso, proceder a la plantación con arbolado del cincuenta por ciento de la misma.

b) Esquema suficientemente indicativo o anteproyecto de las construcciones e instalaciones a ejecutar, las cuales nunca podrán rebasar, incluyendo la totalidad del terreno necesario para el adecuado funcionamiento de la actividad a que se destinen, la ocupación máxima preceptiva, con indicación de la solución para el acceso rodado, los aparcamientos, el abastecimiento de agua y la recogida, eliminación y depuración de toda clase de residuos y vertidos; solución cuya ejecución íntegra deberá ser asumida por cuenta y cargo del solicitante.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'atribució dels usos i aprofitaments contemplats en els apartats E) i G) no se subjectaran a termini quan resulte incompatible amb la naturalesa pròpia de la construcció o obra de què es tracte, i es podrà declarar l'interès comunitari per període de vigència indefinida. Així mateix, les activitats regulades en ambdós apartats, quan es realitzen sense ànim de

c) Análisis del impacto de la actividad sobre el medio físico y la ordenación y destino generales del suelo no urbanizable de los municipios afectados, así como en los terrenos inmediatos a la misma, especialmente en las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones.

2. Sólo se admitirán las solicitudes que se refieran a:

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

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

— Oportunidad de su situación a partir de la línea de edificación de 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 del uso hotelero sea de excepcional interés para el desarrollo turístico de una comarca interior y no pueda acometerse conforme a lo previsto en la disposición adicional séptima, número 2, podrá exceptuarse el requisito de distancia mínima, antes mencionado, previo informe favorable de la Conselleria competente en materia de turismo.

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

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

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

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

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

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

La atribución de los usos y aprovechamientos contemplados en los apartados E) y G) no se sujetarán a plazo cuando ello resulte incompatible con la propia naturaleza de la instalación u obra de que se trate, pudiéndose declarar el interés comunitario por período de vigencia indefinida. Asimismo las actividades reguladas en ambos apartados, cuando se rea-

lucre, podran ser declarades exemptes de satisfer el cànon d'aprofitament urbanístic pel Municipi corresponent.

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

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

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

Secció segona Procediment extraordinari

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

1. Totes les edificacions i instal·lacions destinades a activitats industrials, terciàries o de serveis no incloses en l'article 7 que necessiten l'ocupació d'una superfície major de quatre hectàrees, tinguen més de vuit mil metres quadrats de construcció o requeresquen l'execució d'uns accessos propis amb més de mil metres lineals de desplegament, queden excloses dels supòsits regulats en els articles 18 i 19. Només podran realitzar-se com a actuacions integrals, sempre que complequen les condicions següents:

a) Que per les seues característiques i el seu impacte territorial no puguen emplaçar-se en sòl urbà, urbanitzables o aptes per a la urbanització prevists pels planejaments vigents en els Municipis de la zona.

b) Que quede suficientment i adequadament resolta, a càrrec de l'actuació, la totalitat dels serveis requerits pel seu establiment i funcionament, sense que es produeca una sobrecàrrega de demanda en les infraestructures i serveis generals.

c) Que s'assumezca l'aplicació a l'actuació del règim de deures, obligacions i cessions pròpies de l'adjudicatari d'un programa d'actuació urbanística en sòl urbanitzable no programat, que mai podran ser inferiors a les legals pròpies del sòl urbanitzable programat. Quan la naturalesa dels usos o aprofitaments proposats i la nul·la o escassa entitat de l'edificació que s'ha de realitzar facen desproporcionada l'exigència de la cessió de terrenys per a dotacions públiques locals en l'àmbit de l'actuació, aquest deure de cessió podrà substituir-se pel de cessió d'uns altres terrenys o el de pagament del cost d'execució d'infraestructures públiques addicionals. Si, per idèntica raó, no fora possible la quantificació dels deures legals per relació a l'aprofitament, aquests deures tindran el contingut mínim del quinze per cent del cost estimat per a les obres d'urbanització que necessite la corresponent actuació.

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

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

licen sin ánimo de lucro, podrán ser declaradas exentas de satisfacer el canon de aprovechamiento urbanístico por el municipio correspondiente.

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

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

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

Sección segunda Procedimiento extraordinario

Artículo veinte. Atribución y definición de uso y aprovechamiento para actividades terciarias e industriales de especial importancia.

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

a) Que por sus características y su impacto territorial no puedan emplazarse en los suelos urbanos, urbanizables o aptos para la urbanización previstos por los planeamientos vigentes en los municipios de la zona.

b) Que queden suficiente y adecuadamente resueltos, a cargo de la actuación, la totalidad de los servicios requeridos por su establecimiento y funcionamiento, sin que se produzca una sobrecarga de demanda en las infraestructuras y servicios generales.

c) Que se asuma la aplicación a la actuación del régimen de deberes, obligaciones y cesiones propias del adjudicatario de un Programa de Actuación Urbanística en suelo urbanizable no programado, que nunca podrán ser inferiores a las legales propias del suelo urbanizable programado. Cuando la naturaleza de los usos o aprovechamientos propuestos y la nula o escasa entidad de la edificación a materializar hagan desproporcionada la exigencia de la cesión de terrenos para dotaciones públicas locales en el ámbito de la propia actuación, dicho deber de cesión podrá sustituirse por el de cesión de otros terrenos o el de pago del coste de ejecución de infraestructuras públicas adicionales. Si, por idéntica razón, no fuera posible la cuantificación de los deberes legales por relación al aprovechamiento, estos deberes tendrán por contenido mínimo el quince por ciento del coste estimado para las obras de urbanización que requiera la correspondiente actuación.

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

2. La realización de las actuaciones integrales a que se refiere el número anterior requerirá su selección en competencia con otras alternativas que se formulen y la aprobación de

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

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

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

a) Informació pública, durant el termini previst i amb la publicitat prevista en el procediment d'aprovació dels plans parcials i, simultàniament, convocatòria per a la presentació d'iniciatives alternatives a la desencadenant del procediment. Si, dins del termini d'informació pública, es presentara alguna altra iniciativa en competència, aquest termini es prorrogarà —per quinze dies— amb exposició al públic de la totalitat dels antecedents.

b) Audiència preceptiva als Municipis afectats.

c) Declaracions de l'impacte ambiental de les propostes presentades.

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

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

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

su ordenación por acuerdo del Gobierno Valenciano, previa su admisión a trámite e instrucción del correspondiente procedimiento.

Las solicitudes deberán acompañarse de los documentos técnicos y económico-financieros precisos para la descripción y justificación de la actuación y de los compromisos a asumir por el promotor de ésta. Dichos documentos y su contenido se regularán reglamentariamente con exigencias mínimas análogas a las previstas en los artículos 13 y 53 de la Ley del Suelo de 1976.

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

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

b) Audiencia preceptiva a los municipios afectados.

c) Declaraciones del Impacto Ambiental de las propuestas presentadas.

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

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

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

DISPOSICIONS ADDICIONALS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

No obstant això, sí que es podrà autoritzar la divisió, en aquest cas, amb informe favorable a aquesta fundat en necessitats de l'activitat agrícola i expedit per la conselleria competent o previ compromís, adquirit pel peticionari de la llicència i impositat com a condició d'aquesta a inscriure en el

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Clasificación del suelo soporte de actuaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

No obstante lo dispuesto en el artículo 2, una vez que hayan sido realizadas completamente las correspondientes actuaciones, podrá clasificarse como suelo urbano:

a) Los terrenos correspondientes a las actuaciones previstas en el artículo 18.4 de esta Ley.

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

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

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

1.^a Deberán respetarse las determinaciones que sobre usos establezca el Plan General o, en su caso, las normas complementarias y subsidiarias de Planeamiento.

2.^a No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas o cinegéticas o similares, que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca, se ajusten a los planes o normas establecidos por la Conselleria competente en materia de agricultura y en tal sentido haya ésta emitido informe, así como las correspondientes a obras y servicios públicos y las vinculadas funcionalmente a la ejecución, el entretenimiento y el funcionamiento de estos últimos.

3.^a Los tipos de estas construcciones habrán de ser adecuados a su emplazamiento y condición aislada, conforme a las normas que el Plan General o, en su caso, las normas complementarias y subsidiarias de Planeamiento establezcan, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

4.^a En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de las determinaciones que sobre parcela mínima contenga el Plan General o, en su caso, las normas complementarias y subsidiarias de Planeamiento y, en su defecto y en cualquier supuesto, disponga la legislación agraria.

Tercera. Medidas de protección de la legalidad urbanística y de sanción de las infracciones a la misma.

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

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

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

No obstante, sí podrá autorizarse la división, en este caso, con informe favorable a ella fundado en necesidades de la actividad agrícola y expedito por la conselleria competente o previo compromiso, adquirido por el peticionario de la licencia e impuesto como condición de ella a inscribir en el

Registre de la Propietat, de no efectuar obres de construcció ni d'urbanització en la parcel·la.

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

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

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

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

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

2n.) El facultatiu o funcionari que hagués informat favorablement una llicència o declaració de la innecessarietat, així com els membres de la corporació que votaran a favor de l'atorgament, sense informe tècnic favorable o contra informe que n'advertisca de la il·legalitat, quan el contingut d'aquells actes fóra manifestament constitutiu d'infracció i, en conseqüència, resultaren anul·lats per sentència ferma.

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

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

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

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

— Quan la divisió o segregació siga conseqüència o presupost de projectes de reparcel·lació o altres actes necessaris per a la millor execució del planejament o de les obres públiques.

— Quan denunciada la mora en l'atorgament de la llicència per a segregar, en la forma i en els terminis prevists per a les llicències d'obra major i acompanyant la denúncia els títols de propietat i la documentació expressiva de la segregació pretesa, l'ajuntament o l'òrgan competent per a conèixer de l'assumpte per subrogació advertisca que ha transcorregut

Registro de la Propiedad, de no efectuar obras de construcción ni de urbanización en la parcela.

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

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

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

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

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

2º) El facultativo o funcionario que hubiere informado favorablemente una licencia o declaración de su innecesariiedad, así como los miembros de la Corporación que votaran a favor de su otorgamiento, sin informe técnico favorable o contra informe que advierta de su ilegalidad, cuando el contenido de aquellos actos fuera manifestamente constitutivo de infracción y, en consecuencia, resultaran anulados por sentencia firme.

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

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

Para la imposición de las sanciones previstas en el presente número 2 será competente el Conseller responsable del urbanismo, quien se abstendrá de hacerlo cuando la misma conducta sea objeto de sanción por otra autoridad distinta de la urbanística. La Administración expedirá el certificado de innecesariiedad de la licencia en los siguientes casos:

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

— Cuando denunciada la mora en el otorgamiento de la licencia para segregar, en la forma y en los plazos previstos para las licencias de obra mayor y acompañando a la denuncia los títulos de propiedad y la documentación expresiva de la segregación pretendida, el Ayuntamiento o el órgano competente para conocer del asunto por subrogación advierta que

gut el temps per a resoldre expressament i no aprecie en la divisió pretesa infracció manifesta d'allò prohibit conforme a les lletres a), b), c) o d) anteriors.

— En els supòsits restants que reglamentàriament es determinen per no ser necessària la llicència per a garantir el compliment d'aquesta llei i dels plans.

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

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

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

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

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

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

7. La Conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme serà competent, en tot cas i en concurrència amb els Municipis, per a l'adopció de les mesures que calguen de protecció de la legalitat urbanística i l'exercici de la potestat sancionadora urbanística, respecte d'aquells actes

ha transcurrido el tiempo para resolver expresamente y no aprecie en la división pretendida infracción manifiesta de lo prohibido conforme a las letras a), b) c) o d) anteriores.

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

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

Los actos previstos en el párrafo anterior que se realicen sin licencia o con infracción de las condiciones de la que hubiera sido otorgada constituirán infracción urbanística, sancionable con multa de tanto al duplo del valor de los materiales extraídos o, de 50.000 a 5 millones de pesetas en el caso de la tala o abatimiento de árboles. La multa se graduará en función de la importancia del impacto ambiental causado.

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

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

6. Cuando un Municipio mostrara, en supuesto o supuestos concretos, notoria negligencia en el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y de sanción de las infracciones urbanísticas, la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo requerimiento a dicho Municipio y caso de que éste no sea atendido en el plazo concedido al efecto, podrá proceder al ejercicio de dichas potestades en sustitución de la entidad municipal, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, debiendo entenderse cumplido en todo caso, dada la naturaleza de la actividad sustituida, el requisito de la garantía legal de la cobertura económica de ésta. La notificación al infractor de la incoación del expediente de sustitución interrumpirá el plazo de prescripción de la infracción a todos los efectos legales.

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

7. La Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo será competente, en todo caso y en concurrència con los municipios, para la adopción de las medidas precisas de protección de la legalidad urbanística y el ejercicio de la potestad sancionadora asimismo urbanística.

i activitats en sòl no urbanitzable regulats per aquesta Llei, la legítima realització dels quals requereixa una positiva atribució i definició d'ús i aprofitament reservada a la Comunitat Autònoma. Actuada per la Conselleria la seua competència, el Municipi haurà d'abstenir-se de tota actuació en el mateix assumpte des del moment en què reba l'oportuna comunicació, i enviarà a la Conselleria les actuacions que fins al mateix moment haguera, si s'escau, arribat a desplegar.

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

Quarta. Convenis amb finalitat urbanística

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

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

2. Seran nul·les les estipulacions i els compromisos contraris a normes imperatives legals i reglamentàries, i també a determinacions d'un pla superior i, en tot cas, les que signifiquen disminució dels deures i càrregues definitoris del contingut del dret de propietat del sòl.

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

4. Si el conveni se subscriu abans de la corresponent informació pública, haurà d'incloure's entre la documentació sotmesa al citat tràmit. En el cas que la subscripció estiguera motivada en suggeriment, reclamació o alegació formulada en l'expressat tràmit d'informació pública i l'aprovació provisional no introduïra en el pla o instrument urbanístic modificacions substancials que feren preceptiu un nou període d'informació pública, el document haurà de ser sotmés, després de l'aprovació provisional i amb suspensió de la ulterior substanciament del procediment, a un específic tràmit d'informació pública durant el termini de quinze dies, una vegada

ca, respecto de aquellos actos y actividades en suelo no urbanizable regulados por esta Ley, cuya legítima realización requiera una positiva atribución y definición de uso y aprovechamiento reservada a la Comunidad Autónoma. Llevada a cabo por la Conselleria su competencia, el Municipio deberá abstenerse de toda actuación en el mismo asunto desde el momento en que reciba la oportuna comunicación, remitiendo a la Conselleria las actuaciones que hasta el mismo hubiera, en su caso, llegado a desarrollar.

8. Se considerará infracción urbanística grave la realización, en suelo no urbanizable y sin la cobertura de su previa declaración de interés comunitario, de obras para las que esta Ley exija dicha declaración. La falta de licencia municipal no podrá considerarse, en estos supuestos, infracción independiente de la anterior. Dicha infracción se sancionará, en suelo no urbanizable común, con multa del veinte al treinta por ciento del valor, y, en suelo no urbanizable de especial protección, con multa del treinta al cuarenta por ciento, de la obra realizada. Además y con independencia de la sanción por la infracción y de las medidas dirigidas a la restauración del orden urbanístico infringido, se ordenará, en todo caso y previa audiencia del interesado por plazo de quince días, la clausura y prohibición definitiva de los usos y las actividades realizados o proyectados.

Cuarta. Convenios con finalidad urbanística

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

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

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

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

4. Si el convenio se suscribiera antes de la correspondiente información pública, deberá incluirse entre la documentación sometida a dicho trámite. En el caso de que su suscripción estuviera motivada en sugerencia, reclamación o alegación formulada en el expresado trámite de información pública y la aprobación provisional no introdujera en el plan o instrumento urbanístico modificaciones sustanciales que hicieran preceptivo un nuevo período de información pública, el documento deberá ser sometido, tras la aprobación provisional y con suspensión de la ulterior sustanciación del procedimiento, a un específico trámite de información pública

transcorregut el qual, l'expedient complet, a més de l'informe del Municipi sobre les alegacions deduïdes en aquest darrer tràmit, serà elevat a l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva.

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

Cinquena. Avaluacions i anàlisis de l'impacte ambiental

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

Sisena. Paratges naturals municipals

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

Setena. Altres disposicions relatives a edificacions en sòl no urbanitzable

1. Mentre no hi haja pla o norma que ho autoritze, no podrà edificar-se amb una altura superior a dues plantes.
2. Quan les sol·licituds a què fa referència aquesta Llei pretenguen la realització de la corresponent activitat mitjançant l'adequada recuperació del patrimoni arquitectònic situat en sòl no urbanitzable podrà eximir-se a aquesta, raonadament, d'aquelles limitacions imposades amb caràcter general que impedisquen o dificulten greument el mencionat objectiu de recuperació i revitalització del patrimoni arquitectònic.

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

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

L'exercici de les esmentades facultats per l'administració autonòmica es produirà en termes i dins dels límits que estableixen els preceptes esmentats de la llei 8/1990 i en tot el que aquells remetent a la legislació de règim local, s'estarà a la re-

por plazo de quince días, cumplido el cual, el expediente completo, en unión del informe del Municipio sobre las alegaciones deducidas en este último trámite, será elevado al órgano competente para la aprobación definitiva.

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

Quinta. Evaluaciones y análisis del impacto ambiental

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

Sexta. Parajes Naturales Municipales

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

Séptima. Otras disposiciones relativas a edificaciones en suelo no urbanizable

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

Octava. Delimitación de áreas de reserva de suelo para los patrimonios públicos

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

El ejercicio de las mencionadas facultades por la Administración Autonómica se producirá en términos y dentro de los límites que establecen los preceptos citados de dicha Ley 8/1990 y en todo lo que éstos remiten a la legislación de régi-

gulació específica que es dictarà, per decret del govern valencià, per adequar els principis d'actuació pública derivats d'aquella legislació a les característiques institucionals de l'administració autònoma.

Novena

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

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera.

Reclassificació excepcional de sòl no urbanitzable en sòl urbà.

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

a) Quedaran integrats en unitats d'execució sistemàtica, tret de quan es tracte de parcel·les aïllades o el grau de consolidació per l'edificació de la superfície corresponent fera clarament desaconsellable aquesta solució.

b) En tot cas, hauran de quedar inclosos en una àrea de repartiment i se'ls aplicarà el que preveu l'article 16 i concordants de la Llei 8/1990, de 25 de juliol, sobre Reforma del Règim Urbanístic i Valoracions del Sòl.

c) L'ordenació a què queden subjectes haurà de respectar el que disposen els articles 13.2, b) i c) i 75 de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana, text refós aprovat pel Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril. Les exigències d'aquests preceptes legals fan referència bé al perímetre dels terrenys que són objecte de reclassificació o bé al barri o unitat urbana consolidada del qual formen part.

Segona. Regularització excepcional d'urbanitzacions

Sempre que quede justificada la compatibilitat amb el que disposa l'article 1 d'aquesta Llei i també la coherència amb el model i l'estratègia territorials de l'ordenació general del terme municipal, els plans generals municipals o, si s'escau, les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament podran, per una sola vegada i dins dels dos anys següents a l'entrada en vigor d'aquesta Llei, a la regularització urbanística d'urbanitzacions que, de fet, s'hagen executat en contradicció o al marge de la legalitat urbanística en vigor i que, en el moment d'entrada en vigor d'aquesta Llei, tinguen els serveis a què fa referència l'article 78.a) de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana, text refós aprovat pel Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril.

La regularització, quan s'estime escaient per la congruència amb el nou model territorial elegit, es podrà formalitzar mitjançant la classificació dels terrenys com a sòl urbanitzable, apte per a urbanitzar o, fins i tot, urbà amb subjecció

men local, se estarà a la regulació específica que se dictarà, por decreto del Gobierno Valenciano, para adecuar los principios de actuación pública derivados de aquella legislación a las características institucionales de la Administración Autónoma.

Novena

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera

Reclasificación excepcional de suelo no urbanizable en suelo urbano.

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

a) Quedarán integrados en unidades de ejecución sistemática, salvo cuando se trate de parcelas aisladas o el grado de consolidación por la edificación de la superficie correspondiente hiciere claramente desaconsejable tal solución.

b) En todo caso deberán quedar incluidos en un área de reparto, siéndoles de aplicación lo previsto en el artículo 16 y concordantes de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

c) La ordenación a que queden sujetos deberá respetar lo dispuesto en los artículos 13.2, b) y c) y 75 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido aprobado por el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, refiriendo las exigencias de estos preceptos legales bien al perímetro de los terrenos objeto de reclasificación, bien al barrio o unidad urbana consolidada del que formen parte.

Segunda. Regularización excepcional de urbanizaciones

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

La regularización, cuando se estime oportuna por su congruencia con el nuevo modelo territorial escogido, se podrá formalizar mediante la clasificación de los terrenos como suelo urbanizable, apto para urbanizar o, incluso, urbano con

al règim especial regulat en la precedent disposició transitòria primera d'aquesta llei, i l'ordenació regularitzadora que s'aprove haurà de satisfer, si fóra materialment possible, els requisits assenyalats en les lletres a) i c) d'aquella disposició i, en tot cas, i inexcusablement, els de la lletra b) de l'esmentada disposició transitòria. La regularització així efectuada pel planejament no eximirà els propietaris afectats de l'obligació de sol·licitar llicència, tot aportant els projectes tècnics corresponents, ni d'assumir les càrregues urbanístiques que se'n deriven de la normal execució, ni de sufragar les contribucions especials que procedeix imposar complementàriament a aquestes per a dotar dels serveis oportuns aquestes urbanitzacions.

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

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

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

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

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

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

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

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

Quarta.

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

A pesar de la manca, en establiments industrials existents i en funcionament a l'entrada en vigor d'aquesta Llei, dels requisits previstos en el número 2 del seu article 18, podrà declarar-se l'interés comunitari de la reforma o l'amplia-

sujección al régimen especial regulado en la precedente Disposición Transitoria Primera de esta Ley, debiendo la ordenación regularizadora que se apruebe satisfacer, si ello fuera materialmente posible, los requisitos señalados en las letras a) y c) de dicha Disposición y, en todo caso, e inexcusablemente, los de la letra b) de la mencionada Disposición Transitoria. La regularización así efectuada por el planeamiento no eximirá a los propietarios afectados de su obligación de solicitar licencia, aportando los proyectos técnicos correspondientes, ni de asumir las cargas urbanísticas derivadas de la normal ejecución de aquel, ni de sufragar las contribuciones especiales que proceda imponer complementariamente a éstas para dotar de los servicios oportunos a dichas urbanizaciones.

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuarta

Régimen para la reforma o la ampliación de actividades industriales existentes a la entrada en vigor de esta Ley.

Pese a la carencia, en establecimientos industriales existentes y en funcionamiento a la entrada en vigor de esta Ley, de los requisitos previstos en el número 2 de su artículo 18, podrá declararse el interés comunitario de la reforma o la am-

ció de tals activitats, sempre que es donen les circumstàncies següents:

a) La no procedència de l'adopció respecte de l'activitat de què es tracte de qualssevol mesures de protecció i restabliment de la legalitat urbanística.

b) En el cas d'ampliacions, la no superació per la superfície que s'ha de construir de la meitat de la que es trobe ja construïda, tret de quan la suma de les dues no ultrapasse els mil metres quadrats, límit aquest fins al qual serà possible en tot cas l'ampliació.

DISPOSICIONS FINALS

Primera

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

Segona

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

Tercera

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

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

València, 5 de juny de 1992.

El President de la Generalitat Valenciana,
JOAN LERMA I BLASCO

CONSELLERIA D'ECONOMIA I HISENDA

1523 *DECRET 95/1992, de 8 de juny, del Govern valencià, pel qual es modifica la concessió de l'aval de la Generalitat Valenciana a l'empresa pública Aguas de Cortes, SA, aprovat pel Decret 65/1992, de 13 d'abril. [92/3287]*

El Govern valencià, mitjançant el Decret 101/1990, de 25 de juny, aprovà la concessió d'un aval de la Generalitat Valenciana a l'empresa pública Aguas de Cortes, SA, destinat a garantir un préstec per import de 130 milions de pessetes davant el Banc de Crèdit Local.

Atés que l'empresa i l'entitat prestadora han convingut la renegociació de les condicions del préstec esmentat i l'ampliació de la quantia en 120 milions de pessetes, se sol·licità a la Generalitat Valenciana que avalàs la nova operació resultant.

pliació de tals activitats, siempre que se den las circunstancias siguientes:

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

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

DISPOSICIONES FINALES

Primera

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

Segunda

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

Tercera

En el plazo de un año se aprobará reglamentariamente un nomenclator de las actividades susceptibles de ubicarse en el Suelo No Urbanizable.

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

Valencia, 5 de junio de 1992.

El President de la Generalitat Valenciana,
JOAN LERMA I BLASCO

CONSELLERIA DE ECONOMÍA Y HACIENDA

1523 *DECRETO 95/1992, de 8 de junio, del Gobierno valenciano, por el que se modifica la concesión del aval de la Generalitat Valenciana a la empresa pública Aguas de Cortes, SA, aprobado por el Decreto 65/1992, de 13 de abril. [92/3287]*

El Gobierno valenciano, mediante Decreto 101/1990, de 25 de junio, aprobó la concesión de un aval de la Generalitat Valenciana a la empresa pública Aguas de Cortes, SA, destinado a garantizar un préstamo por importe de 130 millones de pesetas ante el Banco de Crédito Local.

Habiendo convenido la empresa y la entidad prestamista la renegociación de las condiciones del préstamo mencionado y la ampliación de su cuantía en 120 millones de pesetas, se solicitó a la Generalitat Valenciana que avalara la nueva operación resultante.