

UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA
DIPLOMATURA EN GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA



PROPUESTA DE MEJORA EN LA TRAMITACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE EN LA COMUNIDAD VALENCIANA

TRABAJO FIN DE CARRERA

Autora:

M^a GINESA SERRANO GIL

Director:

D. FCO. JAVIER PELLICER CLIMENT

VALENCIA, 2013

ÍNDICE:

MEMORIA	5
RESUMEN	6
1. CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN	7
1.1. INTRODUCCIÓN	8
1.1. OBJETO DEL TRABAJO	9
1.2. OBJETIVOS DEL TRABAJO	9
1.3. DELIMITACION DEL OBJETO DEL ESTUDIO: MEJORA EN LA TRAMITACIÓN PARA CONSTRUCCIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.	10
1.4. NORMATIVA APLICADA AL TFC	11
1.5. METODOLOGIA Y PLAN DE TRABAJO	11
1.5.1. <i>METODOLOGIA</i>	11
1.5.1.1. METODOLOGIA GENERAL	11
1.5.1.2. METODOLOGIA ACADEMICA	12
1.5.1.3. METODOLOGÍA TECNICA	12
1.5.2. <i>PLAN DE TRABAJO</i>	12
1.6. ESTRUCTURA DOCUMENTAL	13
1.7. RELACION DE ESTE TFC CON OTROS YA PRESENTADOS	13
1.8. JUSTIFICACION DE LAS ASIGNATURAS UTILIZADAS	14
2. CAPITULO II: SITUACIÓN ACTUAL DEL TRÁMITE PARA LA CONSTRUCCIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE. LEGISLACIÓN.	18
2.1. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. ESCALAS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	19
2.1.1. LA UNIÓN EUROPEA	22
2.1.2. ÁMBITO ESTATAL	22
2.1.3. ESCALA AUTONÓMICA	26
2.1.4. .ÁMBITO LOCAL	26
2.2. CASO CONCRETO: LA COMUNIDAD AUTÓNOMA VALENCIANA	28
2.2.1. NORMATIVA AUTONÓMICA	37
2.2.2. LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	119
2.2.3. LA GESTIÓN DEL TERRITORIO	124
2.3. PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN PARA CONSTRUIR EN SUELO NO URBANIZABLE.	128
2.3.1. PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES	130
2.3.2. SOLICITUD DE EMISIÓN DE INFORMES	132
2.3.3. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE INFORMES	135
2.4. RECURSOS CONTRA LA RESOLUCIÓN	136
3. CAPITULO III. ANALISIS Y PROPUESTA DE MEJORA EN LA TRAMITACIÓN PARA CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.	137
3.1. METODOLOGIA.	138
3.2. ALTERNATIVAS PARA AGILIZAR LOS TRÁMITES PARA CONSTRUIR EN SUELO NO URBANIZABLE	138
3.3. PLANIFICACION DE LA TRAMITACIÓN PARA SIMPLIFICAR LOS TRÁMITES PARA CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.	168

3.3.1. OBJETIVOS Y ALCANCE	168
3.3.2. REQUISITOS	169
3.4. PROPUESTA DE MEJORA DE LA TRAMITACIÓN PARA CONSTRUIR EN SUELO NO URBANIZABLE.	169
3.4.1. DEFINICION DEL MODELO	169
3.4.2. PRESENTACION DEL MODELO DE TRAMITACIÓN	170
3.4.3. VIABILIDAD DE LA PROPUESTA	181
3.5. PLAN DE CONTRATACION	181
4. CAPITULO IV. CONCLUSIONES	182
4.1. CONCLUSIONES	183
5. BIBLIOGRAFIA	185

INDICE DE FIGURAS

FIGURA 1 Definición de Ordenación Territorial _____	19
FIGURA 2 Normativa de carácter agrario _____	27
FIGURA 3 Legislación específica forestal y de conservación de espacios naturales _____	27
FIGURA 4 Organigrama de administración territorial _____	127
FIGURA 5. Acciones a desarrollar en suelo rústico. _____	128
FIGURA 6. Documentación para la solicitud de autorización _____	131
FIGURA 7. Tramitación telemática _____	168
FIGURA 8. : Página principal de la UPV _____	170
FIGURA 9. Primera pantalla acceso Sede electrónica página UPV _____	171
FIGURA 10. Segunda pantalla acceso Sede Electrónica página UPV _____	172
FIGURA 11. Tercera página de acceso a Sede Electrónica página de la UPV _____	172
FIGURA 12. Página de la Generalitat Valenciana. Acceso a la Sede electrónica _____	173
FIGURA 13. Segunda pantalla de la Generalitat Valenciana. Acceso a Sede Electrónica _	174
FIGURA 14. Tercera página de acceso a Sede electrónica de Generalitat Valenciana _____	178
FIGURA 15. Cuarta página de acceso a Sede Electrónica de la Generalitat Valencia _____	178
FIGURA 16. Modelo de impreso _____	180

MEMORIA

RESUMEN

Tras haber superado tres años de estudios universitarios, es requisito indispensable para obtener la titulación de Diplomado en Gestión y Administración Pública, la elaboración de un Prácticum/Trabajo Fin de Carrera (TFC), al que se le han asignado nueve créditos.

Este Prácticum, cumple los aspectos formales y demás aspectos estipulados como puedan ser el idioma utilizado, numeración y paginación, citas bibliográficas y norma ISO 690-2/1997 para referencias bibliográficas de documentos electrónicos.

Siguiendo las normas que marca la Facultad de Administración y Dirección de Empresas de la Universitat Politècnica de Valencia (UPV), el trabajo está basado en un problema real, es un trabajo práctico de fácil aplicación.

El presente trabajo se encuentra estructurado en cuatro capítulos diferenciados, el primero de ellos trata de dar una idea muy general de lo que desarrollaremos en los siguientes, así pues, comenzará con este resumen donde se acerca de una manera generalizada al lector en la ardua tarea que supone la tramitación, cuando se desea construir o modificar una construcción en un suelo no urbanizable o de especial protección, para después pasar a desarrollar los objetivos en que se basa este proyecto, siendo el objetivo principal que persigue la simplificación en dicha tramitación.

El segundo capítulo da una visión de la normativa actual a nivel local, autonómico, nacional y europeo para poder construir en un suelo catalogado como suelo no urbanizable (SNU), para más tarde centrarnos en la tramitación específica de la Comunidad Valenciana.

Finalmente, en el capítulo tercero se propondrán una serie de mejoras necesarias para una buena gestión de todo el proceso, ya que lo que se pretende es minimizar el tiempo de espera y la burocracia a la hora de tramitar para poder construir instalaciones agrícolas, ganaderas y viviendas rurales vinculadas al Suelo No Urbanizable.

En el capítulo cuarto, se enumerarán las conclusiones a las que se ha llegado al final de este proyecto para optimizar dentro de lo posible los pasos a seguir en el proceso burocrático de ampliar o modificar una instalación agrícola o ganadera, o incluso una vivienda rural vinculada a SNU.

1. CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN

1.1. INTRODUCCIÓN

Antes de comenzar a hablar del tema propuesto para este Trabajo Final de Carrera, conviene hacer una breve introducción, hablando sobre la Ordenación del Territorio, su definición y planteamientos.

No existe una definición clara y concreta, universalmente aceptada, de La Ordenación del Territorio. Supone un tipo de planificación que integra la económica y la física a través de un enfoque multidisciplinar. Puede operar a todos los niveles territoriales (nacional, regional, provincial, comarcal, municipal). Se considera el ámbito más apropiado el espacio regional (Domingo Gómez Orea, 1985) La Carta Europea de 1.983 expone que La Ordenación del Territorio es: “La expresión espacial de la política económica, social, cultural y ecológica de toda sociedad. Es a la vez una disciplina científica, una técnica administrativa y una política concebida como un enfoque interdisciplinario y global, cuyo objetivo es un desarrollo equilibrado de las regiones y la organización física del espacio según una estrategia global”. Con los siguientes objetivos:

1. Desarrollo socioeconómico equilibrado de las regiones.
2. Mejora de la calidad de vida
3. Gestión responsable de los recursos naturales y la protección del medio ambiente.
4. Utilización racional del territorio

Es un proceso de planificación económico-social, que plantea la forma en que ha de producirse el desarrollo, a largo plazo, de cada unidad territorial. Un instrumento de desarrollo que incluye la búsqueda de los objetivos sociales de calidad de vida, de actividades capaces de proporcionar al individuo un progreso integral como hombre, como ser social y como productor de bienes y servicios.

Así mismo, es una organización espacial que plantea la distribución geográfica de los usos del suelo (actividades humanas) y la regulación de aprovechamientos y comportamientos.

En la planificación territorial, según la legislación vigente, el espacio geográfico que delimita el ámbito objeto del plan suele clasificarse con las siguientes calificaciones de suelo:

- SUELO URBANO (SU)
- SUELO URBANIZABLE (SUR)
- Suelo urbanizable programado
- Suelo urbanizable no programado
- SUELO INDUSTRIAL Y/O PARA SERVICIOS (SI)
- SUELO NO URBANIZABLE (SNU)
- suelo no urbanizable común (SNUC)
- suelo no urbanizable protegido (SNUP)

La Ley 8/2002, de marcado carácter agrario y que, como su autor ha reseñado, puede definirse como una decisión de “un cambio legislativo que sienta las bases de la modernización que demanda el desarrollo agrario en la actualidad en consonancia con las peculiaridades y necesidades del sector agrario valenciano”²,

diferencia para el suelo rústico, que denomina suelo no urbanizable, por razón de sus valores agrarios y de preservación del medio rural, dos categorías:

- DE PROTECCIÓN GENÉRICA (SPG)
- DE ESPECIAL PROTECCIÓN (SEP)

La vigente Ley 10/2004 en la Séptima de sus Disposiciones Adicionales establece las siguientes equivalencias:

- o SNUC = SPG
- o SNUP = SEP

Una discrepancia básica que, inicialmente, puede apreciarse en el conjunto legislativo en uso referente al suelo no urbanizable, se concreta en la diferente regulación entre la normativa agraria, VPC SNU 2011 5 respecto a la obligatoriedad de ser informadas por La Consellería de Agricultura, Pesca, Alimentación y Agua(CAPA) de todas las construcciones, instalaciones y viviendas que se pretendan ejecutar en suelo rústico, y la urbanística que no generaliza el cumplimiento del mencionado requisito como paso previo para obtener la correspondiente licencia municipal o autorización de ejecución de la actuación prevista.

En el presente Trabajo Final de carrera nos vamos a centrar en la construcción en Suelo No Urbanizable (SNU) y su tramitación, para concluir haciendo un propuesta para agilizar dichos trámites.

1.1. OBJETO DEL TRABAJO

El objeto del presente trabajo es por una parte superar el último requisito establecido en el Plan de Estudios para la obtención del Título Oficial de Diplomado en Gestión y Administración Pública, y por otra parte se pretende dar una solución a la problemática que existe actualmente a la hora de iniciar los trámites, para poder construir en suelos que están clasificados como No Urbanizables, unos trámites arduos y que en ocasiones conlleva un tiempo de espera que superan los 10 años, con las pérdidas y los daños que esto puede ocasionar a las personas que lo solicitan.

Para facilitar la comprensión de este proceso hablaré de los tipos de suelo que existen, la normativa que rige para ellos, centrándome concretamente en el Suelo No Urbanizable, la problemática que existe en la actual tramitación, y proponiendo una tramitación más simplificada, pero más eficaz.

1.2. OBJETIVOS DEL TRABAJO

Los objetivos de este TFC son:

- 1) Describir la situación actual de la gestión a la hora de comenzar una tramitación para construir en suelos clasificados como SNU, concretamente se

centrará en el La Comunidad Valenciana, lo laboriosa y lenta que supone la labor de conseguir licencia para poder modificar un SNU, para seguidamente ver las necesidades de agilizar estos trámites para intentar paliar los daños que el retraso que conlleva la actual tramitación puedan suponer.

2) Elaborar una Propuesta de mejora consistente en analizar y diseñar los modelos de tramitación que existen actualmente, aportando algunos ejemplos y diseñar nuevos modelos y métodos que nos ayuden a optimizar los trámites para construir en Suelo No Urbanizable, de manera que cumplan todos los requerimientos necesarios para cumplir los objetivos y al mismo tiempo contribuya a hacer más fácil la vida del administrado. Se definirá un modelo y su viabilidad.

En resumen, a través de la solución propuesta se pretende intentar que nos proporcione una herramienta útil, rápida y fácil, para que cualquier persona pueda en un tiempo más o menos corto solicitar la tramitación de construir en SNU y vea satisfecha sus necesidades.

Este trabajo persigue orientar la mejora en los principios inspiradores de la nueva gestión pública, ello debería conseguirse orientando su gestión en base a los principios enumerados por la Constitución Española en su Art. 1035, como rectores de la Administración Pública:

- a) Eficacia: Garantiza los resultados previstos en la actividad de los servicios administrativos, es decir se cumplen los objetivos previstos.
- b) Jerarquía: La administración está regida por una escala jerárquica en la que los órganos inferiores se someten a los superiores.
- c) Desconcentración y Descentralización: Mecanismos que hacen posible el acercamiento de la administración al ciudadano.
- d) Coordinación: Este principio hace más fácil la comunicación tanto a nivel interno (con la misma administración u otras administraciones) como a nivel externo (de relación con el ciudadano).

1.3. DELIMITACION DEL OBJETO DEL ESTUDIO: MEJORA EN LA TRAMITACIÓN PARA CONSTRUCCIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.

Una vez expuesto a grandes rasgos el objeto del presente trabajo se plantea un esquema que contempla todos los aspectos a desarrollar para lo cual seguimos la norma UNE 157801 de octubre de 2007 “Criterios generales para la elaboración de proyectos de sistemas de información”, la cual define las etapas que debe seguir la elaboración de proyectos de sistemas de información:

- Etapa de definición, especificación y diseño de lo que se va a construir
- Etapa de construcción y pruebas de lo previamente diseñado.
- Etapa de implantación y puesta en servicio de lo previamente construido.

Dada la especialidad de este TFC, perteneciente a GAP, solo contempla la primera de las etapas, ya que las otras se llevarían a cabo por el personal informático.

1.4. NORMATIVA APLICADA AL TFC

Para la realización de este Trabajo Final de Carrera se ha tenido en cuenta las normas que lo regulan en la Diplomatura de Gestión y Administración Pública establecida por la Facultad de Administración y Dirección de Empresas de la Universidad Politécnica de Valencia.

Así el trabajo deberá reunir las siguientes características:

1. Estar basado en problemas reales
2. Ser fundamentalmente práctico y aplicado
3. Apoyarse en asignaturas cursadas por el alumno y relacionadas con la naturaleza del trabajo
4. Esfuerzo acorde a los créditos reconocidos
5. Relacionado con el trabajo profesional de un diplomado de GAP.
6. Que tienda un puente hacia el ejercicio profesional típico.

1.5. METODOLOGIA Y PLAN DE TRABAJO

1.5.1. METODOLOGIA

1.5.1.1. METODOLOGIA GENERAL

El Plan de trabajo que se va a seguir para la elaboración de este PFC, se divide en cuatro partes claramente diferenciadas.

La primera parte nos presenta un índice de todo el trabajo que se va a desarrollar, un pequeño resumen del tema que vamos a tratar, junto con el objeto y el objetivo que se persigue, la metodología que se va a seguir.

Una segunda parte donde se abordará toda la normativa relacionada con el tema que vamos a tratar, tanto a nivel local como autonómico, nacional y europeo.

En la Tercera parte se tratará de proponer una mejora en el tema que nos atañe, que es el de la Simplificación a la hora de tramitar una solicitud de autorización para construir en Suelo catalogado como No Urbanizable.

Y Finalmente se hablará de las conclusiones a que se ha llegado después de hacer el estudio a dicha propuesta.

1.5.1.2. METODOLOGIA ACADEMICA

Académicamente se han seguido las normas de realización de trabajo fin de carrera para la Diplomatura de Gestión y Administración Pública (en adelante GAP), marcadas por la Facultad de Administración y Dirección de empresas enumeradas anteriormente, en cuanto a estructura y contenidos, así como las normas ISO 690/1987 de referencias bibliográficas e ISO 690-2/1997 de referencias bibliográficas sobre documentos electrónicos.

1.5.1.3. METODOLOGÍA TECNICA

La realización del presente TFC se estructura en tres fases que a continuación se indican:

1. Análisis de la situación actual:

En base a los conocimientos adquiridos y a la propia experiencia en mi trabajo relacionado con la Administración Pública. Se analiza y evalúa la situación actual.

2. Alternativas complementarias al sistema objeto de estudio. Se estudian las alternativas para poder realizar la mejora propuesta

3. Propuesta de Mejora.

En base a los estudios anteriores se realiza la propuesta de mejora y se defiende su viabilidad.

1.5.2. *PLAN DE TRABAJO*

Como hemos mencionado anteriormente seguimos las especificaciones de la Norma UNE 157801 de octubre de 2007 "Criterios generales para la elaboración de proyectos de sistemas de información", por lo que el TFC va a seguir las siguientes etapas:

1. Introducción: se ofrece una idea general del contenido del proyecto.

2. Objeto y Objetivos: se ofrece una descripción breve del objetivo final del proyecto y de la finalidad que justifica su ejecución

3. Antecedentes y descripción de la situación actual: breve recorrido histórico y situación actual, normativa aplicable, organización procedimientos, como punto de partida sobre el que se ejecuta el proyecto.

4. Estudio de alternativas

5. Conclusiones: se presenta la solución más idónea.

1.6. ESTRUCTURA DOCUMENTAL

Como ya hemos mencionado anteriormente se sigue las directrices marcadas por la norma UNE 157801 “Criterios Generales para la elaboración de proyectos de Sistemas de Información, el presente Trabajo Final de Carrera está estructurado en tres documentos bien diferenciados:

- Documento Memoria
- Documento Pliego de Condiciones.
- Anexos

El Documento Memoria se estructura en cuatro capítulos donde, además del presente capítulo de introducción se incluyen:

- Capítulo II Situación actual:

Se presenta una descripción del territorio y su división: legislación específica, organización, recursos tanto humanos como materiales y procedimientos. Seguidamente se pasará a describir el sistema de tramitación actual

- Capítulo III. Análisis y propuesta de mejora:

Se analiza la situación actual, se presenta un anteproyecto que esta en marcha actualmente y se propone una mejora a dicho anteproyecto.

- Capítulo IV. Conclusiones:

Se presentarán las conclusiones alcanzadas a través del presente Trabajo Final de Carrera. Terminaremos con: Bibliografía, Documento pliego de condiciones y Anexos.

1.7. RELACION DE ESTE TFC CON OTROS YA PRESENTADOS

Durante el periodo de impartición de la Diplomatura de Gestión y Administración pública, han sido ya varios los trabajos presentados relacionados con mejoras relación con la presentación telemática en las Administraciones Públicas, de solicitudes. Alguno de ellos puede ser:

- “Adaptación de la Agencia Valenciana de Movilidad a la Administración Electrónica” de Marcelino García Giménez.
- “Análisis y Propuesta de Mejora de la Oficina Virtual del Ayuntamiento de Higuera. Propuesta de ampliación de Procedimientos Administrativos” de Ana Moreno Gálvez
- “La Administración Electrónica en el Ayuntamiento de Albal” de Jorge Martínez Alfonso.
- “La Administración Electrónica en el Ayuntamiento de Almussafes. Creación Puesta en Marcha y Funcionamiento de una Oficina Virtual” de Maite Bosch Boluda.

- “Servicios Públicos Electrónicos: Un Derecho de los Ciudadanos. Proyecto de Creación de la Oficina Virtual del Registro de Sociedades Agrarias de Transformación de la Comunidad Valenciana” de Ana Isabel Redondo Rubio.

Aunque creo que ninguna de ellas ha propuesto una coordinación entre las distintas administraciones públicas excepto esta última propuesta por Ana Isabel Redondo Rubio.

En cuanto a la temática de mi proyecto referente a urbanismo los TFC relacionados son:

- “Actividad de Planeamiento Urbanístico. Análisis y Propuesta de Organización y Mejora en el Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia” penuria Armero Rambla.
- “Análisis y Propuesta de Alternativa de Gestión en un Espacio Natural Protegido” de Salvador alonso Tortajada.
- “Análisis y Propuesta de Mejora de la Gestión de Solicitud de Autorización de Zona de Acampada o Área Recreativa de la Comunidad Valenciana” de Estefanía Ramón Cerveró.
- “Situación Actual y Propuesta de Mejora en el Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Benifaió” de María del Mar Hurtado Fernández.

1.8. JUSTIFICACION DE LAS ASIGNATURAS UTILIZADAS

El punto tres de la normativa para la realización del Prácticum de la Diplomatura de Gestión y Administración Pública, nos dice que el TFC ha de apoyarse en asignaturas cursadas por el alumno y relacionadas con la naturaleza del trabajo. Paso a enumerar dichas asignaturas:

* Capítulo 1. Introducción:

- Información y Documentación Administrativa / Informática básica

La informática se ha convertido en una herramienta imprescindible en la gestión de documentos de la administración pública, por lo que los conocimientos adquiridos en esta materia se convierten en habilidades necesarias para actuar informados con respeto a la informática en el ámbito laboral y para realizar operaciones estándares usando la tecnología informática y paquetes software

* Capítulo 2. Situación actual del trámite para la construcción en Suelo No Urbanizable. Legislación:

- Derecho Constitucional I. Esta asignatura imparte conocimientos de estudio de la normativa vigente que afecta al desarrollo de las actividades de la administración pública. Así el art. 103 de la Constitución Española, contempla que la administración pública actúa con sometimiento pleno a la Ley y al Derecho, sus órganos son creados, regidos y coordinados de acuerdo con la Ley.

- Derecho Constitucional II. En esta asignatura estudiamos la estructura territorial del Estado y su descentralización en comunidades autónomas y entes locales, teniendo en cuenta que cada comunidad autónoma tiene competencias exclusivas en materia de territorio.

- Derecho Autonómico y Local. Aquí estudiamos los principios del derecho autonómico. Se analiza la estructura, organización y el funcionamiento de las administraciones públicas a nivel autonómico y su posición dentro del sistema político.

- Derecho Administrativo I. Esta asignatura esta directamente relacionada con la normativa reguladora que se aplica para el funcionamiento de cualquier administración pública. Nos aporta una visión de que es una administración, de su organización, competencias, órganos, etc. Se estudia el ordenamiento jurídico administrativo, lo cual nos aporta conocimientos sobre las potestades administrativas y las instituciones básicas del derecho administrativo como el órgano, la competencia y como no, la relación entre distintos entes administrativos.

- Derecho Administrativo II. En esta materia estudiamos la posición jurídica y la tutela jurisdiccional del administrado así como los derechos del administrado frente a la administración.

- Estructuras Políticas / Administraciones Públicas. En esta asignatura estudiamos los objetivos y funciones de la administración que en el tema que nos ocupa podemos citar como alguno de esos objetivos los siguientes:

Así pues, teniendo en cuenta que estos son algunos de los objetivos que se plantea la administración en el tema que nos ocupa, trataremos de ver los mecanismos más adecuados para llegar a la consecución de esos objetivos.

También estudiaremos el papel que juega la burocracia, tema relevante en el campo de la autorización para la construcción en SNU, para optimizar estos trámites. También estudiamos los principios de organización, funcionamiento y participación ciudadana.

- Gestión Administrativa II. Esta asignatura me ha permitido utilizar técnicas de análisis y mejora de procedimientos administrativos, herramientas sobre representación gráfica y soporte documental de procedimientos..., estudiados tanto en la teoría como en la práctica de la asignatura.

Estudiamos los elementos básicos de las estructuras organizativas, la organización de los empleados públicos, las organizaciones públicas como prestadoras de servicios, la planificación y dirección estratégica en las organizaciones públicas etc.

- Gestión Administrativa III. En esta asignatura adquirimos conocimientos para poder aplicar técnicas procedimientos y herramientas básicas de coordinación y gestión administrativa en las relaciones de varias organizaciones públicas, es decir, la coordinación de las administraciones españolas entre si como intenta el anteproyectos de ley de julio de 2012, surge para unificar todas las normas existentes para agilizar los trámites para construir en SNU.

- Información y Documentación Administrativa. En esta asignatura adquirimos conocimientos para gestionar la documentación de una administración pública de forma eficaz y eficiente. Tarea muy importante a la hora de gestionar la documentación adecuada en el proceso de autorización para construir en SNU.

- Teoría Social I. El objetivo de esta asignatura es ver como se organizan y estructuran las sociedades para posteriormente analizarlas.

Debido a las diferentes culturas y costumbre que coexisten en la sociedad actual debemos adquirir los conocimientos necesarios para abordar esa nueva realidad.

En esta asignatura estudiamos los conceptos básicos del análisis sociológico y la sociedad global, métodos y técnicas cuantitativos y cualitativos de investigación social.

- Teoría Social II. Estudia la descripción y análisis de la estructura social en el marco de la sociedad española y europea actual.

Los objetivos de esta asignatura son conocer la estructura social en su conceptualización y analizar los elementos que la componen en su forma y contenido. Entre los temas que estudiamos en esta asignatura, los más relacionados con el trabajo que nos ocupa son el estudio de la población

- Estadística I. Esta asignatura nos ha permitido poder trabajar con datos de investigación, cuantitativos y cualitativos, recopilar, analizar e interpretar datos, información estadística y elaborar y explicar información comparada.

El objetivo de la asignatura ha sido aprender a manejar datos para convertirlos en información.

- Estadística II. Esta asignatura esta directamente relacionada con estadística I, puesto que es una continuación de la misma. El estudio de esta asignatura se centra más en adquirir conocimientos de contrastes de hipótesis, comparación de poblaciones etc.

* Capitulo 3. Propuesta de Mejora:

-Se relacionan con este capítulo, algunas de las asignaturas ya justificadas en el capítulo 2: Derecho administrativo I y II, Gestión administrativa II III, Información y documentación administrativa I y II, Teoría social I y II y Estadística I y II.

Además:

- Gestión Administrativa I. En esta asignatura hay un aprendizaje de conocimientos que nos sirven para tomar decisiones ante situaciones diferentes que nos permiten la resolución de conflictos.

Esta materia nos capacita para conseguir una mejora de la calidad en la prestación de servicios son conocimientos necesarios para actuar ante la situación actual de un servicio y proponer mejoras que beneficien a los usuarios.

- Gestión de la Calidad. La administración pública presta servicios a los ciudadanos, tratando de medir el nivel de satisfacción de los ciudadanos con los servicios recibidos para aplicar políticas de gestión que permitan una mejora continua en la prestación de ese servicio.

Se entiende por calidad un conjunto de actividades que debe desarrollar la administración para conseguir prestar servicios de calidad a los ciudadanos.

La calidad de los servicios prestados se agrupa en las fases de planificación, aseguramiento, mejora continua y evaluación periódica del sistema de calidad a partir de los resultados obtenidos y de la satisfacción de los ciudadanos.

En esta asignatura se vieron temas como la medida de satisfacción del cliente y la gestión de insatisfacción, sugerencias, quejas y reclamaciones con lo que se adquirieron conocimientos para poder gestionar esas posibles quejas o insatisfacciones y poder realizar un plan de mejora de un servicio público.

- Ética en las Organizaciones. Un aspecto a tener en cuenta en el campo que nos ocupa es la transparencia y objetividad del personal que se encarga autorizar o no la construcción en Suelo No Urbanizable, ya que estas decisiones pueden repercutir bien, positivamente, bien negativamente, tanto en la persona que solicita la autorización como en terceros a quien les puede influir la decisión.

El objetivo de esta asignatura es desarrollar aquellos métodos que ayuden a tomar decisiones éticas y solucionar problemas morales en la gestión pública, es decir, conocer las cuestiones éticas que aparecen diariamente en cualquier administración y conocer el camino para solucionarlo.

* Capítulo 4. Conclusiones:

- Se relacionan con este capítulo, algunas de las asignaturas ya justificadas en el capítulo 2: Gestión administrativa II III, Información y documentación administrativa I y II.

- *Gestión de la Calidad*. La administración pública presta servicios a los ciudadanos, tratando de medir el nivel de satisfacción de los ciudadanos con los servicios recibidos para aplicar políticas de gestión que permitan una mejora continua en la prestación de ese servicio.

2. CAPITULO II: SITUACIÓN ACTUAL DEL TRÁMITE PARA LA CONSTRUCCIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE. LEGISLACIÓN.

2.1. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. ESCALAS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

La *ordenación del territorio* es la voluntad y la acción pública para mejorar la localización y disposición de los hechos en el espacio geográfico propio; especialmente de aquéllos a los que atribuimos un sentido estructurante o un mayor significado respecto a las necesidades y condiciones de vida de quienes lo habitan. La voluntad y los actos para disponer, de la forma considerada más conveniente, determinados hechos en el territorio forman parte de las tareas habituales para su administración o gobierno. Se pueden encontrar fácilmente ejemplos, incluso correspondientes a situaciones muy poco evolucionadas, en los que el espacio geográfico atribuido a un órgano de poder ha sido considerado unitariamente para proponer determinadas acciones de ocupación y utilización. Actuaciones muy drásticas de ordenación o reordenación de conjunto se producen en situaciones extremas de dominio de espacios invadidos o colonizados.

La mejora del orden territorial es una función pública compleja, un objetivo sostenido en el que intervienen todas las administraciones, los principales agentes sociales e, individualmente, los ciudadanos que lo desean.

En términos estrictos, puede decirse que se está ordenando un territorio cuando se dictan leyes o disposiciones administrativas y cuando se deciden y ejecutan actuaciones privadas o públicas que tiene incidencia sobre él, independientemente de que formalmente se elabore o no un plan.

La Carta Europea de 1.983 expone que la Ordenación del Territorio es: “La expresión espacial de la política económica, social, cultural y ecológica de toda sociedad. Es a la vez una disciplina científica, una técnica administrativa y una política concebida como un enfoque interdisciplinario y global, cuyo objetivo es un desarrollo equilibrado de las regiones y la organización física del espacio según una estrategia global”. Con los siguientes objetivos:

1. Desarrollo socioeconómico equilibrado de las regiones.
2. Mejora de la calidad de vida
3. Gestión responsable de los recursos naturales y la protección del medio ambiente.
4. Utilización racional del territorio



FIGURA 1 Definición de Ordenación Territorial
FUENTE: Ponencia Aproximación al Suelo Rustico V. Paños Callado 2011

Es un proceso de planificación económico-social, que plantea la forma en que ha de producirse el desarrollo, a largo plazo, de cada unidad territorial. Un instrumento de desarrollo que incluye la búsqueda de los objetivos sociales de calidad de vida, de actividades capaces de proporcionar al individuo un progreso integral como hombre, como ser social y como productor de bienes y servicios

Así mismo, es una organización espacial que plantea la distribución geográfica de los usos del suelo (actividades humanas) y la regulación de aprovechamientos y comportamientos.

En la planificación territorial, según la legislación vigente, el espacio geográfico que delimita el ámbito objeto del plan suele clasificarse con las siguientes calificaciones de suelo:

- SUELO URBANO(SU)
- SUELO URBANIZABLE (SUR)
 - Suelo urbanizable programado
 - Suelo urbanizable no programado
- SUELO INDUSTRIAL Y/O PARA SERVICIOS (SI)
- SUELO NO URBANIZABLE (SNU)
 - SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNUC)
 - SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO (SNUP)

La Ley 8/2002, de marcado carácter agrario y que, como su autor ha reseñado, puede definirse como una decisión de *“un cambio legislativo que sienta las bases de la modernización que demanda el desarrollo agrario en la actualidad en consonancia con las peculiaridades y necesidades del sector agrario valenciano”*, diferencia para el suelo rústico, que denomina suelo no urbanizable, por razón de sus valores agrarios y de preservación del medio rural, dos categorías:

- DE PROTECCIÓN GENÉRICA (SPG)
- DE ESPECIAL PROTECCIÓN (SEP)

La vigente Ley 10/2004 en la Séptima de sus Disposiciones Adicionales establece las siguientes equivalencias:

- o SNUC = SPG
- o SNUP = SEP

Una discrepancia básica que, inicialmente, puede apreciarse en el conjunto legislativo en uso referente al suelo no urbanizable, se concreta en la diferente regulación entre la normativa agraria, respecto a la obligatoriedad de ser informadas por la CAPA todas las construcciones, instalaciones y viviendas que se pretendan ejecutar en suelo rústico, y la urbanística que no generaliza el cumplimiento del mencionado requisito como paso previo para obtener la correspondiente licencia municipal o autorización de ejecución de la actuación prevista.

Históricamente las actuaciones más relevantes que han incidido sobre el espacio rural pueden concretarse en los siguientes grupos:

- ✚ Desamortización
- ✚ Política hidráulica
- ✚ Revolución y reforma agraria propiamente dicha
- ✚ Colonización
- ✚ Concentración parcelaria
- ✚ Ordenación Rural

La definición más generalizada entre los estudios de Derecho Urbanístico de lo que se entiende por suelo no urbanizable, es aquél que no va a estar sujeto o no va a ser objeto de transformación urbanística, los que deban de ser preservados del proceso urbanizador.

Por imperativo legal el PGOU, está obligado a clasificar suelo de su término Municipal sujeto al régimen jurídico de este tipo de suelo.

Sentado esto, nos encontramos con dos categorías de suelo no urbanizable: suelo no urbanizable común y suelo no urbanizable protegido. Estamos ante un suelo rural preservado y otro no preservado.

Tras un breve recorrido por nuestro Derecho Urbanístico más reciente, podemos englobar a los efectos de este estudio, sobre el régimen de construcciones en Suelo No Urbanizable, y en concreto en este apartado para el análisis de su evaluación conceptual más reciente, en tres grandes bloques o modelos territoriales y así, tenemos:

Bloque I, que abarcaría desde la Ley del Suelo de 1956 pasando por el Texto Refundido de 1976 hasta el Texto Refundido de 1992, inclusive. Modelo basado en el carácter residual del suelo no urbanizable, todo lo que no es suelo urbano o urbanizable será suelo no urbanizable.

Bloque II., que engloba la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen de Suelo y Valoraciones.

Se invierte la premisa todo lo que no es suelo urbano o bien no urbanizable es suelo urbanizable, no olvidemos que uno de los objetivos básicos de la citada Ley era el incremento de la oferta de suelo urbanizable, basándose el entramado normativo en la siguiente premisa, que resulto al final falsa, “ cuando mayor fuera la oferta de suelo transformable, menos sería su precio y en consecuencia menos sería el precio del producto final de la vivienda”.

Bloque III, en que estaremos al Texto Refundido de la Ley de suelo, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio y demás normativa aplicable al caso.

Estas normas renuncian a la clasificación como técnica jurídica, pasando a determinar el suelo según sus situaciones básicas, su realidad física “es lo que es” en estos momentos, no es sus posibles potencialidades urbanísticas, no habla del estatuto de la propiedad del suelo. Si hemos visto que las definiciones o clasificaciones se basaban en la existencia de criterios residuales, ahora no existe o no se da por el legislador el criterio de residualidad.

2.1.1. LA UNIÓN EUROPEA

No entraremos a desarrollar el nivel de la Unión Europea, si bien esto no significa que olvidemos su carácter o misión de Ente de planificación conceptual a gran escala; planificación conceptual que es recogida e informa a los Entes Territoriales que componen la Unión y que se traduce en las normas jurídicas dictadas por los mismos de aplicación a su ámbito competencial.

Y así citaremos a modo de ejemplo práctico el Libro Blanco sobre la Gobernanza, aprobado por la Comisión de las Comunidades Europeas en el año 2001, la Estrategia Territorial Europea, Postadm 1999, el Convenio Europeo del Paisaje, Florencia 2000,.....

Pasando a continuación a centrarnos en los niveles Estatal, Autonómico y Local.

2.1.2. ÁMBITO ESTATAL

Entre las competencias, sancionadas en La Constitución Española del 78, dotadas de una clara dimensión espacial, puesto que su proyección es de directa influencia sobre el espacio físico y por tanto su ejercicio tendrá incidencia en La Ordenación del Territorio, tendremos los siguientes títulos Constitucionales que habilitan al estado:

- *Artículo 149*

1. El Estado tiene competencia exclusiva sobre las siguientes materias:

- 1.^a La regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales.
- 2.^a Nacionalidad, inmigración, emigración, extranjería y derecho de asilo.
- 3.^a Relaciones internacionales.
- 4.^a Defensa y Fuerzas Armadas.
- 5.^a Administración de Justicia.
- 6.^a Legislación mercantil, penal y penitenciaria; legislación procesal, sin perjuicio de las necesarias especialidades que en este orden se deriven de las particularidades del derecho sustantivo de las Comunidades Autónomas.
- 7.^a Legislación laboral, sin perjuicio de su ejecución por los órganos de las Comunidades Autónomas.
- 8.^a Legislación civil, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las Comunidades Autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan. En todo caso, las reglas relativas a la aplicación y eficacia de las normas jurídicas, relaciones jurídico-civiles relativas a las formas de matrimonio, ordenación de los registros e instrumentos públicos, bases de las obligaciones contractuales, normas para resolver los conflictos de leyes y determinación de las fuentes del derecho, con respeto, en este último caso, a las normas de derecho foral o especial.
- 9.^a Legislación sobre propiedad intelectual e industrial.
- 10.^a Régimen aduanero y arancelario; comercio exterior.
- 11.^a Sistema monetario: divisas, cambio y convertibilidad; bases de la ordenación de crédito, banca y seguros.
- 12.^a Legislación sobre pesas y medidas, determinación de la hora oficial.
- 13.^a Bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.
- 14.^a Hacienda general y Deuda del Estado.
- 15.^a Fomento y coordinación general de la investigación científica y técnica.
- 16.^a Sanidad exterior. Bases y coordinación general de la sanidad. Legislación sobre productos farmacéuticos.
- 17.^a Legislación básica y régimen económico de la Seguridad Social, sin perjuicio de la ejecución de sus servicios por las Comunidades Autónomas.
- 18.^a Las bases del régimen jurídico de las Administraciones públicas y del régimen estatutario de los funcionarios que, en todo caso, garantizarán a los administrados un tratamiento común ante ellas; el procedimiento administrativo común, sin perjuicio de las especialidades derivadas de la organización propia de las Comunidades Autónomas; legislación sobre expropiación forzosa; legislación básica sobre contratos y concesiones administrativas y el sistema de responsabilidad de todas las Administraciones públicas.
- 19.^a Pesca marítima, sin perjuicio de las competencias que en la ordenación del sector se atribuyan a las Comunidades Autónomas.
- 20.^a Marina mercante y abanderamiento de buques; iluminación de costas y señales marítimas; puertos de interés general; aeropuertos de interés general; control del espacio aéreo, tránsito y transporte aéreo, servicio meteorológico y matriculación de aeronaves.
- 21.^a Ferrocarriles y transportes terrestres que transcurran por el territorio de más de una Comunidad Autónoma; régimen general de comunicaciones; tráfico y circulación de vehículos a motor; correos y telecomunicaciones; cables aéreos, submarinos y radiocomunicación.

- 22.^a La legislación, ordenación y concesión de recursos y aprovechamientos hidráulicos cuando las aguas discurran por más de una Comunidad Autónoma, y la autorización de las instalaciones eléctricas cuando su aprovechamiento afecte a otra Comunidad o el transporte de energía salga de su ámbito territorial.
- 23.^a Legislación básica sobre protección del medio ambiente, sin perjuicio de las facultades de las Comunidades Autónomas de establecer normas adicionales de protección. La legislación básica sobre montes, aprovechamientos forestales y vías pecuarias.
- 24.^a Obras públicas de interés general o cuya realización afecte a más de una Comunidad Autónoma.
- 25.^a Bases del régimen minero y energético.
- 26.^a Régimen de producción, comercio, tenencia y uso de armas y explosivos.
- 27.^a Normas básicas del régimen de prensa, radio y televisión y, en general, de todos los medios de comunicación social, sin perjuicio de las facultades que en su desarrollo y ejecución correspondan a las Comunidades Autónomas.
- 28.^a Defensa del patrimonio cultural, artístico y monumental español contra la exportación y la expoliación; museos, bibliotecas y archivos de titularidad estatal, sin perjuicio de su gestión por parte de las Comunidades Autónomas.
- 29.^a Seguridad pública, sin perjuicio de la posibilidad de creación de policías por las Comunidades Autónomas en la forma que se establezca en los respectivos Estatutos en el marco de lo que disponga una ley orgánica.
- 30.^a Regulación de las condiciones de obtención, expedición y homologación de títulos académicos y profesionales y normas básicas para el desarrollo del [artículo 27 de la Constitución](#), a fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones de los poderes públicos en esta materia.
- 31.^a Estadística para fines estatales.
- 32.^a Autorización para la convocatoria de consultas populares por vía de referéndum.

2. Sin perjuicio de las competencias que podrán asumir las Comunidades Autónomas, el Estado considerará el servicio de la cultura como deber y atribución esencial y facilitará la comunicación cultural entre las Comunidades Autónomas, de acuerdo con ellas.

3. Las materias no atribuidas expresamente al Estado por esta Constitución podrán corresponder a las Comunidades Autónomas, en virtud de sus respectivos Estatutos. La competencia sobre las materias que no se hayan asumido por los Estatutos de Autonomía corresponderá al Estado, cuyas normas prevalecerán, en caso de conflicto, sobre las de las Comunidades Autónomas en todo lo que no esté atribuido a la exclusiva competencia de éstas. El derecho estatal será, en todo caso, supletorio del derecho de las Comunidades Autónomas.

- No olvidemos las precisiones que se realizan en el Texto Refundido de la Ley de Suelo Estatal, Real Decreto Ley 2/2008, de 18 de julio, en cuanto a la Ordenación del Territorio, (art. 4 y concordantes):

* Artículo 4. Derechos del ciudadano.

Todos los ciudadanos tienen derecho a:

a) Disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente y un paisaje adecuados.

b) Acceder, en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal, a la utilización de las dotaciones públicas y los equipamientos colectivos abiertos al uso público, de acuerdo con la legislación reguladora de la actividad de que se trate.

c) Acceder a la información de que dispongan las Administraciones Públicas sobre la ordenación del territorio, la ordenación urbanística y su evaluación ambiental, así como obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.

d) Ser informados por la Administración competente, de forma completa, por escrito y en plazo razonable, del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.

e) Participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate.

f) Ejercer la acción pública para hacer respetar las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística, así como las decisiones resultantes de los procedimientos de evaluación ambiental de los instrumentos que las contienen y de los proyectos para su ejecución, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.

Así:

- la configura como una función pública, no susceptible de transacción, cuyo objetivo es la búsqueda y la satisfacción del interés general, y su finalidad definir el uso del territorio y del suelo.
- los objetivos y finalidades que se persiguen se alcanzarán, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme el destino de éste.
- establece una cláusula de salvaguarda, en el sentido de que estas determinaciones no confieren derecho a exigir indemnización salvo en los casos previstos en la norma.
- su ejercicio no es por qué sí, si no que deberán motivar su actuación las Administraciones Públicas en su ejercicio.

- siempre se garantizará que la dirección y su control será por las Administraciones Públicas, así como la participación de La Comunidad en las plusvalías generadas, y el derecho a la información, participación y transparencia en la misma.

2.1.3. ESCALA AUTONÓMICA

Es claro que los diferentes Estatutos de Autonomía, norma institucional básica en cada Comunidad Autónoma, entre las competencias que asumen está entre otras la de: Ordenación del territorio y urbanismo.(sirva de ejemplo el art.49.1.7ª, competencias exclusivas de La Generalitat, L.O. 1/2006, de 10 de abril, de Reforma de la L.O. 5/1992, de 1 de julio, Estatuto de Autonomía de La Comunidad Valenciana).

El título habilitante lo encontramos en el art. 148.13 de La Constitución, y así las Comunidades Autónomas tiene competencias exclusivas en : “ordenación del territorio, urbanismo y vivienda”, sin olvidar la competencia en cuanto a la regulación de los Patrimonios Públicos del Suelo, como herramientas de gestión de la ordenación territorial / urbanística local.

En definitiva, La Administración Autonómica respetará el principio de autonomía local, garantizado en al Constitución, y se centrará en los aspectos supralocales, mediante el ejercicio de sus potestades administrativas, en las materias de ordenación del territorio versus protección del medio ambiente, versus urbanismo.

A los efectos de señalar la diferencia entre ordenación territorial y urbanística desde la orbita competencial que hemos señalado a favor de La Administración Autonómica, significar, parafraseando al profesor Luciano Parejo, que se trata de “sistemas de igual objeto al servicio de políticas del gobierno diferenciadas”.

2.1.4. .ÁMBITO LOCAL

La norma de régimen local, sanciona que el Municipio ejercerá competencias si bien en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas entre otras en las siguientes materias: ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística.

Por último indicar que la potestad de planeamiento Municipal, está sujeta a las limitaciones y reglas establecidas en la legislación Territorial - Sectorial y sus normas de desarrollo.

Además de la legislación urbanística estatal y la extensa autonómica que hace referencia al suelo no urbanizable, rústico o rural, existe un cuerpo normativo de carácter agrario que aún incluyendo otros campos de aplicación, incide y es necesario considerar en el supuesto que nos ocupa.

- **ESTATAL**
 - Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.** Decreto 118/1973, de 12 de enero (BOE 05/07/1973)
 - Ley 19 /1995,** de 4 de julio, de **Modernización de las Explotaciones Agrarias** (BOE 03/02/1995)
 - Disposición Final Cuarta de la Ley 10/2010** (BOE 21/10/2010)
- **AUTONOMICA**
 - Ley 8/2002,** de 5 de diciembre, de **Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana** (DOGV 11/12/2002)
 - Decreto 217/1999** , de 9 de noviembre, del Gobierno Valenciano, **por el que se determina la extensión de las Unidades Mínimas de Cultivo** (DOGV 18/11/1999)
 - Orden de 17 de octubre de 2005,** de la C. A. P. A., **por la que se regula la emisión de informes de carácter territorial y urbanístico** (DOGV 24/10/2005)
 - Decreto 178/2005,** de 18 de noviembre , del Consell de la Generalitat por la que se establecen las condiciones de los vallados en el medio natural y de los cerramientos cinegéticos (DOGV 22/11/2005)
 - Orden de 25 de marzo de 2003** de la CAPA (DOGV

FIGURA 2 Normativa de carácter agrario
FUENTE: Ponencia Aproximación al Suelo Rustico V. Paños Callado 2011

Estas disposiciones legales regulan, en su contenido, actuaciones y medidas que posibilitan desplegar, en forma colectiva o individual, infraestructuras en el espacio rural y poner en marcha acciones modernizadoras de las estructuras agrarias. Su prehistoria se remonta al siglo XIX y comienzos del olvidado siglo XX. A esta legislación hay que incorporar la específica de carácter forestal y de conservación de espacios naturales que regula la ordenación de estas otras geografías rurales.

- **ESTATAL**
 - Ley 42/2007,** de 13 de diciembre, del **Patrimonio Natural y de la Biodiversidad** (BOE 14/12/2007)
 - Ley 3/1995,** de 23 de marzo, de **Vías Pecuarias** (BOE 24/03/1995)
- **AUTONOMICA**
 - Ley 11/1994,** de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de **Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana** (DOGV 09/01/1995)
 - Ley 4 /2004,** de 30 de junio, de la Generalitat Valenciana, de **la Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje** (DOGV 02/07/2004)
 - Ley 4/2006,** de 19 de mayo, de la Generalitat, de **Patrimonio Arbóreo Monumental de la Comunidad Valenciana** (DOGV 24/05/2006)
 - Decreto 218/1994,** de 17 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se crea la microrreserva vegetal. (DOGV 03/11/1994)
 - Decreto 70/2009,** de 22 de Mayo, del Consell. por el que se crea y regula el catálogo Valenciano de especies de Flora Amenazadas y se regulan medidas adicionales de conservación. (DOCV 26/05/2009)

FIGURA 3 Legislación específica forestal y de conservación de espacios naturales
FUENTE: Ponencia Aproximación al Suelo Rustico V. Paños Callado 2011

2.2. CASO CONCRETO: LA COMUNIDAD AUTÓNOMA VALENCIANA

Puesto que ya hemos dado una visión generalizada de la ordenación del territorio a nivel nacional, de la normativa que rige tanto a nivel europeo, como estatal, autonómico y local. Después de haber visto como se clasifica el suelo que tal como podemos recordar es:

1. SUELO URBANO(SU)
2. SUELO URBANIZABLE (SUR)
3. SUELO INDUSTRIAL Y/O PARA SERVICIOS (SI)
4. SUELO NO URBANIZABLE (SNU)
 - SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNUC)**
 - SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO (SNUP)**

Ahora nos vamos a centrar en nuestro objeto de trabajo que concretamente es la construcción en Suelo No Urbanizable en La Comunidad Autónoma de Valencia

Como inicio de este apartado traeremos a colación la definición más generalizada entre los estudios de Derecho Urbanístico de lo que se entiende por suelo no urbanizable, podemos considerar el suelo no urbanizable como aquél que no va a estar sujeto o no va a ser objeto de transformación urbanística, los que deban de ser preservados del proceso urbanizador.

Por imperativo legal el Plan General de Organización Urbana (PGOU), está obligado a clasificar suelo de su término Municipal sujeto al régimen jurídico de este tipo de suelo.

Sentado esto, nos encontramos con dos categorías de suelo no urbanizable: suelo no urbanizable común y suelo no urbanizable protegido. Estamos ante un suelo rural preservado y otro no preservado.

El Suelo no urbanizable de especial protección lo forman dos grupos, aquellos que forman parte del mismo con carácter reglado, es decir los que vienen determinados por las leyes sectoriales, territoriales, normas de aplicación directa; y los que adquieren ésta condición por voluntad del planificador municipal a través del PGOU. El planificador es el que otorga el régimen de protección específica a estos suelos, son los de carácter potestativo.

Así tenemos, por clasificación reglada:

- los bienes de dominio público marítimo e hidráulico, de conformidad con su legislación reguladora.
- los terrenos sujetos a un régimen específico de protección o mejora conforme a la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres, así como las que de conformidad con la indicada legislación tenga por objeto la conservación de la naturaleza, flora, agua o del territorio. (en estos últimos supuestos es necesario la adopción de una declaración formal o la adopción previa de medias de carácter administrativo)
- los que alberguen bienes incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural Valenciano.
- los comprendidos en espacios forestales, paisajísticos y ecológicos que estén sujetos a medidas de conservación o regeneración aprobadas conforme a su legislación protectora.
- los sujetos aun régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable o con los planes de ordenación territorial.
- en los que se acredite, (motivado formal y objetivamente), la presencia de un importante riesgo de erosión, desprendimiento, inundaciones u otros riesgos naturales que desaconsejen su transformación.

Por clasificación potestativa:

- aquellos terrenos que aún no habiendo sido sujetos aun régimen de protección específica mediante declaración expresa, alberguen valores naturales, paisajísticos o culturales cuya restauración, conservación o mantenimiento convenga al interés público local.
- los terrenos que presenten valores rústicos o agrarios considerados definitorios de un ambiente rural digno de singular tratamiento por su importancia social, paisajística, cultural y de productividad.

Se deberá justificar detalladamente en el PGOU, la procedencia de incluir el suelo en el régimen de protección. Motivos de racionalidad, en el acuerdo de inclusión.

La clasificación lógicamente puede ser impugnada por los interesados/ciudadanos. En su caso, para formular la impugnación se deberá acreditar y demostrar la arbitrariedad de la decisión Municipal acordada.

El Suelo No Urbanizable Común. Abarca:

- Los terrenos que si bien presentan valores, riesgos o riquezas naturales el planeamiento no considera necesario clasificarlos como de especial protección, y/o,
- Los que a tenor de la normativa territorial y de conformidad con los objetivos y criterios de la misma se consideran inadecuados para el desarrollo urbano.

El Ayuntamiento tiene potestad para la inclusión de terrenos en este tipo de suelo, si bien deberá justificar su inclusión, su discrecionalidad, no arbitrariedad en cuanto a la decisión Municipal.

Municipios sin planeamiento o sin adaptación a la nueva realidad jurídica. En estos supuestos y hasta que no se aprueben definitivamente los instrumentos de planeamiento adaptados a la legislación urbanística vigente, para todo el suelo no urbanizable se aplicará el régimen del suelo no urbanizable de especial protección.

Reclasificaciones de Suelo no Urbanizable. Toda clasificación de Suelo No Urbanizable en Suelo Urbanizable, conllevará la obligación de ceder gratuitamente a La Administración Local suelo no urbanizable protegido, en una superficie igual a la reclasificación.

En Municipios en que no sea posible hacer efectivas estas cesiones, podrán realizarse con terrenos aptos de otro término Municipal, primando el principio de proximidad territorial en igualdad de condiciones; con carácter excepcional se admite su conversión en metálico-dinero.

No están sujetas a esta obligación, aquellas reclasificaciones singulares promovidas por La Administración Pública, sus concesionarios o agentes, que tengan por objeto la implantación de cualquier tipo de equipamiento o actuaciones de interés público y social, así como, los que se destinen por el Planeamiento a la promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

No olvidar que la atribución de aprovechamiento “urbanístico” a un suelo no urbanizable, es una excepcionalidad que requiere un instrumento urbanístico, ad hoc, un Plan Especial, que con todas las garantías legales previstas en la norma urbanística, regule los usos y actividades permitidas y las condiciones de implantación de las mismas.

Los usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable que sean objeto de asignación mediante Planes Especiales, no requerirán su posterior declaración de interés comunitario.

A efectos prácticos, indicar que los Planes Especiales, que podrán formularse como complemento, desarrollo, mejora o incluso modificación del planeamiento general y parcial, con posible incidencia en el suelo no urbanizable, pueden abarcar alguna o algunas de las siguientes determinaciones: de reserva de suelo; de protección, integración y funcionalidad de las infraestructuras; de conservación y preservación, y de urbanización y edificación de ámbitos sujetos a actuaciones urbanísticas singulares.

Reseña del suelo clasificado como urbanizable sin programación, urbanizable no programado.

Podemos definirlo como el suelo urbanizable que o bien no tiene aprobado un Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada o bien el que tiene no está vigente.

En este tipo de suelo, que no olvidemos es susceptible de transformación urbana, es decir, que se pretende incorporar al proceso de urbanización, su utilización y aprovechamiento hasta ese momento de la aprobación y entrada en vigor del Programa está limitada y así:

En cuanto a usos:

- Se estará a las determinaciones que al efecto establezca el planeamiento Municipal.

En cuanto a las construcciones:

- No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas o similares, que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, se ajustarán a los planes o normas establecidos por La Consellería competente en agricultura, que deberá emitir informe,
- Se podrán realizar construcciones vinculadas funcionalmente a la ejecución y entretenimiento de los servicios públicos.
- En cuanto a la tipología constructiva, queda prohibido las edificaciones características de zonas urbanas y deberán ser adecuadas a su emplazamiento y condición de aisladas.

Aprovechamientos, usos y construcciones, en el suelo no urbanizable.

A) En Suelo No Urbanizable Protegido. Siempre con una interpretación restrictiva de los conceptos que ahora citaremos, y cabrían las siguientes:

- Las instalaciones, construcciones u obras en que se diesen estos requisitos:
 - .estar previstas en el planeamiento.
 - .ser necesaria su ubicación en este suelo y régimen de protección, y
 - .ser compatibles con el mejor aprovechamiento, conservación, cuidado y restauración de los recursos naturales, o bien, para su disfrute público y aprovechamiento colectivo
- las obras e instalaciones necesarias para la gestión de:
 - .+ los bienes de dominio público
 - .+ o de los servicios públicos
 - .+ o actividades de utilidad pública
 - .+ o de interés general
 - + y paras la minoración de los riesgos que motivaron su especial protección.

B) En suelo no urbanizable Común.

a) *Usos propios del suelo- acorde con su destino natural*

a-1- Construcciones o instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas y/o forestales.

Es claro que:

- el planeamiento fijará la parcela mínima.
- también las características de las construcciones
- será necesario informe favorable de la actividad que se pretende de la Administración competente en Agricultura y/o Forestal.

En cuanto a los requisitos que deberán cumplimentar:

- las construcciones o instalaciones propuestas, deberán ser las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela,
- o, para la implantación en su caso, de tiendas de productos agrícolas, o de plantas ornamentales o frutales, que se produzcan en la propia parcela vinculada a la actividad.
- deberá quedar al menos la mitad de la parcela libre de edificación o construcción.
- y se mantendrá en su uso agrario o forestal la parcela o parcelas, o bien con sus características naturales propias.

a-2.- Vivienda rural vinculada a explotación agraria.

Se les aplicará los mismos requisitos y determinaciones que para las viviendas aisladas y familiar.

Si bien se podrán eximir los mismos mediante informe favorable de La Conselleria competente en materia de agricultura, fundado en exigencias agraria, y debiendo en todo caso. guardar proporción con su extensión y características, y, quedando directamente vinculadas a la correspondiente explotaciones agrícolas.

Siempre será necesario:

- que el planeamiento lo autorice, sea compatible urbanísticamente, y,
- que se cuente con el informe favorable de La Conselleria, con carácter previo al otorgamiento de la licencia Municipal de obras.

a-3) Reseña de los usos adscritos al sector primario.

Se consideran usos adscritos al sector primario los siguientes:

- actuaciones no constructivas para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética, conservación del medio o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.
- instalaciones desmontables para la mejora del cultivo de la producción agropecuaria que no impliquen movimiento de tierras.
- viviendas o residencias vinculadas a la explotación para el uso exclusivo de personal de la misma, que deberá quedar registrada como tal y no podrá ser enajenada de manera independiente.
- edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas, y, en general, instalaciones

agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca, y en particular:

- .almacenes de materias primas y aperos.
- .granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
- .otras construcciones agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de cultivo o actividades de especial trascendencia, viveros, invernaderos, piscifactorías.
- .instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

b) Usos no propios de interés comunitario:

b-1 Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o de recursos geológicos, mineros o hidrológicos y de generación de energía renovable.

- 1.- Se implantarán en su caso, en suelo no urbanizable común, debiendo acreditarse la necesidad de su emplazamiento en el mismo.
- 2.- Es necesaria la declaración de interés comunitario.
- 3.- Están sometidas a la declaración de impacto ambiental favorable de la actividad, debiendo abarcar tanto la evaluación del posible impacto en el suelo como los terrenos inmediatos a la explotación.

La ausencia de la declaración dará lugar a la anulación de la licencia municipal en su caso.

No hay que entender el estudio medio ambiental como una cuestión o trámite formal, sino que es un documento en el que se debe sopesar las distintas alternativas, las soluciones propuestas, los efectos, así como las medidas que se deban adoptar para minimizarlos.

Se adoptarán medidas de minimización de los impactos que se pudiesen ocasionar por su instalación.

Se programará y preverá la restitución ambiental y paisajística una vez que hubiese cesado la actividad.

Se establece la obligación en cuanto a la actividad de canteras, de determinar como mínimo un perímetro de 500 metros de ancho alrededor de todo su ámbito, con prohibición expresa del uso residencial.

b-2.- Actividades industriales, productivas y terciarias o de servicios.

b-2-1.- Condiciones Generales.

Son requisitos generales:

- la previa declaración de interés comunitario.
- y el contar con los sistemas de: abastecimiento de agua potable, saneamiento y depuración de aguas residuales y recogida y gestión de residuos.
- se implantarán en suelo no urbanizable común.

b-2-2.- Condiciones específicas de implantación de actividades industriales y productivas.

Sólo podrán implantarse las siguientes:

- Industrias calificadas que, por exigencia de la normativa que las regule, deban ubicarse alejadas de zona residencial o urbana, en parcela inferior a una hectárea, y en todo caso, con el cincuenta por ciento libre de ocupación y dedicado al uso agrario o forestal efectivo, en su caso, en su estado natural primitivo.
- Actividades de transformación y comercialización del sector primario que, teniendo en cuenta su especial naturaleza y características, precisan emplazarse con proximidad al origen de la materia prima, en parcela no inferior a una hectárea y, en todo caso, con el cincuenta por ciento libre de ocupación y dedicado al uso agrario o forestal efectivo, en su caso, en su estado natural primitivo.
- Industrias de baja rentabilidad por unidad de superficie que precise dedicar gran parte de ésta a depósitos, 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-2-3.- Condiciones específicas de implantación de actividades terciarias o de servicios.

Únicamente podrán implantarse:

- establecimientos de restauración, uso hotelero y asimilados.

Su emplazamiento deberá distar más de cinco kilómetros de suelo vacante clasificado como urbano o urbanizable con calificación apta para albergar estos usos y, además concurrir alguna de estas circunstancias:

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

.oportunidad de su situación a partir de la línea de edificación de las carreteras, para la prestación de servicios 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.

- centros recreativos, deportivos y de ocio.

Se acreditará suficientemente la procedencia de su implantación en este suelo, fundándose en la de estar íntimamente relacionados con las características del entorno natural y siempre que colaboren a la sostenibilidad y el mantenimiento del medio rural.

- campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico.

Siempre y cuando no propicien la formación de núcleos de población o de características urbanas.

- actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, y servicios funerarios y cementerios. Además de cumplir la normativa sectorial aplicable como es lógico, deberán justificarse fehacientemente la procedencia de su emplazamiento aislado, así como la imposibilidad de ubicarlos en otros suelos del Municipio.
- plantas para el tratamiento, valoración, depósito y eliminación de residuos de titularidad y explotación privada, así como almacenamiento de vehículos al final de su vida útil.
- Obras e instalaciones propias de las redes de suministros y comunicaciones de titularidad privada, siempre y cuando:
 - .sea necesario su emplazamiento en este tipo de suelo, y,
 - .no proceda tramitarse como servicios o actividades de interés general o esencial en ejecución de las obras públicas, declaradas de utilidad pública o sean autorizables como actuaciones promovidas por las Administraciones Públicas.
- estacionamientos de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras cuando no estén expresamente delimitadas: por el planeamiento, o, por la ordenación de la vía de estacionamientos de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamientos de vehículos en recinto, que en todo caso, deberá cercarse adecuadamente y como regla general mediante pantalla vegetal.

c) *Otros usos:*

c-1) vivienda asilada y familiar. El PGOU, regulará este uso.

Estableciéndose lo siguientes requisitos, que entendemos como mínimos, para la construcción y autorización Municipal en su caso:

- ubicación en las zonas y bajo las condiciones expresas y justificadamente previstas en el planeamiento territorial o urbanístico.
- en fincas legalmente parceladas que, tanto en la forma y en la superficie, tengan la mínima exigible según el planeamiento que en ningún caso será inferior a una hectárea por vivienda.
- que la superficie ocupada por la edificación no exceda nunca del 2 por ciento de la finca rústica; el resto se mantendrá con sus características naturales propias.
- se preverá el suficiente caudal para el abastecimiento de agua potable, así como se justificará la completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales. El coste de estos servicios será a cargo de los propietarios/promotores de la construcción.
- se situarán fuera de los cursos naturales de escorrentías, respetando las masas de arbolado existentes y su topografía.
- no podrá formar núcleo de población conforme a lo establecido en el PGOU.

c-2) campos de golf

Podrán implantarse en cualquier clase suelo siempre que lo permitan las determinaciones del planeamiento; preferentemente la ubicación será en aquéllas zonas de elevada degradación del territorio dónde su implantación contribuya a mejorar los valores naturales y paisajísticos de la zona.

Requerirá su implantación, la previa declaración de impacto ambiental o de evaluación ambiental estrategia favorable.

Pasaremos a detallar únicamente aquéllas circunstancias que tienen incidencia o pueden tenerla en el régimen de suelo que estamos estudiando y de los efectos a los valores que posee este tipo de suelo:

- cuando la instalación se realice sobre terrenos que hayan sido objeto de una actuación de modernización de regadíos subvencionados por La Administración, se deberán realizar las obras de reposición de infraestructuras que mantengan o repongan las existentes a cargo del promotor, mediante medidas compensatorias que garanticen la Permanencia de las inversiones en la modernización del campo.
- la promoción de campos de golf de titularidad pública, en suelo clasificado como no urbanizable se tramitará mediante el correspondiente Plan Especial.
- para la promoción de titularidad privada, será necesario el otorgamiento de la preceptiva declaración de interés comunitario.
- a los efectos de justificar la suficiente aptitud de los terrenos para la implantación de las instalaciones se tendrá en cuenta su capacidad de acogida y la vulnerabilidad ambiental.
- se priorizará el uso de agua depurada en terciario para el riego; en ningún caso, se distraerán caudales destinados al consumo humano o uso agrícola que no hayan sido liberados de dicho uso conforme la legislación vigente.
- por último señalar que en los procedimientos administrativos que se tramiten para la implantación de campos de golf, deberá darse audiencia a las Consellerías competentes en materia de agricultura, deportes y turismo.

c-3) construcciones y usos provisionales.

Se establece la posibilidad de otorgar licencias para usos y obras provisionales no previsto en el planeamiento.

Si bien, se deberán sujetar a la conjugación de los requisitos siguientes:

- .que las obras y usos sean provisionales.
- .que no dificulten o desincentiven su ejecución.

Los órganos de La Corporación Local analizará y sopesará la solicitud, siendo la resolución motivada, basándose en el principio de proporcionalidad.

D) Construcciones y obras de interés público y/o obras públicas.

Estamos ante la ejecución de obras públicas, construcciones o servicios públicos esenciales o actividades de interés general.

Deberá motivarse su necesidad: carácter esencial – de interés general, así como la necesidad de su ubicación en este tipo de suelo.

E) Asentamientos rurales- históricos.

Están regulados expresamente por la norma.

Lo podemos definir como los núcleos de población tradicionales, legalmente constituidos y consolidados en el suelo no urbanizable.

La edificación es posible si se cumplen los siguientes requisitos:

- se aceptará la ampliación del asentamiento rural, permitiendo las obras de reforma, ampliación de la edificación en un 20 por 100, consolidación, y en su caso, reedificación y se mantendrá la parcelación tradicional propia del asentamiento originario, respetando el arbolado existente.
- los tipos edificatorios deberán integrarse en el ambiente tradicional del asentamiento rural delimitado.

2.2.1. NORMATIVA AUTONÓMICA

Es claro que la política territorial de La Generalitat se plasma o materializa a través de la legislación de Ordenación del Territorio y de los instrumentos que la desarrollan; reseñaremos las siguientes:

- 1- Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, Ley 4/2004, de 30 de junio.
- 2- Reglamento de Paisaje, Decreto 120/2006, de 11 de agosto.
- 3- Reglamento de Ordenación Territorial y Urbanística, Decreto 67/2006, de 12 de mayo.
- 4- Estrategia Territorial de La Comunidad Valenciana, Decreto 1/2011, de 13 de enero.
- 5- Ley Urbanística Valenciana, Ley 16/2005, de 30 de diciembre.
- 6- Ley del suelo no urbanizable, Ley 10/2004, de 9 de diciembre.
- 7- Ley 12/2010, de 21 de julio, de Medidas Urgentes para Agilizar el Ejercicio de Actividades Productivas y La Creación de Empleo.

Vamos a desarrollar, las más importantes:

■ **TEXTO DE LA DISPOSICIÓN**

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

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

PREÁMBULO

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

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

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

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

que se asegure su sostenibilidad en un contexto de desarrollo ordenado y equilibrado del territorio. A tal fin la ley distingue dos categorías de suelo no urbanizable, el protegido y el común, en función del grado de preservación del suelo y régimen limitativo establecido para su utilización.

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

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

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

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

En este aspecto relativo a las autorizaciones en suelo no urbanizable es en el que la ley opera un importante traslado de competencias en favor de los municipios y, en consecuencia, contribuye a ampliar el marco de la autonomía que éstos tienen constitucionalmente garantizada. En concreto, aquellas actuaciones que pretenden usos y aprovechamientos más directamente vinculados con la utilización del suelo no urbanizable, pasan a ser autorizadas por los

correspondientes ayuntamientos, superando la regulación de La Ley 4/1992, de 5 de junio, de La Generalitat, sobre Suelo No Urbanizable -que se deroga-, que sometía tales actuaciones a la previa autorización urbanística autonómica.

En lo atinente al resto de actividades, la ley acota con mayor rigor aquellas susceptibles de localizarse en el espacio rural, según criterios y fines propios de la competencia para la ordenación del territorio, cuya compatibilidad con los valores protegidos y su impacto territorial positivo garantiza en cada caso la declaración de interés comunitario. La cual debe ser adoptada con importantes cautelas documentales y procedimentales. Las disposiciones adicionales de la ley se ocupan, además de adoptar normas para la armonización legislativa, de cuestiones relacionadas con el recto uso del suelo no urbanizable. Así, se regula el régimen de parcelación de fincas o terrenos; se instaura un nuevo marco legal para la dotación de servicios de energía eléctrica, agua, gas y telefonía a las edificaciones en tal clase de suelo y se atribuye la competencia para sancionar las transformaciones agrícolas ilegales.

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

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

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

En la elaboración del proyecto de ley se ha dado una amplia participación ciudadana e institucional. En particular, en cuanto a la audiencia de las asociaciones empresariales, organizaciones sindicales y agrarias, colegios

profesionales, universidades valencianas, La Federación Valenciana de Municipios y Provincias, el Comité Económico y Social, y es conforme con el Consejo Jurídico Consultivo de La Comunidad Valenciana.

TÍTULO PRELIMINAR Artículo 1. Objeto de la ley

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

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

Artículo 2. Objetivos de la clasificación como suelo no urbanizable

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

- a) Conservar o restaurar sus características y recursos naturales, así como proteger sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales.*
- b) Minorar los efectos derivados de la presencia de riesgos naturales o inducidos.*
- c) Potenciar el medio rural como forma sostenible de organización del territorio y de la economía agraria valenciana.*
- d) Mantener los usos y actividades propias del medio rural.*
- e) Reservar áreas para la implantación de infraestructuras, dotaciones, obras públicas y actuaciones estratégicas, de utilidad pública o interés social que precisen emplazarse en esta clase de suelo, de acuerdo con los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.*
- f) Ordenar los usos y actividades que precisen emplazarse en el medio rural o estar aisladas en el territorio.*

Artículo 3. Categorías de suelo no urbanizable

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

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

- a) Suelo no urbanizable protegido. b) Suelo no urbanizable común.*

Artículo 4. Suelo no urbanizable protegido

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 5. Suelo no urbanizable común

1. Los planes urbanísticos o territoriales con capacidad para clasificar suelo en virtud de su respectiva legislación calificarán como suelo no urbanizable común los terrenos que presentando valores, riesgos o riquezas naturales el planeamiento no se incluya en la categoría de protegido, por no encontrarse en

los supuestos previstos en el artículo 4 de esta ley y aquellos inadecuados para su desarrollo urbano de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación sobre ordenación del territorio o en los instrumentos de ordenación del territorio previstos en aquélla.

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

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

TÍTULO I

Régimen de propiedad del suelo no urbanizable

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

La clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable incluido en alguna de las dos categorías previstas en esta ley, y su adscripción a las distintas zonas que delimite el planeamiento, define la función social de aquéllos y delimita el contenido urbanístico del derecho de propiedad.

Artículo 7. Derechos

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

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

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

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

Artículo 8. Deberes

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

a) Conservar el suelo manteniendo su masa vegetal conforme al equilibrio medioambiental en su uso y en las condiciones precisas para que no se

incremente el riesgo de erosión, incendio, inundación y contaminación, ni se produzca peligro para la seguridad o salud pública, evitando cualquier otra perturbación medioambiental o daños o perjuicios a terceros o al interés general.

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

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

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

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

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

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

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

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

TÍTULO II

Ordenación del suelo no urbanizable

CAPÍTULO I

Instrumentos de ordenación

Artículo 9. Enumeración

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

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

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

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

- a) Orientar la ulterior regulación del suelo no urbanizable, propia de los planes generales.*
- b) Hacer recomendaciones sobre las actividades futuras que pudieran declararse de interés comunitario. c) Establecer reservas de suelo para infraestructuras y dotaciones de interés supramunicipal que precisen emplazarse en el suelo no urbanizable.*
- d) Establecer programas y proyectos para la sostenibilidad y la calidad de vida que tengan por objeto la recuperación y revitalización del patrimonio arquitectónico, el territorio, los recursos naturales y el paisaje.*

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

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

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

- a) Calificación del suelo no urbanizable diferenciando las categorías previstas en esta Ley. b) Delimitación de zonas en el suelo no urbanizable.*
- c) Delimitación de reservas de terrenos para la implantación de dotaciones públicas, infraestructuras y obras públicas que deban emplazarse en esta clase de suelo.*
- d) Regulación del uso, destino, conservación o reforma de las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del planeamiento, contemplando medidas para la recuperación y revitalización del patrimonio arquitectónico radicado en el suelo no urbanizable.*

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

CAPÍTULO II

Determinaciones en suelo no urbanizable

Sección 1ª

Normas de aplicación directa

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

- 1. Las edificaciones en suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, conforme a las reglas que el planeamiento aplicable determine para integrar las nuevas construcciones en las tipologías tradicionales de la zona o más adecuadas a su carácter.*
- 2. Mientras no exista plan que lo autorice no podrá edificarse con una altura superior a dos plantas medidas en cada punto del terreno natural, sin perjuicio de las demás limitaciones aplicables.*
- 3. No podrán levantarse construcciones en lugares próximos a carreteras, vías pecuarias u otros bienes de dominio público, sino de acuerdo con lo que establezca la legislación específicamente aplicable.*
- 4. Todas las edificaciones y actividades que se autoricen en el suelo no urbanizable, se ajustarán a la ordenación aprobada y dispondrán de adecuados sistemas de depuración de los vertidos y residuos que generen.*

Sección 2ª

Zonificación

Artículo 13. Zonificación del suelo no urbanizable

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

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

A fin de fomentar la homogeneidad y el mejor conocimiento público de las normas urbanísticas de los planes, mediante orden del conseller competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previa audiencia a las distintas

consellerias afectadas en sus competencias, se formalizarán y actualizarán modelos tipo de regulación para cada una de las diversas zonas de ordenación diferenciada más usuales en el suelo no urbanizable.

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

Artículo 15. Reservas de terrenos

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

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

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

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

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

3. Sin perjuicio de las reservas de suelo para parque público exigibles en la legislación urbanística, podrán incluirse en la red primaria, con la consideración de parque público natural, suelos clasificados como no urbanizables, en cualquiera de sus categorías, que, pese a reunir algún tipo de valor paisajístico o medioambiental, posean características especiales que los haga especialmente aptos para el esparcimiento ciudadano.

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

Sección 3ª

Determinaciones específicas en suelo no urbanizable protegido

Artículo 16. Normas

Respecto del suelo no urbanizable protegido, los planes generales y, en su caso, los planes especiales, en el ejercicio de sus funciones, y en coordinación con la legislación o planeamiento sectorial determinantes de su protección específica, establecerán las normas de utilización, conservación y aprovechamiento que garanticen la consecución de los fines determinantes de dicha protección. En

particular, incluirán, cuando proceda, la prohibición absoluta de construir, así como las medidas a adoptar a efectos de conservación, protección o mejora.

Artículo 17. Obras, usos y aprovechamientos

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

Sección 4ª

Determinaciones específicas en suelo no urbanizable común

Artículo 18. Zonificación

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

- a) Zonas cuyos terrenos sean idóneos para aprovechamientos agropecuarios, forestales o cinegéticos.*
- b) Zonas en que sea posible la explotación de canteras, extracciones de áridos o de tierras, o con recursos geológicos o hidrológicos.*
- c) Zonas en que sea posible el uso de vivienda, diferenciando las áreas en las que sea posible la vivienda aislada y familiar, aquellas en las que sea posible la vivienda rural vinculada a explotación agrícola y aquellas en las que se delimiten los asentamientos rurales tradicionales e históricos existentes.*
- d) Zonas en las que, excepcionalmente y en las condiciones establecidas en esta Ley, pudieran implantarse actividades industriales, productivas, terciarias o de servicios, de necesario emplazamiento en el medio rural o que requieran una posición aislada en el territorio.*
- e) Zonas en las que se excluya todo tipo de edificación o se sujete a limitaciones específicas, de acuerdo con la estrategia de ocupación del territorio definida en el planeamiento.*

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

Artículo 19. Obras, usos y aprovechamientos

1. Los planes urbanísticos o territoriales con capacidad para ordenar usos en suelo no urbanizable común, en virtud de su respectiva legislación, establecerán

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

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

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

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

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

Artículo 21. Vivienda aislada y familiar

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

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

- a) *Las construcciones se situarán en zonas y bajo las condiciones expresas y justificadamente previstas en el planeamiento territorial o urbanístico.*
- b) *Se permitirá edificar en fincas legalmente parceladas que, tanto en la forma como en la superficie, abarquen la mínima exigible según el planeamiento que en ningún caso será inferior a una hectárea por vivienda.*
- c) *La superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del dos por ciento de la finca rústica; el resto de ella habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias. No obstante, el plan podrá permitir servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre rasante natural, cuya superficie no exceda a la ocupada por la edificación.*
- d) *Se exigirá previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del propietario de la vivienda aislada y familiar.*
- e) *La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente y su topografía*
- f) *La construcción no formará núcleo de población conforme lo establecido en el plan general correspondiente.*

Artículo 22. Vivienda rural vinculada a explotación agrícola

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

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

Artículo 23. Asentamientos rurales-históricos

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

2. Los planes urbanísticos o territoriales con capacidad para ordenar usos en suelo no urbanizable común, en virtud de su respectiva legislación, y de conformidad con lo previsto en la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio

Cultural Valenciano, identificarán y delimitarán estos asentamientos rurales existentes, catalogándolos como bienes de relevancia local, estableciendo su ordenación de manera coherente con la estrategia general de ordenación del territorio, evitando la formación de núcleos típicamente urbanos, salvaguardando los cauces naturales, las redes de caminos rurales, la estructura parcelaria histórica y los usos rústicos tradicionales propios del asentamiento rural identificado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Industrias calificadas que, por exigencia de la normativa que las regule, deban ubicarse alejadas de zona residencial o urbana, en parcela no inferior a una hectárea y, en todo caso, con el cincuenta por ciento libre de ocupación y

dedicado al uso agrario o forestal efectivo o, en su caso, en su estado natural primitivo.

b) Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario que, teniendo en cuenta su especial naturaleza y características, precisan emplazarse cerca del origen de la materia prima, en parcela no inferior a una hectárea y, en todo caso, con el cincuenta por ciento libre de ocupación y dedicado al uso agrario o forestal efectivo o, en su caso, en su estado natural primitivo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuando la implantación de los mencionados usos sea de interés para el desarrollo turístico rural de interior o pueda acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico catalogado de interés radicado en el suelo no urbanizable, podrá exceptuarse el requisito de distancia mínima, antes

mencionado, previo informe o informes favorables de los órganos competentes en materia de turismo y de patrimonio cultural.

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

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

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

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

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

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

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

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

TÍTULO III

Autorizaciones de usos y aprovechamientos del suelo no urbanizable

CAPÍTULO I Disposiciones generales

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

La Administración y los particulares podrán realizar actos de uso y aprovechamiento en el suelo no urbanizable en los casos previstos en esta ley, con el cumplimiento de los requisitos establecidos en ella y conforme a las

determinaciones del planeamiento territorial o urbanístico y a las resoluciones administrativas correspondientes.

Artículo 29. Actuaciones promovidas por las administraciones públicas territoriales

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

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

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

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

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

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

Artículo 30. Actuaciones promovidas por los particulares

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 32. Actividades que precisan de declaración de interés comunitario

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

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

CAPÍTULO II

Declaración de interés comunitario

Artículo 33. Régimen general

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

- a) Una positiva valoración de la actividad solicitada.*
- b) La necesidad de emplazamiento en el suelo no urbanizable.*
- c) La mayor oportunidad y conveniencia de la localización propuesta frente a otras zonas del suelo no urbanizable.*
- d) La racional utilización del territorio.*

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

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

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

Artículo 34. Canon de uso y aprovechamiento

- 1. La declaración de interés comunitario estará vinculada a una actividad concreta y obligará al promotor o propietario a pagar el correspondiente canon de uso y aprovechamiento y a cumplir los restantes compromisos asumidos y determinados en la misma.*
- 2. A este respecto, la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, a propuesta motivada del ayuntamiento afectado, establecerá un determinado canon de uso y aprovechamiento, por cuantía correspondiente al coste económico que se derivaría de la transformación de un suelo urbanizable para la obtención de una parcela de superficie, uso y aprovechamiento equivalente a la vinculada por la declaración de interés comunitario atribuido. El canon, sin perjuicio de las prórrogas que en su caso pudieran otorgarse, se devengará de una sola vez pudiendo el interesado solicitar el pago fraccionado del mismo en cinco anualidades sucesivas, a partir del otorgamiento de la licencia urbanística municipal.*
- 3. El ayuntamiento podrá proponer la exención del pago del canon de uso y aprovechamiento atribuido, para aquellas actividades benéfico-asistenciales y sin ánimo de lucro, suficientemente acreditadas.*
- 4. El impago dará lugar a la caducidad de la licencia. La percepción del canon corresponde a los municipios y las cantidades ingresadas por este concepto quedarán afectadas a la gestión territorial, en los términos previstos en La Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.*

Artículo 35. Plazo de vigencia

- 1. La conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, a propuesta motivada del ayuntamiento afectado, establecerá un determinado plazo de vigencia del uso y aprovechamiento atribuido por la declaración de interés comunitario, que no podrá exceder de treinta años, salvo en los casos exceptuados por esta ley.*
- 2. El transcurso del plazo de vigencia del uso y aprovechamiento atribuido producirá la caducidad de la declaración de interés comunitario, si bien el interesado podrá, antes del vencimiento de dicho plazo, solicitar de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, prórroga por un período igual o inferior al inicialmente asignado. Transcurridos tres meses desde la solicitud de prórroga formulada por el interesado, sin que la conselleria hubiera resuelto sobre aquélla, se producirán prórrogas tácitas sucesivas y anuales contadas desde el vencimiento del plazo precedente, hasta que se declare la caducidad o la prórroga expresa para cuando termine el periodo anual correspondiente.*
- 3. Caducada la declaración de interés comunitario, su titular procederá, al cese de la actividad, a desmantelar las instalaciones y a demoler las construcciones realizadas, con reposición del suelo a su estado original. La resolución por la que*

se acuerda la caducidad deberá fijar, en función de las características propias de cada actividad, el plazo para el cumplimiento de dichas obligaciones.

Artículo 36. Documentación

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

Artículo 37. Procedimiento

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

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

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

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

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

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

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

3. El procedimiento de declaración de interés comunitario deberá resolverse y notificarse al interesado en el plazo máximo de seis meses mediante resolución

del conseller competente en ordenación del territorio y urbanismo. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiera notificado la resolución expresa se podrá entender desestimada la solicitud.

Artículo 38. Contenido

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

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

Artículo 39. Caducidad y revisión

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

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

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

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

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Actualización de las remisiones legales

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

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

Segunda. Parcelaciones de fincas o terrenos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tercera. Obligaciones de los notarios y registradores de la propiedad

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

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

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

Cuarta. Obligaciones de las compañías de suministros y servicios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Todas las actuaciones de transformación en regadío que se realicen con incumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, serán sancionadas en proporción a la

superficie de terreno afectada por la transformación, de acuerdo con la siguiente escala:

- a) Hasta 100 hectáreas de superficie: multa de 6.000 euros por hectárea.*
- b) Entre 100 y 200 hectáreas de superficie: multa de 9.000 euros por hectárea. c)*
- Más de 200 hectáreas de superficie: multa de 12.000 euros por hectárea.*

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

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

- a) Los alcaldes, cuando se trate de multas de cuantía inferior a 300.000 euros.*
- b) La conselleria competente en materia de agricultura cuando se trate de multas de cuantía igual o superior a 300.000 euros e inferior a 600.000 euros.*
- c) El Consell de la Generalitat cuando se trate de multas de cuantía igual o superior a 600.000 euros.*

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

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

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

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

adecuada conexión con el sistema viario y un tratamiento suficiente del abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, y suministro de energía eléctrica.

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

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Homologación de los planes a la presente ley

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

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

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

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

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

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

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

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

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

No obstante lo anterior, continuarán aplicándose para el suelo no urbanizable las prescripciones de los planes urbanísticos municipales que dispongan una

superficie mayor de parcela mínima, una menor ocupación de la parcela o una menor altura edificable, de las estipuladas por esta ley, así como las que siendo compatibles con la misma tengan por objeto impedir la formación de núcleos de población, prohibir usos indeseables o definir coeficientes de volumetría o edificabilidad máximos.

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

Tercera. Régimen transitorio de los procedimientos

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

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

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

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

2. Los ayuntamientos tramitarán expedientes de identificación de los núcleos de viviendas consolidados que tuvieran este carácter con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, en sus respectivos términos municipales con el fin de minimizar su impacto territorial. El expediente se tramitará por el procedimiento general con aprobación definitiva autonómica previsto en la legislación urbanística, correspondiendo al conseller competente en materia ordenación del territorio y

urbanismo su aprobación definitiva. El expediente comprenderá los siguientes documentos técnicos:

- a) Memoria descriptiva de la situación actual y justificativa de la propuesta, en la que se describirán las circunstancias de implantación de cada núcleo de viviendas, se identificarán las parcelas catastrales que lo integran, se relacionarán las construcciones y usos existentes y las características de los servicios de que estén dotadas. Se añadirá un anexo con la relación de los propietarios afectados.*
- b) Planos de estado actual de parcelación, grado de urbanización, grado de edificación, relación con los núcleos urbanos, actividades calificadas y con la red primaria de infraestructuras y servicios existentes.*
- c) Plano de ordenación que efectúe una delimitación del perímetro del núcleo de viviendas consolidado, incluyendo los terrenos inedificables estrictamente necesarios para ultimar la trama del borde y los precisos para implantar las dotaciones públicas que se consideren adecuadas para el bienestar de la población y la protección de la calidad del medio ambiente.*
- d) Estudio económico de la inversión, propuesta de infraestructuras, otros costos de regularización previstos y plazo de ejecución de las obras.*
- e) En su caso, convenio urbanístico que regule las relaciones entre los propietarios y la administración actuante.*

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

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

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

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

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

1. Las ampliaciones o reformas de las actividades industriales existentes, a la entrada en vigor d La Ley 4/1992, de 5 de junio, y en funcionamiento sobre suelo no urbanizable que mantienen su actividad a la entrada en vigor de esta ley y no

se ajusten a lo dispuesto en ella, podrán autorizarse, mediante el procedimiento de declaración de interés comunitario, siempre que se cumplan las circunstancias y condiciones siguientes:

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

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

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

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

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

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

Séptima. Evaluación ambiental estratégica

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

Octava. Convenios con finalidad urbanística

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

Novena. Infracciones y sanciones en el suelo no urbanizable

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

*DISPOSICIONES DEROGATORIAS Primera. Derogación de normas
Queda derogada La Ley 4/1992, de 5 de junio, de La Generalitat, sobre Suelo No Urbanizable, con excepción de la disposición adicional tercera.*

*Segunda. Cláusula general de derogación
Quedan derogadas cuantas disposiciones legales o reglamentarias contradigan o se opongan a lo dispuesto en la presente ley.*

DISPOSICIONES FINALES

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

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

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

Valencia, 9 de diciembre de 2004

El presidente de la Generalitat, FRANCISCO CAMPS ORTIZ

D. O. GENERALITAT VALENCIANA
17 Junio 1992, núm. 1806
COMUNIDAD VALENCIANA
LEY 5 JUNIO 1992, NUM. 4/1992
Cortes Valencianas
URBANISMO. Suelo no urbanizable

PREAMBULO

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

El texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976, que es el precedente legislativo en esta materia, no contiene otro tratamiento específico de la cuestión que sus arts. 80, 85 y 86, siendo, además, el último de ellos mera remisión al anterior. La reciente Ley 8/1990, de 25 julio, sobre Reforma del Régimen urbanístico y Valoraciones del Suelo, si bien le dedica algunos preceptos y sienta las directrices básicas que han de presidir toda

regulación al respecto, no articula, tampoco, un régimen concreto para el encauzamiento de las actuaciones de construcción en esta parte del territorio. Ello, claro está, excedía del objetivo temático de dicha reciente reforma legal, la cual ha reservado la tarea para el espacio normativo de otras legislaciones.

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

1) El suelo no urbanizable es, por principio, 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 convenga, de toda transformación de su destino o naturaleza. Esta posibilidad sienta un obligado dualismo en el régimen jurídico del suelo no urbanizable, diferenciándose el protegido del sometido a tratamiento normativo común.

3) Como colofón de este cuadro preliminar, compete a la legislación urbanística y territorial, en la que la Generalitat tiene exclusivas competencias, conforme al art. 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.

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

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

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

La vivienda familiar aislada se recogía en nuestra legislación como un uso complementario demandado por las actividades agrarias. Su autorización se supeditaba al cumplimiento de limitaciones a concretar por el planeamiento urbanístico, que impidieran la formación de núcleos de población. Dentro de esta óptica, muchos de los planes de la Comunidad Valenciana, inspirados por las antiguas normas complementarias provinciales, han fijado esas limitaciones conforme a estándares de exigencia más orientados hacia tradicionales medidas de policía rural que hacia criterios de estructuración del territorio. De modo que, con frecuencia, se ha tendido a permitir la ejecución generalizada de viviendas en todo predio agrícola de tamaño medio y condiciones típicas dentro de su comarca.

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

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

Cualquier lectura ortodoxa del texto legal circunscribiría esta institución a la realización de actividades que, o bien fueran al menos análogas a las que, bajo idéntico título, legitiman la necesidad de ocupación expropiatoria, o bien a los 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 aun cuando respeta la precauciones que, frente al hecho urbanístico en suelo rústico, exigen la prudencia y la conciencia administrativas, choca, con alguna frecuencia con la dinámica económica de la Comunidad Valenciana. Ciertas actividades pro-ductivas y, en especial, algunas relacionadas con el sector terciario turístico, de fines deportivos, de ocio y similares, por sus características técnico-funcionales, debían 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.

La presente Ley parte de un concepto positivo de suelo no urbanizable, de manera que no lo define como mera negación residual del urbanizable, sin realzando 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 las simples prohibiciones de hacer o actuar, debe implicar, además, obligaciones positivas o activa 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 plano, 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 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.

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

El plan puede permitir, en suelo no urbanizable común, actuaciones tales como la vivienda familiar, las construcciones agrícolas, incluso las que requieran

ciertas obras de arquitectura o la explotación de canteras. Igualmente la planificación sectorial de las carreteras; podrá permitir actividades localizadas a su servicio. Pero la planificación, para poder atribuir estos aprovechamientos, deberá condicionar su posibilidad al cumplimiento de ciertas exigencias tendentes a evitar procesos de saturación. Estas exigencias, aunque perfiladas por el planeamiento en atención a la peculiaridad de cada territorio, habrán de atenerse a unos estándares mínimos de observancia general, algunos de ellos directamente prescritos por la Ley y otros a concretar, técnicamente, por los reglamentos generales de desarrollo que en ella se prevén o por los planes de Acción Territorial previstos en la Ley 6/1989, de 7 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 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 cuáles no. Se desarrolla así, sí quiera de forma básica y preliminar, el viejo concepto indeterminado de «necesidad de emplazamiento en el medio rural», previsto en la Ley de 1976. Formulada una propuesta, dentro de estos supuestos, el órgano otorgante deberá examinar tanto su compatibilidad con el planeamiento y con los estándares y condiciones generales que establece la Ley, que complementarán sus reglamentos de desarrollo, como la conveniencia y oportunidad misma de acometer la propuesta, ponderando su incidencia en la correcta vertebración del territorio.

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

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

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

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

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

condiciones y características más ventajosas para el interés público, pague el justiprecio.

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

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

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

Por último, el texto legal ha hecho un particular esfuerzo por regular fórmulas de coordinación inter-administrativa 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.

TITULO I.-DE LA CLASIFICACION DEL SUELO NO URBANIZABLE Y SUS DISTINTAS CATEGORIAS

Artículo 1º 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, aun 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 aquellos 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 última régimen de suelos naturales, seminaturales o incultos deberá ser objeto de justificación pormenorizada.*

3. *En todo caso, se clasificarán:*

A) *Como suelo no urbanizable, en su categoría de especial protección, los terrenos a que se refieren las letras a), b) y c) del núm. 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 núm. 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 art. 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 art. 8.2*

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

Art. 2º 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 arte 20 de esta Ley.

3. Durante el período de vigencia de un pan 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 acumulativamente- 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 dominante. 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 art. 20 de esta ley. En todo caso, las modificaciones reclasificadoras del suelo no urbanizable deberán motivar suficientemente la necesidad o el interés público a que obedezcan y el carácter inaplazable y urgente de su satisfacción, así como justificar la coherencia de la resolución adoptada con el modelo y la estrategia territoriales vigentes, en los que deba integrarse.

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

Art. 3º 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 e) del art. 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 núm. 1 del artículo anterior.

TITULO II.-REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 1.- Derechos y deberes de los propietarios.

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

Art. 5.e Facultades y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable común. Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo no urbanizable común las siguientes facultades y deberes:

A) Facultades:

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

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

B) Deberes:

1.º) 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 núm. 2.º) 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 arts. 181 y 182 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por el Real Decreto 1346/1976, de 9 abril, y art. 10 de la Ley 8/1990, de 25 julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

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

3.º) Realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para salvaguardar el equilibrio ecológico

preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación del mismo y prevenir desastres naturales.

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

5.º) Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa sectorial reguladora de las actividades a que se refiere el punto 1.9) del ap. A) anterior.

6.º) 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 limite derivado de la regla contenida en el Art. 6.2

Los municipios 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 urbanística, por el cumplimiento de los anteriores deberes, pudiendo distar al efecto órdenes de ejecución.

Cuando el coste de la replantación o reposición de los terrenos a su estado anterior u originario a que se refiere el párrafo B), 2.2) de este artículo exceda de la mitad del valor de la finca en su conjunto, determinado conforme a la legislación urbanística, el propietario podrá solicitar, y la 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 este se encuentre en situación socioeconómica merecedora de especial protección o cuando efectúen una cesión de terrenos al patrimonio de la Administración equivalente a la ayuda percibida.

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

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

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

Cuanto 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 resolutorio de la discrepancia manifestada por el Municipio tras ser consultado conforme al procedimiento reglamentario que desarrolle la siguientes reglas:

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

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

Art. 8º Restantes obras, usos y aprovechamientos.

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

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

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

- El otorgamiento de licencia municipal para la realización de cualesquiera de las anteriores actividades requerirá la autorización previa de estas 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. f

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

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

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

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

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

a) Actividades mineras y extractivas, salvo las previstas en la letra d) del número anterior.

b) Actividades industriales y productivas.

c) Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento y terciarias.

d) *Actividades terciarias e industriales de especial importancia, en las condiciones reguladas por el art. 20 de esta Ley.*

Art. 9.º- 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.

CAPITULO III.-Usos, actividades y aprovechamientos sujetos a autorización.

Art. 10º. 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 aquélla

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

2.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.

Art. 11º. 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

Art. 12. Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas.

Las instalaciones precisas para la adecuada explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética de los terrenos o su mejora, deberán ser las estrictamente indispensables a su fin, con características propias 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 agrada justificadas mediante el informe del órgano citado en el apartado precedente.

Art. 13. Explotación de canteras y extracción de áridos o de tierras.

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

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

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

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

art. 14. Actividades de servicios, vinculadas funcionalmente a las carreteras, autorizadas por la ordenación específica de éstas.

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

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

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

art. 15. Adquisición del derecho a la edificación

Es aplicable a las construcciones destinadas a los usos y aprovechamientos previstos en los arts. 10, 11, 12, 13 y 14 de esta Ley, y para la adquisición del

derecho a la edificación resultante, lo dispuesto en el art 25 de la Ley estatal 8/1990, de 25 julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

CAPITULO IV.-Actividades sujetas a previa declaración de su interés comunitario. Sección 1ª Procedimiento ordinario.

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

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

2. La decisión de atribuir los usos o aprovechamientos, corresponde a la Administración de la 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.

e) 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 aquél percibiendo canon, se producirán prórrogas tácitas sucesivas y anuales contadas desde el vencimiento del plazo precedente, hasta que se decrete la caducidad o la prórroga expresa para cuando termine el período anual correspondiente.

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

4. El canon de aprovechamiento urbanístico tiene por objeto la recuperación por la colectividad de parte del valor derivado directamente de la atribución del uso o aprovechamiento y se determinará tomando como base la diferencia de valor que resulte para el terreno como consecuencia de dicha atribución respecto al inicial del mismo. La cuota será del 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 devengarse de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística, salvo que el plazo de vigencia del uso o aprovechamiento sea superior a tres años y el interesado solicite y obtenga el pago fraccionado por anualidades anticipadas. El impago de dos anualidades consecutivas o de la última de ellas dará lugar a la caducidad de la licencia

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

Se exceptúan de la obligación del pago de canon las actividades mineras y 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 julio.

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

Para la adquisición del derecho a la edificación o edificaciones ejecutadas conforme a la licencia otorgada, en las condiciones previstas en los números anteriores, será de aplicación lo dispuesto en el art. 15 de la Ley 8/1990, de 25 julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

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

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

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

No obstante, mediante Plan Especial o por cambio de planeamiento podrían 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 abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

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

Arte 17. Atribución del uso y aprovechamiento para las actividades mineras.

1. La realización de construcciones e instalaciones destinadas a actividades reguladas por la legislación de minas, salvo las relativas a la explotación de canteras, requiere la declaración del interés comunitario de dichas actividades y la consecuente atribución y definición del uso y el aprovechamiento urbanísticos de los terrenos, que se interesará de la 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 dismantelamiento de las instalaciones y de los trabajos a realizar para la corrección de las transformaciones en el estado natural de los terrenos producidas por la explotación, al término de ésta.

2. La 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, aun sin el, el plazo reglamentario para formular la propuesta de resolución, esta se elevará al Conselleria para decisión definitiva sobre la declaración o no del interés comunitario de la actividad y, en su caso, la definición y atribución del uso y aprovechamiento solicitado. La decisión deberá ser motivada y resolver todas las Cuestiones relevantes planteadas en el procedimiento, tanto por los organismos públicos como por los particulares.

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

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

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

1. La realización de construcciones destinadas a actividades industriales o productivas requiere la declaración del interés comunitario de las mismas y la consecuente atribución y definición del uso y aprovechamiento urbanísticos de los terrenos, que se interesará de la 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.

e) *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 km de suelo con calificación urbanística apta para albergar las industrias propuestas 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.*

e) *Industrias de transformación y comercialización de productos del sector primario, que convenga 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 instrucción del procedimiento, y desde el momento más temprano posible en que el estado de elaboración de la propuestas 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, aun sin él, 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 decisión estimatoria de la solicitud le será de aplicación lo dispuesto en el último párrafo del núm. 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 arts. 90 y 99 de la Ley Estatal 8/1990 de 25 julio, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo.

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

art. 19. Atribución de uso y aprovechamiento para actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general.

1. La realización de construcciones e instalaciones de todo tipo destinadas a actividades turísticas, deportivas, de ocio y esparcimiento o terciarias requerirá su declaración de interés comunitario y la consecuente atribución y definición del correspondiente uso y aprovechamiento, que se interesará de la 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) 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) 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 concurrencia de alguna de estas circunstancias:

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

- Oportunidad de su situación a partir de la línea de edificación de 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, núm. 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 arts 14 de esta Ley, cuando cumplan el régimen sectorial de protección de las carreteras.

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

F) Depósitos, de titularidad y explotación privadas, para el almacenamiento de residuos que cumplan lo dispuesto en el núm. 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 art. 7º.

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

declaradas exentas de satisfacer el canon de aprovechamiento urbanístico por el municipio correspondiente.

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

3. El procedimiento aplicable para la tramitación de las solicitudes contempladas en este artículo será el previsto en el núm. 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 núm. 2 del art. 17.

Sección 2.^a Procedimiento extraordinario.

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

1. Todas las edificaciones e instalaciones destinadas a actividades industriales, terciarias o de servicios no contemplados en el en 7.º 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 arts. 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 calidad 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 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 arts.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 prevista en el procedimiento de aprobación de los Planes Parciales y, simultáneamente convocatoria para la presentación de iniciativas alternativas a la desencadenante del procedimiento. Si, dentro del plazo de la información pública se presentara alguna otra iniciativa en competencia dicho plazo se prorrogará -por quince días- con exposición al público de la totalidad de los antecedentes.

b) Audiencia preceptiva a los municipios afectados.

c) Declaraciones del Impacto Ambiental de las propuestas presentadas.

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

4. Quien fuere propietario de más del 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, la ofrezca la derivación y deberá acreditar la titularidad del terreno. Una vez aprobada la actuación, se le otorgará un plazo de veinte días para que asuma y garantice los mencionados «compromisos Durante este plazo la aprobación de la iniciativa

tendrá carácter provisional en lo que atañe al promotor seleccionado. Si el propietario no ejercita su derecho en el plazo y la forma indicados, devendrá definitiva la selección del promotor de la iniciativa aprobada en favor de quien originariamente la formuló.

5. La ejecución de las actuaciones integrales requerirá, siempre con carácter previo a su comienzo, la formalización en favor del Municipio y, en su caso, de la Administración de la 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.

Disposiciones adicionales.

1ª Clasificación del suelo soporte de actuaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

No obstante lo dispuesto en el art. 2º 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 art. 18.4 de esta Ley.

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

2ª Régimen urbanístico del suelo clasificado como urbanizable no programado y apto para urbanizar.

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

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

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

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

4 En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de las determinaciones que sobre parcela mínima contenga el Plan General o, en su

caso, las normas complementarias y subsidiarias de Planeamiento y, en su defecto y en cualquier supuesto, disponga la legislación agraria

3ª 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, si podrá autorizarse la división, en este caso, con informe favorable a ella fundado en necesidades de la actividad agrícola y expedido por la Conselleria competente o previo compromiso, adquirido por el peticionario de la licencia e impuesto como condición de ella a inscribir en el Registro de La Propiedad, de no efectuar obras de construcción ni de urbanización en la parcela, 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 art. 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 art. 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 ptas., si es suelo no urbanizable protegido, y del 15 al 20 por cien de dicho valor y un mínimo de 50.000 pts. tratándose de no urbanizable común. Serán sujetos responsables de dicha infracción:

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

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

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

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

Para la imposición de las sanciones previstas en el presente núm. 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 innecesariedad de la licencia en los siguientes casos:

Cuando la división o segregación sea consecuencia o presupuesto de proyectos de reparcelación u otros actos necesarios para la mejor ejecución de 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 3 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 subroga 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 si 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 ala ejecución subsidiaria a costa del infractor, a la imposición al mismo de multas coercitivas, hasta un máximo de diez

sucesivas, con periodicidad minima mensual y por un importe cada vez, del 10% del coste previsto de las obras o del los trabajos ordenados, cuando estos consistan en la reposición de la realidad a su estado originario o del 2% al valor de la obra cuya demolición se haya ordenado, con un mínimo , en todo caso, de 50.000 pta. 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 art. 60 de la Ley 7/1985, de 2 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 arts. 8 y 37.1 de La Ley 7/1985, de 2 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 concurrencia con los municipios para la adopción de las medidas precisas de protección de la legalidad urbanística y el ejercicio de la potestad sancionadora asimismo urbanística, respecto de aquellos actos y actividades en suelo no urbanizable regulados por esta Ley, cuya legítima realización requiera una positiva atribución y definición de uso y aprovechamiento reservada a la Comunidad Autónoma. 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 Los 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 los 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, 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.

4ª 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. cuándo 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 art. 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.

3º 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 periodo de información pública, el documento deberá ser sometido, tras la aprobación provisional y con suspensión de la ulterior sustanciación del procedimiento, a un específico trámite de información pública por plazo de quince días cumplido el cual, el expediente completo, en unión del informe del Municipio sobre las alegaciones deducidas en este último trámite, será elevado al órgano competente para la aprobación definitiva

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

5ª Evaluaciones y análisis; del impacto ambiental.

Las; evaluaciones y los análisis de la incidencia 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.

6ª 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 art. 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 medioambiental de los mismos por los correspondientes Ayuntamientos.

7ª 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.

8ª 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 art. 99 de la Ley estatal 8/1990, de 25 julio. se le reconocen asimismo idénticas; prerrogativas que los atribuidas por dicha ley a la Administración Local en sus arts. 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 Autonómicas 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 régimen local, se estará a la regulación específica que se dictará por decreto del Gobierno Valenciano, para adecuar los Principios de actuación pública derivados de aquella legislación a los características institucionales de la Administración Autonómica

9ª 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 art. 13.

Disposiciones transitorias.

1ª 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 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, aun clasificados como suelo no urbanizable y como excepción a lo dispuesto en el art. 2, núm. 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 art. 16 y concordantes de la Ley 8/1990, de 25 julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

e) La ordenación a que queden sujetos deberá respetar lo dispuesto en los arts. 13.2, b) y e) y 75 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Re- fundido aprobado por el Real Decreto 1346/1976, de 9 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.

2ª Regularización excepcional de urbanizaciones.

Siempre que quede justificada la compatibilidad con lo dispuesto en el art. 1 de esta Ley, así como la coherencia con el modelo y la estrategia territoriales de la ordenación general del termino 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 abril.

La regularización, cuando se estime oportuna por su congruencia con el nuevo modelo territorial escogido, se podrá formalizar mediante la clasificación de los terrenos como suelo urbanizable, apto para urbanizar o, incluso, urbano con sujeción al régimen especial regulado en la precedente Disposición Transitoria Primera de esta Ley, debiendo la ordenación regularizadora que se apruebe satisfacer, si ello fuera materialmente posible, los requisitos señalados en los 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 aquél, ni de sufragar las contribuciones especiales que proceda imponer complementariamente a éstas para dotar de los servicios oportunos a dichas urbanizaciones.

3ª 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 indirectamente, 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 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 arts. 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 arts. 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 arts. 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 consecuencia o, sus adaptaciones o revisiones acomodadas a esta Ley, se aplicará el régimen urbanístico del derecho de propiedad definido en el art. 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 art. 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.

4ª 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 núm. 2 de su art. 18, podrá declararse el interés comunitario de la reforma o la ampliación de tales actividades, siempre que se den las circunstancias siguientes: '

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

b) En el en su caso de ampliaciones, la no superación por la superficie a construir de la mitad de la que se encuentre ya construida, salvo cuando la suma

de ambas no rebase los mil metros cuadrados, límite este hasta el que será posible en todo caso la ampliación.

Disposiciones finales.

1ª No serán de aplicación en el territorio de la Comunidad Valenciana los arts. 8S y 86 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido aprobado por el Real Decreto 1346/1976, de 9 abril, así como cualesquiera otros preceptos de la misma que se opongan o contradigan o dispuesto en esta Ley.

2ª Se autoriza al Gobierno Valenciano para dictar cuantas normas reglamentarias sean precisas para el mejor desarrollo y aplicación de la presente Ley.

3ª 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.

LEY 12/2010, de 21 de julio, de la Generalitat, de Medidas Urgentes para Agilizar el Ejercicio de Actividades Productivas y la Creación del Empleo [2010/8372]

Sea notorio y manifiesto a todos los ciudadanos, que Les Corts 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

Como consecuencia de la grave crisis económica que atraviesa España, es necesario y urgente adoptar cuantas medidas puedan contribuir, directa o indirectamente, a favorecer la recuperación de los sectores productivos y a la creación de empleo en La Comunitat Valenciana. Con este fin, la presente ley recoge un conjunto de disposiciones dirigidas, fundamentalmente, por un lado, a simplificar los procedimientos urbanísticos para facilitar la implantación de actividades productivas, y, por otro, a potenciar el máximo aprovechamiento de los recursos disponibles para impulsar la inversión pública.

Esta ley no pretende acometer una reforma de la legislación urbanística autonómica, reforma que se aborda, con la amplitud y profundidad necesarias, a través de un proyecto de ley que el Consell está impulsando en estos momentos. Pero el amplio proceso de participación pública promovido precisamente para la preparación de ese proyecto legislativo ha permitido comprobar la existencia de un consenso prácticamente total en torno a la conveniencia de eliminar o simplificar determinados trámites y exigencias que, por su grado de complejidad o por las dudas interpretativas que genera su aplicación, obstaculizan la agilidad y eficacia en la actividad urbanística, sin aportar ventajas efectivas.

Por ello, de lo que se trata en este momento es de adelantar algunas modificaciones concretas de la Ley Urbanística Valenciana, de la Ley del Suelo No Urbanizable y de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje; modificaciones que,

siendo plenamente coherentes con la orientación de la mencionada reforma, revisten una especial urgencia en la situación actual.

En ese sentido, se suprime la figura del concierto previo en la tramitación de los planes generales municipales, lo que permite agilizar de manera sustancial la tramitación del planeamiento, facilita la aplicación de la evaluación ambiental estratégica prevista en la Ley 9/2006, de 28 de abril, y refuerza la seguridad jurídica y el rigor del sistema de planeamiento.

Del mismo modo, se suprime la cédula territorial de urbanización, poniendo con ello fin a una figura de escasa utilidad que suponía una duplicidad de trámites en los proyectos para los que la Ley Urbanística Valenciana lo requería.

Con el fin de facilitar la gestión urbanística y la obtención de suelos dotacionales, se elimina también la exigencia de que los elementos de red primaria adscritos a un sector sean colindantes o próximos a él; exigencia que supone una rigidez y, en muchos casos, una dificultad adicional innecesarias.

Así mismo, se eliminan las restricciones que, para actuaciones en suelo urbano, introdujo el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, facilitando de este modo el desarrollo de operaciones de reforma y renovación urbana.

Para mejorar la seguridad jurídica y, con ello, facilitar la tramitación y aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, se modifica el artículo 104.2 de la Ley Urbanística Valenciana, de manera que se despejan las dudas que la redacción vigente puede suscitar respecto a qué parte de los planes urbanísticos debe ser objeto de publicación oficial, optando por la alternativa más racional y más ágil.

Con el fin de agilizar la gestión de suelo para el desarrollo de actividades productivas, se incluye en la Ley del Suelo No Urbanizable un nuevo procedimiento de urgencia (análogo al que ya se preveía en el artículo 100 de la Ley Urbanística Valenciana), que se podrá aplicar a los procedimientos de declaración de interés comunitario que autoricen la implantación en suelo no urbanizable de actividades que generan empleo.

También se introduce un conjunto de modificaciones en el articulado de la Ley del Suelo No Urbanizable destinadas a permitir o facilitar el desarrollo de determinadas implantaciones en suelo no urbanizable, con el fin de activar iniciativas beneficiosas por su capacidad para generar empleo o para servir de apoyo a actividades productivas. Entre ellos se incluyen los establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados de interés para el desarrollo turístico rural; las tiendas de productos agrícolas o plantas ornamentales y frutales situadas en las parcelas donde se producen; los estacionamientos de vehículos o maquinaria; los campings y centros deportivos, recreativos o de ocio; las actividades educativas y sanitarias, así como los usos y aprovechamientos que, expresa y excepcionalmente, puedan preverse en instrumentos de ordenación y gestión de espacios naturales. Y con el mismo fin, se elimina la necesidad de obtener nueva declaración de interés comunitario cuando se trata de cambios de uso sin incidencia sobre el territorio o de meras reformas sin ampliación de edificaciones o instalaciones que ya habían sido objeto de una declaración previa.

La simplificación y agilización de los procedimientos administrativos recibe además un impulso sustancial con dos medidas que introduce esta ley: por un lado, la posibilidad de ejecutar obras de reforma de edificios o instalaciones (las tradicionalmente conocidas como obras menores) mediante una declaración responsable que sustituya a la licencia municipal, respetando plenamente las competencias y potestades de los ayuntamientos, y por otro la determinación de un plazo máximo de un mes para que la administración de la Generalitat y las entidades locales emitan los informes que exigen las leyes que regulan la ordenación del territorio, el urbanismo y el uso del suelo en La Comunidad Valenciana.

La regulación del canon por actividades en suelo no urbanizable es también objeto de modificación, incrementando la capacidad de decisión y de actuación de los ayuntamientos, como administración más próxima a los ciudadanos, y buscando un doble objetivo: por un lado, facilitar el ajuste de la cuantía y plazo de pago del canon a cada caso concreto, permitiendo valorar las dificultades financieras en que se encuentran muchas empresas y la necesidad de favorecer la reactivación económica, y, por otro lado, conseguir que los ingresos derivados del canon puedan ser empleados en fines de interés público sin ninguna dilación innecesaria.

Así, en concreto, se incrementan las posibilidades de conceder, a criterio de los ayuntamientos, prórrogas, fraccionamientos o reducciones del canon, especialmente cuando se trata de actividades que crean empleo. Se flexibiliza también el cálculo del canon, derogando la orden que lo regula y permitiendo a los ayuntamientos determinar su cuantía aplicando los criterios legales. Y se elimina, por último, la exigencia de que los ayuntamientos elaboren y tramiten programas de sostenibilidad para poder disponer de los recursos derivados de los cánones por declaraciones de interés comunitario, ingresos que a partir de ahora se incorporarán directamente al patrimonio municipal de suelo, cuya finalidad es impulsar la construcción de viviendas de protección pública, con indudables efectos positivos sobre la construcción y el empleo.

Respondiendo también al objetivo urgente de optimizar los recursos públicos para estimular la economía, la presente ley modifica el régimen jurídico de tres organismos de La Generalitat: la empresa pública Vaersa, ampliando su ámbito de actuación y su capacidad para impulsar la inversión de La Generalitat en la construcción de infraestructuras y en la gestión de servicios públicos; La Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de La Comunidad Valenciana, a la que se reconoce la posibilidad de contratar obras con aplazamiento de pago, y el Instituto Cartográfico Valenciano, al que se reconoce la condición de medio propio y servicio técnico de la Generalitat.

Por último, esta ley establece un régimen transitorio en el que, además de las disposiciones oportunas respecto a los procedimientos en tramitación a su entrada en vigor, se introduce una medida destinada a evitar temporalmente que, en caso de incumplimiento de los plazos de ejecución de programas de actuación integrada, la eventual caducidad de éstos produzca automáticamente efectos desclasificatorios del suelo afectado. De esta manera, dada la especial incidencia que la situación de crisis está teniendo sobre el sector inmobiliario y las dificultades de muchas empresas para cumplir en plazo los compromisos adquiridos como agentes urbanizadores, se facilita a los ayuntamientos la adopción de las decisiones que en cada caso sean más adecuadas al interés público, sin verse constreñidos por

posibles efectos no deseados sobre la clasificación del suelo en los casos en que se trate de programas tramitados y aprobados junto a planes modificativos conforme al artículo 73 de la Ley Urbanística Valenciana.

La evolución de la economía valenciana, en el contexto de la crisis mundial que afecta a todas las economías desarrolladas y, de manera muy especial, a la española, determina que nos encontremos ante circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad que, de acuerdo con el artículo 44.4 del Estatut d'Autonomia de La Comunitat Valenciana, facultan al Consell para dictar disposiciones legislativas provisionales por medio de decretos leyes. Y según el artículo 49 del Estatut d'Autonomia, la Generalitat tiene competencia exclusiva en las materias de ordenación del territorio, urbanismo y organización de sus instituciones de autogobierno.

En su virtud, a propuesta del conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, y previa deliberación del Consell en la reunión del día 28 de mayo de 2010, se adoptó el Decreto 2/2010, del Consell, de Medidas urgentes para agilizar el ejercicio de actividades productivas y la creación del empleo. Este decreto fue validado por el Pleno de las Cortes Valencianas en su reunión de 16 de junio de 2010, acordándose su tramitación como proyecto de ley.

Artículo 1. Modificaciones de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana

La Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, queda modificada como sigue:

El apartado a del artículo 55.2 queda redactado del siguiente modo:

«a) Las áreas de reparto en suelo urbanizable deben comprender:

1. Uno o varios sectores completos.

2. Los suelos dotacionales de destino público, de la red primaria o estructural, clasificados como suelo urbanizable, no incluidos en ningún sector, sean o no contiguos o cercanos a éste. La superficie de estos suelos se adscribirá a las distintas áreas de reparto en la proporción adecuada.»

2. El apartado 1 del artículo 83 queda redactado del siguiente modo: «1. Previamente a la redacción técnica del plan general, el Ayuntamiento iniciará el procedimiento de evaluación ambiental estratégica mediante la elaboración del documento consultivo o de inicio a los efectos de la emisión del documento de referencia por el órgano ambiental en los términos previstos en el artículo 7 y siguientes de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, o norma que la sustituya.» 3. El apartado b del artículo 83.2 queda redactado del siguiente modo:

«b) Informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las administraciones conforme a la normativa reguladora de sus respectivas competencias. Será preceptivo el informe de las consellerías competentes en educación y sanidad. El informe de la conselleria competente en patrimonio cultural se emitirá en los términos y condiciones establecidos por su legislación

reguladora.» 4. El apartado 2 del artículo 104 queda redactado del siguiente modo: «2. Los planes urbanísticos, sean de aprobación definitiva autonómica o municipal, se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia. La publicación comprenderá, además del acuerdo o resolución de aprobación definitiva, el contenido de las normas urbanísticas objeto de aprobación.» 5. Se añaden dos nuevas disposiciones adicionales, en los siguientes términos: «Décima. Declaración responsable para la ejecución de obras de reforma de edificios, construcciones o instalaciones. 1. Mediante ordenanza municipal, los ayuntamientos regularán los requisitos y condiciones que permitan la ejecución de obras de mera reforma de edificios, construcciones o instalaciones mediante declaración responsable, conforme a lo previsto en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. No podrán ser objeto de declaración responsable, y requerirán en todo caso licencia municipal, las obras que supongan alteración estructural del edificio o modificación general de la fachada, ni las que afecten a elementos catalogados o en trámite de catalogación. 2. El promotor, una vez efectuada bajo su responsabilidad la declaración de que cumple todos los requisitos exigibles para ejecutar las obras, y presentada ésta ante el Ayuntamiento junto con toda la documentación exigida por la ordenanza municipal correspondiente, estará habilitado para el inicio inmediato de las obras, sin perjuicio de las potestades municipales de comprobación o inspección de los requisitos habilitantes para el ejercicio del derecho y de la adecuación de lo ejecutado al contenido de la declaración. 3. La declaración responsable efectuada en los términos previstos en esta disposición y de conformidad con la ordenanza municipal, surtirá todos los efectos que la normativa aplicable atribuye a la licencia municipal.» «Undécima. Emisión de informes por la administración de la Generalitat y las entidades locales.

Todos los informes exigidos por esta ley que tengan que ser evacuados por los órganos de la administración de la Generalitat o por las entidades locales deberán emitirse en el plazo máximo de un mes desde la recepción de la solicitud, salvo que su normativa reguladora específica establezca otra cosa. Transcurrido ese plazo, la falta de emisión del informe no impedirá la continuación del procedimiento.»

Artículo 2. Modificaciones de Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, de Suelo No Urbanizable La Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, de Suelo No Urbanizable, queda modificada como sigue:

1. El párrafo segundo del artículo 20 queda redactado del siguiente modo: «Estas construcciones e instalaciones deberán ser las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela para la que se solicita autorización, o para la implantación, en su caso, de tiendas de productos agrícolas, o de plantas ornamentales o frutales, que se produzcan en la propia parcela vinculada a la actividad, y cumplirán las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente. Al menos la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción y mantenerse en su uso agrario o forestal o con sus características naturales propias.» 2. Se modifica el último párrafo del apartado a del artículo 27.2, que quedará con el siguiente texto:

«Cuando la implantación de los mencionados usos sea de interés para el desarrollo turístico rural o pueda acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en suelo no urbanizable, podrá exceptuarse el requisito de distancia mínima antes mencionado, así como el de parcela mínima al que se refiere el apartado 3 de este artículo, previo informe favorable del órgano competente en materia de turismo.»

No obstante lo anterior, no estará sometida a declaración de interés comunitario la implantación de uso de establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados en viviendas rurales legalmente emplazadas en suelo no urbanizable, siempre que no se requiera un aumento del volumen edificado existente superior al 20%, todo ello en los términos de la legislación sectorial de turismo, y con el previo informe favorable del órgano competente en materia de turismo.»

3. Se añade un nuevo apartado al artículo 27.2, con el siguiente texto: «h) Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos, en recinto que, en todo caso, deberá cercarse adecuadamente y, como regla general, mediante pantalla vegetal. Se exceptúa el almacenamiento de vehículos al final de su vida útil, el cual se entenderá incluido en las actividades a las que se refiere la letra e) del presente apartado.»

4. El artículo 27.3 queda redactado del siguiente modo:

«La parcela exigible para estas actuaciones terciarias o de servicios en el suelo no urbanizable será al menos de media hectárea, debiendo quedar el cincuenta por ciento de la misma libre de construcción o edificación y dedicado al uso agrario o forestal o, en su caso, en su estado natural primitivo. Este porcentaje no será de aplicación en el caso de campamentos de turismo o de centros recreativos, deportivos o de ocio que, por sus características, precisen ocupar al aire libre una gran superficie de instalaciones sin edificación. En el caso de centros educativos o sanitarios, a los efectos del cumplimiento de dicho porcentaje se computarán las superficies libres de edificación destinadas a actividades deportivas o de esparcimiento vinculadas al centro.»

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

5. Se añade un último párrafo al artículo 32, con el siguiente texto: «Asimismo, tampoco requerirán declaración de interés comunitario los usos y aprovechamientos que excepcionalmente vengan atribuidos en los instrumentos de ordenación ambiental previstos en la normativa de espacios naturales protegidos que califiquen el suelo como no urbanizable protegido, requiriéndose en este caso, con carácter previo a la implantación del uso o aprovechamiento correspondiente, el informe favorable de la conselleria competente en materia de espacios naturales.»

6. Se modifica el apartado 4 del artículo 33, que queda redactado del siguiente modo:

«4. El cambio o sustitución de las determinaciones en las declaraciones de interés comunitario exige cumplir el mismo procedimiento legalmente previsto para su aprobación. También será exigible tramitar este procedimiento para la implantación de dichas actividades en edificaciones existentes y para la ampliación o reforma de las ya autorizadas. No obstante, no será necesario obtener nueva declaración de interés comunitario cuando se trate únicamente de reforma sin ampliación exterior de edificaciones o instalaciones afectas a actividades autorizadas por una declaración previa, o cuando la modificación consista en un cambio de uso sin incidencia sobre el territorio. En este último caso, el interesado deberá comunicar al ayuntamiento las razones por las que considera que el cambio de uso solicitado no tiene incidencia sobre el territorio y no requiere por ello declaración de interés comunitario.» 7. Los apartados 2, 3 y 4 del artículo 34 quedan redactados del siguiente modo: «2. A este respecto, la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, a propuesta motivada del ayuntamiento afectado, establecerá un determinado canon de uso y aprovechamiento, por cuantía correspondiente al coste económico que se derivaría de la transformación de un suelo urbanizable para la obtención de una parcela de superficie, uso y aprovechamiento equivalente a la ocupada por la actividad autorizada por la declaración de interés comunitario. El canon se devengará de una sola vez con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística, pudiendo el ayuntamiento acordar, a solicitud del interesado, el fraccionamiento o aplazamiento del pago, siempre dentro del plazo de vigencia concedido. Mediante orden conjunta de las consellerias competentes en materia de minas y de urbanismo, se regularán los criterios y parámetros a tener en cuenta para determinar la cuantía del canon correspondiente a actividades de explotación de yacimientos minerales y demás recursos geológicos. 3. El ayuntamiento podrá proponer la exención del pago del canon de uso y aprovechamiento cuando se trate de actividades benéfico-asistenciales y sin ánimo de lucro suficientemente acreditadas, o su reducción hasta un cincuenta por ciento cuando se trate de actividades industriales, productivas, terciarias o de servicios susceptibles de crear empleo.

4. El impago dará lugar a la caducidad de la licencia. La percepción del canon corresponde a los municipios y las cantidades ingresadas por este concepto se integrarán en el patrimonio municipal del suelo.»

. Se añade un nuevo apartado al artículo 37:

«4. Cuando se trate de actividades industriales, productivas y terciarias o de servicios, y en atención a su capacidad para crear empleo, la conselleria competente en materia de urbanismo podrá acordar su tramitación urgente a propuesta del ayuntamiento. En ese caso, los plazos previstos en esta ley se reducirán a la mitad, y el plazo de información pública será de veinte días hábiles. En la solicitud de informes y dictámenes se hará constar la declaración de urgencia. No se tramitarán con carácter de urgencia aquellas actuaciones que, por razón de su objeto, estén sujetas a informes exigidos por la legislación de patrimonio cultural inmueble o impacto ambiental.» 9. Se añade una nueva disposición adicional, en los siguientes términos: «Octava. Emisión de informes por la administración de la Generalitat y las entidades locales.

Todos los informes exigidos por esta ley que tengan que ser evacuados por los órganos de la administración de la Generalitat o por las entidades locales deberán emitirse en el plazo máximo de un mes desde la recepción de la solicitud, salvo que su normativa reguladora específica establezca otra cosa. Transcurrido ese plazo, la falta de emisión del informe no impedirá la continuación del procedimiento.»

Artículo 3. Modificaciones de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje

La Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, queda modificada como sigue:

1. El apartado 5 del artículo 13 queda redactado del siguiente modo:

«5. Cualquier propuesta de modificación del planeamiento que suponga una alteración de las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio establecida en los planes generales municipales requerirá la revisión del plan.»

2. El apartado 1 del artículo 85 queda redactado del siguiente modo: «1. Los ingresos procedentes del canon establecido para las declaraciones de interés comunitario en suelo no urbanizable se integrarán en el patrimonio municipal del suelo, siéndoles de aplicación lo dispuesto en el artículo 259 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.» 3. Se añade una nueva disposición adicional, en los siguientes términos: «Séptima. Emisión de informes por la administración de la Generalitat y las entidades locales.

Todos los informes exigidos por esta ley que tengan que ser evacuados por los órganos de la administración de la Generalitat o por las entidades locales deberán emitirse en el plazo máximo de un mes desde la recepción de la solicitud, salvo que su normativa reguladora específica establezca otra cosa. Transcurrido ese plazo, la falta de emisión del informe no impedirá la continuación del procedimiento.»

Artículo 4. Régimen jurídico de la sociedad mercantil Vaersa, Valenciana de Aprovechamiento Energético de Residuos, SA

1. La sociedad mercantil Vaersa, Valenciana de Aprovechamiento Energético de Residuos, SA. (en adelante, Vaersa), es una empresa de la Generalitat de las previstas en el apartado 2 del artículo 5 del Texto Refundido de la Ley de Hacienda Pública de la Generalitat, aprobado por Decreto Legislativo de 26 de junio de 1991, del Consell, que realiza las actividades que conforman su objeto social.

Las sociedades filiales de Vaersa íntegramente participadas por capital de titularidad pública tendrán las funciones reconocidas en sus respectivos estatutos sociales.

2. La sociedad mercantil Vaersa tiene la consideración de medio propio instrumental y servicio técnico de la Generalitat. En su virtud, la entidad Vaersa

quedará obligada a ejecutar los trabajos y actividades, que, incluidos en su objeto social, le encomienden cada uno de los departamentos en los que se estructura la Generalitat, sus entidades y centros adscritos, y los poderes adjudicadores que de ella dependen, dando una especial prioridad a los que se ordenen como consecuencia de las situaciones de emergencia que se declaren. Dicha obligación se refiere, con carácter exclusivo, a los encargos que se le formulen a Vaersa como medio propio instrumental y servicio técnico.

Las sociedades filiales de Vaersa íntegramente participadas por capital de titularidad pública podrán ser consideradas medios propios y servicios técnicos de la Generalitat, siempre y cuando se dé cumplimiento a los requisitos legales que resulten de aplicación. En tal caso, dichas entidades quedarán obligadas a ejecutar los trabajos y actividades, que, incluidos en su objeto social, le encomienden cada uno de los departamentos en los que se estructura la Generalitat, sus entidades y centros adscritos, y los poderes adjudicadores que de ella dependen.

Las relaciones entre las sociedades mercantiles citadas en el presente apartado con la administración de la Generalitat, y los poderes adjudicadores que de ellas dependen, tienen naturaleza instrumental y no contractual, articulándose a través de encomiendas de gestión de las previstas en el artículo 24.6 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, por lo que, a todos los efectos, son de carácter interno, dependiente y subordinado.

3. El capital social de Vaersa deberá ser íntegramente de titularidad pública. Podrán participar en el capital social de Vaersa otras administraciones públicas mediante la adquisición de acciones, de conformidad con los procedimientos previstos en la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat. A su vez, las administraciones públicas que, en su caso, participen en el accionariado de Vaersa sólo podrán enajenar sus participaciones a favor de la Generalitat o de organismos de derecho público vinculados o dependientes de aquélla

4. La entidad Vaersa y sus sociedades filiales íntegramente participadas por capital de titularidad pública, en virtud de su condición de medios propios instrumentales, podrán ser utilizadas por los departamentos en los que se estructura la Generalitat en sus relaciones de cooperación con otras Administraciones o sujetos jurídico-públicos.

5. La sociedad mercantil Vaersa podrá realizar, por encargo de las administraciones, entidades y poderes adjudicadores indicados en el apartado 2, la ejecución de cuantas actuaciones estén previstas en su objeto social, incluyendo en todo caso la realización de todo tipo de trabajos, obras, estudios, informes, proyectos, dirección de obras, servicios, y la gestión de servicios públicos, en materia de medio ambiente, recursos hídricos, cambio climático, ordenación del territorio, paisaje y del litoral, agricultura, ganadería, pesca y alimentación, en particular:

a) La construcción de infraestructuras destinadas al almacenamiento, valorización o eliminación de todo tipo de residuos, así como la realización de cualquier actividad relacionada con la gestión de los mismos, en particular, la recogida, transporte, almacenamiento, depósito, tratamiento, reciclaje,

transformación y eliminación, la comercialización y venta de los productos resultantes, así como la regeneración de suelos contaminados.

b) La protección, conservación, mantenimiento, vigilancia, mejora, recuperación, rehabilitación, investigación y gestión necesarias para el mantenimiento de las condiciones ambientales de cualquier espacio natural, sea legalmente protegido o no, así como de canteras, graveras y otras explotaciones de áridos, riberas, márgenes, lechos y cuencas fluviales, litorales y lechos marinos, pastizales, masas arbóreas, montes y terrenos forestales, y en general, de cualquier espacio o bien susceptible de protección o tratamiento por los valores ambientales que contenga.

c) La protección, conservación, mantenimiento, vigilancia, mejora, recuperación, rehabilitación y repoblación de la flora y fauna.

d) La gestión, vigilancia, aprovechamiento y regeneración de montes y demás recursos forestales; la protección hidrológica de márgenes, riberas y cuencas; la protección, recarga y regeneración de acuíferos y ríos; la depuración y el saneamiento de las aguas, y la protección, tratamiento y regeneración de suelos.

e) La experimentación, investigación y seguimiento de técnicas y conocimientos relativos a la prevención de los efectos del cambio climático, a cualquier forma de contaminación atmosférica, y en su caso, la comercialización y venta de dichas técnicas y conocimientos; la protección, conservación, mejora, recuperación, investigación y gestión necesaria para el mantenimiento y regeneración de las condiciones ambientales atmosféricas.

f) La realización de estudios de impacto ambiental, ejecución de los mismos y vigilancia de las medidas correctoras o del condicionado ambiental.

g) La realización de todo tipo de tareas en relación con la consultoría, implantación y mantenimiento de sistemas de gestión de la calidad y excelencia empresarial, sistemas de gestión ambientales, sistemas y modelos de eficiencia energética, así como la realización de auditorías externas a fin de evidenciar el cumplimiento por dichos sistemas de la normativa establecida en el correspondiente marco de referencia

h) La realización de actividades destinadas a la detección y prevención de catástrofes medioambientales (incendios, inundaciones, etc.), la extinción de incendios y la restauración paisajística, así como actividades de investigación y divulgación en la materia.

l) La elaboración de estudios, trabajos y dictámenes, así como la organización de cursos, charlas, jornadas, conferencias, mesas redondas, actividades de divulgación, educación, difusión o enseñanza en materias relacionadas con el objeto social.

J) Gestión y protección de recursos hídricos, construcción y explotación de infraestructuras hidráulicas, modernización de regadíos, reutilización y ahorro del agua, así como actividades destinadas al control y protección de la calidad del agua, incluyendo la toma de muestras y estudio analítico (físico, químico y

microbiológico) de las aguas de abastecimiento litorales, continentales y vertidos para la determinación de su calidad, y la realización de los estudios e investigaciones necesarias, así como las experimentaciones, ensayos, aplicaciones y divulgación precisa para la mejora y mantenimiento de la calidad de las aguas.

k) La realización de obras de construcción civil, servicios y labores forestales, agropecuarias y selvícolas, restauración de espacios medioambientales, tratamiento, distribución y venta de residuos forestales, agrícolas, industriales o de cualquier otro tipo, susceptibles de aprovechamiento energético

l) Construcción y gestión de infraestructuras agrarias y ganaderas, desarrollo de actividades relacionadas con la mejora del entorno rural, optimización de regadíos, sostenibilidad y biomasa, así como las actividades encaminadas a la optimización en la utilización de los recursos naturales y la investigación, experimentación, capacitación y transferencia de tecnología.

m) La ordenación, desarrollo, protección y mejora de las producciones agrícolas, ganaderas y pesqueras, así como la formación y capacitación profesional marítimo-pesquera.

n) La realización de actividades relativas a la ordenación del territorio y del litoral, así como la gestión de las políticas de paisaje en la Comunitat Valenciana.

o) La realización de todo tipo de actuaciones destinadas a mejorar la calidad de vida en las zonas rurales, elaboración de estrategias para su desarrollo, así cualquier tipo de actividades destinadas a la modernización del sector pesquero y agroalimentario de la Comunitat Valenciana.

p) La financiación de la construcción o explotación de las infraestructuras y del resto de actuaciones que sean objeto de encomienda.

q) La realización de tareas o actividades complementarias o accesorias a las citadas anteriormente.

6. La entidad Vaersa, así como sus sociedades filiales íntegramente participadas por capital de titularidad pública, están obligadas a satisfacer las necesidades de la administración de la Generalitat y de sus poderes adjudicadores en la consecución de sus objetivos de interés público mediante la realización, por encargo de los mismos, de la planificación, organización, investigación, desarrollo, innovación, gestión, administración y supervisión de cualquier tipo de asistencias y servicios técnicos en los ámbitos de actuación señalados en su objeto social, o mediante la adaptación y aplicación de la experiencia y conocimientos desarrollados en dichos ámbitos a otros sectores de la actividad administrativa.

Asimismo, la entidad Vaersa, así como sus sociedades filiales íntegramente participadas por capital de titularidad pública, están obligadas a participar y actuar, por encargo de la administración de la Generalitat y de sus poderes adjudicadores, en tareas de emergencia y protección civil, en especial, la intervención en catástrofes medioambientales o en crisis o necesidades de

carácter agrario, pecuario o ambiental; a desarrollar tareas de prevención de riesgos y emergencias de todo tipo; y a realizar actividades de formación e información pública en supuestos de interés público y, en especial, para la prevención de riesgos, catástrofes o emergencias.

En su virtud, las actuaciones urgentes o las de emergencia que se declaren con motivo de catástrofes o calamidades de cualquier naturaleza que le sean encomendadas por la autoridad competente tendrán carácter preferente para Vaersa, así como para sus sociedades filiales íntegramente participadas por capital de titularidad pública.

En las situaciones de emergencia, en las que la administración de la Generalitat deba actuar de manera inmediata, podrá disponer directamente de Vaersa, así de sus sociedades filiales íntegramente participadas por capital de titularidad pública, ordenándoles las actuaciones necesarias para conseguir la más eficaz protección de las personas, los bienes y el mantenimiento de los servicios.

A tal fin, se integran en los dispositivos existentes de prevención de riesgos, incorporándose a sus planes de actuación y asumiendo los protocolos que resulten de aplicación. Estas situaciones movilizarán todos los medios a su alcance que se requieran.

7. Las actuaciones de Vaersa, así como de sus sociedades filiales íntegramente participadas por capital de titularidad pública, no podrán suponer, en ningún caso, el ejercicio de potestades administrativas.

8. La entidad Vaersa, y sus sociedades filiales íntegramente participadas por capital de titularidad pública, no podrán participar en los procedimientos para la adjudicación de contratos convocados por la administración de la Generalitat y sus poderes adjudicadores. No obstante, cuando no concurra ningún licitador podrá encargarse a estas sociedades la ejecución de la actividad objeto de licitación pública.

9. El importe de las obras, trabajos, proyectos, estudios, suministros, y prestación de servicios realizados por Vaersa, o por sus sociedades filiales íntegramente participadas por capital de titularidad pública, que, en virtud de lo dispuesto en el apartado 5, les sean encomendados por la administración de la Generalitat o por los poderes adjudicadores que de ella dependen, se determinará aplicando a las unidades ejecutadas las tarifas correspondientes. Dichas tarifas se calcularán de manera que representen los costes reales de ejecución, que integrarán tanto los costes directos como los costes indirectos, a los que se añadirán las tasas y los impuestos que la sociedad estuviera obligada a satisfacer por dicha actuación. Este mismo sistema de tarifas también será aplicable para presupuestar dichas actuaciones.

Las tarifas deberán ser elaboradas y aprobadas por la administración de la Generalitat, en la forma que se determine reglamentariamente.

10. Las actuaciones obligatorias que les sean encomendadas a Vaersa, o a sus sociedades filiales íntegramente participadas por capital de titularidad pública, estarán definidas, según los casos, y con excepción de las actuaciones

declaradas de urgencia o emergencia, en proyectos, memorias u otros documentos técnicos y valoradas en su correspondiente presupuesto, conforme al sistema de tarifas a que se refiere el punto anterior.

Con anterioridad a la formulación de la encomienda, se procederá a la aprobación, por parte de los órganos competentes, de los documentos indicados en el párrafo anterior y se realizarán los preceptivos trámites técnicos, jurídicos, presupuestarios y de control y aprobación del gasto.

11. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, la entidad Vaersa, así como sus sociedades filiales íntegramente participadas por capital de titularidad pública, podrán realizar, atendiendo a lo dispuesto en su objeto social, actuaciones, trabajos, obras, prestaciones de servicios y comercialización de sus productos dentro o fuera del territorio nacional, directamente o a través de sus filiales, respetando en todo caso lo dispuesto en la legislación de contratos del sector público.

12. La entidad Vaersa, y sus sociedades filiales íntegramente participadas por capital de titularidad pública, tendrán la consideración de «poderes adjudicadores» de los previstos en el artículo 3.3.b de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, por lo que les resultará de aplicación las previsiones al respecto establecidas en la citada ley para los contratos que deban celebrar en el desarrollo de sus actividades.

13. La competencia para proceder a la revisión de oficio de los actos preparatorios y de adjudicación de los contratos que celebre Vaersa en su condición de «poder adjudicador», así como para resolver el recurso especial en materia de contratación previsto en el artículo 37 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, corresponderá al conseller competente en materia de medio ambiente.

La competencia para proceder a la revisión de oficio de los actos preparatorios y de adjudicación que celebren las sociedades filiales de Vaersa íntegramente participadas por capital de titularidad pública en su condición de «poderes adjudicadores», así como para resolver el recurso especial en materia de contratación, se determinará, respectivamente, en función de lo dispuesto en los artículos 34 y 37 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

Artículo 5. Pago aplazado en contratos de obra a celebrar por la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad Valenciana

Los contratos de obras de infraestructura en materia de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración o reutilización de aguas depuradas, correspondientes a actuaciones incluidas en la planificación de infraestructuras de la Generalitat o incluidas en el plan de obras que anualmente aprueba el Consejo de Administración de la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad Valenciana, podrán incluir cláusulas de pago aplazado del precio, siempre que el Consell lo autorice expresamente para cada contrato, previo informe de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo, y que el aplazamiento no supere en diez años el plazo de ejecución de la obra de que se

trate. Estos aplazamientos devengarán, en todo caso, los correspondientes intereses.

A tal efecto, los pliegos que rijan los procedimientos de contratación recogerán en forma expresa las condiciones de financiación, y la determinación de los intereses y su forma de pago.

Artículo 6. Modificación de la Ley 9/1997, de 9 de diciembre, de la Generalitat, de Creación del Instituto Cartográfico Valenciano

Se añade un nuevo artículo 2 bis y un nuevo artículo 2 ter a la Ley 9/1997, de 9 de diciembre, de la Generalitat, de Creación del Instituto Cartográfico Valenciano, con la siguiente redacción:

«Artículo 2 bis

El Instituto Cartográfico Valenciano, como medio propio instrumental y servicio técnico de la administración de la Generalitat, está obligado a realizar los trabajos que ésta le encomiende, en el ámbito de las siguientes materias:

- 1. Explotación, distribución y análisis de los datos obtenidos en cualquiera de los campos de las ciencias geográficas, tales como, astronomía, geodesia, topografía, cartografía, sistemas de información geográfica, fotogrametría, fotointerpretación, teledetección, datos e imágenes procedentes de plataformas terrestres, aéreas, navales o satelitales, geofísica, geología, oceanografía, hidrografía, ingeniería sísmica, navegación y el posicionamiento en tierra, mar o aire.*
- 2. El asesoramiento y realización de consultorías en cualquiera de los campos de las ciencias geográficas.*
- 3. Realización de levantamientos y representaciones cartográficas, por cualquier procedimiento topográfico, fotogramétrico o mediante sensores remotos, especialmente mediante tratamiento digital y procedimientos mecanizados.*
- 4. Realización de trabajos de topografía clásica en general, fotogrametría, mediciones, asesoramientos técnicos e informes, delineación de planos, trabajos de reproducción y encuadernación y, en general, cualquier tipo de trabajo de asistencia a la ingeniería civil.*
- 5. Realización, distribución y explotación de todo tipo de trabajos de impresión gráfica referidos a cartografía, planos y sistemas de información sobre cualquier tipo de soporte.*
- 6. Diseño, desarrollo, realización, instalación, asesoramiento técnico, mantenimiento, distribución y explotación de productos, programas y aplicaciones informáticas de cualquier materia relacionada con las ciencias geográficas, así como la prestación de cualquier tipo de servicio informático relacionado con las mismas.*

7. *Elaboración, tratamiento, gestión y distribución de bases de datos de información numérica o gráfica, y la prestación de servicios de valor añadido sobre ellas.*

8. *Investigación y desarrollo de nuevas técnicas, nuevos métodos de empleo, cálculo, o instrumental, en el dominio de la ingeniería geodésica, cartográfica y topográfica, o en cualquier otra actividad relacionada con las ciencias geográficas.*

9. *La recogida, clasificación, depuración y administración de la cartografía existente en las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana y, eventualmente, en otras entidades de derecho privado para crear un banco de datos cartográfico.*

10. *Elaboración, realización, reproducción y distribución de trabajos cartográficos de base, así como la publicación de otros trabajos que se juzgue conveniente.*

11. *Realización de muestras y estudios para la confección de inventarios y registros de cualquier tipo relacionados con el territorio, su actualización y conservación.*

12. *Realización de trabajos de encuesta, inventario, medición, valoración, codificación, clasificación y captura de datos en todas las modalidades y campos de aplicación, científico, técnico, comercial, cartográfico, topográfico, o de cualquier otro ámbito de las ciencias geográficas.*

13. *Servicios de manejo, tabulación, proceso y traspaso de datos e información geográfica sobre mapas y ortofotomapas, documentación geográfica, planos, fotografías, soportes magnéticos, pantallas y cualquier otro medio en general, así como los servicios y trabajos administrativos con archivos y similares.*

14. *Elaboración de estudios, informes, planes, anteproyectos, proyectos de carácter técnico, organizativo, económico o social, en todo lo concerniente a materia cartográfica, así como elevar los estudios, sugerencias o informes que estime oportunos, en el ámbito de su competencia.*

15. *Organización de cursos, charlas, jornadas, conferencias, mesas redondas, actividades de divulgación, educación, difusión o enseñanza en materias relacionadas con sus funciones o en cualquier campo de las ciencias geográficas.*

16. *Formación del personal de las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana adscrito a tareas cartográficas, o relacionado con cualquiera de los campos mencionados anteriormente pertenecientes a las ciencias geográficas.»*

«Artículo 2 ter.

1. *El Instituto Cartográfico Valenciano podrá requerir, en sus actuaciones obligatorias anteriores, la colaboración de empresarios particulares, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.*

2. *El Instituto Cartográfico Valenciano no podrá participar en los procedimientos de adjudicación de contratos convocados por la administración de la Generalitat. No obstante, cuando no concurra ningún licitador podrá encargársele la ejecución de la actividad objeto de licitación pública.*

3. *El importe de las actuaciones, trabajos y estudios realizados por medio del Instituto Cartográfico Valenciano se determinará aplicando a las unidades ejecutadas las tarifas correspondientes que deberán ser aprobadas por la Conselleria que tenga atribuidas las competencias en materia de ordenación del territorio. Dichas tarifas se calcularán de manera que representen los costes reales de realización, y su aplicación a las unidades producidas servirá de justificante de la inversión o de los servicios realizados.*

Cuando determinadas unidades no tengan aprobada su tarifa, su coste podrá valorarse a partir del correspondiente al de los elementos simples que integren otras unidades con tarifa aprobada y que también formen parte de la unidad de que se trate. En el supuesto de que tampoco pueda aplicarse el procedimiento descrito anteriormente, su coste será el que figure en el presupuesto aprobado por el órgano competente. En ambos casos, los costes así determinados tendrán el carácter de tarifa, teniendo validez solamente para el encargo a que se refieran.

4. *Los contratos de suministros o servicios que el Instituto Cartográfico Valenciano deba concertar para la ejecución de las actividades expresadas se adjudicarán mediante la aplicación del procedimiento establecido al efecto en la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, y demás normas de desarrollo.*

5. *El director del Instituto Cartográfico Valenciano resolverá los recursos contra los actos que en materia de contratación emita el Instituto Cartográfico Valenciano conforme a lo dispuesto en la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.»*

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Única

En el plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor de esta ley, el Consell aprobará un decreto que regule la coordinación de los instrumentos y procedimientos contenidos en la Ley 9/2006, de 28 de abril, de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, con los instrumentos y procedimientos establecidos en la legislación valenciana en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Concierdos previos en tramitación a la entrada en vigor de la ley

1. *En los supuestos en los que, antes de la entrada en vigor de esta ley, se haya dictado la resolución autonómica dando por concluida la fase de concierto previo*

del plan general, podrán proseguir los trámites para la aprobación del plan general.

2. En el caso de conciertos previos que, a la entrada en vigor de esta ley, no cuenten con resolución autonómica dando por concluida esta fase, el ayuntamiento deberá optar entre una de estas posibilidades:

a) Desistir de la solicitud formulada a la conselleria competente en materia de urbanismo, en cuyo caso el documento de concierto previo producirá los efectos del documento consultivo o de inicio conforme a lo previsto en el artículo 83.1 de la Ley Urbanística Valenciana, según la redacción dada por la presente ley.

b) No desistir de la solicitud. En este caso, la resolución autonómica dando por superado y concluido el trámite de concierto previo, con los efectos previstos en el artículo 216.4 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, sólo se podrá adoptar después de que el documento de concierto previo obtenga, tras los trámites necesarios, la memoria ambiental prevista en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

Segunda. Régimen transitorio de las declaraciones de interés comunitario para la implantación de actividades industriales, productivas y terciarias o de servicios

Las solicitudes de declaración de interés comunitario para la implantación de actividades industriales, productivas y terciarias o de servicios que no hayan sido sometidas a información pública antes de la entrada en vigor de esta ley podrán acogerse al procedimiento de urgencia establecido en el artículo 37.4 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable, modificado por el artículo 2, apartado 8, de la presente ley.

Tercera. Efectos de la caducidad o resolución de la adjudicación de programas de actuación integrada sobre la clasificación del suelo

1. A partir de la entrada en vigor de la presente ley, y hasta el 31 de diciembre de 2012, los actos que se dicten para declarar la caducidad o resolver la adjudicación de programas de actuación integrada por incumplimiento de sus plazos de ejecución no producirán efectos desclasificatorios del suelo, salvo que la administración actuante así lo acuerde de forma expresa y motivada, previo expediente contradictorio iniciado de oficio o a instancia de parte interesada.
2. Se autoriza al Consell para prorrogar lo establecido en el apartado anterior mientras subsistan circunstancias que así lo aconsejen.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. Derogación normativa

1. Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en esta ley.

2. En particular, quedan derogados los siguientes preceptos:

a) Los artículos del 112 al 116, ambos inclusive, de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

b) El artículo 102 de la Ley 12/2004, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat.

c) Los artículos 205, 214 a 216, ambos inclusive, 225 a 233, ambos inclusive, y 463, así como el anexo I, del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo.

d) La Orden de 3 de noviembre de 2008, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se regula el coste de transformación de la superficie vinculada a las declaraciones de interés comunitario para el cálculo del canon de uso y aprovechamiento.

3. Quedan sin efecto las referencias contenidas en la legislación urbanística y de ordenación del territorio relativa a la cédula territorial de urbanización.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Habilitación para el desarrollo reglamentario

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

Segunda. Entrada en vigor

La presente ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.

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

Valencia, 21 de julio de 2010

El president de la Generalitat,

FRANCISCO CAMPS ORTIZ

Para un mejor entendimiento desde un prisma práctico, de la normativa jurídica vigente en esta Comunidad, traeremos a colación la distinción que realiza el profesor Martín Mateo entre planificación física, entendida como la que ordena el espacio con efectos jurídicos imperativos y la planificación institucional, cuando a un sistema territorial,(local , regional,..), se pretende introducir una cadencia temporal escalonada de correcciones – efectos, lo que puede hacerse desde una óptica sectorial o general.

Ambas notas o tipos de posible planificación, entendiendo planificación como coordinación de actuaciones, se dan en la normativa de Ordenación Territorial Autonómica que hemos citado y que brevemente desarrollaremos.

2.2.2. LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

.- Principios básicos.

La ordenación según la normativa jurídica vigente en la Comunidad se basará en las arriba reseñados textos legales sobre todo la ley de Ordenación, y en La Estrategia Territorial de la Comunidad, aprobada por Decreto 1/2001, de 13 de enero, del Consell.

Entre las notas que configuran La Ordenación Territorial tendremos que:

- Es una función pública, encaminada a un objetivo integrador de las políticas sectoriales con incidencia territorial, cuyo objetivo es el de la protección y mejora de la calidad de vida de las personas, mediante el desarrollo equilibrado y sostenible basado en las características del territorio y en la gestión racional de los recursos naturales.

Corresponde ejercer esta función pública tanto a La Generalitat como a los Municipios y a las Provincias.

- En cuanto a su proyección, se extiende a todo el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma.

- En cuanto a los sujetos: afecta a las personas físicas, a las personas jurídicas, instituciones y entidades, así como a todas las administraciones públicas que actúen o desarrollen actividades en el Territorio de La Comunidad.

- Los instrumentos de ordenación del territorio prevalecen en base al interés público supramunicipal que representan a cuantas disposiciones municipales o autonómicas contradigan o se opongan a sus determinadas normativas.

- Estamos ante un sistema, flexible, pero jerarquizado de planificación.

Pasaremos a reseñar aquellos criterios, sin poder desarrollarlos dada la limitación del trabajo, de Ordenación del Territorio que obligarán a los poderes públicos con competencias de planificación en el ámbito de esta Comunidad Autónoma, e informarán, mandato imperativo legal, los instrumentos de planeamiento tanto territorial como urbanístico local.

El legislador los engloba en dos grandes apartados:

a) calidad de vida, que abarca criterios de:

- mejora de entornos urbanos.
- accesibilidad del ciudadano en el entorno urbano.
- movilidad urbana y transporte público.
- equipamientos y dotaciones públicas.
- acceso a la vivienda.
- participación ciudadana.

- b) desarrollo sostenible.
- protección del paisaje.
- utilización racional de los recursos naturales y en concreto del suelo, dado el gran problema de la erosión del mismo que padece esta Comunidad.
- prevención de riesgos naturales o inducidos.
- ordenación del litoral.
- uso eficiente, protección de la calidad y uso sostenible de los recursos hídricos, agua.
- protección del medio natural.
- conservación, puesta en valor y revitalización del patrimonio rural.
- incremento de la eficiencia de los recursos energéticos.

Volvemos a matizar, son criterios de ordenación del territorio de obligatoria observancia en los instrumentos de planeamiento territorial y por ende urbanístico.

Reseñados los criterios de aplicación, hay que saber cuales son los instrumentos de planificación ordenación- territorial que se materializan en los Planes de Acción Territorial, siendo sus notas más relevantes, las siguientes:

- Serán aprobados por el Consell, máximo órgano ejecutivo de la Comunidad Autónoma.
- La apertura del periodo de información pública de una Plan de Acción Territorial determinará por sí misma la suspensión del otorgamiento de licencias, en aquellos Municipios en que las nuevas determinaciones supongan modificación de la ordenación urbanística; plazo máximo de un año en cuanto a la suspensión. (en cuanto a posibles indemnizaciones entendemos que en el supuesto de peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la suspensión, el derecho a indemnizar se limitará al coste de los proyectos y a la devolución de los tributos y cargas satisfechas a causa de la solicitud, por aplicación del art. 101.6 de La Ley Urbanística Valenciana, y si afecta la modificación a aprovechamientos urbanísticos o a reclasificaciones de suelo. Otra cuestión es ¿quién se hará cargo de estos gastos, de las posibles indemnizaciones? ¿El Ayuntamiento?, ¿El órgano de la Generalitat que acuerda la suspensión o aprueba la modificación en su caso?, podemos imputarlo al Fondo para la Equidad Territorial.
- El plazo de vigencia de los instrumentos de ordenación es indefinida en el tiempo.

En cuanto a estos instrumentos de planificación los podemos englobar en dos grandes bloques, según sus objetivos y estrategias estén vinculados a uno o varios sectores de la acción pública, y así tendremos:

a) Planes de acción territorial integrada.

Afectan o engloban varios sectores de la acción pública. El inicio de su elaboración consistirá en un análisis y diagnóstico del territorio y concluirá con la formulación de la estrategia del Plan.

En cuanto a la normativa de ordenación, esta afectará a los usos y actividades en los que incida; normas que podrán ser de aplicación directa o bien diferida a través del planeamiento urbanístico. La función de estos instrumentos de planificación es la de coordinación supramunicipal y su finalidad la de integrar las políticas sectoriales, o sea, de varias acciones públicas.

A través de ellos, entre otros extremos y en aras de alcanzar la finalidad que se persigue se podrán efectuar:

- Reservas de terrenos para dotaciones de interés supramunicipal.
- Clasificaciones directas de suelos.
- Así como articular, la ordenación urbanística de centros, ejes o entornos de amplia influencia supramunicipal.
- En su caso, modificar directamente los planes urbanísticos aprobados.

Los formulará y elaborará:

a) En cuanto a la Generalitat, si que constriñe la posibilidad de que lo efectuasen las Consejerías con competencias en la materia –sectores objeto de la planificación-, estableciéndose que únicamente podrán formularlos y elaborarlos por aquella Consejería que ostente las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo,

b) En cuanto a las Entidades Locales, se abre una tenue ventana hacia las posibles actuaciones de las Corporaciones Locales, al admitir la norma que los Municipios afectados “podrán”, si bien limita su posible actuación en la formulación/elaboración de los Planes de Acción Territorial Integrados únicamente: “cuando circunstancias especiales de conurbación o recíproca influencia territorial entre términos municipales vecinos aconsejen la elaboración coordinada de su ordenación urbanística, o la consideración conjunta de ella para sectores comunes”; estamos ante un verdadero Plan de Acción Territorial Urbanística, instrumento de planeamiento de ámbito supramunicipal de iniciativa Municipal, recogido a su vez en los arts. 94 y 224, respectivamente de La Ley Urbanística Valenciana y de su Reglamento de desarrollo.

No obstante para la elaboración deberán acogerse las Entidades Locales a las modalidades previstas en el régimen local, figuras de asociacionismo Municipal, pensemos Consorcios, Comarcas, y las Diputaciones Provinciales

Corresponderá a los Municipios intervinientes, la aprobación provisional de los instrumentos de Ordenación Territorial en los casos en que los elaboren y formulen los mismos y al Consell su aprobación definitiva. En el resto de supuestos compete al Consell.

b) Planes de acción territorial sectoriales.

Son aquellos que van dirigidos a una acción pública en concreto, la ordenación como interacción de lo sectorial. Podrán reservar terrenos cuando sean necesarios

para el cumplimiento de sus objetivos, y en su caso modificar directamente planes urbanísticos aprobados.

Si bien la norma habla de que pueden formularlos y tramitarlos La Administración Territorial, y podríamos entender Diputaciones, Municipios., se acota después únicamente a Las Consejerías competentes en razón de la materia o sector a que se refiere el Plan Sectorial.

Provisionalmente aprueba La Consejería que la promueve, y definitivamente El Consell.

En l o s instrumentos que se ha materializado está facultad de ordenación Territorial de carácter sectorial y de ámbito supramunicipal tenemos:

- El Plan de Acción Territorial de Paisaje, en fase de elaboración.
- Plan de Acción Territorial del Riesgo Sísmico.
- Plan de Acción Territorial sobre prevención del Riesgo de Inundaciones.
- Plan de Carreteras.
- Plan de Acción Territorial de Corredores de Infraestructuras, en tramitación.
- Plan de Acción Territorial del Litoral, en tramitación.
- Plan de Infraestructuras Estratégicas.
- Plan Integral de Residuos, en fase de revisión.
- Plan de Saneamiento y Depuración de Aguas residuales.
- Plan Eólico.
- Plan de Acción Territorial de la Huerta Valenciana, en tramitación.

Reseñar que por La Administración promotora del Plan, (tanto el integrado como el sectorial), deberá notificar la aprobación del instrumento de planeamiento a los Municipios afectados indicando las modificaciones introducidas en sus Planes Generales y su obligación de incorporarlas al mismo.

Regulaciones urbanísticas previstas en la norma de Ordenación Territorial de vinculación directa en el Planeamiento Municipal:

Sin ánimo exhaustivo citaremos, aquellos receptos de obligado cumplimiento-aplicación directa que deberá tener en cuenta el Municipio tanto a la hora de elaborar y formular el correspondiente Plan General de Ordenación Urbana, (Plan que no olvidemos deberá ser sancionado, aprobado definitivamente por el órgano autonómico con competencias urbanísticas, en la fecha La Consejería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda,) , así como en la ejecución-gestión del planeamiento, y entre ellas tenemos:

- Prohibición de construir en la cima o cresta de las montañas, en barrancos,.
- Se impide la reclasificación de terrenos que hubiesen sido afectados por un incendio forestal: “los terrenos forestales clasificados como suelo no urbanizable que hayan sufrido los efectos de un incendio no podrán clasificarse o reclasificarse como urbano o urbanizable”.

- En los supuestos de reclasificación de suelo, suelo no urbanizable a urbanizable, debe ceder una parte del mismo a La Administración: toda clasificación de suelo no urbanizable en suelo urbanizable, conllevará la obligación de ceder gratuitamente a La Administración suelo no urbanizable protegido en una superficie igual a la reclasificación.
- Se establece que se preverán zonas verdes y parques públicos en las ciudades en una proporción no inferior a diez metros cuadrados de zona verde por habitante con relación al total de población prevista en el plan.
- Se destinará una parte de los ingresos procedentes de la participación de las plusvalías de las distintas actuaciones urbanísticas que se produzcan en el término Municipal, para la mejora de los entornos urbanos.
- Se preverá la implantación de pantallas antirruído en las zonas colindantes a carreteras y otras vías de transporte.
- En los planes generales y los instrumentos de planificación urbanística que prevean un crecimiento urbano se incorporará un estudio sobre el paisaje.
- Se procurará un modelo de ciudad compacta evitando una implantación urbanística dispersa.
- Se propondrán recorridos peatonales o no motorizados, separados del tránsito rodado y seguros, que permitan la conexión interurbana y el acceso a los equipamientos y dotaciones que conformen la ordenación estructural urbanística en los ámbitos donde la intensidad del tráfico motorizado así lo requiera.
- Deberá preverse suelo destinado a viviendas dedicadas a residencia permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitados o menores de 35 años.
- La implantación de usos residenciales, industriales, terciarios, agrícolas u otros que impliquen un incremento del consumo de agua, requerirán la previa obtención de informe del organismo de cuenca competente o entidad colaboradora autorizada para el suministro, sobre su disponibilidad y compatibilidad de dicho incremento con las previsiones de los planes hidrológicos, además de la no afectación o menoscabo a otros usos existentes legalmente implantados.
- No podrán realizarse construcciones en el medio rural, que presenten características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas. Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con

los edificios de valor etnológico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato.

- Los ingresos procedentes del canon establecido para las declaraciones de interés comunitario en suelo no urbanizable, se integrarán en el patrimonio municipal del suelo.
- Se establecerán puntos de recogida selectiva, así como reservas de suelo para la implantación de ecoparques y otras infraestructuras necesarias para la recogida y tratamiento de residuos.

Si bien la mayoría de reglas/normas se dan o inciden para el denominado/clasificado como suelo no urbanizable, no se puede olvidar que tanto la gestión territorial como la gestión urbanística debemos entenderla no solo como gestión del suelo no urbanizable sino también tanto del urbano consolidado como del sin consolidar.

Precisar que como sabemos no podrán aprobarse por La Generalitat, Planes Locales que incurran en infracción de una disposición autonómica y si bien es claro y patente que el Órgano Autonómico que apruebe el planeamiento no deberá entrar a discutir el interés público local formulado por y a través de los Ayuntamientos no es menos cierto que este Órgano deberá exigir el cumplimiento estricto de la política territorial y urbanística de La Generalitat para su aprobación definitiva.

2.2.3. LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

Que como hemos dicho no es ni más ni menos que llevar a la práctica los instrumentos de ordenación del territorio, es decir sus criterios y sus objetivos.

Entre las herramientas de que disponen los poderes públicos para gestionar el territorio tenemos:

- a) Los programas y proyectos para la sostenibilidad y la mejora de la calidad de vida.

Estas acciones pueden abarcar los siguientes campos:

- ejecución de obras,
- de instalaciones y
- prestaciones de servicios

Engloba las siguientes acciones públicas:

- recuperaciones ambientales,
- patrimonio cultural, la educación, la promoción social,
- la actividad económica,
- la mejora del medio rural, ...

En cuanto a la ejecución y gestión de programas: corresponde a La Generalitat, si bien no se especifica a través de que consejería, cuando los mismos sean financiados por el Fondo de Equidad, el resto corresponderá a los Municipios.

Se prevé que de estos programas pendan los Proyectos, en una palabra ,que los Programas definan los proyectos en que se van a desarrollar, con sus cronogramas, estudios económicos, costes.

Tanto la aprobación de los Programas como de los proyectos que los desarrollen, son competencia del Consell

b) Indicadores y Umbrales de sostenibilidad.

Se establecerán Indicadores de Consumo de Recursos: de agua, suelo, de energía, de emisión de contaminantes al suelo, agua y atmósfera. Definiendo los mismos, como aquellas expresiones alfanuméricas que permiten la medición de variables del territorio y las relaciones que se producen entre las actuaciones con repercusión territorial y los efectos económicos, sociales y medioambientales que llevan asociados.

A su vez se fijarán Umbrales de consumo y contaminación; que son valores máximos o mínimos que se establecen para cada uno de los Indicadores cuya superación comporta la obligación de contribuir a un desarrollo equilibrado mediante el pago de cuotas de sostenibilidad. A su vez se podrán establecer valores límite que en ningún caso serán sobrepasados.

Su campo o ámbito será el de toda la Comunidad.

Los determinará el Ejecutivo, a través de norma específica que se dicte al efecto y/o bien en los Planes de Ordenación Territorial.

Son de obligada observancia tanto por las Administraciones Públicas que actúen en el territorio como por los particulares que promuevan instrumentos de planeamiento. Los Ayuntamientos se ceñirán en su planificación urbanística a estos Umbrales, debiendo velar para que no se superen los mismos tanto en los de consumo de recursos, como de emisión de contaminantes.

c) Recursos financieros para alcanzar los objetivos.

Entre ellos tenemos:

c-1.- Las Cuotas de sostenibilidad.

Entendiendo por cuotas de sostenibilidad, aquellas aportaciones derivadas de cualquier tipo o actividad que consuma recursos, (especialmente de suelo, agua y energía), o emita contaminantes al suelo, subsuelo, agua y atmósfera y que se destinarán a acciones para la sostenibilidad y calidad de vida. La finalidad que se persigue estableciendo las mismas es incentivar socialmente políticas públicas y empresariales sostenibles que reduzcan el consumo de recursos y la emisión de contaminantes.

La fijación de los Umbrales, contendrá la cuantía de la cuota con que corresponda compensar cuando sean sobrepasados.

Están obligados al pago quienes promuevan la acción consumidora de recursos o emisora de contaminantes. A estos efectos, se consideran promotores del planeamiento urbanístico o en su caso de los proyectos de ejecución, quienes

tengan la competencia para su aprobación provisional, como podemos suponer en la mayoría de los casos será el obligado al pago La Administración Local.

Matizar que las cuotas de sostenibilidad no se entenderá que constituyen carga de urbanización a los efectos de su repercusión a los propietarios de los suelos beneficiarios de la actuación urbanística.

Deberán ser abonados en el plazo máximo de un mes a computar desde la notificación o en su caso publicación del acto que autorice o apruebe definitivamente la acción que de lugar al nacimiento de la obligación. Precisar que se devengarán por una sola vez, si bien se prevé la posibilidad del fraccionamiento del pago cuando su importe supere el millón de euros.

En cuanto a las cuotas de sostenibilidad tendremos:

1) Las derivadas de la gestión urbanística, que serán aquellas cuotas que se generarán cuando, siempre por causas justificadas, el planeamiento Municipal sobrepase los umbrales establecidos. Estas se generarán anualmente y por el tiempo de vigencia del Plan, destinándose a la financiación de programas y proyectos, (apartado a) de este epígrafe), del propio Municipio o de los vinculados territorialmente que presenten menores índices de umbrales de consumo y emisión o en su caso los reduzcan, y al Fondo de Equidad Territorial, por mitad. El cálculo, la determinación, de las cuotas se efectuará Reglamentariamente.

2) Las derivadas de actuaciones en suelo no urbanizable, estaremos en los supuestos en que se admite la implantación de actuaciones en este tipo de suelo a través de Planes Especiales. Cálculo de las cuotas, el equivalente al coste de las dotaciones y obras de urbanización que hubieren resultado. El importe se ingresará al Fondo.

3) Las derivadas de la implantación de infraestructuras, se establece una cuota de sostenibilidad del 2% del presupuesto de ejecución del proyecto de infraestructuras, tanto cuando el promotor sea público como privado. Se asignarán al Fondo.

c-2.- La gestión del Patrimonio Municipal del Suelo.

Como recurso para financiar actuaciones de interés social tendentes o con la finalidad de proteger, mejorar y recupera el entorno urbano, territorial y paisajístico, así como para la promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección.

c-3.- El Fondo de Equidad Territorial.

Es de naturaleza finalista, es decir, financiará los programas y proyectos arriba reseñados, se trata de un Instrumento de clara gestión territorial.

Los principios a los que se deberá ajustar la gestión del Fondo son los siguientes: principios de autonomía y suficiencia financiera, coordinación administrativa, transparencia, solidaridad y equidad.

Estará formado este Fondo, por los recursos provenientes de la gestión territorial, que hemos mencionado, pero también por las posibles o probables aportaciones de la propia Generalitat, del Estado, de la Unión Europea y de particulares e Instituciones.

Hay que manifestar tres cuestiones con incidencia práctica en el tema de la planificación territorial:

- 1.- Se prevé por la norma autonómica, la posibilidad del ejercicio de La Acción Pública, para exigir ante las Administraciones Públicas y los Tribunales Ordinarios del orden Contencioso Administrativo, el cumplimiento de la legislación y de los instrumentos de planeamiento y ejecución de La Ordenación del Territorio.
- 2.- Se reconoce tanto a favor de La Generalitat como de los Municipios, que a través del planeamiento territorial y/o urbanístico y a los efectos de incrementar el patrimonio público Municipal o Autonómico, intervenir en el mercado inmobiliario y facilitar el cumplimiento de los objetivos de los planes, el delimitar áreas de reserva en las que las transmisiones onerosas de todos o algunos de los bienes inmuebles ubicados en aquellas quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a favor de La Administración Pública titular de la reserva efectuada.
- 3.- La aprobación de los instrumentos de ordenación y proyectos de actuaciones lleva aparejada o/y implícita la declaración de utilidad pública de las obras, instalaciones y servicios a los efectos previstos en la legislación de expropiación forzosa.

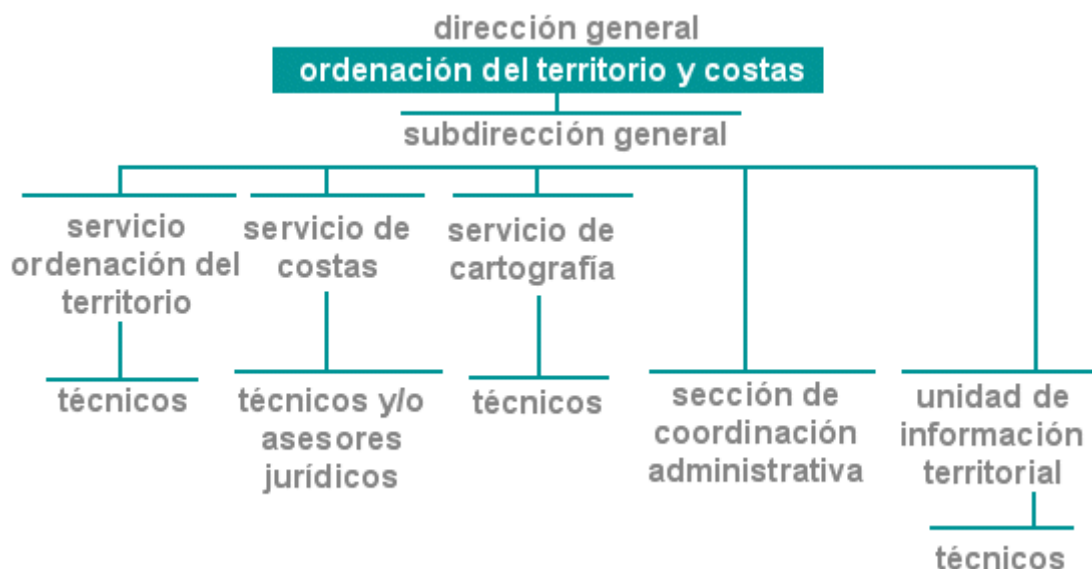


FIGURA 4 Organigrama de administración territorial
FUENTE: www.carm.es/ctyc/institucional_organigrama

2.3. PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN PARA CONSTRUIR EN SUELO NO URBANIZABLE.

En el cuadro adjunto vamos a relacionar las diferentes acciones que se pueden diseñar y/o desarrollar en el ámbito del suelo rústico, aquellas que parecen más significativas y frecuentes:

- FIGURAS DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL, URBANISTICO O MEDIOAMBIENTAL**
 - Planes de Acción Territorial (PAT)
 - Plan Generales de Ordenación Urbana (PGOU)
 - Planes Parciales o Especiales (PP/PE)
 - Zonificaciones, Homologaciones, Reclasificaciones de Suelo,...
 - Planes de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN)
 - Planes Rectores de Uso y Gestión (PRUG)
 - Planes especiales y Normas de PROTECCIÓN
- OBRAS SOBRE SUELO RÚSTICO:**
 - Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas y forestales (artº 20, Ley 10/2004)
 - Vivienda vinculada a explotación agrícola (artº 22, Ley 10/2004)
 - Viviendas Unifamiliar Aisladas (artº 21, Ley 10/2004)
 - Acciones referentes a Asentamientos rurales-Históricos
- DECLARACIONES DE INTERES COMUNITARIO (DIC)**
- SEGREGACIONES O PARCELACIONES de fincas o terreno rústicos**

FIGURA 5. Acciones a desarrollar en suelo rústico.
FUENTE: Ponencia Aproximación al Suelo Rustico V. Paños Callado 2011

La legislación actual, tanto urbanística como de carácter agrario, con algunas diferencias significativas (no existe el necesario desarrollo normativo que permita clarificar determinados supuestos), regula la **obligatoriedad de que el Departamento competente en materia agraria informe sobre las actuaciones en suelo rural**, desarrollándolo en varios preceptos legales. Estos informes preceptivos, en general, no son reglamentados como vinculantes. Un ejemplo de declinar la visión agronómica de la actuación.

Las licencias municipales para autorizar actuaciones y/o obras en suelo no urbanizable no pueden otorgarse sin que conste en su expediente la emisión del informe técnico de La C.A.P.A.³. El transcurso del plazo legal previsto para otorgar la licencia sin que en el mismo figure el preceptivo informe y/o se acredite el cumplimiento de las condiciones impuestas por él, supone que La Resolución del Ayuntamiento debe ser de carácter desestimatorio.

Los informes técnicos de La C.A.P.A., bligatorios para la concesión de licencia municipal, serán emitidos a solicitud del Ayuntamiento donde se prevé ejecutar la actuación. La entidad local comprobará previamente y acreditará ante La C.A.P.A. la compatibilidad urbanística de la actuación solicitada.

No se emitirán informes a instancias de particulares.

Además, pueden emitirse informes cuando lo soliciten organismos competentes en materia de planificación y ordenación territorial.

El conjunto de actuaciones a realizar en suelo rústico que se han resumido en el apartado anterior, amplía las fronteras de acción de los técnicos agrarios hacia lindes más vastas que las competencias consideradas tradicionalmente como exclusivas de la profesión agronómica.

Se reseñan algunas actividades:

- Proyectos básicos y/o de ejecución sobre obras e instalaciones en SNU
- Proyectos O Memorias de restauración del paisaje o del entorno agronómico
- Memorias Agronómicas sobre actuaciones en Suelo Rústico
- Estudios sobre el paisaje
- Estudios de Impacto Ambiental
- Elaboración de Informes de carácter agrario
- Asesoramiento
- Parcelaciones de fincas o terrenos rústicos

Este espacio de trabajo, competencial agrario, estimo no puede ser objeto de ninguna renuncia, por el contrario escenario para aumentar el grado de ocupación.

De las posibles actuaciones a llevar a cabo en el espacio rural se puede destacar, desde el punto de vista de la actividad agronómica, las siguientes:

- Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas y forestales
- Vivienda vinculada a explotación agrícola
- Segregación o particiones de fincas rústicas
- Declaraciones de Interés Comunitario

La normativa que las regula está contenida, principalmente, en las **leyes 10/2004 y 8/2002**. Se ha de subrayar que esta última, de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias, cuya existencia, en ocasiones, parece obviarse, es una ley equiparable a cualquier otra, que requiere de la sociedad el mismo grado de reconocimiento y cumplimiento que el resto del cuerpo legislativo.

Cuando cristaliza la posibilidad de realizar un trabajo, en cualquiera de sus variantes, sobre temas que se ubican en suelo rústico estimo que, en su arranque y desarrollo, se han de tener en cuenta las siguientes cuestiones básicas:

- El territorio, medio rural, donde se pretende ubicar la actuación prevista
- La legislación y/o normativas vigentes que le afecten
- La técnica, conocimiento y experiencia aplicable.

Estas sencillas y lógicas rúbricas, constituyen la esencia de cualquier planificación, estudio, análisis, proyecto que se pretenda acometer.

Son tres las posibles **unidades territoriales** que resultan básicas para cualquier actuación en suelo rústico. En algunas ocasiones puede resultar necesario tener en consideración más de una.

- Finca registral**, la unidad reconocida en la legislación urbanística. Su delimitación y superficie figura en el Registro de la Propiedad.
- Parcela catastral**. Entidad superficial cuya identificación alfanumérica y dimensión consta en el Catastro de Rústica. Su uso está generalizado en la cartografía para identificación de propiedades, cultivos,...
- Explotación agraria**. Conjunto de bienes y derechos organizados por su titular en el ejercicio de la actividad agraria, primordialmente con fines de mercado, y que constituye en sí misma una unidad técnico- económica. Puede estar constituida por una o varias parcelas catastrales o fincas registrales. Es la empresa básica del sector primario.

En cualquier gestión profesional, el técnico agrario tendrá que tener en cuenta la demanda de su cliente, lo que realmente es posible llevar a cabo, y siempre, si el proceso ha de concluir en la necesidad de obtener una licencia o autorización, al procedimiento administrativo regulado para el objetivo perseguido.

2.3.1. PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES

Durante la tramitación del expediente, referente a una acción en S.N.U., iniciado con la solicitud de licencia o autorización ante la entidad municipal, está regulado en la legislación vigente que figure en el mismo la emisión, por diferentes departamentos de la administración autonómica, de los informes preceptivos que procedan según la actuación de que se trate. Quien tiene la obligación legal de demandar estos informes es la institución administrativa competente para su resolución, ante la que se inicia el trámite y quien tiene la responsabilidad de la salvaguarda de la documentación que lo conforma.

Los órganos de la administración a los que se debe dirigir la solicitud y la oportuna documentación para iniciar el procedimiento que finalice con una resolución positiva que permita ejecutar la actuación prevista, son.

- Ayuntamientos, siempre que se pretenda obtener una licencia municipal en SNUC.
- Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, cuando la actuación se proyecte ejecutar en Suelo Protegido

<p><input type="checkbox"/> IDENTIFICATIVA :</p> <ul style="list-style-type: none">○ Datos del titular de la actuación prevista○ Objeto de la actuación○ Ubicación catastral de la parcela/s afectadas por la actuación <p><input type="checkbox"/> ESPECIFICA :</p> <ul style="list-style-type: none">○ Informe técnico Municipal de compatibilidad de la actuación y calificación del suelo según el planeamiento municipal. Vº Bº Secretario de la Corporación Local○ Memoria (agronómica):<ul style="list-style-type: none">▪ “Datos de agrónomos necesarios para evaluar la actuación y necesidad de la edificación”▪ Descripción de la explotación agraria▪ Características constructivas▪ Justificación de la actuación pretendida▪ Planos en Planta y Alzado.▪ Esquema en planta de la ocupación prevista según utilidades▪ Presupuesto orientativo <p><input type="checkbox"/> PARTICULAR:</p> <ul style="list-style-type: none">○ Viviendas vinculadas a explotaciones agrícolas y construcciones e instalaciones agrarias $\geq 250 \text{ m}^2$ “deberá in firmada por técnico competente”

FIGURA 6. Documentación para la solicitud de autorización
FUENTE: Ponencia Aproximación al Suelo Rustico V. Paños Callado 2011

DECLARACIONES DE INTERES COMUNITARIO (D.I.C.)

La legislación autonómica dispone que se podrán, autorizar actividades en suelo no urbanizable, cuando correspondan a usos y/o aprovechamientos en las zonas que los planes urbanísticos o territoriales los permitan y siempre que sean declaradas de Interés comunitario. Es un acto administrativo que atribuye determinados usos y aprovechamiento en el SNU común.

Las actuaciones que pueden ser objeto de D.I.C. si se pretende su realización en S.N.U., se agrupan del siguiente modo:

- Explotación de canteras y extracción de áridos o tierras
- Minas y extracción de recursos hidrológicos o geológicos
- Generación de energías renovables
- Actividades industriales, productivas terciarias o de servicios

El último de los grupos mencionados se subdivide, a los efectos legales, en:

1. Industriales y productivas

- a) Industrias calificadas que la normativa exige que se ubiquen alejadas de zona residencial o urbana
- b) Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario que precisen cercanía a la materia prima
- c) Industrias de baja rentabilidad al precisar gran superficie para depósito, almacenamiento o secado de mercancía al aire libre

2. Terciarias o de Servicios

- a) Restaurantes, hoteles y asimilados
- b) Centros recreativos, deportivos y de ocio
- c) Campamento de turismo y similares
- d) Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, servicios funerarios y cementerios
- e) Plantas de tratamientos de residuos
- f) Instalaciones propias de las redes de suministro y comunicación
- g) Gasolineras y áreas de servicio de carreteras
- h) Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados.
Almacenamientos de vehículos

En estos casos el procedimiento administrativo se inicia presentando la solicitud ante los Técnicos de La Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, para obtener la preceptiva autorización previa al trámite de concesión de la licencia municipal de ejecución.

La documentación básica que debe contener un Proyecto de DIC se puede resumir en:

1. Memoria :

- Informativa: Objeto del proyecto, Descripción de la Actividad y su emplazamiento, Normativa urbanística y planeamiento de aplicación.
- Justificativa: Supuesto de DIC al que se acoge, Necesidad del emplazamiento en SNU, Afecciones sectoriales, Solución propuesta,

2. Planos de Información y Ordenación

3. Anejos:

- o Evaluación Ambiental
- o Estudio de Integración Paisajística
- o Otros estudios o cálculos pertinentes al objetivo DIC

2.3.2. SOLICITUD DE EMISIÓN DE INFORMES

Sentado lo anterior, pasaremos a reseñar las previsiones específicas para la realización de actuaciones promovidas por los particulares en suelo no urbanizable: *“no se podrán otorgar licencias municipales, ni de obras ni de actividad, que legitimen usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable, que estén sujetas a*

previo informe o autorización, hasta que conste en el expediente la emisión del informe o de la autorización y en su caso, se acredite el cumplimiento de las condiciones impuestas por ellos”.

En el supuesto de informe previo, la norma dota a la existencia del mismo de una característica básica y fundamental, de tal forma que la resolución administrativa Municipal, licencia Municipal, que se adopte sin la existencia del citado informe será a todas luces nula de pleno derecho, pues estamos ante un acto expreso contrario al ordenamiento jurídico por el que se adquieren derechos o facultades careciendo de los requisitos esenciales para su adquisición.

La omisión de un informe preceptivo, como es el caso que nos ocupa, por su naturaleza de trámite esencial, determina la anulación del procedimiento administrativo y su reposición al momento oportuno.

No obstante si nos encontramos en esa situación, y informe que finalmente ha de ser evacuado en todo caso, fuese favorable y en aras de evitar posibles dilaciones y perjuicios al solicitante, en base al principio de economía procesal y de seguridad jurídica, no procederíamos a la revocación, o revisión de la licencia, sino que emitiríamos el informe sin más, sin perjuicio de advertir legalmente a la Corporación Local de lo inadecuado y contra legem del cauce seguido en la adopción de su acuerdo.

Las solicitudes de dichos informes o/y autorizaciones se efectuará siempre, previa comprobación por parte del Ayuntamiento de la compatibilidad urbanística de la actuación solicitada.

En todo caso, el transcurso del plazo previsto legalmente para otorgar la licencia municipal en estos supuestos tendrá efectos desestimatorios considerándose denegada la autorización

Reseñar que la normativa sectorial, prevé que el plazo para evacuar el informe en materias de competencia de La Consellería competente en materia agraria, será de dos meses desde que se solicite por el órgano competente.

La falta de emisión del informe en plazo, no dará lugar a la aplicación de las reglas generales del silencio administrativo positivo, es decir se deberá entender como negativo,

En los actos de uso del suelo y aprovechamientos en suelo no urbanizable protegido, requerirán además que el informe que emita La Conselleria competente en el territorio, así como, el de La Conselleria competente en materia de agricultura, sean favorables.

O sea, tanto el informe de la Conselleria de territorio como el de la Conselleria de Agricultura si que son determinantes, es decir, vinculantes para el acuerdo Municipal. Resumiendo, si aquellos no fuesen favorables éste no podrá autorizar o conceder la licencia. El órgano Municipal ha de resolver de conformidad con lo expresado en los citados dictámenes.

El resto de los informes, forestal, cinegético, deben de existir, deben de constar en el expediente, pero no presuponen que la Corporación Local deba de seguirlos, es decir que no determinan su resolución, ésta puede ser acorde o no a ellos. En una palabra no vincula el informe al acuerdo Municipal.

Los reseñados informes no son vinculantes, y la característica que hemos indicado se refieren tanto a los que se dirijan a actuaciones en terrenos, clasificados como suelo no urbanizable común, como en los sujetos a régimen de suelo no urbanizable protegido.

Es decir, en cuanto a sus efectos, el órgano competente para resolver, conceder la licencia, no está sujeto al contenido del mismo, si bien, para apartarse de él ha de motivarlo.(art. 54.1.c) de la LRJ-PAC).

En suelo no urbanizable de protección genérica el informe de carácter agronómico de obras, usos, instalaciones y aprovechamientos, concretando la norma a construcciones, instalaciones y viviendas, es previo al otorgamiento de la licencia y debe ser favorable a la actuación propuesta. Por tanto es vinculante para el órgano Municipal que deba resolver, si bien, sin perjuicio de la legislación urbanística y demás sectorial aplicable al caso.

En el resto de actuaciones que se desarrollen en suelo no urbanizable común, no será necesario, ni preceptivo, informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura. No obstante, La Corporación Local, o en su caso La Administración actuante, deberán informar, en base del principio de cooperación/colaboración interadministrativa, a la Conselleria de los aspectos básicos del plan o proyecto técnico que justifiquen su realización siempre y cuando de la naturaleza de la mismas se derive una clara incidencia sobre los valores agrarios o de preservación del medio rural que presente la zona objeto de actuación.

Reglas de general aplicación a las licencias /autorizaciones:

- 1.- Salvo en los supuestos legales de innecesariedad de la licencia, toda segregación o división de fincas estará sujeta a la previa obtención de licencia de parcelación.
- 2.- La licencia de edificación se otorgará siempre sometida a la condición de hacer constar en el Registro de La Propiedad la vinculación indivisible de la finca o parcela a la construcción autorizada, así como las demás condiciones impuestas en la licencia, y en su caso en la declaración de interés comunitario.
- 3.- Se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.
- 4.- Sólo producirán efectos entre el Ayuntamiento y el titular de la licencia, sin alterar las situaciones jurídicas regidas por el Derecho privado.

5.- Las obras autorizadas en virtud de licencia, están sujetas a plazo tanto de inicio como para su finalización. El incumplimiento de cualesquiera de estos dos plazos puede dar lugar a la caducidad de la misma.

6.- Las entidades prestadoras de servicios de suministro de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y demás servicios, exigirán la licencia al solicitante de la prestación para contratar los referidos servicios.

7.- Las licencias urbanísticas son transmisibles, pero para que la transmisión surta plenos efectos deberá ser comunicada por escrito a La Administración Local.

8.- El órgano Municipal competente para su otorgamiento es el Alcalde–Presidente, como regla general, salvo delegación en un Concejal, o atribución por norma sectorial al Pleno o a la Junta de Gobierno Local.

2.3.3. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE INFORMES

a) Principios generales.

Instruye, tramita y resuelve estas autorizaciones administrativas La Conselleria competente en materia de ordenación del territorio en material de Suelo No Urbanizable Común.

La Administración Autonómica deberá sopesar y ponderar para resolver, bien afirmativamente o negativamente la propuesta.

La Resolución, en cuanto a su motivación se fundamentará en los siguientes extremos:

- Una positiva valoración de la actividad solicitada.
- La necesidad de emplazamiento en el suelo no urbanizable.
- La mayor oportunidad y conveniencia de la localización propuesta frente a otras zonas del suelo no urbanizable.
- La utilidad racional del territorio.

Para la justificación de la necesidad del emplazamiento en este tipo de suelo se valorará:

- La imposibilidad física del emplazamiento en otro tipo de suelo.
- La incidencia de la actividad en el desarrollo sostenible.
- La recuperación natural de las zonas deprimidas.
- La cercanía de la actividad a las redes de infraestructuras ya existentes, y,
- La contribución de la actividad a mejorar los niveles de ocupación laboral de la zona.

Será necesaria a posteriori de la declaración favorable, el otorgamiento de licencia municipal de obras .En el supuesto que el promotor no solicitase la licencia una vez concedida la autorización administrativa autonómica y transcurrido

el plazo de seis meses desde la notificación al promotor de la declaración, ésta se entenderá caducada.

2.4. RECURSOS CONTRA LA RESOLUCIÓN

Los Recursos que cabe interponer son los que prevé la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (BOE núm. 285, de 27/11/92) y la nueva redacción dada a su articulado por la Ley 4/1999, de 13 de enero (BOE núm. 12 de 14/1/99).

Artículo 107. Objeto y clases.

1. *Contra las resoluciones y los actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio irreparable a derechos e intereses legítimos, podrán interponerse por los interesados los recursos de alzada y potestativo de reposición, que cabrá fundar en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en los artículos 62 y 63 de esta Ley.*

La oposición a los restantes actos de trámite podrá alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.

2. *Las leyes podrán sustituir el recurso de alzada, en supuestos o ámbitos sectoriales determinados, y cuando la especificidad de la materia así lo justifique, por otros procedimientos de impugnación, reclamación, conciliación, mediación y arbitraje, ante órganos colegiados o comisiones específicas no sometidas a instrucciones jerárquicas, con respeto a los principios, garantías y plazos que la presente Ley reconoce a los ciudadanos y a los interesados en todo procedimiento administrativo.*

En las mismas condiciones, el recurso de reposición podrá ser sustituido por los procedimientos a que se refiere el párrafo anterior, respetando su carácter potestativo para el interesado.

La aplicación de estos procedimientos en el ámbito de la Administración Local no podrá suponer el desconocimiento de las facultades resolutorias reconocidas a los órganos representativos electos establecidos por la Ley.

3. *Contra las disposiciones administrativas de carácter general no cabrá recurso en vía administrativa.*

4. *Los recursos contra un acto administrativo que se funden únicamente en la nulidad de alguna disposición administrativa de carácter general podrán interponerse directamente ante el órgano que dictó dicha disposición.*

Las reclamaciones económico-administrativas se ajustarán a los procedimientos establecidos por su legislación específica.

3. CAPITULO III. ANALISIS Y PROPUESTA DE MEJORA EN LA TRAMITACIÓN PARA CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

3.1. METODOLOGIA.

La metodología seguida para la elaboración del presente capítulo se ha estructurado en 4 apartados:

1.- Análisis y evaluación de la situación actual:

En el Capítulo II se ha realizado un análisis de la situación actual.

2.- Alternativas de mejora:

Atendiendo a la situación actual, se relacionan las posibles alternativas que se pueden dar para agilizar los trámites burocráticos para solicitar la construcción en Suelo No Urbanizable.

3.- Propuesta de la mejora:

Una vez expuestas dichas alternativas y se planifica una propuesta de mejora sobre dicha alternativa y la ya existente.

Se define el modelo y se hace una presentación de la mejora propuesta y su viabilidad.

4.- Plan de contratación de la mejora.

Se desarrolla todo el Plan del proceso de contratación.

3.2. ALTERNATIVAS PARA AGILIZAR LOS TRÁMITES PARA CONSTRUIR EN SUELO NO URBANIZABLE

Actualmente existe un anteproyecto de ley de la Generalitat Valenciana, que hace un intento por simplificar la tramitación del tema que nos atañe, es decir, la construcción en Suelo No Urbanizable. Los artículos más importantes sobre la tramitación son:

*ANTEPROYECTO DE LEY, DE LA GENERALITAT, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE, DE LA COMUNITAT VALENCIANA
De julio de 2012*

La nueva ley se estructura en tres libros dedicados, respectivamente, a las facetas en que tradicionalmente se clasifican las materias que tienen una proyección territorial, sea urbana, supramunicipal o sectorial: planeamiento, gestión y disciplina. El Libro I se estructura en tres partes, referidas a qué modelo de territorio se quiere conseguir, los instrumentos de los que se dispone, y el modelo de tramitación que tiene que seguir cada instrumento para asegurar el cumplimiento de sus objetivos ambientales y territoriales, así como para articular el necesario proceso de participación pública.

El Título II define los tipos de planes, distinguiendo entre planes supramunicipales, municipales y sectoriales, estableciendo su función, contenido y determinaciones. A

la Estrategia Territorial y a los conocidos planes de acción territorial, se añade un elenco de planes sectoriales que, cuando proceda, requerirán de evaluación ambiental y territorial estratégica y se incorpora el régimen de las actuaciones territoriales estratégicas introducido por la Ley 1/2012, de 10 de mayo, que esta norma refunde. Para estas últimas, se adapta un sistema específico y acelerado de tramitación, basado en dicha evaluación ambiental y territorial estratégica, con el fin de implantar iniciativas empresariales singulares y de elevada repercusión, en cuanto a generación de renta y empleo. A todo ello hay que añadir la posibilidad, contemplada y fomentada por esta ley, de que los municipios instituyan formas mancomunadas de colaboración para la elaboración de su planeamiento estructural. El Título III de este libro regula el procedimiento de aprobación de todos los planes, tengan o no determinaciones de índole estructural que requieran de evaluación ambiental y territorial estratégica. Respecto de los primeros, la ley propone la integración de los procedimientos administrativos referentes al planeamiento y a la evaluación ambiental que, hasta la fecha, se tramitaban de manera descoordinada, produciendo disfunciones que dilataban extraordinariamente los procedimientos. Este régimen de tramitación integrado se exigirá también para todas las actuaciones territoriales estratégicas

El Título III del Libro II incorpora también la regulación de la edificación en el medio rural y aislado. Se mantienen las instituciones vigentes en el régimen del suelo no urbanizable de la Comunitat Valenciana, tales como la necesaria zonificación del planeamiento y las técnicas conocidas de la autorización municipal y la declaración de interés comunitario de la Generalitat.

CAPÍTULO II. LA INFRAESTRUCTURA VERDE DEL TERRITORIO Y EL PAISAJE

Art. 3. Definición y objeto.

La Infraestructura Verde es la red interconectada básica del territorio formada por los siguientes espacios: los ámbitos y lugares de más relevantes valores ambientales, culturales, agrícolas y paisajísticos; las áreas críticas del territorio cuya transformación implique riesgos o costes ambientales para la comunidad; y el entramado territorial de corredores ecológicos y conexiones funcionales que pongan en relación todos los elementos anteriores.

El objeto de la Infraestructura Verde es integrar en un sistema territorial único, conectado y eficiente todos los espacios, lugares, sitios y paisajes que cuentan con algún grado de protección o que, por sus valores o características contribuyan a la funcionalidad de la misma. Todo ello con el fin de promover el desarrollo sostenible y racional, garantizar la calidad de vida, estimular el conocimiento y disfrute cultural del territorio y de su historia, preservar la biodiversidad y el mantenimiento de los procesos ecológicos básicos .

Art. 4. Tratamiento de la Infraestructura Verde en los planes.

La Infraestructura Verde constituye el marco orientador de la planificación territorial y urbanística, y su delimitación y caracterización en sus distintas componentes, será previa a cualquier propuesta de implantación de usos residenciales, dotacionales o económicos en el territorio y en los ámbitos urbanos.

La delimitación y caracterización de las distintas componentes de la Infraestructura Verde de la Comunitat Valenciana se realizará a escala regional, supramunicipal, municipal y urbana, siendo la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y paisaje la encargada de supervisar su adecuada coherencia y funcionalidad.

A estos efectos, el Consell aprobará el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde en el que se definirá este sistema territorial a escala regional y se

establecerán los principios directores y criterios necesarios para su adecuada gestión.

Art. 5. Espacios que integran la Infraestructura Verde y su incorporación a la misma.

1. Forman la Infraestructura Verde de la Comunitat Valenciana:

a) La red de espacios que integran Natura 2000 en la Comunitat Valenciana, seleccionados o declarados de conformidad con lo establecido en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y Biodiversidad.

b) La red de Espacios Naturales Protegidos declarados como tales de conformidad con la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunitat Valenciana, incluyendo, en su caso, sus áreas de amortiguación de impactos .

c) Las áreas protegidas por instrumentos internacionales, señaladas en el artículo 49 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad .

d) Los ecosistemas húmedos y masas de aguas, continentales y superficiales, así como los espacios adyacentes que contribuyan a formar paisajes de elevado valor que tengan al agua como su elemento articulador.

e) Los espacios de la zona marina cuya delimitación, ordenación y gestión deba hacerse de forma conjunta con los terrenos litorales a los que se encuentren asociados, teniendo en cuenta lo dispuesto por la legislación y la planificación sectorial, la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y los instrumentos que la desarrollan.

f) Los espacios costeros de interés ambiental y cultural que, no estando incluidos en los supuestos anteriores, se hayan recogido en el planeamiento urbanístico, en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana o en los instrumentos que la desarrollan; y en los planes y proyectos promovidos por la administración sectorial .

g) Los montes de Dominio Público y de Utilidad Pública o Protectores que se encuentren incluidos en el correspondiente catálogo, las áreas de suelo forestal de protección, según la normativa sectorial aplicable, y los terrenos necesarios o convenientes para mantener la funcionalidad de las zonas forestales protegidas.

h) Las áreas agrícolas que, por su elevada productividad, funcionalidad respecto de los riesgos del territorio, por conformar un paisaje cultural identitario de la Comunitat Valenciana, o ser soporte de productos agropecuarios de excelencia, sean adecuadas para su incorporación a la Infraestructura Verde y así lo establezca la planificación territorial, urbanística o sectorial.

i) Los espacios de interés paisajístico incluidos o declarados como tales en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, en los instrumentos que la desarrollan, o los incorporados a la planificación a partir de los instrumentos propios de la ordenación y gestión paisajística que se definen en el artículo siguiente.

j) Los espacios de elevado valor cultural que tengan consideración en aplicación de la normativa sectorial de protección del patrimonio cultural, artístico o histórico, incluyendo sus entornos de protección. Además, se incluirán los paisajes de interés cultural definidos en la Convención del Patrimonio Cultural de la UNESCO y los recogidos o declarados expresamente mediante resolución administrativa.

k) Las zonas críticas respecto a probable incidencia de riesgos naturales directos e inducidos significativos, delimitados y caracterizados por la normativa de desarrollo de la presente ley, la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y los instrumentos que la desarrollen.

l) Las áreas que el planeamiento territorial, ambiental y urbanístico, en desarrollo de la presente ley y de las respectivas normativas sectoriales, establezca explícitamente como adecuadas para su incorporación a la Infraestructura Verde, por

su interés para la conservación del paisaje, la protección de espacios naturales y la biodiversidad, y que, pese a no haber sido aún declarados como protegidos, reúnan valores merecedores de protección o precisen de una rehabilitación paliativa de los impactos paisajísticos existentes.

m) Los espacios públicos dentro del suelo urbanizado que la planificación municipal considere relevantes para formar parte de la Infraestructura Verde. Se atenderá no sólo a la identificación puntual de estos espacios sino también a sus posibilidades de interconexión ambiental y de recorridos.

n) Los ámbitos que garanticen la adecuada conectividad territorial, ecológica y funcional entre los diferentes elementos constitutivos de la Infraestructura Verde, con especial referencia a los cauces fluviales y sus riberas, las vías pecuarias, otras afecciones de dominio público que cumplan esta función y los corredores ecológicos y funcionales.

2. Los espacios que tengan una cobertura legal ambiental, cultural o sectorial específica se incorporarán a la Infraestructura Verde con su declaración, catalogación o aprobación del instrumento que los regule. Para el resto de espacios, su incorporación se producirá con la aprobación del instrumento de planeamiento territorial o municipal que los delimite y caracterice, y su exclusión en revisiones o modificaciones posteriores del planeamiento deberá ser objeto de una justificación detallada.

Art. 6. El paisaje.

1. Se integrarán en la Infraestructura Verde los paisajes de mayor valor, que configuren unidades territoriales de paisaje o recursos paisajísticos de interés ambiental, cultural o visual y que identificará el planeamiento o las normas nacionales o internacionales relativas a la preservación de los paisajes.

2. El paisaje se integrará en todas las políticas sectoriales que incidan en el mismo a escala autonómica, supramunicipal o local. En concreto, la planificación territorial y urbanística, en el marco del Convenio Europeo del Paisaje, se orientará por las siguientes finalidades:

a) Conservará y valorizará los paisajes más valiosos y socialmente apreciados que identifique, integrando los paisajes de relevancia regional definidos por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana o los planes de acción territorial que los desarrollen en esta materia, así como los delimitados por normas nacionales o internacionales.

b) Adoptará medidas de gestión, mejora y salvaguarda de la calidad, tanto de los paisajes naturales y rurales como de los urbanos y periurbanos, a partir de los objetivos de calidad paisajística que se establezcan para los mismos.

c) Formulará medidas como resultado de la participación pública y la coordinación de las distintas Administraciones competentes, mediante la incorporación de instrumentos para la protección, gestión y ordenación del paisaje.

3. El paisaje condicionará asimismo la implantación de usos, actividades e infraestructuras, la gestión y conservación de espacios naturales y la conservación y puesta en valor de espacios culturales, incorporando en sus planes y proyectos los condicionantes, criterios e instrumentos de paisaje.

4. El Consell aprobará el Plan de Acción Territorial de Paisaje donde se definirán y caracterizarán los paisajes de mayor relevancia a escala regional, estableciendo sus objetivos de calidad y directrices de aplicación. Además, se definirán los criterios de integración paisajística de los desarrollos territoriales y urbanísticos, y las acciones necesarias para puesta en valor del paisaje como recurso cultural y económico.

5. Los instrumentos de paisaje serán:

- a) Los estudios de paisaje, que analizarán las actividades y procesos que inciden en el paisaje, fijarán objetivos de calidad paisajística y establecerán medidas destinadas a la protección, ordenación y gestión del paisaje.
- b) Los estudios de integración paisajística, que valorarán los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de proyectos y actuaciones con incidencia en el mismo y establecerán medidas para evitar o mitigar los posibles impactos negativos.
- c) Los programas de paisaje, que concretarán las actuaciones necesarias para garantizar la preservación, mejora y puesta en valor de los paisajes que, por su valor o estado de degradación, requieren intervenciones específicas e integradas.
- d) Los catálogos de paisaje, que identificarán y establecerán el régimen jurídico necesario para la preservación y recuperación de los paisajes de mayor valor.

Art. 15. Criterios para la ordenación del medio rural.

1. Los nuevos desarrollos en el medio rural y la ordenación de los existentes se adaptarán a sus condiciones históricas de escala, morfología territorial, entorno paisajístico y valor cultural. Se evitarán nuevas transformaciones que menoscaben el carácter rural de los asentamientos y los valores del espacio donde se enmarcan.

2. La planificación territorial y urbanística:

a) Ordenará para cada ámbito rural los diversos usos que sean propios, compatibles o complementarios de la actividad agraria con medidas y acciones para potenciarla y mejorar el paisaje local, cuya percepción se preservará de actividades que lo degraden.

b) Contribuirá al mantenimiento de la diversidad urbana de la Comunitat Valenciana mejorando las condiciones de vida de la población de los municipios del medio rural, procurando la revitalización de los núcleos tradicionales y la reutilización de sus inmuebles, manteniendo las tipologías propias de su entorno.

3. La planificación e implantación de usos y actividades en el medio rural se ajustará a las siguientes directrices paisajísticas, con el fin de garantizar una adecuada integración en su entorno:

a) Las características tipológicas y soluciones estéticas de las construcciones serán las propias de las zonas rurales, sin que ello suponga la renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.

b) Con carácter general, se evitarán las construcciones en lugares próximos a carreteras, vías pecuarias u otros bienes de dominio público.

c) Se evitará la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles y vallas publicitarias, excepto los que tengan carácter institucional o indicativo y los que cuenten con expresa autorización demanial y no representen un impacto paisajístico

CAPITULO III. PLANEAMIENTO DE ÁMBITO MUNICIPAL

Art. 24. Niveles de ordenación municipal: ordenación estructural y ordenación pormenorizada.

1. La ordenación territorial y urbanística de un municipio se efectúa, atendiendo al rango e importancia de sus determinaciones, en dos niveles: ordenación estructural y ordenación pormenorizada.

2. La ordenación estructural define el modelo de crecimiento del municipio, coordina y regula la localización espacial de usos en todo el territorio municipal, establece las condiciones básicas para su desarrollo y sostenibilidad y define zonas geográficas de distinta utilización del suelo, vertebrándolas mediante la Infraestructura Verde y la Red Primaria de dotaciones públicas. La ordenación estructural se establece en el plan general estructural.

3. La ordenación pormenorizada desarrolla y concreta la ordenación estructural, regula el uso detallado del suelo y la edificación y prevé las actuaciones de gestión urbanística. La integran las determinaciones así caracterizadas expresamente por esta ley y aquellas otras que no tengan expresamente asignado carácter estructural.

4. La ordenación pormenorizada se establece en el plan de ordenación pormenorizada, en los planes parciales y en los planes de reforma interior. Estos dos últimos se redactarán para los sectores delimitados por la ordenación estructural, conforme al artículo 31, para ser objeto de un planeamiento autónomo. Estos tres tipos de planes se complementarán con programas de actuación para el desarrollo de las actuaciones integradas previstas en ellos y también con estudios de detalle.

CAPÍTULO IV. CATÁLOGOS DE PROTECCIÓN Y PLANES ESPECIALES

Art. 45. Catálogo de protección.

1. El catálogo de protección identifica y determina el régimen de conservación de los inmuebles del patrimonio cultural valenciano, los cuales se sujetan a reglas para mantener y realzar sus valores históricos. Incluirá los bienes y espacios que se consideren de interés artístico, histórico, paisajístico y cultural, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico y los que integren un ambiente representativo del acervo cultural. Incluirá necesariamente los Bienes inmuebles de Interés Cultural, los Bienes de Relevancia Local y los paisajes de mayor valor del municipio.

2. Todo municipio debe contar con su catálogo de protección, que abarque tanto núcleos urbanizados como zonas rurales. Las modificaciones del catálogo se aprueban junto a los distintos planes o como plan independiente.

3. Los elementos del catálogo se clasificarán en tres niveles de protección: integral, parcial y ambiental. Para cada elemento protegido el catálogo establece normas y criterios de protección específicos, pero siguiendo pautas homogéneas para todos los incluidos en un mismo nivel. Los criterios de protección ambiental se aplicarán tanto a los inmuebles catalogados individualmente como a los comprendidos en zonas de protección, de modo que los edificios carentes de valor individual se sujeten a tales criterios con vistas a su reedificación adaptada al entorno.

4. La Generalitat mantendrá actualizado el Registro de Catálogos de Protección, sistematizando su consulta pública. Reglamentariamente se fijarán los criterios tendentes a homogenizar la documentación de los catálogos municipales que permita su tratamiento comparativo y estadístico a nivel regional.

5. El catálogo de protección contendrá los siguientes documentos:

a) Parte sin eficacia normativa:

i) Inventario general de bienes que hayan sido objeto de valoración en la fase preparatoria del catálogo.

ii) Informes justificativos y descriptivos de las políticas seguidas en su elaboración.

iii) Estudios sobre aspectos específicos.

iv) Planos de información.

b) Parte con eficacia normativa:

i) Ficha de cada elemento catalogado.

ii) Plano de situación del inmueble o espacio protegido.

iii) Normativa y criterios de aplicación según el grado de protección.

Art. 46. Planes especiales.

1. Los planes especiales complementan a los demás planes y, en su caso, los modifican.

Pueden formularse con alguno de estos cometidos:

- a) *Crear o ampliar reservas de suelo dotacional.*
 - b) *Planificar y ordenar el sistema de transporte público.*
 - c) *Definir y proteger las infraestructuras o las vías de comunicación.*
 - d) *Ordenar el medio rural y el paisaje.*
 - e) *Adoptar medidas para la mejor conservación de inmuebles o zonas de interés cultural o natural.*
 - f) *Vincular áreas o parcelas a la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.*
 - g) *Definir las condiciones de urbanización y edificación de ámbitos concretos sujetos a situaciones urbanísticas singulares.*
2. *Su documentación será la siguiente:*
- a) *Parte sin eficacia normativa:*
 - i) *Documentación informativa gráfica y escrita.*
 - ii) *Memoria descriptiva y justificativa y estudios complementarios.*
 - iii) *Informe de sostenibilidad ambiental y territorial y estudio de integración paisajística, o en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en el Título III de esta ley.*
 - b) *Parte con eficacia normativa:*
 - i) *Ordenanzas especiales de protección.*
 - ii) *Catálogo, cuando sea preciso.*
 - iii) *Planos de ordenación.*

Art. 47. Procedimientos para la aprobación de los planes.

1. *Los planes y programas con efectos significativos sobre el medio ambiente se elaborarán siguiendo el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica regulado en el Capítulo II siguiente.*
2. *Los planes que no están sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica se elaboraran siguiendo el procedimiento del Capítulo III del presente Título.*
3. *Las actuaciones territoriales estratégicas tienen su propia regulación en el Capítulo IV de este mismo Título.*

Art. 48. Planes y programas que serán objeto de la evaluación ambiental y territorial estratégica.

1. *Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica los planes y programas que tengan efectos significativos sobre el medio ambiente y que, en cumplimiento de una previsión legal o reglamentaria, sean elaborados o aprobados por la Administración pública. En particular, los siguientes:*
 - a) *Los que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental relativos a: agricultura, ganadería silvicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, riesgos naturales e inducidos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, minería, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo.*
 - b) *Los que pueden tener efectos apreciables en Espacios Naturales Protegidos conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica.*
 - c) *La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial y los planes generales estructurales, o cualesquiera otros planes o programas y aquellas modificaciones de los antes enunciados que incidan en la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental y territorial.*
2. *No precisan evaluación ambiental los planes y programas de efectos escasamente significativos sobre el medio ambiente.*

Se presumen carentes de efectos significativos, siendo innecesaria su evaluación ambiental, aquellos planes que sólo afecten a la ordenación pormenorizada, incluso si suponen una nueva ocupación de suelo rural para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, salvo que:

a) Se establezca una previsión de evaluación ambiental complementaria para su desarrollo, en casos especiales que lo demanden, y así se determine en el plan general estructural.

b) El órgano ambiental y territorial aprecie que el efecto acumulativo, sinérgico o imprevisto de cambios en la ordenación pormenorizada puede tener repercusiones ambientales y territoriales significativas. En tal caso el órgano ambiental y territorial requerirá al promotor para que someta el plan al trámite del artículo 56 y siguientes.

3. Además, mediante decisión específica del órgano ambiental y territorial, puede declararse innecesaria la evaluación ambiental de planes o programas o de sus modificaciones cuando, tratándose de cambios menores o que afecten sólo ámbitos reducidos, no sea previsible que tengan efectos significativos sobre el medio ambiente o cuya evaluación sea conveniente realizarla en la fase de proyecto.

El órgano ambiental y territorial resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del Anexo II de esta ley.

Art. 49. Administraciones competentes para elaborar y aprobar cada plan.

1. El Consell, mediante Decreto, es competente para aprobar la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial y los planes sectoriales promovidos por la Generalitat, salvo distinta previsión de su legislación específica.

2. Corresponde a la conselleria competente en territorio y medio ambiente:

a) Intervenir como órgano ambiental y territorial en la elaboración de los planes.

b) Promover los planes de acción territorial integrados y los planes sectoriales que atiendan a sus competencias.

c) Dar su conformidad a la ordenación estructural de los planes de ámbito municipal.

d) Informar los instrumentos de paisaje cuando se incida en la ordenación estructural o la aprobación del plan sea estatal o autonómica.

e) Aprobar los instrumentos urbanísticos de las actuaciones territoriales estratégicas.

f) Subrogarse las competencias urbanísticas municipales, excepcionalmente y previo apercibimiento, cuando el ayuntamiento falte gravemente a sus responsabilidades.

3. La Generalitat puede asumir la redacción de planes y programas de ámbito municipal para el ejercicio de sus competencias sectoriales en vivienda, industria, patrimonio cultural u otras materias. Le corresponderá promoverlos, aprobarlos y gestionarlos a la conselleria competente por razón de la materia sectorial que los motive, previa conformidad del órgano ambiental y territorial.

4. Los municipios pueden ejercer mancomunadamente sus competencias urbanísticas o encomendarlas a consorcios interadministrativos. La Generalitat fomentará esta fórmula para la redacción de planes generales estructurales en municipios rurales de escasa población.

5. Los ayuntamientos son competentes para la formulación y aprobación de los planes de ámbito municipal, sin perjuicio de las competencias mancomunadas y las que atribuyen a la Generalitat los números anteriores.

6. Por acuerdo del Consell, a propuesta o previo informe del municipio y del órgano ambiental y territorial, cabe suspender la vigencia de los planes de ámbito municipal y dictar normas transitorias de urgencia que los sustituyan en situaciones excepcionales.

CAPÍTULO II. TRAMITACIÓN DE LOS PLANES SUJETOS A EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

Art. 50. Objeto de la evaluación ambiental y territorial estratégica.

La evaluación ambiental y territorial estratégica de los planes persigue los siguientes objetivos:

- a) *Integrar los criterios y condicionantes ambientales, junto a los funcionales y territoriales, a lo largo de todo el proceso de elaboración del plan o programa, desde el inicio de los trabajos preparatorios hasta su aprobación.*
- b) *Asegurar la efectiva participación del público y de las instituciones y organismos afectados por el plan o programa en su elaboración, así como la transparencia en la toma de decisiones de planificación.*
- c) *Conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y promover el desarrollo sostenible, en sus dimensiones económica, social y ambiental, según los términos definidos por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana .*

Art. 51. Personas e instituciones participantes en la evaluación ambiental y territorial estratégica de planes y programas.

En la evaluación ambiental y territorial estratégica de planes y programas participan las siguientes personas e instituciones:

a) *Órgano promotor: órgano de la Administración autonómica o local competente que inicia el procedimiento de elaboración del plan o programa y que debe integrar los aspectos ambientales en su contenido, junto a los territoriales y funcionales.*

Los planes y programas de iniciativa privada se elaborarán bajo control y supervisión del órgano promotor público competente. En caso de planes municipales corresponden al Ayuntamiento-Pleno las decisiones fundamentales de tramitación, como decidir la versión preliminar de plan o su propuesta final.

b) *Órgano ambiental y territorial: es el órgano autonómico, dependiente de la conselleria competente en territorio y medio ambiente que, en colaboración con el órgano promotor, vela por la integración de los aspectos ambientales, junto a los territoriales y funcionales, en la elaboración del plan o programa y decide sobre su concreta aplicación en el planeamiento, ejerciendo directamente las competencias autonómicas sobre ordenación del territorio y urbanismo conforme a esta ley. Le corresponderá coordinar la intervención de todos los departamentos y órganos autonómicos con interés competencial en el plan a lo largo del proceso de elaboración del mismo, debiendo integrar colegiadamente la participación de aquéllos en el procedimiento para finalmente decidir sobre los requisitos sustantivos finales del proceso de evaluación a la vista de los informes y estudios emitidos o elaborados.*

c) *Organismos públicos afectados: aquellos que resultan afectados por el plan o programa, que deben ser consultados en su elaboración y que, a tal fin, identificará el órgano ambiental y territorial.*

Además de los órganos competentes en medio ambiente, ordenación de territorio y urbanismo, serán consultados los competentes en: biodiversidad, población, vivienda salud humana, fauna, flora, tierra, agua, aire, factores climáticos, bienes materiales o dominio público, patrimonio cultural e histórico, paisaje, así como en recursos hídricos, costas, infraestructuras y vías pecuarias.

d) *Público: cualquier persona física o jurídica, así como sus asociaciones, organizaciones o grupos legalmente constituidos que puedan verse afectados por el plan o programa y que deberán ser invitados a participar en el proceso de participación pública*

Art. 52. Fases de la tramitación de un plan que requiere evaluación ambiental y territorial estratégica.

1. La tramitación de un plan que requiere evaluación ambiental y territorial estratégica comprende las siguientes actuaciones sucesivas:

- a) *Formulación de una consulta por el órgano promotor al órgano ambiental y territorial.*
- b) *Emisión del documento de referencia, por parte del órgano ambiental y territorial, en respuesta a la consulta antes mencionada, que especifique las afecciones legales, los condicionantes funcionales y territoriales junto a los criterios e indicadores ambientales y principios de sostenibilidad que deba incluir el plan, la planificación superior que afecte al ámbito de la ordenación, e indique el alcance del informe de sostenibilidad ambiental y territorial, del estudio de paisaje y de la participación pública y consultas a realizar.*
- c) *Elaboración, por el órgano promotor, de una versión preliminar del plan o programa, que incorporará un informe de sostenibilidad ambiental y territorial con el alcance previsto en el documento de referencia y, en su caso, un estudio de paisaje.*
- d) *Sometimiento de la versión preliminar del plan, de su informe de sostenibilidad ambiental y territorial y del estudio de paisaje correspondiente al proceso de participación pública y de consultas.*
- e) *Elaboración de una memoria ambiental y territorial preceptiva, que contenga las determinaciones finales que deban incorporarse al plan o programa. Será elaborada por el órgano promotor de conformidad con el órgano ambiental y territorial o por este último a falta de conformidad.*
- f) *Formulación de la propuesta de plan o programa y aprobación del mismo teniendo en consideración el informe de sostenibilidad ambiental y territorial, el estudio de paisaje, los resultados de las consultas y la memoria ambiental y territorial.*
- g) *Aplicación de las medidas de seguimiento, tras la aprobación del plan y durante su ejecución, para verificar el cumplimiento de las previsiones ambientales.*

2. *La documentación del plan o programa deberá ser accesible al público y podrá ser consultada, de forma presencial y también telemática, en todas las fases de su procedimiento de elaboración, a partir del momento en que cada documento sea emitido.*

3. *Serán accesibles por tales medios y celeridad los siguientes documentos: el documento consultivo; el documento de referencia con su relación de administraciones afectadas y público interesado; el informe de sostenibilidad ambiental y territorial; el estudio de paisaje; los informes sectoriales emitidos; el documento de participación pública; y la memoria ambiental y territorial; además de la versión preliminar del plan o programa y su versión definitiva.*

4. *El público tendrá derecho a la expedición de copias de dichos documentos con sujeción a lo previsto en la legislación de procedimiento administrativo*

Art. 53. Inicio del procedimiento. Documento consultivo.

1. *El procedimiento se iniciará con la formalización de una consulta al órgano ambiental y territorial sobre el alcance de la evaluación ambiental o, en su caso, sobre si ésta es necesaria.*

2. *Para ello el órgano promotor presentará ante el órgano ambiental y territorial un documento consultivo con el contenido que reglamentariamente se determine y que exprese de modo sucinto, preliminar y esquemático:*

- a) *Los objetivos de la planificación.*
- b) *El alcance, ámbito y posible contenido de la planificación, de sus propuestas y alternativas expresadas a nivel de avance o anteproyecto.*

c) Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente, los elementos estratégicos del territorio, su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y en la Infraestructura Verde y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.

3. El órgano promotor, así como los interesados en promover planes de iniciativa particular, pueden formular consultas ante el órgano ambiental y territorial sobre la necesidad de evaluación ambiental, formalizándola en las condiciones del apartado 2 anterior, junto con la justificación de por qué consideran que carece de efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme al Anexo II.

4. La declaración de exención facultará para tramitar y, en su caso, aprobar el plan o programa cumpliendo el Capítulo III siguiente y las condiciones especiales que imponga aquélla.

5. Si la evaluación resulta necesaria y la documentación presentada es adecuada, deberá emitirse el documento de referencia.

Art. 54. Documento de referencia.

1. A la vista de la documentación presentada, el órgano ambiental y territorial deberá remitir al órgano promotor el documento de referencia, previa realización de consultas a los órganos que considere afectados. Ponderando y armonizando el resultado de las consultas, con valoración razonada de la relevancia de cada uno los informes recibidos, el órgano ambiental y territorial formará su criterio decidiendo, con motivación propia, el contenido del documento de referencia.

2. El documento de referencia tendrá los siguientes contenidos:

a) Alcance y nivel de detalle con que deban redactarse el informe de sostenibilidad ambiental y territorial y el estudio de paisaje.

b) Afecciones legales y criterios ambientales y territoriales estratégicos, principios de sostenibilidad aplicables e indicadores de los objetivos ambientales a considerar en la redacción del plan.

c) Condicionantes ambientales, territoriales y funcionales que deban tenerse en consideración en la redacción del plan o programa.

d) Plan de participación pública que identifique las Administraciones públicas afectadas y público interesado en el plan y las modalidades o amplitud de información y consulta, incluyendo el plan de participación pública del estudio de paisaje.

3. En un plazo máximo de tres meses desde la recepción de la documentación a que hace referencia el artículo anterior, el órgano ambiental y territorial trasladará al órgano promotor el documento de referencia o, en su caso, la declaración de exención.

Art. 55. Elaboración de la versión preliminar del plan, el informe de sostenibilidad ambiental y territorial y el estudio de paisaje.

1. El órgano promotor formalizará todos los documentos que integran la versión preliminar del plan, incluyendo el informe de sostenibilidad ambiental y territorial y el estudio de paisaje, con el desarrollo necesario para el cumplimiento de sus objetivos.

2. La versión preliminar del plan se formalizará con la documentación exigible conforme al Título II precedente respecto al tipo de plan de que se trate.

3. El informe de sostenibilidad ambiental y territorial debe:

a) Ser elaborado con la precisión y alcance señalados en el documento de referencia, teniendo en cuenta los conocimientos y métodos de evaluación existentes, el contenido y nivel de detalle del plan, la fase del proceso de decisión en

que se encuentra y la medida en que la evaluación necesite ser complementada en otras fases del procedimiento, para evitar su repetición.

b) Identificar, describir y evaluar los efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse del plan o programa, así como unas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, incluida entre otras la alternativa cero, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan o programa. A estos efectos, se entenderá por alternativa cero la no realización de dicho plan o programa.

c) Facilitar la información especificada en el Anexo I así como aquella que se considere razonablemente necesaria para asegurar la calidad del informe.

d) Ser accesible e inteligible para el público y los organismos públicos afectados y contener un resumen no técnico de la información a que se refiere el Anexo I.

4. El estudio de paisaje debe:

a) Ser elaborado con el alcance y nivel de detalle señalados por el documento de referencia, teniendo en cuenta los contenidos especificados en el Anexo III, integrándose su análisis, diagnóstico, evaluación y medidas en el informe de sostenibilidad ambiental y territorial.

b) Identificar el carácter del territorio, sus valores paisajísticos y definir medidas de protección, gestión y ordenación para el cumplimiento de los objetivos de calidad paisajística, evaluando a su vez los efectos significativos del plan y de las alternativas propuestas sobre el paisaje, y aportando criterios de paisaje en su elaboración, así como, en su caso, medidas para la integración paisajística de las actuaciones.

c) Establecer los principios, estrategias y directrices que permitan adoptar medidas específicas destinadas a la valoración, mejora y protección del paisaje en su ámbito de aplicación, y definir la Infraestructura Verde con el objeto de poner en valor los paisajes relevantes y mejorar la conectividad ecológica, funcional y visual entre ellos.

d) Establecer criterios para la zonificación del suelo no urbanizable y para la regulación y catalogación de los rasgos del territorio que definen el carácter de un lugar, orientando a su vez los futuros desarrollos en el territorio de manera que se preserven los paisajes característicos, la identidad de cada lugar y la Infraestructura Verde del territorio.

Art. 56. Participación pública y consultas.

1. La versión preliminar del plan, incluyendo su informe de sostenibilidad ambiental y territorial y el estudio de paisaje, será sometida, por el órgano promotor, a participación pública y consultas con los organismos afectados, mediante las acciones definidas en el plan de participación pública. Las actividades de participación pública en materia de paisaje incidirán en la valoración del mismo.

2. Como mínimo será preceptivo el anuncio en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y en prensa escrita de gran difusión y la puesta a disposición del público de los documentos antes mencionados.

Asimismo, se publicarán dichos documentos en una página web de consulta. Los anuncios indicarán la dirección virtual de consulta e invitarán a quienes estén interesados en ser notificados de la emisión de nuevos documentos para que designen una dirección electrónica en la que poder comunicárselo.

3. Será preceptiva la consulta al órgano ambiental y territorial y demás organismos públicos identificados en el documento de referencia, facilitándoles copia o acceso a la documentación.

4. El periodo de participación pública y consultas será adecuado para difundir la documentación y facilitar su examen, informe o alegación. El plazo mínimo de participación pública y consultas será de cuarenta y cinco días.

5. El órgano promotor responderá motivadamente a las observaciones que se formulen a las consultas, a cuyo efecto elaborará el documento de participación pública que sintetice sus resultados y justifique cómo se han tomado en consideración aquéllas en la propuesta de plan o programa.

Art. 57. Memoria ambiental y territorial.

1. Finalizadas las consultas, el órgano promotor, de acuerdo con el órgano ambiental y territorial, redactará una propuesta de memoria ambiental y territorial y la remitirá a este último para su validación o enmienda junto a la propuesta de plan, con su correspondiente informe de sostenibilidad ambiental y territorial, el estudio de paisaje y el documento de participación pública.

2. La propuesta de memoria ambiental y territorial debe contener:

a) Justificación de que se han cumplido las previsiones legales propias del proceso de elaboración y evaluación ambiental del plan o programa, con las particularidades del plan de participación pública.

b) Descripción de cómo se han integrado en el plan o programa los aspectos ambientales, funcionales y territoriales y cómo se han tomado en consideración: el documento de referencia, el informe de sostenibilidad ambiental y territorial, El estudio de paisaje, su calidad y el resultado de las consultas. También se describirá la previsión de los efectos significativos sobre el medio ambiente y la sostenibilidad territorial de la aplicación del plan o programa.

c) Análisis del cumplimiento de los parámetros, determinaciones y documentos exigibles para la formalización del plan conforme a la legislación aplicable.

d) Propuesta para establecer las determinaciones finales que, en materia ambiental deban incorporarse al plan, estableciendo los condicionantes ambientales, territoriales y funcionales que aseguren su sostenibilidad ambiental. Ello se propondrá en términos coherentes con la descripción a la que hace referencia al apartado anterior y proponiendo también medidas de seguimiento.

3. El órgano ambiental y territorial verificará que la propuesta contiene lo previsto en el apartado anterior y, con las correcciones que procedan, dictará resolución comprensiva de los siguientes pronunciamientos:

a) Verificación del cumplimiento de las previsiones legales propias del proceso de elaboración y evaluación ambiental del plan o programa.

b) Examen de cómo se han tomado en consideración el documento de referencia, el informe de sostenibilidad ambiental y territorial, el estudio de paisaje, su calidad y el resultado de las consultas. También se determinará la previsión de los impactos significativos sobre el medio ambiente y la sostenibilidad territorial de la aplicación del plan o programa.

c) Verificación del cumplimiento de los parámetros, determinaciones y documentos exigibles para la formalización del plan conforme a la legislación aplicable.

d) Establecimiento de las determinaciones finales que deban incorporarse a la propuesta del plan o programa.

4. La memoria ambiental y territorial será coherente con el documento de referencia y las demás actuaciones de la Administración autonómica a lo largo del procedimiento.

Asimismo asumirá cuantas prescripciones legales sean de obligado cumplimiento. El órgano ambiental y territorial puede aplicar nuevos criterios por circunstancias

relevantes sobrevenidas, debidamente justificadas, o por haber transcurrido más de dos años desde su anterior pronunciamiento.

La memoria ambiental y territorial debe ponderar y armonizar el resultado de los informes y documentos que precedan su emisión, con valoración razonada de su relevancia y contenido, resolviendo con motivación propia sobre las determinaciones finales que hayan de incorporarse al plan o programa.

5. La memoria ambiental y territorial se emitirá en el plazo máximo de tres meses desde la presentación de toda la documentación ante el órgano ambiental y territorial, plazo que éste podrá prorrogar cuando la complejidad del asunto lo requiera. La resolución se publicará en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.

Art. 58. Aprobación del plan sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica.

1. El órgano competente según el artículo 51 aprobará el plan o programa tomando siempre en consideración razonada los documentos expresados en el apartado 1 del artículo anterior.

2. El plan o programa habrá de ajustarse, en todo caso, a las determinaciones establecidas en la preceptiva memoria ambiental y territorial, que serán vinculantes.

3. La aprobación del plan corresponde al órgano promotor pero sólo se publicará y entrará en vigor cuando la conselleria competente en territorio y medio ambiente otorgue su conformidad a la documentación aprobada, verificando su adecuación a las determinaciones establecidas por la memoria ambiental y territorial preceptiva y vinculante. El plazo máximo para este trámite de verificación será de tres meses, aplicándose la regla del silencio positivo.

4. La aprobación de planes, para obligar a su cumplimiento y como requisito de su eficacia, deberá ser publicada en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, por la conselleria competente en territorio y medio ambiente. Si el plan contiene normas u ordenanzas estas no entrarán en vigor hasta quince días contados desde la íntegra publicación de la ordenanza en dicho diario oficial, cuando el órgano promotor sea la Generalitat, o en el Boletín Oficial de la Provincia si es la Administración local.

Art. 59. Publicidad y seguimiento.

1. Aprobado el plan o programa, el órgano promotor deberá poner a disposición del público, organismos afectados y órgano ambiental y territorial, una copia del plan y una declaración expresiva de cómo se han integrado en él los aspectos ambientales, cómo se han tomado en consideración el informe de sostenibilidad ambiental y territorial con el estudio de paisaje, la memoria ambiental y territorial y el resultado de las consultas, discrepancias y alegaciones, facilitando un resumen no técnico de dicha información. La declaración se publicará junto al acuerdo aprobatorio dando cuenta de los últimos cambios introducidos en el documento, los cuales se notificarán también a los afectados.

2. El órgano promotor, en colaboración con el órgano ambiental y territorial, deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa para la pronta detección de efectos adversos no previstos en él.

Con ese fin el órgano promotor elevará al órgano ambiental y territorial informes de seguimiento con la periodicidad mínima prevista en la memoria ambiental y territorial. Tratándose de planes municipales los informes de seguimiento tendrán una periodicidad mínima cuatrienal o una vez por mandato corporativo, para verificar el cumplimiento de sus previsiones y objetivos. No se podrán promover modificaciones de dichos planes sin el cumplimiento del citado requisito.

TITULO III. GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y LA REHABILITACIÓN

CAPÍTULO I. ACTUACIONES DE EDIFICACIÓN PUNTUALES EN EL MEDIO RURAL

SECCIÓN 1ª: NORMAS GENERALES PARA LA GESTIÓN TERRITORIAL DEL MEDIO RURAL

Art. 171. Normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el medio rural.

1. Las edificaciones en el medio rural deberán ser acordes con su carácter aislado, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, conforme a las reglas que el planeamiento aplicable determine para integrar las nuevas construcciones en las tipologías tradicionales de la zona o más adecuadas a su carácter .
2. Mientras no exista plan que lo autorice no podrá edificarse con una altura superior a dos plantas medidas en cada punto del terreno natural, sin perjuicio de las demás limitaciones aplicables.
3. No podrán levantarse construcciones en lugares próximos a carreteras, vías pecuarias u otros bienes de dominio público, sino de acuerdo con lo que establezca la legislación específicamente aplicable.
4. Todas las edificaciones y actividades que se autoricen en el medio rural, se ajustarán a la ordenación aprobada y dispondrán de adecuados sistemas de depuración de los vertidos y residuos que generen.

Art. 172. Ordenación de usos y aprovechamientos en el medio rural.

1. La ordenación estructural incluye la zonificación y la normativa reguladora propia de los distintos usos y aprovechamientos admisibles excepcionalmente en el suelo rural.
2. La zonificación del suelo rural podrá prever, en función de sus características y con carácter excepcional, los siguientes usos y aprovechamientos:
 - a) Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales, que sean las estrictamente indispensables para la actividad propia de la explotación para la que se solicita autorización, o para la implantación, en su caso, de tiendas de productos agrícolas, o de plantas ornamentales o frutales, que se produzcan en la propia explotación vinculada a la actividad, y cumplan las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente. Al menos la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción y mantenerse en su uso agrario o forestal o con sus características naturales propias.
 - b) Vivienda aislada y familiar, cumpliendo los siguientes requisitos:
 - i) Se permitirá, excepcionalmente, edificar en parcelas que, tanto en la forma como en la superficie, abarquen la mínima exigible según el planeamiento, que en ningún caso será inferior a una hectárea por vivienda.
 - ii) La superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del dos por cien de la finca rústica; el resto de ella habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias. No obstante, el plan podrá permitir servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre rasante natural, cuya superficie no exceda a la ocupada por la edificación.
 - iii) La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente y su topografía.
 - iv) La construcción no formará núcleo de población conforme lo establecido en el planeamiento urbanístico.
 - c) Vivienda rural vinculada a explotación agrícola, cuando cumpla los mismos requisitos y determinaciones establecidos en el párrafo b). No obstante, mediante informe favorable de la conselleria competente en materia de agricultura, fundado en

exigencias de la actividad agraria, podrá eximirse justificadamente a dichas viviendas rurales del cumplimiento de los citados requisitos, debiendo en todo caso guardar proporción con su extensión y características y quedar directamente vinculadas a las correspondientes explotaciones agrícolas.

d) Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos, mineros o hidrológicos, que se regulará mediante planes territoriales o urbanísticos adecuados y con capacidad para ordenar usos.

e) Generación de energía renovable, en los términos que establezca la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico.

f) Actividades industriales y productivas de necesario emplazamiento en el medio rural.

Sólo pueden tramitarse actuaciones para la implantación de las siguientes actividades:

i) Industrias calificadas que, por exigencia de la normativa que las regule, deban ubicarse alejadas de zona residencial o urbana, en parcela no inferior a una hectárea y, en todo caso, con el cincuenta por cien libre de edificación y ocupación.

ii) Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario que, teniendo en cuenta su especial naturaleza y características, precisan emplazarse cerca del origen de la materia prima, en parcela no inferior a una hectárea y, en todo caso, con el cincuenta por cien libre de ocupación y dedicado al uso agrario o forestal efectivo.

iii) 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.

g) Actividades terciarias o de servicios. Sólo podrán tramitarse actuaciones para la implantación de las siguientes actividades:

i) Establecimientos de alojamiento turístico y restauración, cuando se acredite que su emplazamiento diste más de cinco kilómetros de suelo vacante con calificación apta para albergar estos usos y, además, concorra alguna de estas circunstancias: la conveniencia de la situación aislada del establecimiento, para el disfrute del medio natural y del paisaje o la oportunidad de su situación a partir de la línea de edificación de las carreteras, para la prestación de servicio a los usuarios de las mismas, con justificación de las instalaciones y los servicios previstos en las necesidades objetivas del tráfico rodado y de su compatibilidad con la ordenación sectorial de la carretera de que se trate.

Cuando la implantación de los mencionados usos sea de interés para el desarrollo turístico rural o pueda acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en el medio rural, podrá exceptuarse el requisito de distancia mínima antes mencionado, así como el de parcela mínima a que se refiere este artículo, previo informe favorable del órgano competente en materia de turismo.

ii) Centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en el medio rural por estar relacionados con las características del entorno natural o requerir grandes superficies de suelo no edificado para su desarrollo y siempre que colaboren a la sostenibilidad y el mantenimiento del medio rural no afectado directamente por la actuación.

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

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

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

vi) *Obras e instalaciones propias de las redes de suministros y comunicaciones de titularidad privada, de necesario emplazamiento en el medio rural, cuya autorización no proceda tramitarse como servicios o actividades de interés general o esencial en ejecución de las obras públicas, declaradas de utilidad pública.*

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

viii) *Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos, en recinto que, en todo caso, deberá cercarse adecuadamente y, como regla general, mediante pantalla vegetal. Se exceptúa el almacenamiento de vehículos al final de su vida útil, el cual se entenderá incluido en las actividades a las que se refiere el párrafo f) del presente apartado.*

3. *La parcela exigible para las actuaciones terciarias o de servicios en el medio rural será al menos de media hectárea, debiendo quedar el cincuenta por cien de la misma libre de construcción o edificación. Este porcentaje no será de aplicación en el caso de campamentos de turismo o de centros recreativos, deportivos o de ocio que, por sus características, precisen ocupar al aire libre una gran superficie de instalaciones sin edificación.*

Para cualquier uso y aprovechamiento se exigirá previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del promotor.

SECCIÓN 2ª: ASIGNACIÓN DE USOS Y APROVECHAMIENTOS EN EL MEDIO RURAL

Art. 173. Actos de uso y aprovechamiento en el medio rural.

La Administración y los particulares podrán realizar actos de uso y aprovechamiento en el medio rural en los casos previstos en este Capítulo, con el cumplimiento de los requisitos establecidos en él y conforme a los principios y criterios establecidos en el Título I de esta ley, las determinaciones del planeamiento territorial o urbanístico y a las resoluciones administrativas correspondientes.

Art. 174. Actuaciones promovidas por las administraciones públicas territoriales.

1. *En las actuaciones promovidas por las distintas administraciones públicas territoriales, directamente o bajo su control, mediante sus concesionarios o agentes, para la ejecución de obras públicas o construcciones e instalaciones de servicio público esencial o actividades de interés general, que precisen ubicarse en el medio rural, se observará lo previsto en la legislación territorial y urbanística, en la legislación reguladora del servicio o actividad a implantar y en la legislación de régimen local .*

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

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

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

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

Art. 175. Actuaciones promovidas por los particulares.

1. Estarán sujetos a licencia urbanística municipal y, en su caso, a previa declaración de interés comunitario, en los términos previstos en este Capítulo, los actos de uso y aprovechamiento que promuevan los particulares en el medio rural, en el ejercicio de sus derechos y en los supuestos contemplados en este Capítulo.

2. No se podrán otorgar licencias municipales, ni de obras ni de actividad, que legitimen usos y aprovechamiento en el medio rural que, en los casos y mediante las técnicas reguladas en este Capítulo, estén sujetos a previo informe o autorización correspondiente, hasta que conste en el expediente la emisión del informe o del acto de autorización y, en su caso, se acredite el cumplimiento de las condiciones impuestas por ellos. En todo caso, el transcurso del plazo previsto legalmente para otorgar la licencia municipal en estos supuestos tendrá efectos desestimatorios considerándose denegada la autorización.

3. Las licencias que autoricen actos de edificación en el medio rural se otorgarán siempre sometidas a la condición de hacer constar en el Registro de la Propiedad la vinculación de la finca o parcela a la construcción autorizada y la consecuente indivisibilidad de la misma, así como a las demás condiciones impuestas en la licencia y, en su caso, en la declaración de interés comunitario. No podrán iniciarse obras o instalaciones en el medio rural sin que previamente se obtengan las licencias municipales para su lícito funcionamiento.

4. En el suelo sujeto a algún régimen de protección, y sin perjuicio de las limitaciones derivadas de su legislación o planeamiento sectorial determinante de su protección, solo se podrán realizar instalaciones, construcciones u obras que tenga previstas el planeamiento por ser necesarias y compatibles con el mejor aprovechamiento, conservación, cuidado y restauración de los recursos naturales o para su disfrute público y aprovechamiento colectivo. Se podrán realizar actividades de aprovechamiento de recursos naturales tales como el viento, el sol, el agua o los minerales, siempre que, previa evaluación de su impacto ambiental y estudio de su incidencia e integración en el paisaje, el interés público o general derivado del proyecto prevalezca, o resulte compatible, con los valores protegidos. Igualmente, se podrán llevar a cabo las obras e instalaciones necesarias para la gestión de los bienes de dominio público, o de los servicios públicos o actividades de utilidad pública o interés general, y para la minoración de los riesgos que motivaron su especial protección. Por último, incluirán las medidas a adoptar a efectos de conservación, protección o mejora y, cuando proceda, la prohibición absoluta de construir.

Art. 176. Actividades, actos de uso y aprovechamiento en el medio rural sujetos a licencia municipal.

1. Los actos de uso y aprovechamiento en el medio rural del sector primario previstos en el artículo 172.2, párrafos a), b) y c) de esta ley, serán autorizables por el ayuntamiento mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias municipales, previos los informes o las autorizaciones legalmente exigibles, emitidos por las consellerias competentes por razón de la materia, y con las condiciones señaladas por aquéllas. La solicitud de dichos informes o autorizaciones se efectuará previa comprobación por el ayuntamiento de la compatibilidad urbanística de la actuación solicitada.

2. La reutilización de arquitectura tradicional para la implantación de alojamiento turístico rural y establecimientos de restauración o asimilados en vivienda rural legalmente emplazada, está exenta de declaración de interés comunitario, pero sujeta a informe vinculante de la conselleria competente en materia de turismo, y a licencia municipal.

Art. 177. Actividades que precisan de declaración de interés comunitario.

1. La Generalitat interviene en la autorización de usos y aprovechamientos en el medio rural, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en esta ley, mediante su declaración de interés comunitario previa a la licencia municipal, en los supuestos contemplados en el artículo 172.2, párrafos d), e), f) y g). En las zonas de ordenación integradas en la Infraestructura Verde y sujetas a protección, y sin perjuicio de las limitaciones derivadas de su legislación o planeamiento sectorial determinante de su protección, solo se podrán realizar instalaciones, construcciones u obras que tenga previstas o autorice el planeamiento por ser necesarias o compatibles con el mejor aprovechamiento, conservación, cuidado y restauración de los recursos naturales o para su disfrute público y aprovechamiento colectivo. Igualmente, se podrán llevar a cabo las obras e instalaciones necesarias para la gestión de los bienes de dominio público, o de los servicios públicos o actividades de utilidad pública o interés general, y para la minoración de los riesgos que motivaron su especial protección. Por último, incluirán las medidas a adoptar a efectos de conservación, protección o mejora y, cuando proceda, la prohibición absoluta de construir.

2. No requerirán declaración de interés comunitario:

a) Los usos y aprovechamientos en el medio rural que sean objeto de asignación mediante planes especiales, sin que ello exima del pago del correspondiente canon.

b) Los usos y aprovechamientos que vengan regulados por un plan de acción territorial sectorial, sin que ello exima del pago del correspondiente canon.

c) Los usos y aprovechamientos que excepcionalmente vengan atribuidos en los instrumentos de ordenación ambiental previstos en la normativa de espacios naturales protegidos que califiquen el suelo como protegido, requiriéndose en este caso, con carácter previo a la implantación del uso o aprovechamiento correspondiente, el informe favorable de la conselleria competente en materia de espacios naturales y de paisaje.

d) Las instalaciones de energías renovables:

i) Si cuentan con un plan especial aprobado que ordene específicamente estos usos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales en el medio rural .

ii) Las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica cuya potencia de producción energética sea menor o igual a doscientos cincuenta Kw. y abarquen la parcela mínima exigible por el planeamiento urbanístico no inferior a una hectárea.

iii) Las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica que se ubiquen en las cubiertas de las edificaciones legalmente emplazadas en el medio rural .

iv) Las instalaciones generadoras de energía eólica, para consumo propio, cuya potencia de producción energética sea menor o igual a quince Kw.

v) Las instalaciones generadoras de energía solar térmica para producción o generación de agua caliente sanitaria para uso propio.

3. Precisarán de estimación de impacto ambiental las declaraciones de interés comunitario para las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica, cuya potencia sea mayor de doscientos cincuenta Kw., y hasta tres mil quinientos Kw., con una ocupación máxima de perímetro envolvente de la instalación completa de los paneles de cinco hectáreas, siempre y cuando la altura de dichas instalaciones no supere los seis metros. Para potencias mayores se requerirá declaración de impacto ambiental. En todo caso, se exigirá la adecuada conexión con el sistema viario y su integración paisajística, para lo que será necesaria la elaboración del correspondiente instrumento de paisaje, así como la evaluación de los impactos generados por los sistemas de evacuación de la energía producida.

En el caso de existir una pluralidad de instalaciones generadoras de energía que compartan la misma ubicación, el cómputo de las potencias se realizará atendiendo a la suma de potencia instalada, con independencia de la titularidad jurídica de cada una de ellas.

4. La autorización de usos y aprovechamientos en el medio rural mediante su declaración de interés comunitario requerirá la elaboración de un estudio de integración paisajística.

Art. 178. Régimen general de la declaración de interés comunitario.

1. La declaración de interés comunitario, atribuye usos y aprovechamientos en el medio rural. Esta declaración deberá estar motivada y fundarse en:

a) Una positiva valoración de la actividad solicitada.

b) La necesidad de emplazamiento en el medio rural.

c) La mayor oportunidad y conveniencia de la localización propuesta frente a otras zonas del medio rural.

d) La racional utilización del territorio.

2. La justificación de la necesidad de emplazamiento en el medio rural se realizará valorando la imposibilidad física de la actividad en otro tipo de suelo, la incidencia de la actividad en el desarrollo sostenible o la recuperación natural de las zonas deprimidas, la compatibilidad de la actuación con la Infraestructura Verde y el paisaje, la cercanía de la actividad a las redes de infraestructuras ya existentes, y la contribución de la actividad a mejorar los niveles de ocupación laboral de la zona. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de otros parámetros que puedan ser tenidos en cuenta para la justificación particularizada de la necesidad de emplazamiento respecto de cada actividad concreta que se pueda realizar en el medio rural.

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

4. El cambio o sustitución de las determinaciones en las declaraciones de interés comunitario exige cumplir el mismo procedimiento legalmente previsto para su aprobación. También será exigible tramitar este procedimiento para la implantación de dichas actividades en edificaciones existentes y para la ampliación o reforma de las ya autorizadas. No obstante, no será necesario obtener nueva declaración de

interés comunitario cuando se trate únicamente de reforma sin ampliación exterior de edificaciones o instalaciones afectas a actividades autorizadas por una declaración previa, o cuando la modificación consista en un cambio de uso sin incidencia sobre el territorio. En este último caso, el interesado deberá comunicar al ayuntamiento las razones por las que considera que el cambio de uso solicitado no tiene incidencia sobre el territorio y no requiere por ello declaración de interés comunitario.

Art. 179. Canon de uso y aprovechamiento en las declaraciones de interés comunitario.

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

2. El canon de uso y aprovechamiento se establecerá por cuantía equivalente al coste económico que se derivaría de la transformación urbanística del suelo para la obtención de una parcela de superficie, uso y aprovechamiento equivalente a la ocupada por la actividad autorizada por la declaración de interés comunitario. El canon se devengará de una sola vez con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística, pudiendo el ayuntamiento acordar, a solicitud del interesado, el fraccionamiento o aplazamiento del pago, siempre dentro del plazo de vigencia concedido.

3. El ayuntamiento podrá proponer la exención del pago del canon de uso y aprovechamiento cuando se trate de actividades benéfico-asistenciales y sin ánimo de lucro suficientemente acreditado, o su reducción hasta un cincuenta por ciento cuando se trate de actividades industriales, productivas, terciarias o de servicios susceptibles de crear empleo. El impago dará lugar a la caducidad de la declaración de interés comunitario. La percepción del canon corresponde a los municipios y las cantidades ingresadas por este concepto se integrarán en el patrimonio municipal del suelo.

Art. 180. Plazo del uso y aprovechamiento en las declaraciones de interés comunitario.

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

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

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

Art. 181. Otorgamiento de la declaración de interés comunitario.

1. Las actuaciones sujetas a previa declaración de interés comunitario iniciarán el procedimiento mediante solicitud del interesado presentada ante la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, acompañando además de la documentación pertinente, conforme a lo establecido en los artículos anteriores, documento descriptivo de la actuación, suscrito por técnico competente, cuya estructura y contenidos se fijarán reglamentariamente, comprensivo de memoria informativa y justificativa, planos de información y ordenación y estudio de integración paisajística.

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

3. En todo caso, la admisión a trámite de la solicitud no prejuzga el sentido de la resolución definitiva que se adopte. El plazo para resolver la admisión a trámite y convocar información pública será de dos meses, aplicándose la regla del silencio positivo.

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

a) Información pública por un período mínimo de veinte días hábiles, anunciada en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y en el tablón de edictos del ayuntamiento afectado. Durante ella, el proyecto se encontrará depositado, para consulta pública, en un local de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo situado en la capital de provincia. No será preceptivo reiterar éste trámite en un mismo procedimiento, ni aun cuando se introduzcan modificaciones sustanciales en el proyecto, bastando la notificación de la resolución definitiva que se adopte a los interesados personados en las actuaciones y a aquellos que pudieran resultar afectados en sus derechos subjetivos con las modificaciones introducidas.

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

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

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

6. Cuando se trate de actividades industriales, productivas y terciarias o de servicios, y en atención a su capacidad para crear empleo, la conselleria competente en materia de urbanismo podrá acordar su tramitación urgente a propuesta del ayuntamiento. En ese caso, los plazos previstos en esta ley se reducirán a la mitad, y el plazo de información pública será de veinte días hábiles.

En la solicitud de informes y dictámenes se hará constar la declaración de urgencia. No se tramitarán con carácter de urgencia aquellas actuaciones que, por razón de su objeto, estén sujetas a informes exigidos por la legislación de patrimonio cultural inmueble o impacto ambiental.

7. La resolución de declaración de interés comunitario se adoptará motivadamente y será coherente con las directrices, criterios y determinaciones del planeamiento territorial y urbanístico aplicable; ponderará la necesidad del emplazamiento propuesto en el medio rural, la incidencia de la actividad en el desarrollo sostenible económico y social, el medio natural, la Infraestructura Verde y el paisaje y las redes de infraestructuras o servicios públicos existentes, y en la oportunidad de acometer la actuación propuesta en el marco de la correcta vertebración del territorio.

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

Art. 182. Caducidad y revocación de las declaraciones de interés comunitario.

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

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

3. Las resoluciones en virtud de las cuales se acuerde declarar la caducidad, revisar o dejar sin efecto la declaración de interés comunitario, se inscribirán en el Registro de la Propiedad a efectos del cambio del estatuto jurídico que afecta al propietario y de las repercusiones que, para las licencias municipales pudieran derivarse de tales actos.

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

Art. 226. Parcelaciones de fincas rústicas.

1. En el suelo en situación rural es igualmente exigible la licencia que autorice todo acto de división o segregación de fincas o terrenos, cualquiera que sea su finalidad.

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

3. Se considera parcelación urbanística toda división o segregación de terrenos en dos o más lotes cuando tenga por finalidad obtener parcelas aptas para la

edificación o, en su caso, crear las infraestructuras requeridas para que la edificación tenga lugar. También se considera parcelación urbanística la ejecutada con las mismas finalidades que las descritas en el apartado precedente y que, sin división o segregación de la finca, subdividan, enajenen o arrienden cuotas o porcentajes indivisos de ella para uso individualizado de varios titulares, mediante asociaciones o sociedades, divisiones horizontales, copropiedades, acciones o participaciones, que conlleven la modificación del uso rústico de la finca matriz de la que procedan, con el fin de eludir el cumplimiento de esta ley.

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

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

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

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

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

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

7. Todas las autoridades en el ámbito de sus competencias están obligadas a detectar e impedir que se produzca el establecimiento de la base física o jurídica que, en su caso, pudiera desnaturalizar o provocar la transformación del destino legal y natural propio del medio rural.

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

SECCIÓN 2ª: DE LAS INFRACCIONES MUY GRAVES Y SUS SANCIONES

Art. 257. Actuaciones ilegales en suelos protegidos.

Se sancionará con multa del cien al doscientos por cien del valor de las obras ilegales ejecutadas a quienes realicen en terrenos destinados por el planeamiento a zonas verdes, espacios libres, dotaciones y equipamientos, o en ámbitos sujetos a especial protección, obras, instalaciones o acciones que incumplan las normas relativas al uso y a la edificación. El importe de la multa no será inferior a los tres mil euros.

Art. 258. Parcelaciones en suelo en situación rural.

1. Quienes realicen parcelaciones urbanísticas ilegales tipificadas muy graves o quienes las autoricen serán sancionados con multa del veinte al treinta por cien del valor en venta de los lotes fraccionados, salvo que la división se efectúe cumpliendo la ordenación urbanística en vigor.

2. Esta sanción se impondrá en su cuantía máxima si la división realizada lesiona el valor específico que, en su caso, proteja el ordenamiento urbanístico. En cualquier caso, el importe de la multa no será nunca inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta de la parcela correspondiente.

3. A estos efectos, también se considerarán actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquéllos en los que, sin división o segregación de fincas, se enajenen o se arrienden partes indivisibles de ella, con incorporación del derecho de utilización exclusiva de partes concretas de terrenos, o bien se constituyan asociaciones o sociedades en las cuales la condición de socio, la participación o la acción incorpore también esa facultad, siempre que se den respecto a las porciones concretas cuyo uso exclusivo se transmita las condiciones de superficie y descripción que racionalmente supongan la modificación del uso rústico de la finca matriz de la que procedan.

CAPÍTULO IV. ADMINISTRACIONES COMPETENTES EN DISCIPLINA URBANÍSTICA

Art. 263. Competencias de los municipios.

1. El ejercicio de la potestad sancionadora regulada en esta ley corresponderá al municipio con el carácter de competencia propia, salvo en aquellos supuestos en los que expresamente se establezca en esta ley que su ejercicio corresponde a la comunidad autónoma en régimen concurrente o exclusivo. A tal efecto, los municipios están facultados para la imposición de las sanciones previstas en esta ley cuya cuantía exceda de los importes previstos en la legislación de régimen local como límite para la imposición de sanciones por infracción de ordenanzas municipales.

2. Del mismo modo, y salvo en los casos que expresamente se prevea que su ejercicio corresponde a la comunidad autónoma en régimen concurrente o exclusivo, corresponderá al municipio con el carácter de competencia propia el ejercicio de las potestades administrativas de protección de la legalidad urbanística.

3. En el ejercicio de sus competencias propias, los municipios podrán solicitar la asistencia y colaboración tanto de la diputación provincial como de la conselleria competente en materia de urbanismo.

4. Para el mejor ejercicio de sus competencias en materia de disciplina urbanística, y en los términos establecidos en la legislación de régimen local, los municipios podrán asociarse entre sí y con otras Administraciones constituyendo mancomunidades o consorcios.

5. La inactividad municipal en el ejercicio de sus competencias propias en materia de disciplina urbanística, sin perjuicio de las responsabilidades a que pudiera dar lugar,

podrá ser recurrida por los interesados ante los jueces y tribunales, en los términos establecidos en el artículo 29 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Art. 264. Sustitución autonómica en las competencias municipales.

1. Cuando la Administración autonómica tuviera conocimiento de que se estén llevando a cabo actuaciones respecto de las cuales, de conformidad con esta ley, la adopción de las medidas de disciplina urbanística corresponde con el carácter de competencia propia al municipio, lo comunicará a la Administración municipal para que ésta adopte las medidas legales que corresponda.

2. Cuando un municipio mostrara inactividad o negligencia en el ejercicio de sus competencias propias de protección de la legalidad urbanística y de sanción de las infracciones urbanística, la conselleria competente en materia de urbanismo podrá asumir la competencia por sustitución, en los términos establecidos en el artículo 60 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

3. Para que proceda la actuación de la Generalitat por sustitución se requerirá que la infracción de que se trate sea grave o muy grave y que existan específicos intereses supralocales afectados.

Art. 265. Competencias de la Generalitat.

1. El ejercicio de la potestad sancionadora regulada en esta ley corresponderá a la Generalitat, con el carácter de competencia propia en concurrencia con la municipal, cuando se trate de infracciones graves o muy graves cometidas en suelo en situación rural. Iniciado por la Generalitat en estos supuestos el ejercicio de 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 Administración autonómica las actuaciones que hasta el mismo hubiera, en su caso, desarrollado.

2. En los supuestos del apartado anterior corresponderá también a la Generalitat, con el carácter de competencia propia en concurrencia con la municipal, el ejercicio de las potestades administrativas de protección de la legalidad urbanística.

3. En los casos en los que las competencias se ejerciten por la Generalitat, se dará también traslado de la propuesta de resolución al municipio afectado en el mismo trámite de audiencia a los imputados, para que pueda alegar lo que estime oportuno.

4. Las competencias autonómicas en el ejercicio de la potestad sancionadora regulada en esta ley se ejercerán por la conselleria competente en materia de territorio y urbanismo, de acuerdo con las siguientes reglas:

a) La incoación de los expedientes sancionadores, cuando sea competencia autonómica, corresponderá, en todo caso, a la secretaría autonómica con competencias en territorio y urbanismo.

b) La resolución de los expedientes sancionadores, en los casos en los que sea competencia autonómica, corresponderá a los siguientes órganos:

i) Secretaría autonómica con competencias en territorio y urbanismo, cuando el importe de la sanción sea inferior o igual a treinta mil euros.

ii) Conseller competente en materia de territorio y urbanismo, cuando el importe de la sanción sea mayor de treinta mil euros e inferior o igual a seiscientos mil euros.

iii) El Consell, cuando el importe de la sanción sea superior a seiscientos mil euros.

CAPÍTULO V. INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Art. 266. Concepto.

1. *La inspección urbanística es la actividad que los órganos administrativos competentes en materia de urbanismo deben realizar con el fin de comprobar que las edificaciones y el uso del suelo se ajustan a las especificaciones del ordenamiento urbanístico.*
2. *La inspección urbanística es una función de inexcusable ejercicio para los organismos a los que se atribuye por esta ley.*

Art. 267. Competencia sobre inspección urbanística.

1. *La función inspectora será desarrollada, en el ámbito de sus respectivas competencias, por los municipios y por la Generalitat.*
2. *La realización de la inspección se realizará bajo la superior autoridad y dirección del órgano de gobierno que corresponda y será desempeñada por el personal al que se atribuya este cometido dentro de cada uno de ellos.*
3. *La inspección autonómica podrá solicitar de las Administraciones municipales cuantos datos y antecedentes fueran necesarios para el ejercicio de sus competencias.*
4. *Las fuerzas y cuerpos de seguridad, en el ámbito de sus respectivas competencias, colaborarán con la función inspectora, prestando su auxilio cuando se les solicite.*
5. *El personal adscrito a la inspección urbanística tendrá la consideración de agente de la autoridad y estará capacitado para recabar, con dicho carácter, cuanta información, documentación y ayuda material precise para el adecuado cumplimiento de sus funciones. Este personal está facultado para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al planeamiento, comprobar la adecuación de los actos de edificación y uso del suelo a la normativa urbanística y territorial aplicable y obtener la información necesaria para el cumplimiento de sus funciones. En su actuación deberá facilitársele libre acceso a las fincas, edificaciones o locales donde se realicen las obras o usos que se pretendan inspeccionar y que no tengan la condición de domicilio o de lugar asimilado a éste.*
6. *Cuando se estime necesario dejar constancia de cualquier actuación urbanística, la inspección levantará la correspondiente acta que contendrá los datos identificativos de todas las personas intervinientes, sean propietarios, promotores, constructores, técnicos o usuarios, y describirá sucintamente los elementos esenciales de la actuación.*

Las actas de la inspección urbanística gozan de valor probatorio y presunción de veracidad, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos o intereses puedan señalar o aportar los propios administrados.

ANEXOS

ANEXO I

CONTENIDO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y TERRITORIAL

La información que deberá contener el informe de sostenibilidad ambiental y territorial previsto en la ley será, como mínimo, la siguiente:

- a) *Un esbozo del contenido, objetivos principales del plan o programa, el marco normativo en el que se desarrolla, la vigencia y las relaciones con otros planes y programas conexos.*

b) La definición y caracterización de la Infraestructura Verde del territorio a la escala municipal, urbana y supramunicipal que le afecte, así como sus conexiones ecológicas y funcionales.

c) Las características ambientales y territoriales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa por el plan o programa.

d) Cualquier problema ambiental y territorial existente que sea relevante para el plan o programa, incluyendo, en concreto, los relacionados con cualquier zona de particular importancia ambiental designada de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas, y en especial sobre el mantenimiento y mejora de la funcionalidad de la Infraestructura Verde del territorio.

e) Los objetivos de protección ambiental y territorial fijados en los ámbitos internacional, comunitario europeo, estatal, regional o local, especialmente los establecidos en La Estrategia Territorial de La Comunitat Valenciana, que guarden relación con el plan o programa, incluidos los objetivos de calidad paisajística que sean aplicables de acuerdo con los estudios de paisaje, y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto ambiental y territorial se han tenido en cuenta durante su elaboración.

f) Los criterios y objetivos ambientales y territoriales adoptados para la elaboración del plan o programa que deben ser congruentes con los fijados por el documento de referencia emitido previamente por el órgano ambiental y territorial. Estos se expondrán de forma jerarquizada y, en la medida de lo posible, deben acompañarse de indicadores para verificar su cumplimiento.

g) La descripción y evaluación de las alternativas seleccionadas, entre otras la alternativa cero, con un resumen de los motivos de la selección y una descripción del modo en que se ha realizado la evaluación. Esta evaluación debe incluir la verificación del cumplimiento de los criterios y objetivos ambientales y territoriales mencionados y la justificación de la idoneidad ambiental y territorial de las alternativas, que deben tener en cuenta los posibles efectos acumulativos con otros planes o programas.

Deben describirse, además, las dificultades (deficiencias técnicas, falta de conocimientos y experiencia, entre otros) que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.

La selección de las alternativas, en caso de propuestas tecnológicas, debe incluir un resumen del estado del arte de cada una y justificar los motivos de la elección respecto de las mejores técnicas disponibles de cada caso.

h) Los probables efectos significativos del plan o programa (secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio o largo plazo, permanentes, temporales, positivos y negativos) sobre el medio ambiente, incluidos aspectos como: la biodiversidad; la población; la salud humana; la fauna; la flora; la tierra; el agua; el aire; los factores climáticos; los bienes materiales; el patrimonio cultural, incluido el patrimonio histórico; el paisaje y la interrelación entre estos factores.

Asimismo, se evaluarán los efectos significativos sobre la distribución equilibrada y eficiente en el territorio de las actividades y usos del suelo; los niveles de renta, la estructura y los movimientos de la población; la vertebración del sistema de ciudades; la conectividad y la movilidad territorial y la especialización económica del territorio.

i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar todos los efectos significativos negativos en el medio ambiente y en el territorio que puedan derivarse de la aplicación del plan o programa. Deben incluirse las determinaciones ambientales y territoriales necesarias para orientar la formulación y la evaluación de los planes y programas previstos para su desarrollo.

j) Si los documentos económicos y financieros del plan o programa no lo especifican, un informe sobre la viabilidad económica de las alternativas y las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar sus efectos negativos.

k) Una descripción de las medidas previstas para hacer el seguimiento del plan o programa, de conformidad con lo establecido en la ley.

l) Un resumen no técnico de la información facilitada en virtud de los párrafos precedentes.

ANEXO II

CRITERIOS QUE DEBEN SEGUIRSE PARA ADOPTAR LA DECISIÓN PREVIA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE PLANES Y PROGRAMAS

Para adoptar la decisión previa de evaluación ambiental y territorial de planes y programas, es preciso tomar en consideración:

1. Las características de los planes y programas, teniendo en cuenta, especialmente, los siguientes aspectos:

a) Si constituyen un marco para proyectos y otras actividades respecto a la ubicación, las características, las dimensiones, las condiciones de funcionamiento o la asignación de recursos.

b) Si influyen en otros planes o programas, incluidos los que están jerarquizados.

c) La adecuación del plan o programa para la integración de aspectos ambientales y territoriales, con el objetivo fundamental de promover el desarrollo sostenible.

d) Los problemas ambientales y territoriales significativos para este plan o programa.

e) La adecuación del plan o programa para la aplicación de la legislación comunitaria en materia ambiental.

2. Las características de los efectos y de la zona de influencia probable, considerando, en particular, las siguientes características:

a) La probabilidad, la duración, la intensidad o el grado, la frecuencia y la reversibilidad de los efectos.

b) El carácter acumulativo de los efectos.

c) El carácter transfronterizo de los efectos.

d) Los diferentes riesgos que pueden afectar a las personas o al medio ambiente.

e) La magnitud y el alcance en el espacio de los efectos (zona geográfica y volumen de la población que pueden verse afectados).

f) El valor y la vulnerabilidad de la zona probablemente afectada debido a los siguientes factores:

i) La población humana afectada por los riesgos, naturales e inducidos, de protección civil.

ii) El patrimonio natural y cultural, la diversidad biológica y el paisaje.

iii) La superación de niveles o valores límite de calidad del medio ambiente.

iv) La explotación intensiva del suelo.

v) Los efectos sobre la Infraestructura Verde del territorio.

vi) Los efectos sobre la cohesión territorial y la movilidad sostenible.

ANEXO III

CONTENIDO DEL ESTUDIO DE PAISAJE

La información que deberá contener el estudio de paisaje previsto en la ley será, como mínimo, la siguiente:

a) Una breve descripción del plan, de sus objetivos principales y de sus relaciones con otros planes e instrumentos. Se analizará el territorio y las actividades y procesos con incidencia en el paisaje, existente y prevista, en los ámbitos de la

ordenación territorial y urbanística, cultural, medioambiental, agraria, social, turística y económica, así como en cualquier otro que pueda tener impacto sobre el paisaje.

b) La caracterización y valoración del paisaje, mediante la delimitación, descripción, clasificación y valoración de las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos que configuran los paisajes del ámbito de estudio, definido a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales. Se describirán los aspectos relevantes de la situación actual del paisaje y su contribución a la Infraestructura Verde, identificando los problemas o conflictos paisajísticos que lo degradan.

c) Un análisis visual del ámbito de estudio con el objeto de determinar la visibilidad del paisaje como uno de los factores determinantes de su valoración, así como el de identificar y valorar los posibles impactos visuales de las actuaciones derivadas del plan sobre el mismo.

d) Los objetivos de calidad paisajística fijados en los ámbitos internacional, comunitario europeo, estatal, regional o local que tengan relación con el plan o programa.

e) Los objetivos de calidad paisajística y criterios paisajísticos adoptados para la elaboración del plan con el fin de compatibilizar el desarrollo territorial y urbano con la preservación de los valores paisajísticos identificados, que deben ser congruentes con los fijados por el documento de referencia.

f) La evaluación de las alternativas seleccionadas en relación con el análisis paisajístico efectuado de acuerdo a los apartados anteriores, incluyendo la verificación del cumplimiento de los objetivos de calidad paisajística y la justificación de la idoneidad paisajística de la alternativa, que debe tener en cuenta también los posibles efectos acumulativos con otros planes o programas.

g) Los probables efectos significativos del plan o programa sobre el paisaje.

h) Las medidas y acciones necesarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad paisajística, así como para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar los efectos significativos importantes en el paisaje que puedan derivarse de la aplicación del plan o programa. Deben incluirse las determinaciones paisajísticas necesarias para orientar la planificación y programación previstas para su desarrollo.

Estas medidas consistirán, con carácter general, en las siguientes:

i) Catalogación de los paisajes de mayor valor.

ii) Integración en la Infraestructura Verde de los paisajes de mayor valor y de sus conexiones funcionales, paisajísticas y visuales.

iii) Establecimiento de normas de integración paisajística que definan los criterios de localización en el territorio y de diseño de nuevos usos y actividades.

iv) Definición de programas de paisaje prioritarios para la preservación, mejora o puesta en valor de los distintos paisajes.

El documento de referencia podrá establecer la necesidad de completar el estudio de paisaje con el contenido necesario para estudiar la integración paisajística de las propuestas del plan y, en su caso, de las alternativas estudiadas, en función del tipo, escala y contenido del mismo, con la siguiente información:

a) La valoración de la integración paisajística y visual de las actuaciones derivadas del plan y la identificación de sus posibles impactos sobre el paisaje. Se analizará y valorará la fragilidad del paisaje para acomodar los cambios sin perder su valor o su carácter, los cambios en la composición de vistas hacia el mismo y los efectos sobre su calidad visual.

b) Los resultados y conclusiones de la valoración anterior, justificados mediante técnicas gráficas de representación y simulación visual del paisaje que muestren la

situación existente y la previsible con la actuación propuesta antes y después de poner en práctica las medidas correctoras.

c) Las medidas de integración paisajística necesarias, no sólo para mitigar los impactos paisajísticos y visuales definidos, sino también para mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno, con su correspondiente programación.

3.3. PLANIFICACION DE LA TRAMITACIÓN PARA SIMPLIFICAR LOS TRÁMITES PARA CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Se pretende plantear un sistema informático, que comunique a las distintas administraciones públicas que intervienen en el proceso de autorización para la construcción en suelo catalogado como No Urbanizable, y que a su vez le pueda llegar en estado en que se encuentra la misma en tiempo real al interesado, suprimiendo así las largas esperas e incertidumbres que acometen al interesado o administrado.

Para ello vamos a crear, o más bien modificar una aplicación informática o Sede Electrónica Así conseguimos utilizar medios ya existentes, y por tanto abaratar los costes que pudieran suponer su implantación.

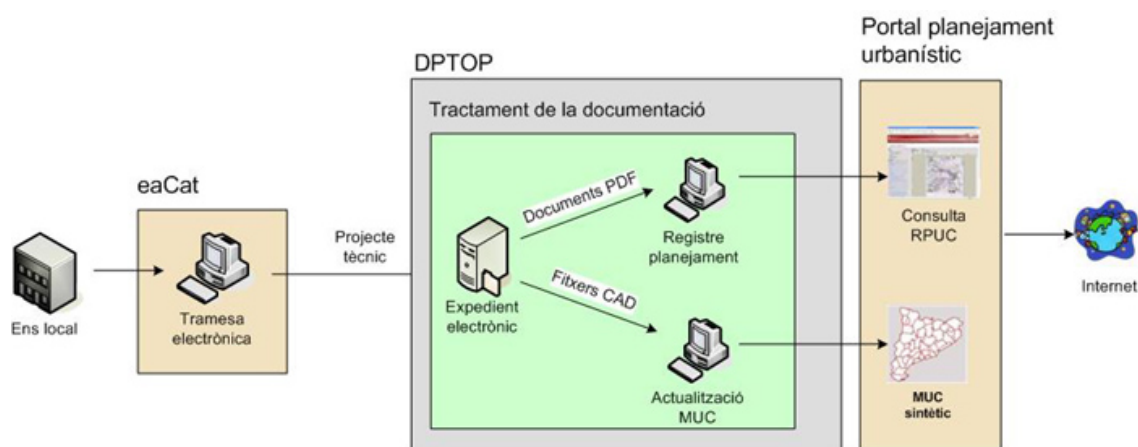


FIGURA 7. Tramitación telemática
FUENTE: www20.gencat.cat

3.3.1. OBJETIVOS Y ALCANCE

El objetivo que se persigue es el de unificar la información de las distintas Administraciones Públicas que intervienen en el proceso, fragmentando a voluntad esta información de manera que en cada momento podamos llevar un seguimiento del proceso en de cada acción que va realizando cada administración interviniente.,

En cuanto al alcance se pretende planificar la solución del sistema que existe actualmente de tramitación para autorizar en la construcción de Suelo No Urbanizable, de manera coordinada con las administraciones intervinientes. Presentar un prototipo -con todos los requerimientos que debe cumplir dicho sistema para lograr su efectividad- al personal informático, para su desarrollo y puesta en marcha.

3.3.2. REQUISITOS

A continuación se exponen los problemas detectados con el actual sistema de tramitación:

- Traslado físico del usuario/interesado, a la administración encargada de comenzar el proceso, que en la mayoría de los casos es la Administración Local.
- El proceso que retrasa si el interesado no lleva toda la documentación que se le requiere en el momento de inicio del proceso.
- Mala comunicación entre las Administraciones que intervienen que no saben del proceso hasta que no llega la documentación física a la misma.
- Procesos muy extensos en el tiempo hasta que llega La Resolución del proceso al interesado.

Las posibles mejoras que se proponen en el sistema de autorización que existe actualmente se resumen en la propuesta de desarrollo de una aplicación que comunique entre las distintas administraciones intervinientes y el administrado/interesado.

Los requisitos serían:

- Creación o modificación de una Sede Electrónica en cada administración que interviene. Actualmente hasta los ayuntamientos más pequeños, cuentan con ella, aunque sea para trámites muy sencillos
- Crear un enlace entre las distintas administraciones.
- Creación del formulario que se ha de presentar para el caso concreto que estamos tratando, como es el de autorización para construir en Suelo No Urbanizable.

3.4. PROPUESTA DE MEJORA DE LA TRAMITACIÓN PARA CONSTRUIR EN SUELO NO URBANIZABLE.

3.4.1. DEFINICION DEL MODELO

El objetivo de la mejora es el de simplificar la actual tramitación para solicitar construir o modificar las construcciones ya existentes en suelos catalogados como No Urbanizables, creando una aplicación informática que nos facilite la labor.

Para ello se ha propuesto una estructura basada en la Sede electrónica que actualmente está en funcionamiento en La Universitat Politècnica de Valencia, y utilizando la que ya existe dentro de La Generalitat Valenciana, hacer las modificaciones que se proponen, Así como mostrar el diseño de formularios que para la gestión de la autorización para construir en SNU., estableciendo las condiciones que debe cumplir el sistema.

3.4.2. PRESENTACION DEL MODELO DE TRAMITACIÓN

En el modelo que vamos a presentar se ha tenido en cuenta el anteproyecto de ley de la Generalitat Valenciana de Ordenación del Territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunidad Valencia, que intenta evitar la duplicidad de competencias y que la tramitación sea ardua, ya que hay casos en que un plan general ha llegado a tardar entre 10 y 15 años.

Para la planificación de la aplicación que se propone de una sede electrónica se ha tenido en cuenta la ya existente en la Universitat Politècnica de Valencia (UPV) de la cual presento las ilustraciones a continuación para mejor comprensión:

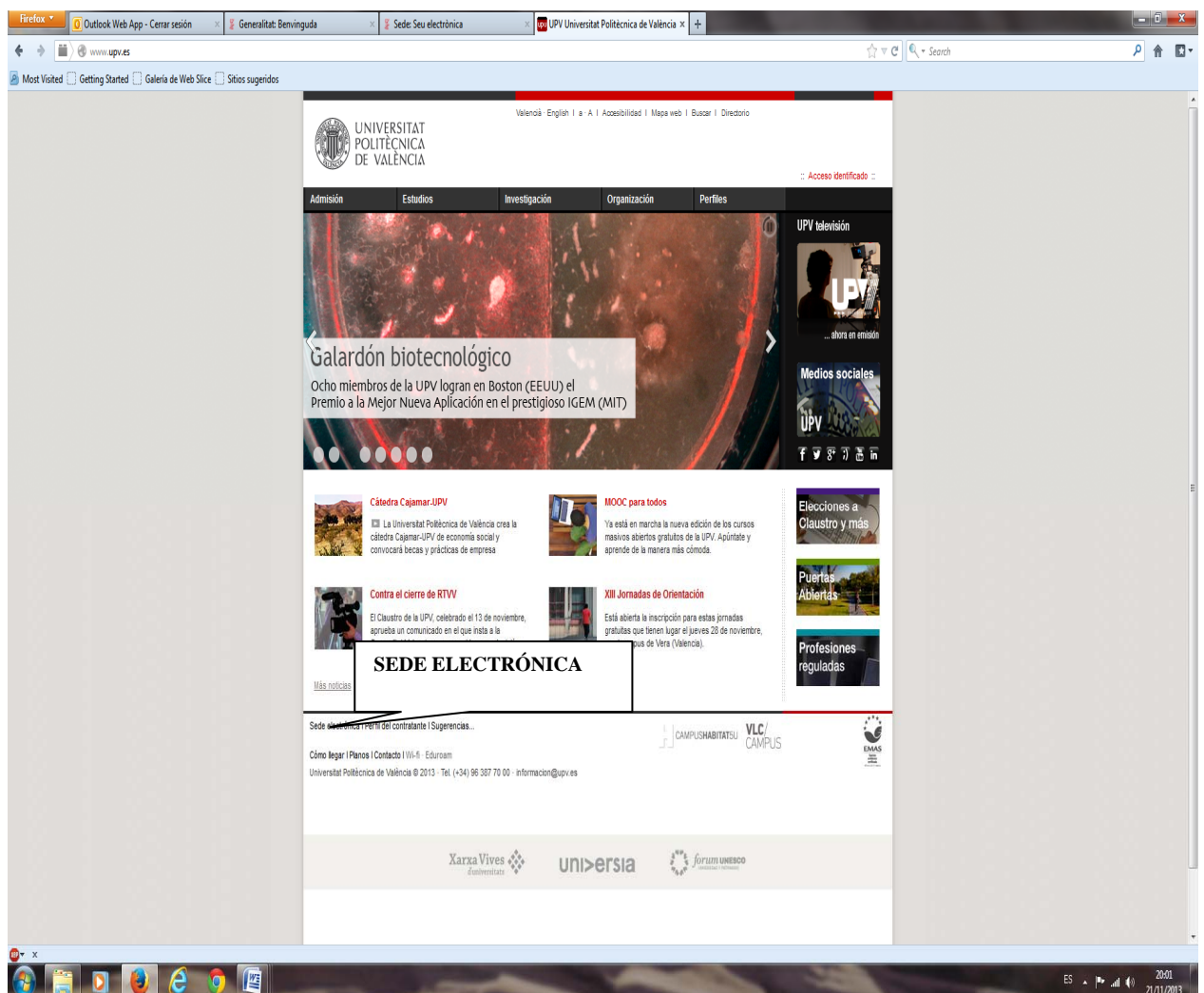


FIGURA 8. : Página principal de la UPV
FUENTE: www.upv.es

PROPUESTA DE MEJORA EN LA TRAMITACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE EN LA COMUNIDAD VALENCIANA

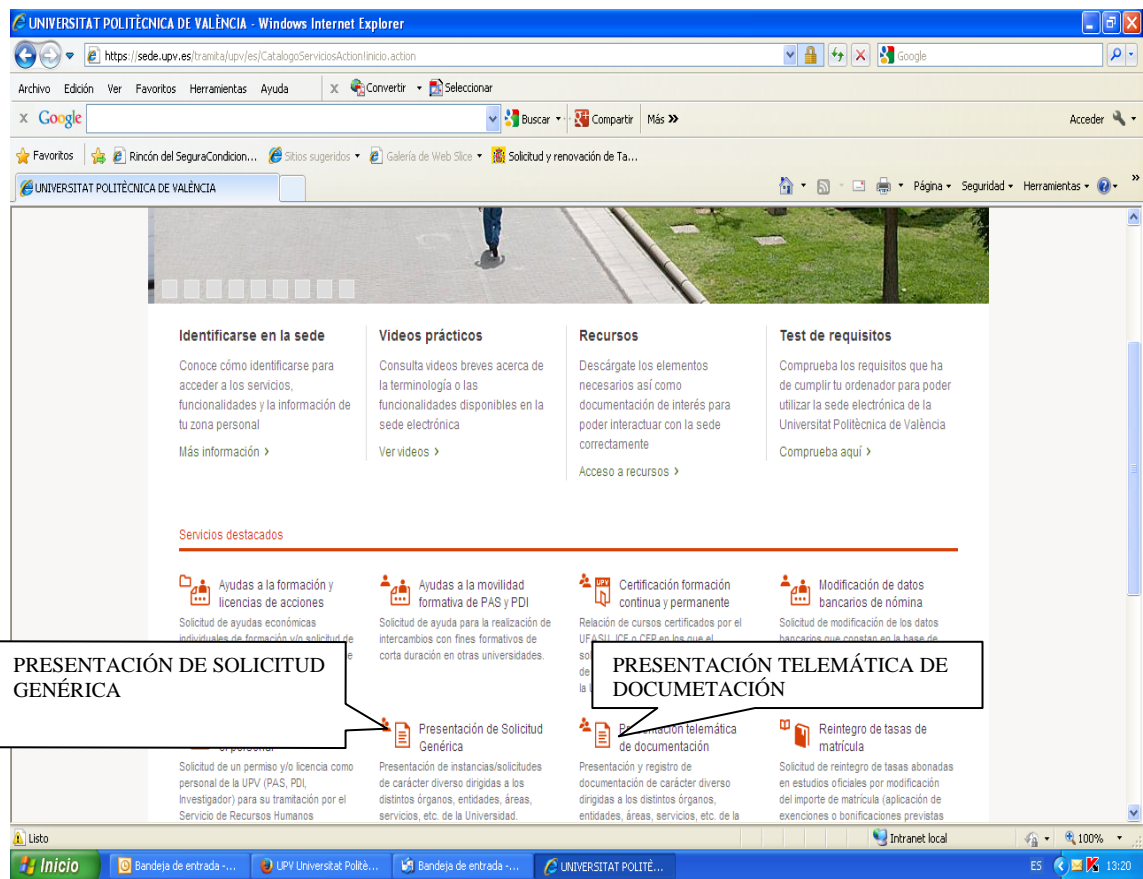


FIGURA 9. Primera pantalla acceso Sede electrónica página UPV
FUENTE: www.upv.es

PROPUESTA DE MEJORA EN LA TRAMITACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE EN LA COMUNIDAD VALENCIANA

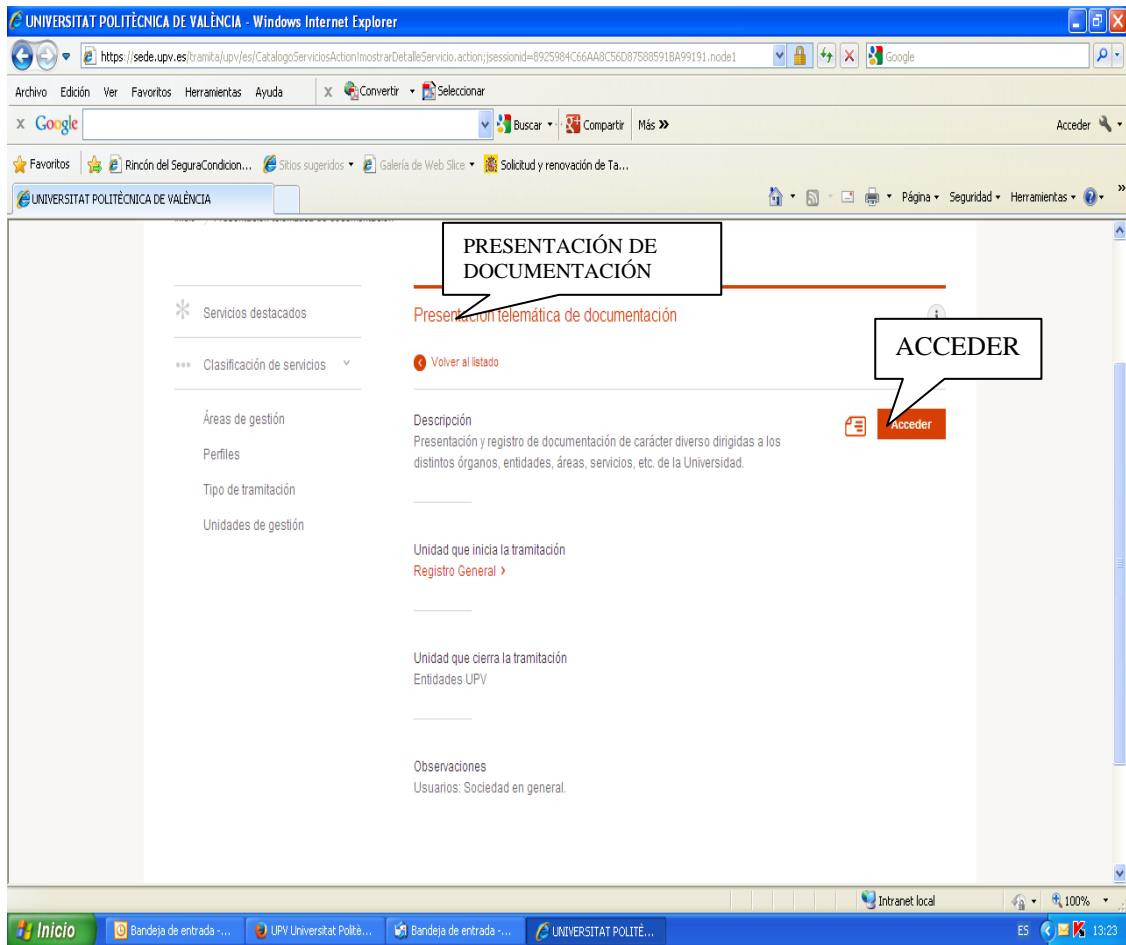


FIGURA 10. Segunda pantalla acceso Sede Electrónica página UPV
FUENTE: www.upv.es



FIGURA 11. Tercera página de acceso a Sede Electrónica página de la UPV
FUENTE: www.upv.es

En esta ilustración se nos presenta como acceder con certificado electrónico, y caso de no tenerlo, hay una opción que nos dice pulsa "aquí", para que si no lo tienes te explican cómo conseguirlo.

Basado en esta aplicación de la Universitat Politècnica de Valencia, presento mi proyecto, en el que aprovecho que La Generalitat Valencia cuenta también con una sede electrónica, para sobre ella modificarla, de forma que se pueda utilizar entre sus muchos trámites para la simplificación a la hora de solicitar autorización para construir en Suelo No Urbanizable.

Al mismo tiempo consigo abaratar los costes que supondrían la implantación de mi propuesta.

Seguidamente, voy a presentar unas ilustraciones de la Sede Electrónica de la Generalitat Valenciana.



FIGURA 12. Página de la Generalitat Valenciana. Acceso a la Sede electrónica
FUENTE: www.gva.es

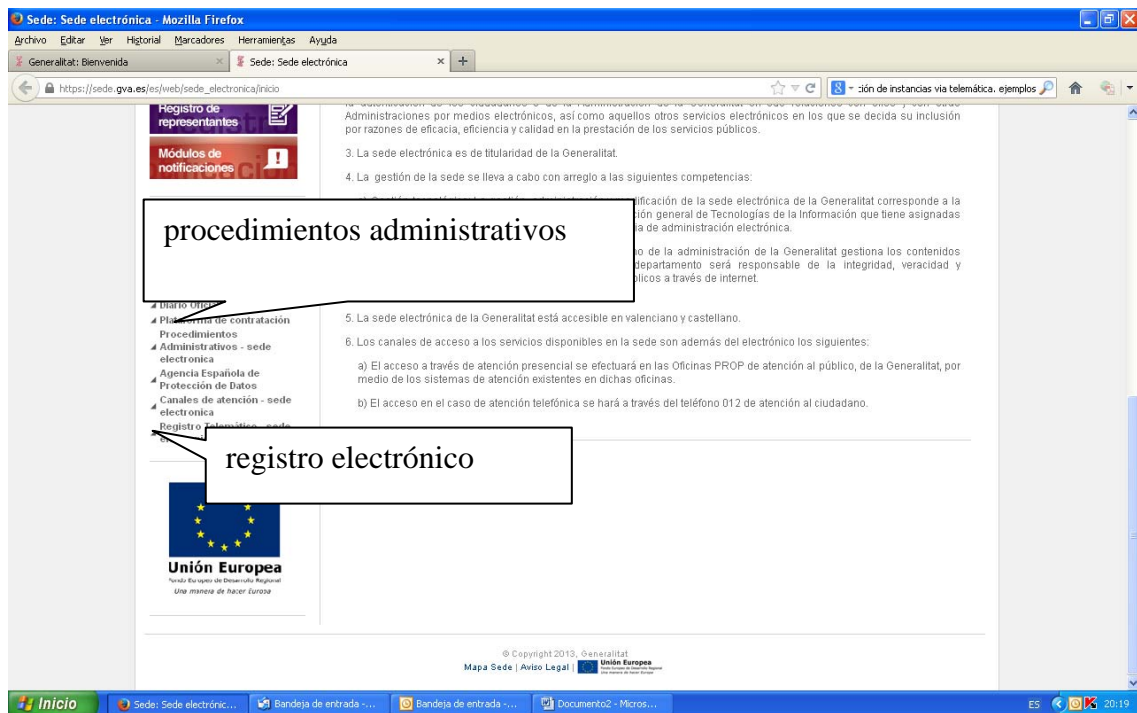


FIGURA 13. Segunda pantalla de la Generalitat Valenciana. Acceso a Sede Electrónica
FUENTE: www.gva.es

En este mismo lugar nos habla de la normativa de la Sede electrónica:

La Sede Electrónica de la Generalitat se crea por orden del DECRETO 165/2010, de 8 de octubre, del Consell, por el que se establecen medidas de simplificación y de reducción de cargas administrativas en los procedimientos gestionados por la administración de la Generalitat y su sector público, en cuyo capítulo III establece:

CAPÍTULO III

La sede electrónica de la Generalitat

Artículo 11. Creación y características de la sede electrónica de la Generalitat

Se crea la sede electrónica de la Generalitat, que tiene las siguientes características:

1. Su ámbito de aplicación comprenderá a la administración de la Generalitat y estará accesible a la ciudadanía de manera permanente y gratuita.
2. La sede electrónica identifica a la Generalitat cuando se relacione por medios electrónicos con los ciudadanos y con otras administraciones públicas.

A través de esta sede se realizarán las actuaciones, procedimientos y servicios que requieran la identificación de la Generalitat en sus relaciones con los ciudadanos y con otras administraciones públicas por medios electrónicos, así como aquellos otros servicios electrónicos respecto de los que se decida su inclusión en la Sede por razones de eficacia, eficiencia y calidad en la prestación de los servicios públicos.

3. La sede electrónica de la Generalitat se encuentra en la dirección electrónica:
<https://sede.gva.es>.

4. La sede electrónica es de titularidad de la Generalitat.

5. La gestión de la sede se llevará a cabo con arreglo a las siguientes competencias:

a) Gestión tecnológica: la gestión, administración y modificación de la sede electrónica de la Generalitat corresponde a la Conselleria que en cada momento tenga asignadas las competencias horizontales de la Generalitat en materia de administración electrónica.

b) Gestión de contenidos: cada conselleria u organismo de la administración de la Generalitat podrá gestionar y ofrecer a la ciudadanía a través de internet los contenidos específicos de su ámbito de competencias.

La información y servicios que ofrezcan quedarán plenamente integrados dentro de la sede electrónica de la Generalitat y serán accesibles directamente desde dicha sede sin pérdida de la identidad y homogeneidad corporativa, con independencia de que puedan tener una dirección electrónica diferenciada de acceso para la ciudadanía.

Los citados departamentos serán responsables de la integridad, veracidad y actualización de la información y los servicios hechos p

úblicos a través de internet.

6. Los canales de acceso a los servicios disponibles en la sede son los siguientes:

a) El acceso electrónico se hará directamente a través de internet y en la dirección electrónica indicada.

b) El acceso a través de atención presencial se efectuará en las oficinas PROP de atención al público, de la Generalitat, por medio de los sistemas de atención existentes en dichas oficinas.

c) El acceso en el caso de atención telefónica se hará a través del teléfono 012 de atención al ciudadano.

d) Otros que pudieran habilitarse en el futuro, como la televisión interactiva denominada Televisión Digital Terrestre (TDT).

7. La sede electrónica de la Generalitat, así como la información, contenidos y servicios que ofrezca, deberá cumplir con las normas reguladoras de la accesibilidad recogidas en el Real Decreto 1494/2007, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones básicas para el acceso de las personas con discapacidad a las tecnologías, productos y servicios relacionados con la sociedad de la información y medios de comunicación social, y normas concordantes.

8. Los contenidos publicados en la sede electrónica de la Generalitat responderán a los criterios de seguridad e interoperabilidad que se derivan de la Ley 11/2007, de 22

de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos, y sus normas de desarrollo y complementarias.

9. La sede electrónica de la Generalitat deberá hacer posible el acceso en valenciano y castellano a sus contenidos y servicios, salvo que procedan de sedes electrónicas externas y éstas no tenga la obligación de ofrecerlo en ambos idiomas.

Artículo 12. Contenidos de la sede electrónica de la Generalitat

Los contenidos o servicios mínimos son los siguientes:

1. Identificación de la sede, así como del órgano titular y de los responsables de la gestión de los contenidos puestos a disposición.

2. Información necesaria y actualizada para la correcta utilización de la sede, incluyendo el mapa de la sede electrónica, así como la relacionada con la propiedad intelectual.

3. Sistema de verificación del certificado de la sede, que estará accesible de forma libre y gratuita. Esta verificación se realizará utilizando los sistemas proporcionados por la Agencia de Tecnología y Certificación Electrónica (en adelante ACCV), que incluyen la Lista de Certificados Revocados (CRL's) y el Servicio de Verificación de Estado del Certificado online (OCSP).

4. Servicios de asesoramiento electrónico al usuario para la correcta utilización de la sede electrónica de la Generalitat.

5. Relación de sistemas de firma electrónica admitidos y utilizados en la sede:

a) La sede electrónica se identifica mediante un Certificado de Sede Electrónica emitido por la ACCV. Este certificado identifica al sitio web y su vinculación con la administración pública titular del mismo, y garantiza la privacidad de las comunicaciones, cifrando la información intercambiada entre el usuario de la sede y la propia sede electrónica.

b) El Registro Electrónico se identifica mediante un Certificado de Sello de Órgano emitido por la ACCV, que identifica la aplicación de Registro Electrónico y es capaz de realizar firma electrónica del acuse de recibo de entrada y salida de documentos a través de dicho Registro.

c) Las personas físicas y jurídicas se identificarán, en su relación con la sede electrónica, mediante un certificado digital admitido y reconocido, como son:

1º. Certificado digital del DNI electrónico.

2º. Certificado reconocido de ciudadano expedido por la ACCV.

3º. Certificado reconocido de entidad expedido por la ACCV.

4º. Certificados de empleado público expedidos por la ACCV.

5º. Otros certificados reconocidos expedidos por otros Prestadores de Servicios de Certificación, integrados en la Plataforma de Validación de la ACCV, y cuya verificación sea libre y gratuita.

6. Catálogo de procedimientos administrativos y servicios disponibles en la Sede Electrónica de la Generalitat, con indicación de los que deban realizarse obligatoriamente por vía electrónica.

7. Fecha y hora oficial de la sede y días declarados oficialmente como inhábiles. La fecha y hora oficial de la sede electrónica se establecerán en base a las fuentes de tiempo fiables proporcionadas por la ACCV. La ACCV sincroniza con el Real Observatorio de la Armada, que es el organismo que proporciona la fuente de tiempo oficial a nivel nacional.

8. Quejas y sugerencias. Las quejas y sugerencias que desee formular la ciudadanía sobre el contenido, gestión y servicios en la Sede Electrónica se podrán presentar en las dos modalidades siguientes:

a) Presentación presencial o por correo postal ante los Registros generales de la Generalitat, de acuerdo con el procedimiento establecido en el Decreto 165/2006, de 3 de noviembre, del Consell, por el que se regulan las quejas y sugerencias en el ámbito de la administración y organizaciones de la Generalitat.

b) Presentación telemática, en la dirección electrónica habilitada en la página web de la Generalitat.

9. Información relacionada con la protección de datos de carácter personal.

10. Enlace con la Agencia Española de Protección de Datos.

11. Verificación de los sellos electrónicos de órgano utilizados por las unidades registrales telemáticas. Esta verificación se realizará utilizando los sistemas proporcionados por la ACCV, que incluyen la Lista de Certificados Revocados (CRL's) y el Servicio de Verificación de Estado del Certificado online (OCSP).

12. Enlace con el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.

13. Servicio de aviso de aquellas interrupciones necesarias por razones técnicas.

Los textos de las disposiciones de creación de la sede electrónica de la Generalitat, así como las de creación del Registro o Registros Electrónicos, deberán estar disponibles para su consulta en la sede, bien directamente, bien por medio de enlaces.

Normativa Relacionada:

- Real Decreto 3/2010 por el que se regula el funcionamiento de la sede.
- Normativa relacionada.

PROPUESTA DE MEJORA EN LA TRAMITACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE EN LA COMUNIDAD VALENCIANA



FIGURA 14. Tercera página de acceso a Sede electrónica de Generalitat Valenciana
FUENTE: www.gva.es

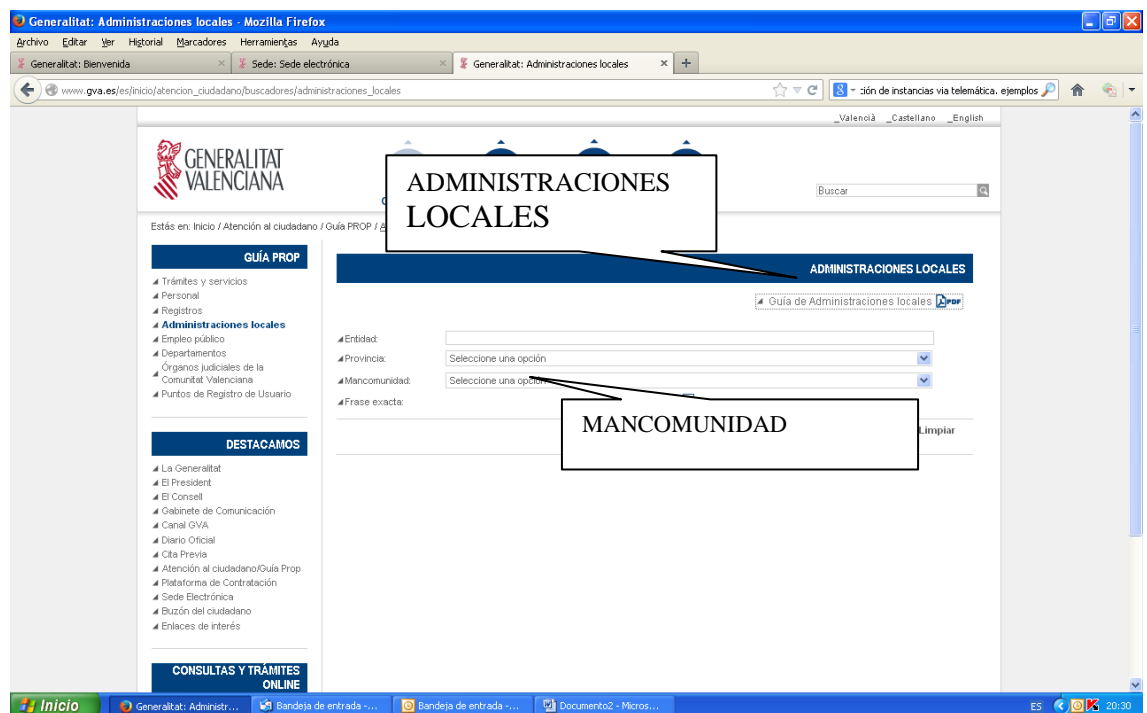


FIGURA 15. Cuarta página de acceso a Sede Electrónica de la Generalitat Valencia
FUENTE: www.gva.es

A partir de aquí se abriría un documento para cumplimentar por el interesado que desee solicitar una autorización para construir en Suelo no urbanizable. Dicho

impreso se dirigirá automáticamente al ayuntamiento donde se encuentre el Suelo o la construcción que se quiere modificar, adjuntando los informes técnicos y agronómicos que soliciten.

Si el ayuntamiento en cuestión está conforme con la modificación que se propone le dará a la pestaña de aceptar y lo recibe directamente la consellería competente para Resolver.

Si los técnicos de la Consellería acuerdan que con todos los informes recibidos cumple con la normativa vigente, dará por concluído el proceso dando una Resolución Positiva, que recibe tanto el Ayuntamiento en el cual se encuentra el terrero, como el interesado en el proceso o solicitante inicial.

En la siguiente página esta el diseño que hemos realizado para cumplimentar dentro de la sede electrónica, que dará paso al pago de las tasas correspondientes por los trámites realizados.



AYUNTAMIENTO:

SOLICITUD INFORME TÉCNICO MUNICIPAL SOBRE COMPATIBILIDAD DE ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLEM PREVIO AL INFORME DE CONSELLERIA DE AGRICULTURA Y A LA LICENCIA DE OBRAS						
INTERESADO	Apellidos y Nombre/ Denominación Social					
	NIF/NIE/CIF		Correo electrónico			
DATOS REPRESENTANTE	Apellidos y Nombre/Denominación Social					
	NIF/NIE/CIF		Correo electrónico			
DOMICILIO EFECTO NOTIFICACIONES	Calle/Plaza/Camino/Urb.		Núm./Parc	Esc.	Planta	Pta.
	Teléfono	Código Postal	Localidad		Provincia	
SOLICITUD	<input type="checkbox"/> Construcción caseta de aperos, almacén agrícola u otras instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales. <input type="checkbox"/> Legalización caseta de aperos, almacén agrícola u otras instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales.					
DATOS DE OBRA	Emplazamiento de la obra..... Polígono Parcela catastral					
DOCUMENTACIÓN QUE SE APORTA A LA SOLICITUD	<input type="checkbox"/> Memoria con los datos agronómicos y características constructivas (sup. Total de la parcela, sup. construída y sup. ocupada, volumen, altura y separación a lindes <input type="checkbox"/> Acreditación de la necesidad de construcción mediante tarjeta de circulación de tractor, maquinaria agrícola etc. <input type="checkbox"/> Cuando se trate de un expediente de legalización deberá presentarse una propuesta de adecuación a la normativa aplicable que contemple: - Plano a escala mínima 1:50 de la situación actual donde conste la superficie total de la parcela y edificación existente, superficie ocupada, volumen, altura y separación de lindes. -Plano a escala mínima 1:50 donde se haga constar la propuesta de adecuación a la normativa aplicable.: <input type="checkbox"/> Otros: especifique cuales					
LUGAR Y FECHA	Lugar			Fecha		
RESOLUCIÓN	ADMINISTRACIÓN LOCAL			CONSELLERIA		
	FAVORABLE <input type="checkbox"/> DESFAVORABLE <input type="checkbox"/>		FAVORABLE <input type="checkbox"/> DESFAVORABLE <input type="checkbox"/>			

FIGURA 16. Modelo de impreso. FUENTE: Elaboración propia

3.4.3. VIABILIDAD DE LA PROPUESTA

Cuando hablamos de hacer un análisis de viabilidad de la propuesta, se intenta predecir el éxito que pueda tener el proyecto. Para lograrlo, se parte de datos a los que se puede acceder a través de diversos tipos de investigación y estudios sobre casos similares, estadísticas, etc., para poder minimizar el margen de erros.

Vamos a ver la viabilidad del proyecto desde distintas perspectivas:

1.- Desde una perspectiva técnica se determina si la tecnología disponible, permite hacer realidad el proyecto y si es conveniente hacerlo. No existe inconveniente técnico, puesto que es una aplicación que ya existe, y que por consiguiente, solo necesita ampliarla.

La viabilidad legal, consiste en estudiar si la propuesta de modificación que se pretende para solicitar autorización para construir en Suelo No Urbanizable, cumple con la legalidad vigente, o si por contra, existe algún tipo de impedimento legal para llevarlo a cabo. Actualmente están autorizados y cada vez funcionan mejor en la mayoría de las Administraciones Públicas las Sedes electrónicas.

Ahora pasaremos a ver o juzgar la viabilidad financiera, es decir, si existe suficiente presupuesto para sufragar los gastos que llevar este proyecto a cabo pudiera ocasionar. El coste de los recursos que harían falta sería prácticamente nulo, ya que se encargarían de llevarlo a la práctica, el mismo personal que actualmente se encarga del mantenimiento y desarrollo de la Sede Electrónica de la Generalitat Valenciana.

Por tanto, después de realizado el estudio de viabilidad, creo que es muy factible llevar a cabo la modificación que se propone en este PFC.

3.5. PLAN DE CONTRATACION

Tal como se ha explicado en el punto anterior, se llega a la conclusión, que el plan de contratación, en este caso se hace innecesario, pues después de estudiar varias, posibilidades, alguna de ellas, pensando en crear una aplicación informática nueva, lo que supondría tener que contratar con una empresa exterior a la Administración. Al final se ha concluido que es más rentable utilizar los medios ya disponibles y por tanto se hace totalmente innecesario hacer un plan de contratación.

4. CAPITULO IV. CONCLUSIONES

4.1. CONCLUSIONES

Este Trabajo Fin de Carrera, ha permitido a su autora llevar a la práctica los conocimientos adquiridos a lo largo de la Diplomatura en Gestión y Administración Pública, y a su vez, cumplir con las normas establecidas por la Facultad de Administración y Dirección de Empresas en cuanto a:

- Originalidad
- Está basado en un problema real
- Es fundamentalmente práctico y aplicado
- Se apoya en las asignaturas cursadas
- Está relacionado con el trabajo profesional de un diplomado en GAP.
- Tiende un puente hacia el ejercicio profesional habitual.

Este Trabajo ha permitido conocer en profundidad la gestión y normativa sobre la Ordenación de territorio a nivel nacional y centrándose mas concretamente en la Comunidad Valenciana. Se ha planteado la problemática a la hora de iniciar un trámite de solicitud para poder construir o modificar en suelos catalogados como No Urbanizable, una labor que actualmente es muy lenta y burocrática, por la cantidad de trámites que conlleva. No se ha profundizado en los aspectos técnicos de la aplicación informática ya que entendemos que la finalidad de un diplomado de GAP, no es el desarrollo de una aplicación informática profesional sino el diseño de necesidad de información requerida a la problemática planteada. como puede ser:

- Descripción del trámite de solicitud de construcción en SNU
- Determinación de la necesidad de hacer más sencilla esta gestión.
- Simplificación en dicha tramitación

En cuanto a los aspectos técnicos de diseño, implementación, implantación y mantenimiento correspondería a personal informático especializado.

Para el cumplimiento de los objetivos planteados en el presente TFC, se ha realizado un análisis de la situación actual del trámite de solicitud de modificación o construcción en SNU y se ha propuesto la modificación de una Sede Electrónica ya existente en la Generalitat Valenciana, pero que incluya también dicho trámite.

Por todo lo anteriormente expuesto dicha propuesta se considera viable en cuanto a los aspectos:

- Legal.
- Técnico
- Presupuestario
- Económico
- De plazos.

Dicha propuesta se considera que podría ser interesante para otras instituciones, ya que en cierto modo es una forma de unificar los criterios entre las distintas administraciones públicas, es un poco, iniciar la creación de una Administración Pública única, sin necesidad de duplicar los trámites, al igual que

la entrega de documentación, pongo por ejemplo el DNI, que vayas a la oficina que quieras dentro de la Administración, has de presentar una copia del mismo.

Esperemos que este proyecto sea el inicio de la Administración única.

5. BIBLIOGRAFIA

Se agrupa en los siguientes apartados:

- Disposiciones legales
- Normas Técnicas
- Libros
- Apuntes de la titulación en GAP
- Trabajos Fin de Carrera
- Recursos Web

DISPOSICIONES LEGALES:

Estatal:

- Ley de Reforma y Desarrollo Agrario. Decreto 118/1973, de 12 de enero (BOE 05/07/1973)
- Ley 19/1995, de 4 de julio de Modernización de las Explotaciones Agrarias (BOE 03/02/1995)
- Disposición Final Cuarta de la Ley 10/2010 (BOE 21/2010)
- Ley 42/2007 de diciembre, de Patrimonio Natural de la Biodiversidad (BOE 14/12/2007)
- Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias (BOE 24/03/1995)

Autonómica:

- Ley 8/2002, de 5 de diciembre de Ordenación y Modernización de las estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana (DOGV11/12/2002)
- Decreto 217/1999, de 9 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se determina la extensión de las Unidades mínimas de Cultivo (DOGV. 18/11/1999)
- Orden de 17 de octubre de 2005, de la C.AP.A., por la que se regula la emisión de informes de carácter territorial y urbanístico (DOGV 24/10/2005)
- Decreto 178/2005, de 18 de noviembre, del Consell de la Generalitat por la que se establecen las condiciones de los vallados en el medio natural y de los cerramientos cinegéticos (DOGV 22/11/2005)
- Orden de 25 de marzo de la CAPA
- Ley 11/1194, de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana (DOGV 09/01/1999)
- Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat Valenciana, de la Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (DOGV 02/07/2004)

- Ley 4/2006, de 19 de mayo, de la Generalitat, de Patrimonio Arbóreo Monumental de la Comunidad Valenciana (DOGV 24/05/2006)
- Decreto 218/1994, de 17 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se crea la microrreserva vegetal (DOGV 03/11/1994)
- Decreto 70/2009, de 22 de Mayo, del Consell, por el que se crea y regula el catálogo Valenciano de especies de Flora Amenazadas, y se regulan medidas adicionales de conservación (DOFV 26/05/2009)

NORMAS:

- AENOR (Asociación Española de Normalización y Certificación) (2002). Criterios generales para la elaboración de proyectos. UNE 157001/2002. Madrid.
- AENOR (Asociación Española de Normalización y Certificación) (2007). Criterios generales para la elaboración de proyectos de sistemas de información. UNE 157801 Madrid.
- ISO 690/1987 de referencias bibliográficas.
- ISO 690-2/1997 de referencias bibliográficas sobre documentos electrónicos.

LIBROS:

- MAS JORDI/ RAMIÓ CARLES (1997): La auditoría operativa en la práctica.
- Técnicas de mejora organizativa. Ed. Marcombo SA. Barcelona.
- MAS JORDI/RAMIÓ CARLES (1992):Tècniques d'auditoria operativa aplicades a la Administració Pública. Generalitat De Catalunya.
- PÉREZ, SANTOS (2004), Normas de presentación de tesis, tesinas y proyectos. Univ. Pontificia De Comillas. Jpm Graphic, SL. Madrid.
- RAMIÓ CARLES (2002), Teoría de la organización y administración pública. Ed. Tecnos. Barcelona.
- STONER JAMES, A., FREEMAN, R. EDWARD Y DANIEL, GILBERT JR. (1996). Administración. Prentice Hall Hispanoamericana Cop. México.
- BAÑON, R. Y CARRILLO, E. (1197). La nueva administración pública. Madrid: Editorial Alianza

APUNTES DE ASIGNATURAS DE GAP Y DE SEMINARIOS:

- OLTRA, Francisco: Gestión Administrativa I (2006/07)
- FERRANDO, GERMÁN Aproximación al suelo rustico en la CV SNU

- PAÑOS COLLADO, VICENTE: Aproximación al Suelo Rústico. (2011)
- LLORCA RAMIS, JUAN BAUTISTA: Ponencia la ordenación del territorio, La Administración Local y la pérdida de competencias en materia urbanística. El caso de la Comunidad Valenciana (2011)

TRABAJOS FIN DE CARRERA

- ALCIBAR GARCÍA, CARMEN, (2007): Situación actual, análisis y propuesta de mejora del proceso de inscripción a los programas deportivos de la Universidad Politécnica de Valencia. (Facultad de Administración y Dirección de Empresas) UPV.
- PERIS CHIRIVELLA, AMPARO, (2008): Análisis y propuesta de mejora en el proceso de adopción internacional de menores en España. (Facultad de Administración y Dirección de Empresas) UPV.
- BORRULL MORATÓ, ROSA ISABEL (2013): Situación actual y propuesta de mejora de la gestión de dispensa de asistencia a clase en la Escuela Politécnica Superior de Gandía.. (Facultad de Administración y Dirección de Empresas), UPV.
- PÉREZ ESTEBAN, JOAQUINA (2006): Plan de mejora en el Servicio de Gestión Administrativa del Instituto Valenciano de Estadística. (Facultad de Administración y Dirección de Empresas). UPV.

RECURSOS WEB:

- http://paisajeyterritorioural.org/experiencias/comunidad_valenciana.html
- <http://www.upv.es/>
- <http://www.noticias.juridicas.com>
- <http://www.boletinesoficiales.com/documentacion/legislacion/>