



UNIVERSIDAD
POLITECNICA
DE VALENCIA

CURS ACADÈMIC: 2010-2011.

PROJECTE FINALITZACIÓ
EDIFICACIÓ.

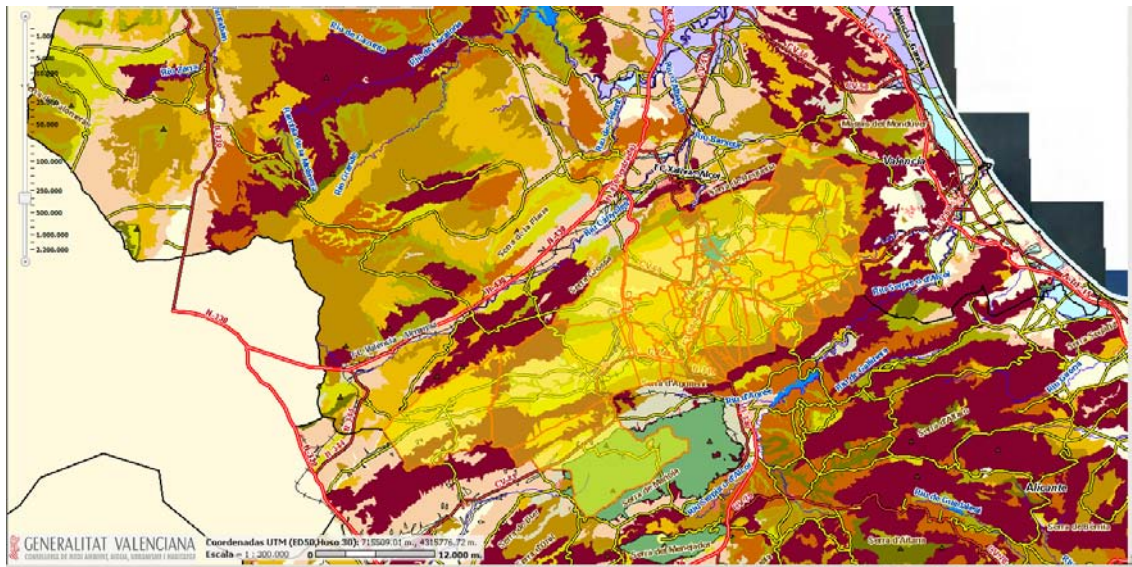
MÀSTER



Escuela Técnica Superior
de Gestión en la Edificación

ESPECIALITAT: GESTIÓ.

GESTIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE: PREVENCIÓ I PLANEJAMENT DE
POLÍTIQUES EFECTIVES PEL DESENVOLUPAMENT D'ÀREES PERI-URBANES
I ASSENTAMENTS LOCALS.



Imatge original visualitzada de la cartografia del institut Cartogràfic Valencia, www.icv.gva.es Generalitat Valenciana

AUTOR: JOSÉ LUIS PEIRÓ LLORET.

TUTORITZAT: DRA. FRANCISCA RAMÓN FERNANDEZ.

INDEX.

INTRODUCCIÓ	7
OBJECTIUS	8
1 METODOLOGÍA DEL TREBALL	9
2 EL PUNT DE PARTIDA	11
3 ELS NUCLIS URBANS I EL SU ENTORN. ESTAT ACTUAL	12
3.1 Les poblacions, breu recorregut històric dels orígens i creixements	12
3.2 Necessitat d'ordenar la ciutat i el territori	14
4 ÀREES PERIURBANES	16
4.1 Antecedents i concepte	16
4.2 Eines de gestió en perifèria i vores urbanes	20
4.3 La gestió i el finançament en sòl no urbanitzable	28
5. ESTUDI DE LA NORMATIVA VIGENT	32
5.1 Recopilatori de conceptes i definicions en la legislació Valenciana	32
5.2 La regulació del sòl no urbanitzable	61
5.2.1 Concepte de Sòl No Urbanitzable.	61
5.2.2 Usos i aprofitaments urbanístics del sòl no urbanitzable.	64
5.2.3 Gestions no planificades. El cas de la vivenda unifamiliar en sòl no urbanitzable.	67
5.2.4. Les modificacions de la Llei del Sòl Estatal	70

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

5.2 La disciplina urbanística en sòl no urbanitzable	73
5.2.1 Protecció i restauració de la legalitat urbanística en sòl no urbanitzable.	80
5.2.2 Anàlisi de sentències en sòl no urbanitzable amb edificacions de disseminats.	84
5.2.3 Les demolicions d'immobles en sòl no urbanitzable.	87
5.3 Assentaments en sòl no urbanitzable. Disseminats	89
5.3.1 Concepte assentament rural i habitatge familiar aïllat	89
5.3.2 Les declaracions d'interés comunitari.	97
La gestió del sòl com a factor estratègic en l'equilibri territorial	104
6 REPERCUSSIONS DE L'ACTIVITAT URBANÍSTICA I ELS USOS DEL SÒL A LA VALL D'ALBAIDA	115
6.1 Localització de la comarca	115
6.2 Dades urbanístiques	116
6.3 Síntesis de resultats	125
6.4 Activitat econòmica	128
6.5 Anàlisi del grau d'aplicació de la legislació	133
6.6 Sistemes analítics de millora	138

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

7	JUSTIFICACIONS ALS CANVIS PROPOSATS, HIPÒTESIS DE PARTIDA	147
7.1	Hipòtesis 1: La legalitat s'adapta a la realitat	147
7.2	Hipòtesis 2: Els polítics decideixen el model urbanístic	148
7.3	Hipòtesis 3: La manca de sòl crea distorsió i deseconomies d'escala	148
7.4	Hipòtesis 4: L'equilibri d'activitats contribueix a l'eficiència dels territoris	149
7.5	Hipòtesis 5: Les incorporacions del sòl rústic a les ciutats generen mes costos que beneficis	149
8	CANVIS PROPOSATS AL SISTEMA DE GESTIÓ VIGENT	153
8.1	Ordenament estructural del territori	153
8.1.1	El sòl de transició	153
8.2	Ordenament pormenoritzat en actuacions urbanístiques	156
8.2.1	Franjes de protecció del sòl urbà a sòl no urbanitzable protegit	156
8.2.2	Assentaments rurals, són necessaris?	157
8.3	Valoracions costos actuacions urbanístiques	158
8.4	Control del territori.	160
8.4.1	La disciplina urbanística, canvis en el lideratge de la gestió	160
	CONCLUSIONS	162
	BIBLIOGRAFIA	167
	LEGISLACIÓ CITADA	170
	LÍNES DE RECERCA FUTURES.	174

ABREVIATURES.

CTSVIC Ordre de 3 de novembre de 2008, de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge, per la qual es regula el cost de transformació de la superfície vinculada a les declaracions d'Interés comunitari per al càlcul del cànon d'ús i aprofitament (DOCV nombre 5.926, de 5 de gener de 2009).

ETE Dictamen del Comité de las Regiones sobre la Contribución de la política de cohesión a la Estrategia Europea 2020. Bruselas (DOUE nombre C 132/8 ES, de 3 de marzo de 2.010).

ETV DECRETO 1/2011, de 13 de gener, del Consell, pel qual s'aprova l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana (DOCV nombre 6.441, de 19 de gener de 2011).

EVH Ordre de 17 d'octubre de 2005, de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació, per la qual es regula l'emissió dels informes de caràcter territorial i urbanístic (DOGV nombre 5.120, de 24 de octubre de 2005).

LBRL Ley 7/1985, de 2 de abril de Bases del Regimen Local (BOE número 80, del 3 de abril de 1985, rec BOE, de 11 de junio de 1985, número 139).

LUV Llei 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat Valenciana, Llei urbanística valenciana de suelo (DOCV nombre 5.167, de 31 de desembre de 2005).

LOT Llei 4/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge (DOGV nombre 4.788, de 2 de juliol de 2004).

LRJAP Ley 30/1992 de regimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común (BOE número 285, de 27 de noviembre de 1992).

LS 07 Ley 8/2007, de 28 de mayo (BOE número 128, de 29 de mayo de 2007).

LSNU92 Llei 4/1992, de 5 de juny, del sòl no urbanitzable (DOGV nombre 1.086 de 17 de juny de 1992).

LSNU 92M Llei 2/1997, de 13 de juny, de la Generalitat Valenciana, de modificació de la llei 4/1992, de 5 de juny, del sòl no urbanitzable respecte del règim de parcel·lació i construcció d'habitatges (DOGV nombre 3.014, de 16 de Juny de 1997).

LSNU04 Llei 10/ 2004, de 9 de desembre, de la Generalitat, del Sòl No Urbanitzable (DOGV nombre 4.900 de 10 de desembre de 2004).

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

MFGF Llei 14/2005, de 23 de desembre, de la Generalitat, de Mesures Fiscals, de Gestió Financera i Administrativa, i d'Organització de la Generalitat (DOGV nombre 5.166, de 30 de desembre de 2005).

MUAP Llei 12/2010, de 21 de juliol, de Mesures Urgents per a Agilitar l'Exercici d'Activitats Productives i la Creació de l'Ocupació (DOCV nombre 6.316, de 22 de juliol de 2010).

MUFH Decret Llei 1/2008, de 27 de juny, del consell, de mesures urgents per al foment de l'habitatge i el sòl (DOCV nombre 5.795, de 30 de junio de 2008).

RDU Real Decreto por el que se aprueba el Reglamento de disciplina urbanística para el desarrollo y aplicación de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana (BOE número 223 de 18 de septiembre de 1978).

ROGTU Decret 67/2006, de 12 de maig, del Consell pel qual s'aprova el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i urbanística (DOCV nombre 53.264 bis, de 23 de maig de 2006).

Decret 36/2007, de 13 d'abril, del Consell, pel qual es modifica el Decret 67/2006, de 19 de maig, del Consell, pel qual es va aprovar el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística (DOCV nombre 5.491, de 17 de abril de 2007).

TRLS76 Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE número 144 de 16 de junio de 1976).

TRLS Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo (BOE número 154, de 26 de junio de 2008).

RT ORDRE 36/2010, de 26 d'octubre de 2010, de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació, per la qual s'aprovaen les bases de les ajudes RURALTER (DOCV nombre 6.388, de 2 de novembre de 2010).

INTRODUCCIÓ

Els municipis, dintre dels seus àmbits competencials, defeneixen la planificació i gestió estratègica dels territoris; jornada a jornada s'enfronten a la problemàtica de gestionar i executar processos reglats de desenvolupament, control, manteniment i canvi d'usos del sòl.

Objectivament i atenent al treball diari desenvolupat en l'administració local, observem que la perifèria urbana i la gestió del sòl rústic es caracteritzen per ser intrínsecament àrees fràgils per a la gestió urbanística i desenrotllament estratègic del àmbit municipal.

Les infraestructures i recursos dels municipis i les ajudes disposades d'instàncies administratives superiors, per a exercir les obligacions competencials dels municipis; molt a sovint han anat minvant en relació al nivells competencials assolits.

Som de l'opinió que les eines i l'agilització de les gestions en el temps son la clau fonamental per la eficiència en les tasques diàries de l'urbanisme local, inmerses constantment en noves demandes emergents de la societat, les quals l'administració cal afrontar i capacitar-se per resoldre.

La consciència popular, molt arraigada en temes de propietat i l'evolució econòmica i social han desenvolupat intervencions en sòl rústic que incideixen en el canvi del paisatge i del territori, caracteritzant-se per ser execucions fetes a curt termini amb repercussions de difícil solució i amb costos socials, en molts casos, sense solució.

Els canvis del territori, la relació entre les ciutats i el seu entorn i com a punt de partida les decisions dels governs locals i/o autonòmics defeneixen el paisatge que ens en volta; considerem que l'acció de govern sobre els canvis del territori es fonamental per a un desenvolupament intel·ligent del territori.

Actualment existeix un entramat legislatiu reglat molt potent i detallat, amplíssim, de difícil aplicació, motivant la implicació ciutadana, però si observem la realitat del paisatge i de les edificacions actuals, no ha conseguit els propòsits legiscats.

L'estudi dels instruments urbanístics vigents i l'acció del govern, específicament les decisions preses en un territori, son elements que condicionen el futur dels nuclis urbans i conjunt de l'àrea afectada.

Hem considerat que per a centrar el treball partirem d'una comarca valenciana, La Vall d'Albaida, com a nucli d'estudi.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Els motius d'escollir aquest territori son deguts al coneixement inicial que dispose d'aquest territori, a més, és una comarca amb unes definicions específiques molt clarividents e importants, com son:

Àrea geogràfica molt ben definida per la seva pròpia orografia, comarca central a terres Valencianes definida per les serralades naturals.

Alt índex de productivitat industrial en relació al nombre d'habitants.

Àrea majoritàriament rural. Com demostra la classificació r.2.ealitzada pels fons Europeus Ruralter (Zona 5 i 6)¹.

Per assolir els nostres propòsits hem considerat traçar una ruta de seqüències necessàries per arribar al nostre objectiu, que son les següents seqüències d'estudi:

Seqüència 1: Estudi sintetitzat dels processos existents en la legislació Valenciana en la gestió del Sòl No Urbanitzable.

Seqüència 2: Dades de l'estat actual d'una comarca valenciana.

Seqüència 3: Proposar modificacions puntuals de la normativa actual.

OBJECTIUS

L'objectiu del treball el definim com la búsqueda de metodologies àgils de gestió del sòl no urbanitzable o urbanitzable, amb capacitat de previndre actuacions no reglades.

¹ ORDRE 36/2010, de 26 d'octubre de 2010, de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació, per la qual s'aprovaen les bases de les ajudes RURALTER (DOCV nombre 6.388, de 2 de novembre de 2010).

1 METODOLOGÍA DEL TREBALL

Per obtenir els objectius expressats en la introducció, i partint que l'espai urbà, inter-urbà, l'ús que se'n fa i les previsions de futur són paràmetres directes que afecten al conjunt del territori; hem parametrizat el treball com segueix:

Anàlisi de la informació des de diverses perspectives: jurídiques, econòmiques, socials.

Necessariament caldrà conèixer sense ambigüetats els conceptes legalment definits i fixar-los per a maximitzar la seva utilitat. Aquesta informació s'ha obtingut, mitjançant la revisió de la legislació vigent.

Creiem convenient que de la recopilació de normativa, amb les disposicions ordinàries i el seu desenvolupament (lleis, decrets, òrdens, reglaments, etc.) haurem de fer un esgotament de la jurisprudència que resulta d'aplicació, utilitzant les principals bases de dades jurídiques disponibles.

La metodologia proposada serà completada amb doctrina científica pronunciada expressament en la matèria, i en la plantejada amb la problemàtica de l'aplicació dels conceptes legals en ús.

Detectats els principals problemes analitzada la normativa vigent i realitzats els informes obtindrem les dades complementàries que considerem necessaris per a completar l'investigació.

Considerem que el projecte ha de ser útil a la societat, i hem de obtenir els recursos necessaris per a difondre'l.

En el projecte realitzat hi trobem excés normatiu, inconvenient d'especial incentiu que ens motiva a l'aplicació de la metodologia proposta per obtenir conclusions i definir les premisses a resoldre.

El projecte es desenvoluparà en fases estructurades de treball, com són:

Primera fase de documentació e investigació de les àrees a estudiar, analitzant i datant estructura de treball que ens ajude al desenvolupament de la tesina.

Aquesta primera fase, documentarem les dades de les mostres necessàries per a l'estudi i desenvolupament posterior.

A. Estudi dels processos existents per a la gestió del territori en la legislació Valenciana en Sòl Urbanitzable/ No Urbanitzable.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

- a. Quadres resum dels processos per a la gestió del sòl no urbanitzable,
 - b. Recopilació de normativa per a gestionar el sòl no urbanitzable.
 - c. Disciplina urbanística en Sòl Urbanitzable/ No Urbanitzable.
- B. Documentació de les dades de l'estat actual del sòl No Urbanitzable en la Vall d'Albaida.
- a. Base de dades de les característiques de sòl no urbanitzable.
 - b. Polítiques existents per a l'ordenació territorial de la comarca.
- C. Analitzar la situació actual i/o resultats de l'aplicació de la normativa vigent en la comarca de la Vall d'Albaida.

Segona fase d'anàlisi de la bibliografia consultada amb objecte justificar la tesi, dades reals obtingudes i desenvolupament paral·lel de la informació.

Tercera fase de feed-back o retroalimentació amb les actualitzacions i vincles entre capítols, que ens ajudaràn a l'obtenció de conclusions i resultats finals.

Quarta fase descriptiva del resultat final consistent en proposar els sistemes de gestió o modificacions puntuals de la legislació vigent.

2 EL PUNT DE PARTIDA

L'Estratègia Territorial Valenciana, (ETV),² en el segon gran bloc de continguts del document de referència, especifica com a punt de partida de la legislació Valenciana, l'estratègia europea 2020, (ETE)³.

Aquest es el marc que ha d'inspirar la política territorial de la Generalitat per als propers vint anys.

El nostre punt de partida és el territori, concretament les àrees peri-urbanes, i el sòl rústic amb incidència constant amb les poblacions i ciutats de la comarca, mitjançant l'estudi de bases de dades accedibles, procedirem a conèixer els conceptes, normativa vigent, la jurisprudència coneguda i la seva aplicació.

El treball de recopilació i estudi realitzat en el capítol 5, apartat de la normativa vigent, ens ajudarà a definir el punt de partida sense ambigüetats

Sabem que les infraestructures tenen un paper fonamental en la mobilitat i en l'ús dels territoris; la incidència d'un món globalitzat que cada vegada incideix més en les decisions econòmiques i polítiques que afecten a les persones i al territori.

El comportament dels canvis d'ocupació del territori s'han produït constantment i han sigut camp de molts estudis; però creiem que l'anàlisi sobre la gestió de les àrees periurbanes, disseminats i la gestió del sòl no urbanitzable no ha sigut desenvolupada per la legislació convenientment.

El desenvolupament del territori i les ciutats ha sigut estudiat per experts des d'aspectes funcionals, estètics, físics, sociològics, econòmics, sempre fent anàlisis de la realitat del territori i les seves afeccions en posicionament e infraestructures, ajuden a entendre el present i poden preveure el que passarà en un territori en funció de certes aplicacions urbanístiques.

Com a sustentació de la investigació hem recollit àmplia base de dades estadístiques, de camp, administratives, substentació legal vigent i comprovacions "in situ" en tres poblacions rurals; amb l'objectiu de identificar el creixement de les àrees escollides, per entendre el present i l'afecció que l'administració ha desenvolupat amb la seva competència de gestió del territori a més de les interrelacions que s'han aconseguit.

² DECRET 1/2011, de 13 de gener, del Consell, pel qual s'aprova l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana (DOCV nombre 6.441, de 19 de gener de 2011).

³ Dictamen del Comité de las Regiones sobre la Contribución de la política de cohesión a la Estrategia Europea 2020. Bruselas. (DOUE nombre C 132/8 ES, de 3 de marzo de 2.010).

3 ELS NUCLIS URBANS I EL SU ENTORN.

ESTAT ACTUAL

3.1 LES POBLACIONS, BREU RECORREGUT HISTÒRIC DELS ORIGENS I CREIXEMENTS

Zonificació Mediterrànea.

L'origen de la ciutat va néixer a l'antiga Mesopotàmia (l'actual Iraq), al voltant de l'any 4.000 aC, en zona climàtica propícia per a gaudir de la comunicació al aire lliure; afavorint la sociabilitat.

Cal no oblidar que les dificultats per a la mobilitat fou motor dels intercanvis socials, econòmics i culturals per els habitants que motivaren el model de ciutat o nucli poblacional. Model compacte conegut com model de ciutat Mediterrànea.

Aquest model territorial, es anomenat en l'estratègia territorial de la llei Valenciana com a ciutat sostenible.

La influència dels Estat Americans, en el món occidental, donà pas a models alternatius en el planejament de les ciutats, apareixen les ciutats o zones residencials de vivendes unifamiliars aïllades en parcel·la, sovintment confosos amb model de ciutat moderna i de qualitat urbana.

Cal posar atenció especial a les segons residències, caracteritzades per:

1. Manca de tractament al voltants de les urbanitzacions que canvien el paisatge.
2. Baix índex d'ocupació del territori.
3. La transformació com a domicilis permanents

Zonificació nord Europea.

Al Nord d'Europa apareixen dues fases diferenciades:

Fase 1: Als voltants del segle XIII van sorgir les ciutats. El factor climàtic fou fonamental, ja que induïen a la compactació dels habitants per a facilitar els intercanvis.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Fase 2: Quan la tècnica evoluciona i es millora la mobilitat del transport, la proximitat deixa de ser prioritària i apareix la ciutat dispersa, fonamentada en la cultura i actitud del seus habitants.⁴

Estats Units d' Amèrica.

La colonització del territori, fou posterior a la Europea, els mitjans de transport evolucionen al ritme de les ciutats, on el cotxe és el gran protagonista en detreniment d'un espai públic no quantificat.

El desenvolupament de la primera potència mundial econòmica, unit a la influència mediàtica aconseguix concretar model d'estil de vida arrel del món, introduint la ciutat dispersa.

Altres àrees geogràfiques

A ciutats ubicades en Àfrica i/o asiàtiques disposem de casos ben curiosos, com Chueca Boitia, ciutat sense façanes, on es pot dir que el carrer no existeix i s'organitza la vida domèstica al voltant del pati.

Cal afegir què, en les ciutats on existeix desenvolupament econòmic, els models de ciutats occidental, principalment el nord-americà, molt a sovint; es confundeixen en termes de progrés.

Ciutat futura

Les ciutats i els seus entorns, disposen de aspectes diferenciadors al llarg de la història, que han creat diferenciacions culturals, «Paga la pena, ara, fer notar dos problemes urbans que no són pas atribuïbles a l'origen de les ciutats sinó que han emergit amb el pas del temps.»⁵

Coincidim en la següent afirmació «La ciutat és una particular posada en escena de les societats»⁶ on incideix en l'heterogeneïtat social i cultural com valors afegits que units a l'existència d'un espai públic potència les relacions socials.

⁴ Conceptes de RACIONERO I GRAU, L.: *El mediterráneo y los bárbaros del Norte. La confrontación de dos mentalidades que deben ser complementarias*, Ed. Plaza y Janés Editores S.A., 2a. Barcelona, edició, 1985, pàgina 54.

⁵ OLIVA CASAS, J.: «Urbanisme, ecologia i sistema de vida», *Revista VIA*, nombre 14, Desembre 2010, pàgines 172-186.

⁶ INNERATY GRAU, D.: «L'espai públic de la ciutat», *Revista VIA*, nombre 14, Desembre 2010, pàgines 168-171.

3.2 NECESSITAT D'ORDENAR LA CIUTAT I EL TERRITORI

Avui en dia, l'urbanisme no es pot desligar de l'entorn que l'envolta. La natura és un condicionant important a tenir en compte per executar noves unitats d'actuació urbanístiques.

Es a dir, la ciutat, per sí mateix, no pot sobreviure, necessita consumir sòl, i energia per materialitzar la seva subsistència.

La necessitat d'ordenar la ciutat i el territori ha esdevengut un procés de canvis i actualitzacions de la ciutització moderna, però en aquest treball començarem analitzant els conceptes especificats en la legislació autonòmica Valenciana, fent referència al concepte de l'entorn urbà, ROGTU, art. 4, com « Aquelles àrees urbanes consolidades en un terme municipal on hi haja implantació de població o es realitzen activitats socials.»⁷

Tipologies de municipis.

La classificació de les tipologies dels municipis valencians, es basa en la influència que els nuclis urbans tenen sobre la resta de municipis, classificant-los depenent del grau d'atracció econòmic que disposen sobre la resta. Així defineix les tipologies depenent del sistema nodals.

Els sistemes nodals, ETV, corresponen a les pretacions de béns i serveis que presten les poblacions al conjunt del territori.

Diferenciarem les tipologies de les ciutats d'acord amb l'Estratègia Territorial Valenciana, en: Sistemes urbans metropolitans, corresponents a la Directriu 71 ETV; i Ciutats Mijanes, Directriu 74 ETV i Municipis Rurals, Directriu 75 ETV.

Sistemes urbans metropolitans: «està format per les àrees urbanes integrades de Castelló, València i Alacant–Elx.»⁸.

Municipis Rurals: Són aquells municipis o àrees urbanes integrades que disposen d'atributs favorables per a polaritzar el municipis constituents d'aquest sistema.

Diferenciant el centres de polaritat comarcal i el centres de polaritat comarcal complementaris.

Ciutats Mitjanes: Municipis o o àrees urbanes integrades de poblacions aproximades entre els 20.000 i 150.000 habitants, i disposa d'una sèrie d'atributs favorables per a polaritzar els municipis del seu entorn.

⁷ Decret 67/2006, de 12 de maig, del Consell pel qual s'aprova el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i urbanística. (DOCV nombre 53.264 bis, de 23 de maig de 2006).

⁸ DECRET 1/2011, de 13 de gener, del Consell, pel qual s'aprova l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana. (DOCV nombre 6.441, de 19 de gener de 2011).

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Críteris de creixement de l'ocupació de sòl en Sistemes Rurals (capítol V, directriu 108 ETV).

Municipis Sistema Rural		
Sòl Residencial	Per activitats econòmiques.	
<p>Creixement poblacional màxim: 0.5 % de la població.</p>	<p>Màxima ocupació territori: 0.6 % Residencial</p>	<p>Màxima ocupació territori: 0.6 % Residencial</p>
<p>Anàlisi previ: (D108.2). Activació habitatges desocupats. Regeneració i manteniment trams urbanes existents.</p>	<p>Desenvolupaments proposats (D108.3) Els creixements no trenquen aquest conjunt harmònic.</p>	<p>Alternatives de creixement: (D108.3) Model compacte. Model compacte discontinu separat del nucli però connectat funcionalment amb aquest. Cal procurar-ne la connexió mitjançant sistemes de transport no motoritzat. (D108.8)</p>
<p>Sòls de Nova ocupació (No Urbanitzables – Urbanitzables) / Noves peces urbanes.</p>		
<p>Peri-urbana. : (D108.4). Mantenir una proporció coherent amb aquests de manera que la seua implantació no reduísca els valors culturals i paisatgístics de l'entorn.</p>	<p>Ocupació (D108.5) <u>General.</u> Menors a 1/3 del Sòl segellat. <u>Particular</u> Menor iguals ½ del Sòl segellat. (Si es inviable l'actuació primera).</p>	<p>Alternatives de creixement (D108.6) Les noves peces urbanes han d'incorporar-se de forma successiva.</p>
<p>Condicions prèvies a la programació (D108.7). Integració paisatgística respecte al total del conjunt edificat. Estudi d'emplaçaments alternatius. Elecció del que millor satisfaga la incorporació física i funcional amb el conjunt i amb l'entorn ambiental i paisatgístic.</p>	<p>Condicions d'execució del planejament. (D108.6). Fins que no es consolide el 75 per cent de la urbanització i l'edificació de la primera peça no es podran desenvolupar les següents.</p>	
<p>Els criteris desenvolupats per als municipis del sistema rural poden ser aplicats totalment o en part als municipis o nuclis urbans que, sense formar part d'aquest àmbit territorial, tinguen conjunts urbans de gran interès cultural, paisatgístic o patrimonial. (D108.9)</p>		

Quadre d'elaboració pròpia.

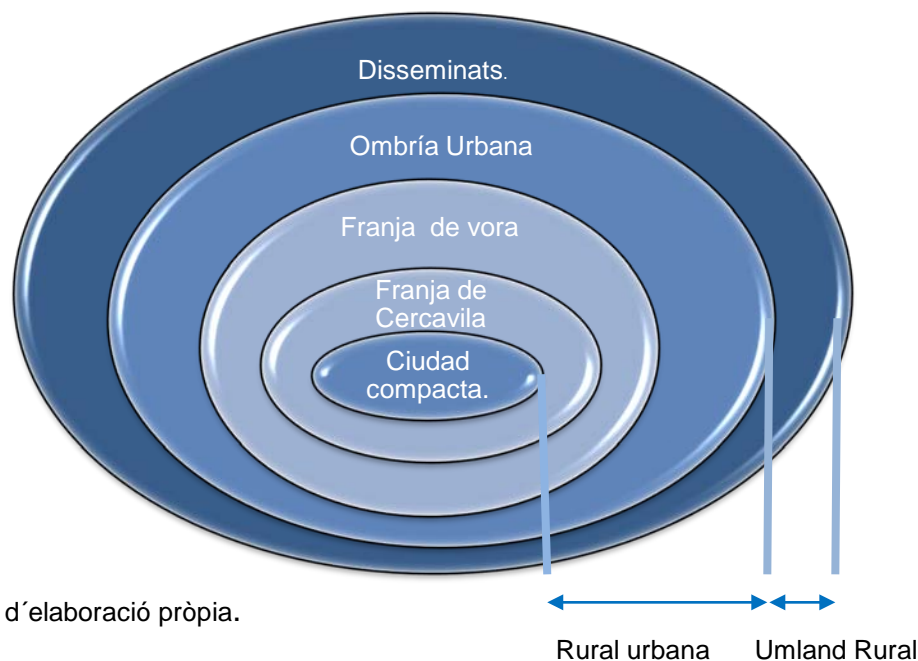
4 ÀREES PERIURBANES

4.1 ANTECEDENTS I CONCEPTE

La Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge, LOT, en l'article 6, defineix com a vora urbana la zona de transició del que és urbà al que és rural o natural, tancat per límits definits per edificacions o construccions urbanes;⁹ llavors es correspon en les àrees d'expansió de la ciutat cap a l'àmbit rural, espais entre el nuclis urbans i el camp, que constantment assoleixen les ciutats; son anexions que conflueixen en l'entorn amb canvis del paisatge, en molts casos de baixa qualitat.

En primera instància, fou estudiada en els Estats Units d'Amèrica, on Russwurm¹⁰, va guaitar com l'ordenament de la ciutat responia a franjes perifèriques, i mesurant àrees de delimitació concèntriques; a més, va definir la franja rural-urbana i la «umland rural»; concluent que la ciutat concentrada, com a nucli central de polaritat, s'expandeix per l'àmbit rural per moviments socials, econòmics i d'afecció e inter-relació poblacional.

Gràfic explicatiu de les inèrcies en àrees peri-urbanes.



Gràfic d'elaboració pròpia.

⁹ Llei 4/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge (DOGV nombre 4.788, de 2 de juliol de 2004).

¹⁰ BRYANT, C.R.: RUSSWURM, L. H.: *The city's countryside: Land and its management in the rural-urban fringe*, Longman, London and New York, 1982, pàgina.125.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

En primera instància, el planejament urbanístic tradicional, que estableix una delimitació estricta del sòl urbà i urbanitzable, no fou suficient per a contenir o regular el creixement i la difusió urbana, passant per damunt del usos agraris que tradicionalment ocupen les àrees de connurbació urbana; en molts casos en actuacions de dubtosa legalitat.

El planejament vigent i les modificacions realitzades per les Administracions públiques no ateníen al valor afegit del territori, dotant reglamentàriament en la gestió del sòl, les eines específiques per transformar i qualificar sòl no urbanitzable en sòl programat per a l'expansió urbanística, atenent fonamentalment, a valors d'aprofitament basats en la superfície a edificar.

Cal afegir que, la gestió de la disciplina urbanística no és estrictament duta a terme con caldría. Llavors, determinats agents implanten activitats no autoritzades en sòl no urbanitzable, dificultan la seva gestió.

Pensem que el planejament físic en la regulació de les rendes i el preu del sòl, han sigut bàsics per als canvis constants en les àrees peri urbanes.¹¹

Així mateix, la conurbació urbana del sòl no urbanitzable necessita d'un tractament diferenciat i aclaridor degut als usos i potencials que per a la societat representen.

Els usos en espais de sòl no urbanitzable en les franjes periurbanes a les poblacions, majoritàriament han sigut considerats com matèria prima per l'expansió de la ciutat, i han sigut tradicionalment espai de conflictes, i degradació ambiental.

Es a dir, en les àrees periurbanes, ens troben un autèntic laboratori dels processos territorials.¹²

Un dels principals entrebancs en les polítiques de gestió del sòl en perifèria urbana, ha sigut la valoració que han tingut tradicionalment aquets espais,¹³

¹¹ALDOMÀ BUIXADÉ, I.: «Les Dificultats de manteniment de l'Agricultura periurbana. L'Eixample de l'Horta de Lleida», *Scripta Nova*, Barcelona: Universidad de Barcelona, 15 de febrer de 2009, Vol. XIII, núm. 284, apartats 5-7.

¹² Idea analitzada per GONZALEZ URRUELA, E.: «La evolución de los estudios sobre áreas periurbanas», *Anales de geografía de la Universidad Complutense de Madrid*, número 7, 1987, pàgina 445.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

concebuts com àrees sense connexió al centre urbà , nucli de degradació física i marginalitat.

Per a canviar la tendència, hauríem d'implicar als professionals de l'agricultura en els projectes territorials, així com a la ciutadania en els valors representatius de les vores urbanes.¹⁴

Es a dir, necessitem gestionar els processos de control del planejament en perifèria urbana, des de la l'estudi de inclusió d'àrees de transició al sòl rústic; mitjantçant mecanismes de gestió útils per dotar al municipi d'àrees de valor afegit a l'urbanisme local.

Exposem com solució d'espai de transició del sòl urbà a rústic es correspon en el cinturó verd d'Aldaia.



Àrees de transició urbà al rústic, en aquest cas de Sòl No Urbanitzable Protegit. (Fotografia aèrea propietat del Ajuntament d'Aldaia.) Projecte Cinturó de Pepe Murcia Vidal, Arquitecte.

Solucions que considerem bàsiques per a que la perifèria urbana no es confonga en àrees de marginalització social, o àrees sense ordenació programada, com sovintegem en l'entorn més immediat de les nostres ciutats i

¹³ Terminologia especificada per DEMATTEIS, G.: *Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas* , Ed. Urbanitats 4, Montevideo, 1998, pàgines 45-68.

¹⁴ JARRIGE F.: «L'Agriculture périurbaine à la croisée des territoires. Situation enjeux autour de Montpellier,» Ed. UMR Innovation Montpellier, 2005, pàgines 3-5.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

que posa de relleu, com la consistència social i econòmica de l'agricultura en les àrees peri-urbanes constitueix un valor afegit que hi ha que protegir i adequar per al seu funcionament per si mateix, sense subvencions i possibilitant índexs de qualitat de vida que per si mateix constitueixen valors socials rellevants per a la sostenibilitat d'un poble.

Es a dir, sense economia real no hi ha manteniment efectiu d'una infraestructura.¹⁵

Per la qual cosa considerem que caldria regular i establir mecanismes per gestionar els espais peri-urbans.

¹⁵ ALDOMÀ BUIXADÉ, I.: «Les Dificultats de manteniment de l'Agricultura periurbana. L'Exemple de l'Horta de Lleida», Scripta Nova Universidad de Barcelona, 15 de febrer de 2009, Vol. XIII, núm. 284, apartat 18.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

4.2 EINES DE GESTIÓ EN PERIFÈRIA I VORES URBANES

La llei urbanística valenciana, LUV, no disposa de procediments, disposicions i elements diferenciadors objectius en quan a la definició de l'actuació en àrees de perifèria urbana, però sí que hem trobat puntualitzacions i articulats que ajuden a combatir la degradació, inclòs convertir-los en espais dotacionals per a la ciutadania.¹⁶

Eines per a la gestió de perifèria urbana.		
Llei urbanística Valenciana. (LUV)	Llei d'ordenació del Territori i Protecció del Paisatge. (ROGTU)	
Reserves sòl dotacional públic Art. 52, 58	Cessions. Art. 13.6	
Directrius ordenació. Art. 47	Modificacions ROGTU decret 67/2006 ¹⁷	LOT ¹⁸
Reparcel·lacions. Art. 169 e Art. 202	Àrees d'execució. Parcs públics Naturals Art. 123.	Quotes. Art. 74 Art. 85

Tabla d'elaboració pròpia.

Així, desenvolupant el quadre resum dels articulats exposats, tenim:

Delimitacions de la xarxa primària de reserves de sòl dotacional públic. (LUV Art. 52 i 58).

«b) Àrees destinades a parcs públics naturals en les que haja de materialitzar-se la cessió gratuïta a l'administració d'una superfície equivalent de sòl no urbanitzable protegit, a qui es referix l'article 13.6 de la Llei 4/2004, de 30 de juny, d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge, llevat que les directrius definitòries de l'estratègia d'evolució urbana i d'ocupació del territori excloguen noves classificacions de sòl urbanitzable. Estos parcs públics naturals hauran d'estar classificats com a sòl no urbanitzable».

I l'article 58, en relació a les reparcel·lacions, que en el punt 5, què delimita unitats d'execució discontinües per a l'obtenció de sòls amb destí a parcs públics naturals com a conseqüència d'una reclassificació de sòl.

¹⁶ Llei 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat Valenciana. (DOCV nombre 5.167, de 31 de desembre de 2005).

¹⁷ Decret 36/2007, de 13 d'abril, del Consell, pel qual es modifica el Decret 67/2006, de 19 de maig, del Consell, pel qual es va aprovar el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística (DOCV nombre 5.491, de 17 de abril de 2007).

¹⁸ Llei 4/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge (DOGV nombre 4.788, de 2 de juliol de 2004).

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Però integrant-se com a tals en l'àrea de repartiment resultant amb els corresponents coeficients de ponderació de valor i classificant-se com a sòl no urbanitzable.

Article 47 de la LUV, Directrius relatives a l'ordenació, i les cessions de l'article 13.6 de la LOT.

Directrius relatives a l'ordenació (LUV art. 47)

«Hauran de fixar, especialment, les condicions objectives que siga possible la classificació de nous sòls urbanitzable, i podran excloure esta possibilitat de forma genèrica o en determinades àrees del municipi, per ser convenient al model territorial adoptat i hauran d'excloure-les sempre respecte al sòl no urbanitzable subjecte a especial protecció.

3. En els municipis que, amb caràcter excepcional i de forma justificada, no siga possible fer efectives les cessions a què es referix l'article 13.6 de la Llei d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge per no existir sòl no urbanitzable subjecte a especial protecció, o ser insuficient el que hi haja, i haja de substituir-se la cessió per aportació monetària del valor equivalent, els plans generals fixaran els programes i projectes per a la sostenibilitat i la qualitat de vida a què hagen de destinar-se».

Càrregues de la reparcel·lació en compliment d'obtindre sòl no urbanitzable protegit. (ROGTU ArticleS 169 e, 202)

«Si és el cas, materialitzar el compliment de la càrrega d'obtindre sòl no urbanitzable protegit a què es referix la Llei 4/2004 de 30 de juny, de la Generalitat d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge, en el cas que la reparcel·lació es produïska en execució d'un instrument de planejament que implique el canvi de classificació de sòl no urbanitzable a urbanitzable, establint els oportuns coeficients de ponderació de valor entre el sòl no urbanitzable i del urbanitzable a què s'adscriu, d'acord amb la Llei 6/1998, de 13 d'abril, de Règim del Sòl i Valoracions.¹⁹» que units a l'article 202, indivisibilitat de terrenys en les distintes classes de sòl Són indivisibles:

«Les parcel·les en sòl no urbanitzable, i en sòl urbanitzable sense programació, llevat que complisquen amb els requisits establits en la seua legislació reguladora».

La conjugació del articulats anomenats fan útils els procediments per a dur a terme una bona planificació dels espais peri-urbans. Elements que poden

¹⁹ Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (BOE número 89, de 14 de abril de 1998) Llei derogada.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

portar en la pràctica a disposar de fonaments de dret per a que l'administració actúe en benefici de la societat.

Si bé, l'aspecte de la substitució de la cessió per aportació monetària del valor equivalent, hem de assenyalar que pot induir a pràctiques en la gestió del sòl no urbanitzable que disminueixen el valor social del urbanisme.

Un altre punt que considerem a destacar són els cànon per les actuacions en sòl no urbanitzable procedents de les actuacions amb declaració d'interès comunitari, que segons la LOT, en l'article 85, els ingressos procedents del cànon establert, seran destinats a la recuperació del territori o paisatge en l'àmbit municipal.

La quantificació econòmica dels cànon per instal·lacions en sòl no urbanitzable, no disposa de la reglamentació necessària i la valoració suficient per assolir quotes de sostenibilitat en el territori.

Per a justificar la severitat de l'afirmació, ens basem en com la legislació valenciana partint de la Llei del sòl no urbanitzable²⁰, LSN92, ha modificat el concepte de la materialització de càrregues per obtenir sòl no urbanitzable.

Cronològicament hem datat els processos legals com segueix:

A- Publicació de la Llei d'ordenació del territori, LOT, en l'article 13.6 en referència al compliment d'obtenir sòl no urbanitzable.

B- Modificació del article 13.6 mitjançant la Llei 14/2005, MFGFM, on deixa de relleu la necessitat de ponderar els valors obtesos, de l'article 115.²¹

C- Especificacions en la Llei de sòl no urbanitzable LSNU04, article 15.3

« El pla podrà establir justificadament un coeficient d'equivalència entre la superfície d'estos sòls i la del sòl urbanitzable a què s'adscriuen, a l'efecte de repartiment de beneficis i càrregues.»²²

D- I la modificació del article 123 del ROGTU.²³

²⁰ Llei en vigor, en temes de parcel·lacions Llei 4/1992, de 5 de juny, del sòl no urbanitzable (DOGV nombre 1.086 de 17 de juny de 1992).

²¹ Llei 14/2005, de 23 de desembre, de la Generalitat, de Mesures Fiscals, de Gestió Financera i Administrativa, i d'Organització de la Generalitat (DOGV nombre 5.166, de 30 de desembre de 2005).

²² Llei 10/2004, de 9 de desembre, de la Generalitat, del Sòl No Urbanitzable (DOGV nombre 4.900 de 10 de desembre de 2004).

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

En el que l'aprofitament tipus del àrea de repartiment del sector reclassificat, es calcularà:

$$AT \text{ sector} = E / S_{\text{sector}} + K \times Spn$$

On:

(AT sector): és l'aprofitament tipus del sector objecte de reclassificació com a sòl urbanitzable.

(E): és l'aprofitament objectiu, en metres quadrats sostre, o en unitats d'aprofitament si és necessari emprar coeficients correctors, d'acord amb aquest reglament.

(Ssector): és la superfície de l'àrea de repartiment que engloba el sector objecte de reclassificació, en metres quadrats, incloent la xarxa primària.

(K): és el coeficient de ponderació.

(Spn): és la superfície en metres quadrats del sòl no urbanitzable protegit qualificat de parc públic natural, que s'ha d'obtenir

Paràmetres que hem de considerar sempre d'acord amb la legislació estatal de valoració aplicable, ja que es tracta d'una competència de l'Estat.

E- El decret 12/2010²⁴, MUAP, en l'article 7, on especifica reduccions dels cànon fins a un cinquanta per cent quan es tracte d'activitats industrials productives²⁵.

A més, deroga l'ordre de 3 de novembre de 2008, CTSVIC,²⁶ de regulació del cost de transformació de la superfície vinculada a les declaracions d'interès comunitari.

Dades que manifesten com el sòl no urbanitzable, no deixa de considerar-se com a sòl residual, i com l'entramat legal per dur a terme la valoració del cànon es materialitza atribuint al sòl no urbanitzable un aprofitament tipus virtual del 10 per cent de l'aprofitament tipus mitjana de la xarxa primària classificada com a sòl urbanitzable.²⁷

Solució aplicada pels tècnics municipals molt a sovint, ja que conèixer dades que garantisquen valoracions fiables per a la quantificació dels cànon força a

²³ Decret 36/2007, de 13 d'abril, del Consell, pel qual es modifica el Decret 67/2006, de 19 de maig, del Consell, pel qual es va aprovar el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística (DOCV nombre 5.491, de 17 de abril de 2007) .

²⁴ Llei 12/2010, de 21 de juliol, de Mesures Urgents per a Agilitar l'Exercici d'Activitats Productives i la Creació de l'Ocupació (DOCV nombre 6.316, de 22 de juliol de 2010).

²⁵ Llei 12/2010, de 21 de juliol, de Mesures Urgents per a Agilitar l'Exercici d'Activitats Productives i la Creació de l'Ocupació (DOCV nombre 6.316, de 22 de juliol de 2010).

²⁶ Ordre de 3 de novembre de 2008, de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge, per la qual es regula el cost de transformació de la superfície vinculada a les declaracions d'interès comunitari per al càlcul del cànon d'ús i aprofitament. (DOCV nombre 5.926, de 5 de gener de 2009).

²⁷ LUV, Article 123 c

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

dispondré de les rendes agràries, o anàlisis del mercat immobiliari reals, de difícils quantificació.

Però de les valoracions efectuades professionalment, com a tècnic municipal, he constatat com actuacions localitzades en la franja intermèdia, l'aplicació del cànon no soluciona econòmicament la gestió municipal de la implantació d'activitats industrials en sòl no urbanitzable.

Exemple representatiu:

Tipologia: sòl no urbanitzable, rendes poc remunerades, agrícola seca.

Valor de mercat del sòl aproximat de 3.000 €/fanecada.

Les cessions del 10 %, es tradueixen montàriament en 0,401 €/m², i considerant parcel·les de 5.000 m², ens dona un valor monetari de 2005,55 euros; què addicional a la valoració per expropiació considerant el àrea a valorar assimilable a espais lliures en sòl no urbanitzable de baix rendiment agrícola es correspondria en 1850 €; tenim cànon de 4.005,55 euros.

Quantificació monetària corresponent si el promotor del Dic no sol·licita classificació com sòl urbà.²⁸

Constatant quantificació mínima en relació al impacte del territori de la majoria d'instal·lacions en sòl no urbanitzable gestionades mitjançant Declaración d'interés Comunitari.

En l'actualitat cal afegir que la publicació de l'Estratègia Territorial Valenciana, ha posat de relleu la necessitat d'establir mecanismes per al control de les zones de vora urbana, amb la perspectiva de principis directors, com son les directrius 51 i 52 ETV:

Eines vora urbana, de L'Estratègia Territorial Valenciana. (ETV)		
Directriu 51. Principis directors per al desenvolupament de la política de paisatge de la Comunitat Valenciana	Directriu 52. Criteris paisatgístics per a la implantació de noves actuacions al territori	Directriu 58. Criteris de protecció dels paisatges culturals agraris
Directriu 78. Principis directors de l'ocupació racional i sostenible de sòl per a ús residencial	Directriu 49. Compatibilitat entre la infraestructura verda i l'activitat agrícola i ramadera	la directriu 90, criteris per a evitar les conurbacions al territori

Tabla d'elaboració pròpia.

²⁸ Per a dades expedient DIC de l'any 005 CTU el cànon aplicat fou de 4.375,71 euros en parcel·la de 9.317, 50 euros, informe tècnic de l'any 2004.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

«Directriu 51. Principis directors per al desenvolupament de la política de paisatge de la Comunitat Valenciana

i) Incorporar criteris i objectius de qualitat en la planificació dels creixements urbans, procurant la integració dels nous teixits en la trama urbana preexistent, mantenint les fites i escenes urbanes més característiques, la qualitat de les noves vores urbanes i procurant la transició entre el paisatge de la ciutat i el seu entorn.

j) Promoure i prioritzar les accions de recuperació o de creació de nous valors paisatgístics en les àrees deteriorades, especialment als entorns urbans i periurbans, als accessos a la poblacions i, en general, a les àrees més visibles del territori.»

«Directriu 52. Criteris paisatgístics per a la implantació de noves actuacions al territori

2. Definir adequadament les vores urbanes i els espais de transició entre usos. Per a aconseguir la integració dels nuclis de població en el paisatge de l'entorn s'ha de propiciar una estructura urbana adequada i definir els espais de transició, les vores urbanes i la seua silueta, atenent a les particularitats de cadascun.

3. Tractar adequadament els accessos a municipis i la seua seqüència visual. S'han de protegir i ordenar les vistes cap als recursos paisatgístics, des dels accessos i vies de comunicació, i preservar amb aquest fi franges d'afecció que s'han de definir en funció de la conca visual de les infraestructures esmentades, i de les principals vistes cap als recursos que s'obtenen des d'aquestes.

4. Integrar paisatgísticament i visualment les noves implantacions al territori quant a volumetries, materials i colors. Qualsevol excepció a aquest criteri s'ha de justificar adequadament en el marc de l'estratègia territorial.

6. Ubicar les àrees per a activitats econòmiques, de forma preferent, a zones d'ombra visual. Cal prioritzar la ubicació d'aquestes àrees a les zones de menor exposició visual i, en especial, fora dels principals accessos als nuclis urbans respectant franges d'afecció visual de com a mínim 100 metres en aquestes àrees, i dotant-les d'un adequat tractament paisatgístic.

7. Potenciar el paisatge del municipi zonificant de manera adequada el sòl no urbanitzable. S'han de limitar les activitats que puguen alterar la percepció del paisatge, i s'han de proposar mesures que incentiven el manteniment d'aquest. S'han de valorar, per a la inclusió en la infraestructura verda, les àrees que s'hagen de preservar per a protegir el patró ecològic, millorar el paisatge visual

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

del nucli o preservar zones de transició física i visual entre distints usos i activitats.»

També cal especificar que l'Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, vol desenvolupar la integració del planejament urbanístic i territorial, mitjançant la Directriu 58, on en el punt 8, estableix la necessitat de rehabilitar edificacions existents en paisatges culturals.

«Directriu 58. Criteris de protecció dels paisatges culturals agraris

7. Integrar en el planejament urbanístic i territorial, per a la seua conservació, els camins tradicionals que tinguen un reconeixement cultural i articulen el territori com ara els assegadors reials, els camins de ronda i els camins històrics, entre altres.

8. Reutilitzar i rehabilitar edificacions ja existents en aquests paisatges culturals a l'hora d'instal·lar equipaments públics o privats o altres activitats que impulsen el desenvolupament econòmic de forma compatible i complementària amb l'entorn.»

Aspecte que considerem puntualitzable en quant a tots els disseminats de poc valor afegit, ja siguen naus agropecuàries, industrials, habitatges de segona residència, que caldría major especificació en l'articulat.

La directriu 78, incideix en les zones peri-urbanes, afirmant bones intencions per a la creació d'espais de interrelació entre qualificacions reglades del sòl urbà i rústic mitjançant cinturons verds o solucions basades en la correcta integració del paisatge.

«Directriu 78. Principis directors de l'ocupació racional i sostenible de sòl per a ús residencial

f) Procurar la creació de cinturons verds al voltant dels nuclis urbans, que poden estar formats pels paisatges agrícoles habituals de cada zona, afavorint la singularitat física i visual.

h) Evitar els continus urbans i conurbacions no desitjades, afavorint models compactes discontinus basats en l'estructura urbana existent.

i) Considerar l'oferta d'habitatges sense ocupar i el sòl urbà vacant a l'hora de planificar nous desenvolupaments.

l) Garantir la correcta integració en el paisatge dels desenvolupaments dels municipis rurals preservant-ne la silueta tradicional i les característiques i el paisatge de l'entorn.»

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

I atenent a la LOT, ens fixem en el concepte de les quotes Iniciativa i Gestió Projectes per a la sostenibilitat i per a la qualitat de vida²⁹, que ens especifica com els cànons monetaris d'aprofitament del sòl no urbanitzable es destinaran a programes de sostenibilitat.

O la Directriu 49 de la ETV, compatibilitat entre la infraestructura verda i l'activitat agrícola i ramadera, que ens ajuden a entendre el territori com eina per a la producció no especulativa.

I per acabar citem la directriu 90 de la ETV, criteris per a evitar les conurbacions al territori

.«Els plans territorials i urbanístics han d'establir, com a mínim, una franja de sòl no urbanitzable de 500 metres entre els sòls urbans i urbanitzables d'uns nuclis urbans amb els altres, sempre que la realitat física i ambiental ho permeti.».

Que considerem bàsic per a invertir la tendència del tractament del territori per ser l'inici d'un canvi en els conceptes tradicionals de la concepció urbanística, si més no, pensem que caldria establir mecanismes concrets pels espais de transició de rústic a urbà.

Entenem necessari desenvolupar el concepte de espais de transició, com sòls de comunicació o inter-relació sòl urbà o rústic, d'especial tractament en programes per a la sostenibilitat

²⁹ LOT, article 74a

4.3LA GESTIÓ I EL FINANÇAMENT EN SÒL NO URBANITZABLE

Per al finançament de la gestió del territori, els instruments per a la gestió territorial, d'acord en la LOT, Article 71.c, recursos financers; estableix les quotes de sostenibilitat, la gestió del patrimoni públic de sòl i els Fons d'Equitat Territorial. Així tenim:

Projectes per a la sostenibilitat i per a la qualitat de vida	Funcions (Art. 77)	Accions necessàries per a l'execució de cada actuació, inclourà les obres, les instal·lacions i els servicis que calguen.
	Promoció (Art. 78)	La iniciativa per a la promoció de projectes correspon a l'òrgan que va iniciar el programa o a una altra administració pública. Els particulars podran proposar iniciatives de projectes per a l'execució indirecta.
	Documentació contingut (art. 79)	Hauran de contindre: Justificació de l'adequació al programa que desenrotllen. Definició de les actuacions objecte del projecte, fins i tot de les obres o instal·lacions si calguera, amb grau de precisió suficient per a poder ser desenrotllades, per persona física o jurídica diferent al redactor. Pressupost d'execució de l'actuació Planificació temporal.
	Tramitació (Art. 80)	La tramitació dels projectes serà la mateixa que l'establerta per als plans parcials en la legislació urbanística en vigor de la Comunitat Valenciana.

Fons per a l'Equitat Territorial (Art. 89)	1. El Consell de la Generalitat instrumentalitzarà un Fons per a l'Equitat Territorial de naturalesa finalista amb l'objecte d'administrar els fons que provenen de la gestió territorial i el finançament de programes i projectes per a la sostenibilitat i la qualitat de vida.
	2. Els recursos del Fons per a l'Equitat Territorial estaran constituïts per
	a) Els procedents de la gestió territorial, d'acord amb este títol.
	b) Recursos assignats pels pressupostos de la Generalitat.
	c) Fons provinents de l'Estat i de la Unió Europea que li puguem ser assignats.
	d) Aportacions d'institucions i particulars.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Programes per a la sostenibilitat i per a la qualitat de vida

Funcions (Art. 73)	<p>Estableixen els compromisos temporals, econòmics, financers i administratius per a l'execució d'un o diversos projectes que tenen per objecte la consecució dels objectius establerts en l'article 2 d'esta llei.</p> <p>Correspon la iniciativa i gestió dels programes per a la sostenibilitat i la qualitat de vida:</p>
Iniciativa Gestió (Art. 74)	<p>Als ajuntaments quan siguen finançats amb els fons procedents de l'alienació de l'aprofitament urbanístic.</p> <p>La gestió d'estos últims, quan afecte diversos municipis, requerirà la subscripció de convenis entre ells, que garantisquen la seua viabilitat.</p> <p>b) A la Generalitat els programes finançats pel Fons d'Equitat Territorial. Qualsevol municipi podrà proposar una iniciativa de programa per al seu finançament.</p> <p>Els plans d'acció territorial podran contindre la previsió de programes d'actuacions per a la sostenibilitat i per a la qualitat de vida.</p> <p>3. En qualsevol cas, correspon l'aprovació dels esmentats programes i dels projectes que els desenrotllen al Consell de la Generalitat.</p> <p>Els programes contindran els següents documents:</p> <p>a) Memòria descriptiva que propose l'àmbit de l'actuació, identifique els problemes detectats i establisca els objectius que es plantegen.</p> <p>b) Memòria justificativa de la seua adequació als fins establerts per a esta classe d'actuacions, als criteris establerts per esta llei i a les determinacions dels plans d'acció territorial vigents en el seu àmbit. Justificació dels beneficis que s'esperen obtindre en relació amb els problemes detectats.</p> <p>c) Llista de projectes que desenrotllaran el programa. Cronograma global de les actuacions i cost d'estes relacionat amb l'obtenció de les fonts de finançament.</p> <p>d) Estudi economicfinancer que concrete els mitjans que es comprometran per a l'execució del programa.</p>
Documentació i contingut (art. 75)	
Tramitació (Art. 76)	<p>La tramitació serà la mateixa que l'establerta per als plans parcials en la legislació urbanística en vigor de la Generalitat.</p>

Quadre resum d'elaboració propia.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Sistema d'indicadors territorials	<p>1. El Consell de la Generalitat establirà, indicadors de consum de recursos, especialment d'aigua, sòl i d'energia, així com d'emissió de contaminants al sòl, aigua i atmosfera per a tot l'àmbit de la Comunitat Valenciana. El Sistema d'Informació Territorial portarà un registre actualitzat dels paràmetres objecte de regulació.</p> <p>2. El decret del Consell de la Generalitat i els plans d'acció territorial integrats referits en l'apartat anterior fixaran, basant-se en els indicadors esmentats, llimdars de consum de recursos i emissió de contaminants per als seus respectius àmbits d'actuació.</p>
Planificació urbanística sostenible (Article 82)	<p>2. Els municipis vetllaran perquè el planejament previst no supere els llimdars de consum de recursos i emissió de contaminants fixats per decret o establerts en els plans d'acció territorial que afecten el seu terme.</p> <p>3. A l'efecte els plans generals, plans especials i plans parcials de millora o qualsevol altre instrument previst en la legislació urbanística que permeta la transformació de nous espais <u>establiran en la seua memòria justificativa el percentatge de sòl efectivament ocupat, el susceptible d'ocupació en execució del planejament vigent, i el que resultaria de l'aprovació del document tramitat, com també la intensitat dels usos previstos.</u> El mateix tractament donaran a la resta de conceptes per als quals hi haja indicadors territorials i ambientals, referits a tot l'àmbit municipal.</p> <p>4. Seran beneficiaris prioritaris els municipis que establisquen polítiques encaminades a la reducció dels seus indicadors inicials i en segon lloc, els que els mantinguen per sota dels llimdars establerts.</p>
Quotes de Sostenibilitat derivades de la gestió urbanística (Art. 83) Article 84.	<p>Són quotes de sostenibilitat les aportacions derivades de les accions consumidores de recursos o emissores de contaminants a les accions per a la sostenibilitat i la qualitat de vida, conforme al que estableix esta llei.</p> <p>1. <u>El planejament municipal podrà sobrepassar, per causa justificada, els llimdars establerts.</u> En este supòsit els municipis contribuiran a la sostenibilitat i destinaran, anualment i durant la vigència del pla, una quantitat els paràmetres de la qual es determinaran per la normativa reglamentària, a programes i projectes per a la sostenibilitat i la qualitat de vida a què es refereix el capítol II d'este títol.</p> <p>Per mitjà de decret, es regularà la quantia i la forma en què ha de calcular-se esta quota.</p> <p>2. L'import que resulte de les quotes de sostenibilitat aportades per un municipi es destinarà:</p> <p>a) La meitat a programes o projectes per a la sostenibilitat i per a la qualitat de vida del municipi, o a altres que li estiguen vinculats territorialment i presenten índexs menors als llimdars de consum de recursos i emissió de contaminants, o els reduïsquen.</p>

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

<p>derivades d'actuacions en sòl no urbanitzable Article 85.</p>	<p>b) La meitat, al Fons d'Equitat Territorial.</p> <p>1. Els ingressos procedents del cànon establert per a les actuacions en el sòl no urbanitzable amb declaració d'interés comunitari seran destinats íntegrament a actuacions que tendeixen al manteniment i recuperació del territori o del paisatge, en l'àmbit del municipi.</p> <p>2. Les actuacions implantades a través de plans especials compensaran al Fons d'Equitat Territorial en concepte de quota de sostenibilitat amb l'import equivalent al cost de les dotacions i obres d'urbanització que hagen resultat de la implantació sobre sòl classificat com urbanitzable establertes en la legislació urbanística vigent.</p> <p>Queden exceptuades del règim del cànon i de les cessions d'este article les infraestructures que s'atindran al que estableix l'article 87 d'esta llei.</p>
<p>Gestió dels patrimonis públics de sòl. (Art. 86)</p>	<p>En el marc establert per la legislació bàsica estatal sobre els patrimonis públics de sòl, el Consell de la Generalitat podrà regular el finançament d'actuacions d'interés social per a la protecció, la millora o la recuperació de l'entorn urbà, territori i paisatge amb recursos que provenen de la gestió de l'esmentat patrimoni, com també les que tinguen per objecte la promoció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública.</p>
<p>Derivades de la implantació d'Infraestructures (Art. 87)</p>	<p>1. L'execució de projectes de qualsevol tipus d'infraestructura, excepte les agràries que contribuïsqen a la sostenibilitat, que discórrega o vole sobre terrenys classificats com no urbanitzable amb independència de la naturalesa pública o privada del seu promotor, haurà de contribuir al manteniment i la recuperació del territori i el paisatge.</p> <p>2. Els particulars titulars o promotors de la infraestructura assignaran al Fons d'Equitat Territorial, i sempre dins del còmput total de les càrregues, una quantia equivalent al 2% del pressupost d'execució.</p> <p>3. Els pressupostos anuals de les administracions públiques que incloguen l'execució d'infraestructures hauran d'incorporar el criteri de sostenibilitat a estes, i destinaran una quantitat equivalent, almenys del 2% del total assignat a tal fi, al Fons d'Equitat Territorial, que no suposarà increment pressupostari.</p> <p>4. Les promogudes per l'Administració de l'Estat es regularan d'acord amb la seua pròpia normativa.</p>

Tabla d'elaboració pròpia.

5. ESTUDI DE LA NORMATIVA VIGENT

5.1 RECOPIATORI DE CONCEPTES I DEFINICIONS EN LA LEGISLACIÓ VALENCIANA

Per a poder conèixer el punt de partida de la legislació valenciana, hem procedit a realitzar tasques de recopilació dels conceptes d'aplicació urbanística al sòl no urbanitzable, punt bàsic de partida per conèixer la metodologia empleada amb caràcter normatiu i vinculant.

El llistat recopilat de la legislació valenciana, procedeix concretament de la LOT, LSNU04, LUV i ROGTU.

Conceptes, que hem ordenat per ordre alfabètic con segueix:

Accions per a la sostenibilitat i la qualitat de vida.	Centres de polaritat comarcal.
Actuació aïllada.	Centres de polaritat comarcal complementaris.
Actuacions integrades.	Centres de polaritat principal.
Àmbits territorials.	Centres de polaritat complementària.
Àmbits subregionals .	Edificabilitat bruta/ global/ residencial / terciaria / índexs.
Àrees de dinamització del medi rural.	Edificabilitat bruta mitjana.
Àrees funcionals del territori.	Edificabilitat neta./ Índex edificabilitat.
Àrees de nova centralitat.	Edificacions consolidades.
Àrees d'intensificació.	Entorn urbà.
Àrees d'oportunitat.	Estandart urbanistic.
Àrees de regeneració.	Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana.
Àrees urbanes integrades.	Gestió territorial.
Àrees semiconsolidades.	Habitatge aïllat i familiar en sòl no urbanitzable comú.
Assentaments rurals i històrics.	
Cèdula territorial d'urbanització.	
Centre Civic.	

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Habitatges unifamiliars en ús	Polígons industrials i terciaris al medi rural
Indicadors de sostenibilitat.	Prestació de servei d'energia, aigua, gas i telefonía.
informació urbanística.	Programes per a la sostenibilitat.
Infraestructura verda del territori.	Projectes territorials estratègics.
Litoral.	Quotes de sostenibilitat.
Lindars de sostenibilitat.	<i>Sector.</i>
Llicència d'altres actuacions urbanístiques estables.	Sistema aeroportuari.
Llicència d'edificació.	Sistema d'infraestructures de mobilitat.
Llicència d'ocupació.	Sistema nodal de referència .
Llicència de parcel·lació.	Sistema nodal de referència de ciutats mitjanes
Llicència d'urbanització.	Sistema portuari.
Llicència d'usos i obres provisionals.	Sòl no urbanitzable.
Malla urbana.	Tipologia de xarxa ferroviària.
Millora d'entorns urbans.	Tipologies de la xarxa viària.
Nodes d'activitat econòmica.	Vora urbana.
Nodes de suport al sistema rural.	Xarxa d'intercanviadors de transport públic de passatgers.
Paisatge	Xarxa de plataformes reservades de transport públic.
Parcel·lació rústica.	Xarxa de vies de transport no motoritzat.
Parcel·lació urbanística.	Zones vulnerable
Parcel·la vinculada urbanísticament a una edificació.	
Parcs comarcals d'innovació.	
Plans d'acció territorial.	

Tot seguit procedim a recopilar els conceptes definits per la legislació:

Accions per a la sostenibilitat i la qualitat de vida.

Definim Accions per a la sostenibilitat i la qualitat de vida les accions efectuades en qualsevol camp de l'acció pública com la recuperació paisatgística, ambiental, de recursos naturals o del patrimoni cultural, la

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

rehabilitació les infraestructures, el transport, l'educació, la promoció social, l'activació econòmica, l'agricultura, la millora del medi rural, el turisme o qualsevol altra necessària per a la consecució dels seus objectius.³⁰

Els objectius d'un desenrotllament sostenible son la protecció, gestió i ordenació del paisatge i del patrimoni, la utilització racional dels recursos naturals que contribuïsquen a incrementar l'atractiu dels municipis, la protecció dels espais naturals, potenciar la gestió integral del aigua i l'eficiència energètica, així com les accions tendents a aconseguir una proporcionada ocupació del sòl pels creixements urbans i infraestructures.

Objectius:³¹

1. Fins establits en l'article 2 de la LOT.
2. La protecció, gestió i ordenació del paisatge com també la identificació i la protecció de les fites geogràfiques que constituïsquen els seus referents en aquest territori.
3. La utilització racional dels recursos naturals que contribuïsquen no sols a l'equilibri dels ecosistemes, sinó també a incrementar l'atractiu dels municipis, el seu valor recreatiu i la qualitat de vida.
 - c) La protecció dels espais naturals que alberguen ecosistemes, hàbitats d'espècies i elements naturals significatius, fràgils, limitats o amenaçats i contribuïsquen a la consolidació dels corredors verds.
 - d) Potenciar la gestió integral dels recursos d'aigua, com ara la protecció i millora de les aigües superficials i subterrànies, el control de les activitats agrícoles, el tractament de les aigües territorials i la seua reutilització, estratègies d'estalvi, o altres de similars.
 - e) La conservació, gestió integradora i ordenació del patrimoni cultural que permeta la seua posada en valor, tot tenint en compte les necessitats de la societat moderna, i que contribuïska a augmentar l'atractiu local i regional i a l'enfortiment de la identitat regional.
 - f) Els tendents a aconseguir una proporcionada ocupació del sòl pels creixements urbans i infraestructures, es procurarà un òptim desenrotllament amb la menor ocupació de sòl. g) Els tendents a aconseguir l'increment de la qualitat, economia i eficiència, paisatgístiques, ambientals i territorials en la implantació i gestió de les infraestructures necessàries per al desenrotllament de la Comunitat Valenciana.

³⁰ ROGTU, art. 71.

³¹ ROGTU, art. 72.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

h) El foment de l'ús d'energia procedent de fonts renovables com també els tendents a l'increment de l'eficiència en la transformació, transport i utilització dels recursos energètics.

i) La racionalització de l'estructura territorial del sistema agrari valencià, i la implementació de mesures per a la seua conservació i desenrotllament qualitatiu, es recolzaran les pràctiques agrícoles i silvícoles menys perjudicials, en especial les que duguen a terme el foment de cultius ecològics.

j) La vertebració del territori que comporte la superació dels desequilibris territorials existents en l'àmbit de la Comunitat Valenciana, amb el tractament diferenciat de les distintes zones que el formen des de la perspectiva de la competitivitat territorial, i es promourà un desenrotllament econòmic i social equilibrat i sostenible en tot el territori de la Comunitat Valenciana.

k) Les oportunitats de desenrotllament derivades del turisme, en particular en els municipis menys afavorits, a partir del coneixement dels ecosistemes i de la capacitat de càrrega turística que els espais poden suportar.

l) La limitació preventiva de les catàstrofes naturals mitjançant l'adopció de mesures preventives que limiten el volum dels danys i facen menys vulnerables els assentaments humans.

m) La conservació i protecció dels recursos socioculturals.

3. Són objectius de les accions per a la millora de la qualitat de vida dels ciutadans:

a) La millora de l'entorn urbà i de la seua incidència sobre el paisatge; es recolzarà la regeneració dels erms urbans i la rehabilitació del seu entorn, com també la restitució dels centres històrics degradat

b) La millora de l'accessibilitat del ciutadà en l'entorn urbà.

c) L'eficiència de la mobilitat urbana i el foment del transport públic; es milloraran les connexions dels espais rurals i de les ciutats mitjanes i xicotetes, en especial a partir de vehicles no motoritzats.

d) La qualitat, racionalitat i eficiència en l'ordenació i implantació dels equipaments i dotacions públiques de la ciutat o del medi rural; es procurarà la convergència quantitativa i qualitativa amb les zones urbanes desenrotllades.

e) Els tendents al reforçament del sistema policèntric de ciutats.

f) La promoció de formes de turisme sostenible i de qualitat; s'incorporaran estratègies de connexió dels itineraris urbans, rurals i naturals a l'oferta turística i cultural de la ciutat.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

g) La previsió de sòl per a habitatges subjectes a algun règim de protecció pública.

h) La participació activa dels ciutadans i de les administracions en els processos de planificació territorial i urbanística.

Actuació aïllada

L'actuació aïllada és el procés urbanístic pel que s'estableixen les condicions jurídiques, econòmiques, temporals, de planejament i, si és el cas, d'edificació o rehabilitació, per a desenrotllar una parcel·la urbana i els sòls confrontants que no tinguen la consideració per ells mateixos, de parcel·la mínima edificable, independentment del nombre de finques registrals efectuades.³²

L'actuació és procedent en els supòsits següents:³³

Per a edificar solars o rehabilitar els edificis que no requerisquen cap obra d'urbanització.

Per a completar la urbanització parcialment existent.

Quan el plà general ho requerisca i justifique.

Quan una sola parcel·la, integrada per una o més finques registrals, susceptible de ser edificada requerisca l'execució d'obres públiques.

Actuacions integrades

L'actuació integrada és el procés urbanístic pel qual s'estableixen les condicions jurídiques, econòmiques, temporals i de planejament a l'efecte de transformar el sòl urbanitzable i l'urbà sense urbanització consolidada en solars urbanitzats i edificables.³⁴

Les actuacions integrades escauen en els supòsits que següents i tenen com a àmbit propi una o diverses unitats d'execució completes.³⁵

Supòsits:

a) En unitats d'execució de sòl urbanitzable, amb les excepcions derivades del règim regulador de les construccions consolidades i semiconsolidades establides en el CAPÍTOL III del títol I de la Llei urbanística valenciana i en aquest reglament.

b) La urbanització pública d'un terreny que tinga una superfície igual o superior a 40.000 metres quadrats de sòl amb la finalitat de transformar-lo en un o més

³² ROGTU, article 247.

³³ ROGTU, article 249.

³⁴ ROGTU, article 266.

³⁵ ROGTU, article 267.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

solars, ja siga sòl urbanitzable o urbà en qualsevol de les seues categories, i independentment de la seua configuració parcel·lària.

c) Quan el terreny que s'ha d'urbanitzar estiga inclòs en unitats d'execució de sòl urbà sense urbanització consolidada o amb urbanització insuficient o obsoleta, en els termes que preveuen els articles 10.3 i 21.4 de la LUV.

Àmbits territorials ³⁶

Són zones geogràfiques que sintetitzen el conjunt d'elements urbans, ambientals i paisatgístics que configuren el territori, distingint:

a) la plana litoral, (denominat cota 100, format pels municipis que de manera aproximada se situen per davall d'aquesta altitud sobre el nivell del mar,)

b) Sistema Rural també denominat Cota 100, format pels municipis que de manera aproximada se situen per davall d'aquesta altitud sobre el nivell del mar.

c) Franja intermèdia, Resta del territori.

Àmbits subregionals ³⁷

Definim àmbits subregionals les àrees funcionals i altres definits en aquesta, i proposa un conjunt d'objectius, principis directors i directrius que han de ser considerats per a les seues planificacions urbanístiques i territorials en els termes que estableix la mateixa estratègia territorial i atenent al principi de coordinació des de l'escala regional.

Àrees de dinamització del medi rural ³⁸

Definim com àrees de dinamització del medi rural les zones amb aptitud per a acollir desenvolupaments urbans selectius de qualitat, d'elevada integració paisatgística i compatibilitat amb la infraestructura verda.

Àrees funcionals del territori ³⁹

Són àmbits territorials intermedis entre l'espai regional i el municipal, definits en la Llei d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge com els adequats per a la gestió i la planificació territorial supramunicipal, capaces d'articular el territori de manera efectiva i delimitades d'acord amb criteris que reflecteixen la funcionalitat del territori, com ara els desplaçaments obligats i no obligats, els processos d'expansió urbana, l'optimització de les àrees de prestació de serveis supramunicipals i els corredors de transport públic.

³⁶ ETV, Directriu 68.

³⁷ ETV, Directriu 17.

³⁸ ETV, Directriu 110.

³⁹ ETV, Directriu 69.

Àrees de nova centralitat ⁴⁰

Les àrees de nova centralitat són aquelles que actualment o potencialment disposen de bona accessibilitat d'escala supramunicipal i facilitat d'integració amb els teixits urbans preexistents, i són idònies per a albergar equipaments d'escala comarcal o regional, com també activitats residencials i econòmiques generadores de grans fluxos de transport.

Àrees d'intensificació ⁴¹

Les àrees d'intensificació d'usos són aquelles d'ús residencial de baixa densitat que, per la proximitat a teixits urbans compactes o per la transformació en primers habitatges, permeten operacions d'increment de densitat o dotacions per a millorar-ne la qualitat urbana.

Àrees d'oportunitat ⁴²

Les àrees d'oportunitat són aquelles el desenvolupament de les quals està hipotecat per usos urbans o infraestructures obsoletes i d'escassa viabilitat, però que posseeixen una elevada renda de situació que els permeten ser suport d'actuacions estratègiques per a qualificar el territori.

Àrees de regeneració ⁴³

Les àrees de regeneració són aquelles amb diverses problemàtiques socials, com ara dèficit d'equipaments i espais públics, habitatges de baixa qualitat, entre altres, que requereixen d'intervencions urbanes amb caràcter integral per a la seua restauració i integració amb la resta de teixits urbans.

Àrees urbanes integrades ⁴⁴

Les àrees urbanes integrades són àmbits territorials formats per agrupacions de municipis definits per criteris morfològics, de mobilitat, d'activitat econòmica i mercat de treball, entre altres, que poden considerar-se, amb independència dels seus límits administratius, com a cèl·lules urbanes de funcionament conjunt

Aquests àmbits constitueixen el primer nivell de la planificació supramunicipal i són els espais adequats per a l'ordenació, entre altres, dels sistemes de transport públic, la infraestructura verda, els bulevards metropolitans, els processos de conurbació, els equipaments supramunicipals, l'habitatge amb

⁴⁰ ETV, Directriu 110.

⁴¹ ETV, Directriu 110.

⁴² ETV, Directriu 110.

⁴³ ETV, Directriu 110.

⁴⁴ ETV, Directriu 71.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

algun tipus de protecció pública i les fórmules de cooperació i govern intermunicipal

Àrees semiconsolidades ⁴⁵

Aquelles superfícies de terreny integrades en un sector, unitat d'execució o àrea reparcel·lable, que estiguen parcialment ocupades per edificacions compatibles amb l'ordenació proposada.

Enumerant edificacions compatibles, les següents:

- a) Que respecten tots els paràmetres edificatoris i d'ús previstos pel planejament l'execució del qual es pretén, excepte pel que fa a l'aprofitament objectiu per a la parcel·la vinculada. (a més Art. 30 LUV).
- b) Que disposen de totes les llicències urbanístiques i autoritzacions sectorials exigibles o, si no n'hi ha, que haja prescrit l'acció per a la restauració de la legalitat urbanística o per a imposar sancions.
- c) Que no ocupen, ni tan sols parcialment, parcel·les destinades a vials, espais lliures o altres dotacions públiques i es troben alineades d'acord amb el traçat d'alineacions previst en el pla.

Assentaments rurals i històrics ⁴⁶

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

Cèdula territorial d'urbanització ⁴⁷

Document expedit per la Conselleria competent que determina i certifica la viabilitat de les iniciatives de planejament de desenrotllament que proposen modificar l'ordenació estructural d'un pla general sense modificar la classificació del sòl del mateix, incorporar nous sòls urbanitzables.

La cèdula territorial d'urbanització té com a funció primària possibilitar a l'Administració autonòmica un coneixement preliminar sobre les propostes de planejament que proposen modificacions de l'ordenació estructural, possibilitant un pronunciament, també preliminar i no definitiu, sobre la seua viabilitat.

⁴⁵ ROGTU, article 235; LUV, article 27.1 i 27.2.

⁴⁶ LSNU04, article 23.

⁴⁷ ROGTU, article 225; LUV, article 112.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Actualment, mitjançant la llei 12/2010,ETV, es suprimeix la cèdula territorial d'urbanització, i així es posa fi a una figura d'escassa utilitat, que comportava duplicitat de tràmits en els projectes.⁴⁸

Centre Cívic

S'entén per centre cívic el conjunt articulat d'edificis, instal·lacions, espais públics i xarxa viària de suport que serveixen per a dotar la ciutat d'àrees per al desenrotllament de diverses classes d'activitats o on es previnga gran afluència de públic. En aquesta categoria podran incloure's, si és el cas, elements de la xarxa primària de dotacions de titularitat privada com també les àrees de centralitat urbana resultants de la implantació de grans centres comercials o intercanviadores de transport, entenent com a tals els llocs del territori on conflueixen dues o més modes de transport de manera planificada i coordinada.⁴⁹

Centres de polaritat comarcal

Són municipis o àrees urbanes integrades que exerceixen polaritat territorial sobre un àmbit ampli de municipis del sistema rural respecte a la prestació de béns i serveis.

Aquests municipis han d'acollir els equipaments de caràcter supramunicipal de suport al sistema rural.⁵⁰

Centres de polaritat comarcal complementaris

Són municipis o àrees urbanes integrades que exerceixen polaritat sobre algun municipi del sistema rural respecte de la prestació de béns i serveis. Aquests municipis han d'acollir almenys un equipament de caràcter supramunicipal de suport al sistema rural.⁵¹

Centres de polaritat principal

Els centres de polaritat principal són municipis o àrees urbanes integrades que exerceixen una forta polaritat sobre el conjunt de la seua àrea funcional i són àmbits idonis per a ubicar equipaments de caràcter supramunicipal vertebradors del territori. Quan el node urbà de referència estiga constituït per

⁴⁸ MUAP, article 3.

⁴⁹ ROGTU, article 102; LUV, article 36.1g.

⁵⁰ ETV Directriu 75.

⁵¹ ETV, Directriu 75.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

més d'un municipi, aquests equipaments es poden localitzar en qualsevol d'aquests municipis, sense perjudici dels necessaris criteris de racionalitat quant a l'accessibilitat respecte del conjunt de l'àrea funcional.⁵²

Centres de polaritat complementària

Són municipis o àrees urbanes integrades que exerceixen polaritat territorial sobre municipis de la seua àrea funcional, i han d'albergar almenys un equipament supramunicipal vertebrador del territori la localització del qual ha de seguir els criteris expressats respecte dels centres de polaritat principal.⁵³

Edificabilitat bruta / global / residencial / terciària / índexs.⁵⁴

L'edificabilitat bruta (EB) d'un àmbit d'actuació és la suma de totes les edificabilitats, destinades a qualsevol ús lucratiu (sense incloure l'edificabilitat dotacional privada permesa pel pla), que poden materialitzar-se en aquest àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre (m^2 sostre) o en unitats d'aprofitament (UA) quan l'edificabilitat està afectada per coeficients de ponderació.

L'índex d'edificabilitat global (IEG) és el quocient entre l'edificabilitat global d'un àmbit d'actuació i la superfície bruta d'aquest àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre per cada metre quadrat de sòl (m^2 sostre/ m^2 sòl) o en unitats d'aprofitament per cada metre quadrat de sòl (UA/ m^2 sòl) quan l'edificabilitat està afectada per coeficients de ponderació.

L'edificabilitat residencial (ER) d'un àmbit d'actuació és la suma de totes les edificabilitats destinades a l'ús residencial que poden materialitzar-se en tal àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre (m^2 sostre) o en unitats d'aprofitament (UA) quan l'edificabilitat està afectada per coeficients de ponderació.

L'índex d'edificabilitat residencial (IER) és el quocient entre l'edificabilitat residencial d'un àmbit d'actuació i la superfície bruta d'aquest àmbit.

⁵² ETV, Directriu 74.

⁵³ ETV, Directriu 74.

⁵⁴ ROGTU, article 198; LUV articles 40, 52, 63.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

S'expressa en metres quadrats de sostre per cada metre quadrat de sòl (m^2 sostre/ m^2 sòl) o en unitats d'aprofitament per cada metre quadrat de sòl (UA/ m^2 sòl) quan l'edificabilitat està afectada per coeficients de ponderació.

L'edificabilitat terciària (ET) d'un àmbit d'actuació és la suma de totes les edificabilitats destinades a l'ús terciari que poden materialitzar-se en aquest àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre (m^2 sostre) o en unitats d'aprofitament (UA) quan l'edificabilitat està afectada per coeficients de ponderació.

L'índex d'edificabilitat terciària (IET) és el quocient entre l'edificabilitat terciària d'un àmbit d'actuació i la superfície bruta d'aquest àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre per cada metre quadrat de sòl (m^2 sostre/ m^2 sòl) o en unitats d'aprofitament per cada metre quadrat de sòl (UA/ m^2 sòl) quan l'edificabilitat està afectada per coeficients de ponderació.

L'edificabilitat industrial (EI) d'un àmbit d'actuació és la suma de totes les edificabilitats destinades a l'ús industrial que poden materialitzar-se en aquest àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre (m^2 sostre) o en unitats d'aprofitament (UA) quan l'edificabilitat està afectada per coeficients de ponderació.

L'índex d'edificabilitat industrial (IEI) és el quocient entre l'edificabilitat industrial d'un àmbit d'actuació i la superfície bruta d'aquest àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre per cada metre quadrat de sòl (m^2 sostre/ m^2 sòl) o en unitats d'aprofitament per cada metre quadrat de sòl (UA/ m^2 sòl) quan l'edificabilitat està afectada per coeficients de ponderació.

Edificabilitat bruta mitjana

Les edificabilitats brutes mitjanes municipals per a cada classe i ús de sòl, entenent-se per aquestes el quocient resultant de dividir la superfície total edificable en una classe i ús de sòl per la superfície total de sòl corresponent a la mateixa classe i ús assignades pel planejament en tot el terme municipal.⁵⁵

⁵⁵ ROGTU, article 95; LOT article 82.2.

Edificabilitat neta / Índex edificabilitat ⁵⁶

L'edificabilitat neta (EN) d'una parcel·la és la suma de l'edificabilitat total, destinada a qualsevol ús lucratiu (sense incloure l'edificabilitat dotacional privada permesa pel pla), que es pot materialitzar en l'esmentada parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre (m^2 sostre).

En funció del sistema d'ordenació que s'adopte, l'edificabilitat neta de les parcel·les es pot definir mitjançant la fixació d'alineacions d'edificació i alçàries d'aquesta, a través de l'índex d'edificabilitat neta o per mitjà de la concreció del volum de l'edificació mitjançant normativa.

L'índex d'edificabilitat neta (IEN) d'una parcel·la és el quocient entre l'edificabilitat neta i la superfície de parcel·la neta, entenent com a tal la parcel·la privada que queda després de les corresponents cessions de dotacions públiques. S'expressa en metres quadrats de sostre per cada metre de sòl (m^2 sostre/ m^2 sòl).

Edificacions consolidades

S'entén per edificacions consolidades les que estiguen patrimonialitzades pels seus propietaris, per haver obtingut les llicències urbanístiques no provisionals i la resta d'autoritzacions sectorials exigibles o, si no n'hi ha, per haver prescrit les accions per a la restauració de la legalitat urbanística o per a la imposició de sancions.⁵⁷

Entorn urbà

Aquelles àrees urbanes consolidades en un terme municipal on hi haja implantació de població o es realitzen activitats socials.⁵⁸

Estandart urbanístic

Els estàndards urbanístics són determinacions normatives que s'estableixen amb la finalitat de garantir uns mínims de qualitat urbana de les actuacions urbanístiques.⁵⁹

⁵⁶ ROGTU, article 199; LUV articles 40, 52, 63.

⁵⁷ ROGTU, article 236; LUV, articles 28.1.

⁵⁸ ROGTU, article 4; LOT article 5.1.

⁵⁹ ROGTU articles 193, 194, 196, 197; LOT articles 40, 52, 59.2, 63, 67, 70.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

La regulació dels estàndards urbanístics incideix sobre l'edificabilitat i sobre les dotacions públiques. No s'estableixen estàndards respecte a les dotacions de titularitat privada. Tampoc s'estableixen limitacions generals quant a l'edificabilitat de les parcel·les dotacionals públiques, si bé els plans hauran de regular les condicions d'edificació de les esmentades parcel·les.

Hi han dues categories generals, els estàndards d'edificabilitat i els estàndards dotacionals.

Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana

És l'instrument que defineix un model territorial de futur per a la Comunitat Valenciana amb el màxim consens entre els agents socials que operen al territori.⁶⁰

És aquest un model que integra les polítiques sectorials amb projecció territorial, té en compte les amenaces i oportunitats del context exterior, fomenta les accions impulsores de canvis al territori, estableix directrius de planificació i gestió per al sòl no urbanitzable, i defineix els àmbits adequats per a la planificació d'àmbit subregional, estableix els objectius, criteris i directrius per a l'ordenació territorial de la Comunitat. Les estratègies s'expressaran per mitjà de propostes de caràcter orientador i dinamitzador, el nivell de vinculació de les quals serà establert en aquestes.

És aquest un model que integra les polítiques sectorials amb projecció territorial, té en compte les amenaces i oportunitats del context exterior, fomenta les accions impulsores de canvis al territori, estableix directrius de planificació i gestió per al sòl no urbanitzable, i defineix els àmbits adequats per a la planificació d'àmbit subregional. Tot això, en un escenari econòmic i social complex en què es produeixen canvis transcendentals que tindran grans repercussions en l'estructura i la posició estratègica dels territoris en l'entorn global.

Gestió territorial⁶¹

La gestió territorial té per objecte la materialització dels objectius i criteris de l'ordenació del territori establerts en la llei 4/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, i desenrotllats en els diferents instruments d'ordenació previstos; i adoptaran les mesures previstes en aquesta llei amb les següents finalitats:

⁶⁰ ETV Directriu 1; LOT article 37.

⁶¹ LOT articles 69, 70.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

- a) Fomentar un desenrotllament sostenible, que afavorisca la protecció del territori, el paisatge i patrimoni cultural associat a este.
- b) Garantir una utilització racional dels recursos.
- c) Promoure la cohesió social per facilitar als ciutadans l'accés a l'habitatge i millorar l'entorn de les ciutats i del medi rural.
- d) Garantir l'equitat intraterritorial i la competitivitat de la Comunitat Valenciana.

Habitatge aïllat i familiar en sòl no urbanitzable comú.

Es considera habitatge familiar aïllat aquell habitatge que està localitzat en una única parcel·la amb accés independent, i no està permesa l'agrupació d'habitatges en la mateixa parcel·la, encara que ho siguen sota la forma de la propietat horitzontal, ordinària o tombada, o es tractara d'una copropietat amb adscripció d'ús.⁶²

Habitatges unifamiliars en ús

Es consideren habitatges unifamiliars en ús aquells en què es puga acreditar que estan habitats, i a més els seus residents s'hi troben empadronats almenys durant un any; entenent per habitatges en condicions de ser habitats aquells que compleixen els requisits normatius exigits per a obtenir cèdula d'habitabilitat o autorització administrativa equivalent.⁶³

Indicadors de sostenibilitat

Són indicadors de la sostenibilitat aquelles expressions alfanumèriques que permeten el mesurament de variables del territori i les relacions que es produeixen entre les actuacions amb repercussió territorial i els efectes econòmics, socials i ambientals que porten associats. Relacionen les interaccions dels tres objectius del desenrotllament equilibrat i sostenible: el desenrotllament econòmic, la cohesió social, el medi ambient i la conservació dels recursos naturals i del patrimoni cultural.⁶⁴

Informació urbanística

S'entén per informació urbanística tota la informació de què disposen les administracions públiques, en tot tipus de suport material en què figuren, referida a les determinacions dels instruments d'ordenació del territori,

⁶² LSNU04 article 21; ROGTU article 450.

⁶³ ROGTU article 244, LUV article 29.1.

⁶⁴ LOT article 81.1.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

planejament i gestió urbanística aprovats, i en general al règim del sòl i condicions de naturalesa urbanística dels terrenys; i es regirà pels principis d'accessibilitat i transparència i els ciutadans tindran dret a accedir-hi en els termes disposats en aquest reglament i la resta de normes aplicables.⁶⁵

Infraestructura verda del territori ⁶⁶

Sistema que incorpora tots els espais de major valor ambiental, paisatgístic i cultural, com també els denominats crítics per ser susceptibles de riscos naturals i induïts. Tots aquests espais han de formar una xarxa contínua en el territori per al qual s'inclouen en que garantisquen la permeabilitat d'aquest sistema i, al mateix temps, contribuïsqen a millorar la diversitat biològica global del territori.

La infraestructura verda és un concepte innovador en la gestió dels espais oberts del territori i en la seua planificació. Ha de definir-se, a distintes escales territorials, com a pas previ a qualsevol desenvolupament urbanístic que es planifique i el seu grau de protecció s'adaptarà a la prescrita per les distintes legislacions que s'apliquen a cada espai.

Litoral

La franja de terrenys existent entre la línia maritimoterrestre i la línia que discorre paral·lela a aquesta a un quilòmetre de distància.⁶⁷

Llindars de sostenibilitat

Els llindars de sostenibilitat són valors màxims o mínims que s'estableixen per a cada un dels indicadors; la superació dels quals comporta l'obligació de contribuir a un desenrotllament equilibrat mitjançant el pagament de quotes de sostenibilitat.⁶⁸

⁶⁵ ROGTU article 558; LUV article 6.

⁶⁶ ETV, Preàmbul, Directriu 37.

⁶⁷ ETV article 37.3.

⁶⁸ ROGTU article 57; LOT article 57

Llicència d'altres actuacions urbanístiques estables

La seva finalitat és comprovar que la transformació i ús del sòl s'ajusta a la legislació urbanística i sectorial, com també als instruments de planejament aplicables. Es una exigència prèvia.⁶⁹

Sòn actuacions urbanístiques estables les que no impliquen ni urbanització ni edificació però tenen caràcter permanent o durada indeterminada, com ara:

- a) Els desmuntes, les explanacions, els abancalaments i aquells moviments de terra que excedisquen de l'imprescindible per a la pràctica ordinària de labors agrícoles.
- b) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.
- c) L'acumulació d'abocaments i el dipòsit de materials aliens a les característiques pròpies del paisatge natural.
- d) L'alçament de murs de fàbrica i tanca de terrenys.
- e) La ubicació de cases prefabricades, caravanes fixes i instal·lacions semblants, o la instal·lació d'hivernacles.
- f) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
- g) La instal·lació de línies elèctriques, telefònics o altres de similars, la col·locació d'antenes o dispositius de comunicació de qualsevol classe, com també les instal·lacions de conduccions de gas.
- h) La tala i abatiment d'arbres.

Llicència d'edificació

Definida com l'activitat administrativa de garantia de la legalitat urbanística, i comprén totes les actuacions de les administracions públiques amb competències en urbanisme, tendents a verificar i exigir el compliment de les normes urbanístiques i planejament, com també a sancionar-ne l'incompliment.⁷⁰

La llicència municipal d'edificació no comprén els processos de gestió urbanística necessaris per a dotar la parcel·la de la condició de solar. Té com a finalitat, comprovar que el projecte tècnic presentat, és conforme al que disposa el planejament, la legislació urbanística i la d'ordenació d'edificació pel que fa als requisits bàsics de qualitat.

⁶⁹ ROGTU article 470; LUV article 191.

⁷⁰ LUV article 190; ROGTU article 468.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

La llicència d'edificació en sòl no urbanitzable s'atorgarà sempre sotmesa a la condició de fer constar en el Registre de la Propietat la vinculació indivisible de la finca o parcel·la a la construcció autoritzada, com també les altres condicions imposades en la llicència, i si és el cas en la declaració d'interés comunitari.

Llicència d'ocupació

La llicència d'ocupació és una modalitat de les llicències urbanístiques, que s'exigirà pels ajuntaments per a la primera utilització dels edificis i la modificació del seu ús, tant quan es destinen a habitatge, com quan no siguin necessàries la llicència d'activitat classificada, ni la d'obertura i funcionament. També s'exigirà per a l'ocupació en cas de segones o posteriors transmissions, quan així ho exigisca la legislació d'ordenació de la qualitat de l'edificació.⁷¹

Llicència de parcel·lació.

Els actes de divisió de terrenys o de finques, excepte en els supòsits legals d'innecessarietat de llicència; te con a finalitat comprovar que la divisió s'ajusta a la legislació urbanística i als instruments de planejament aplicables.

La parcel·lació pot esser innecessaria la llicència, si el objecte es segregar finques amb dues classificacions urbanístiques.⁷²

Llicència d'usos i obres provisionals.

A la autorització de l'exercici del dret a realitzar actuacions urbanístiques per a les que se sol·licita, en les condicions establides per la llei i el planejament.

La llicència té com a finalitat comprovar que els usos i obres no estan expressament prohibits per la legislació urbanística o sectorial, ni pel planejament general.

Amb caràcter excepcional, es pot atorgar llicència per al desenrotllament en sòl urbanitzable sense programació, d'usos o obres provisionals no previstos en el pla, en els termes fixats en les lleis i en el reglament urbanístic.

La provissionalitat de l'obra o ús ha de deduir-se de les pròpies característiques de la construcció o de circumstàncies objectives. L'autorització s'atorgarà subjecta al compromís de demolir o erradicar l'actuació que vença el termini o es complisca la condició que s'establisca en autoritzar-la, amb renúncia a tota indemnització, que haurà de fer-se constar en el Registre de la Propietat abans d'iniciar l'obra o utilitzar la instal·lació.

⁷¹ LUV article 191;ROGTU article 469.

⁷² LUV articles 191, 201; ROGTU article 466, 467.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Es poden otorgar llicències per a usos o obres provisionals sempre que no dificulten la seua execució ni la desincentiven. L'otorgament requerirà l'informe favorable previ de la conselleria competent en urbanisme en municipis de població inferior a 25.000 habitants⁷³

Malla urbana.

A les illes urbanes que conformen les ciutats, siguen sòl urbà, solars o nuclis principals de sòl que formen part del nucli principal o constituïsquen zones aïllades.

Hi son limitades per vials de domini i ús públic de superfície inferior a 20.000 m², superfície que es calcularà sense incloure els vials en el còmput.⁷⁴

A efecte de la classificació del sòl urbà:

1. Les illes s'entendran integrades en la malla urbana quan formen part del nucli principal del sòl urbà o constituïsquen zones aïllades del nucli o nuclis principals que estiguen constituïdes per, almenys, dues illes o unitats urbanes equivalents.
2. Per unitat urbana equivalent a illa s'entendrà aquells espais limitats totalment per vials de domini i ús públic de superfície inferior a 20.000 m², superfície que es calcularà sense incloure els vials en el còmput.
3. Es considera sòl urbà sense urbanització consolidada el terreny subjecte a actuacions integrades que el pla classifique així perquè configuren àrees de nova urbanització adjacent al sòl urbà i sense entitat suficient per a configurar un sector de planejament parcial, per ser la seua superfície inferior a 100.000 m² i constituir operacions d'acabada o rematada de vora urbana. La seua ordenació formarà part de l'ordenació detallada del pla general o podrà delimitar-se un sector per al seu desenrotllament mitjançant un pla de reforma interior, i podrà acollir-se a la regulació prevista en l'article 63.2.c) de la Llei urbanística valenciana. La seua tipologia edificatòria i alçàries d'edificació seran homogènies amb el sòl urbà confrontant. En el cas de tractar-se d'àrees sense consolidació per l'edificació s'aplicaran els estàndars dotacionals exigits als plans parcials.

Millora d'entorns urbans

S'entendrà per millora de l'entorn urbà les actuacions que puguen portar a terme els poders públics que tendesquen a la planificació, a l'obtenció onerosa dels terrenys corresponents, a l'execució de les respectives obres o a la

⁷³ LUV articles 191, 211.3; ROGTU article 472, 473.

⁷⁴ LUV article 103; ROGTU articles 10.1, 48.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

realització de qualsevol altra despesa d'inversió, vinculades a qualsevol de les finalitats següents:

- a) Intervencions en àrees urbanes,
- b) Integració del paisatge perifèric en la ciutat, articulant la transició entre aquesta i l'entorn rural.
- c) Implantació i millora de la qualitat dels serveis urbans.
- d) Implantació de mesures i tècniques destinades a aconseguir una major qualitat de l'ambient urbà.
- e) Fomentar la convivència de distintes funcions sobre un mateix espai urbà que respon al model de ciutat mediterrània.
- f) La construcció d'arquitectura de qualitat, que augmente el patrimoni urbà de les ciutats i en reforce el valor cultural

Els municipis hauran de destinar una part dels ingressos procedents de la participació en les plusvàlues de les distintes actuacions urbanístiques que es produïsquen en el seu terme municipal, per a la millora dels entorns urbans.⁷⁵

Nodes d'activitat econòmica

Són aquells àmbits territorials de superfície normalment superior a les 150 hectàrees que combinen diversos usos industrials, logístics, comercials, parcs científics, incubadores d'empreses, parcs de proveïdors, equipaments i centres de serveis públics entre altres, que tenen la possibilitat d'estar dotats amb sistemes internodals de transport.⁷⁶

Nodes de suport al sistema rural

Són aquells municipis o àrees urbanes integrades que disposen d'atributs favorables per a polaritzar els municipis constituents d'aquest sistema. L'estratègia territorial en proposa dos tipus: els centres de polaritat comarcal i els centres de polaritat comarcal complementaris.⁷⁷

⁷⁵ LOT article 5.

⁷⁶ ETV Directriu 111.

⁷⁷ ETV Directriu 75.

Paisatge

S'entén per paisatge el territori tal com el perceben els ciutadans, les característiques del qual són resultat de l'acció i la interacció de factors naturals i humans.⁷⁸

Parcel·lació rústica.

Es considera parcel·lació rústica tota divisió o segregació de terrenys en dos o més lots, sempre que no tinga una finalitat vinculada a l'activitat urbanística.⁷⁹

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

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

Parcel·lació urbanística.

A tota divisió o segregació de terrenys en dos o més lots quan tinga per finalitat obtenir parcel·les aptes per a l'edificació o, si és procedent, crear els elements infraestructurals requerits perquè l'edificació tinga lloc.⁸⁰

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

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

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

Parcel·la vinculada urbanísticament a una edificació.

⁷⁸ LOT article 29.

⁷⁹ LOT Disposicions addicionals, segona.

⁸⁰ LOT Disposicions addicionals, segona.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

S'entendrà per parcel·la vinculada urbanísticament a una edificació consolidada, la superfície de terreny que resulte de dividir l'edificabilitat total construïda de l'edificació consolidada, per l'índex d'edificabilitat neta que el pla li assigne, que podrà ser diferent de l'aplicable a la resta del sector. El concepte índex d'edificabilitat neta ha d'entendre's com el quocient de dividir l'edificabilitat bruta total assignada pel pla a l'àmbit en què s'ubique la parcel·la vinculada, per la superfície lucrativa total resultant en aquest àmbit.⁸¹

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

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

Parcs comarcals d'innovació.

Els parcs comarcals d'innovació són aquells àmbits territorials de superfície normalment inferior a les 100 hectàrees, que poden estar continguts en els àmbits anteriors, i que poden incloure els mateixos usos que l'àmbit anterior encara que amb una orientació molt marcada cap a les activitats innovadores i, si és procedent, la compatibilitat amb els teixits residencials.⁸²

Plans d'acció territorial.

Els plans d'acció territorial són instruments d'ordenació supramunicipal que desenrotllen en àmbits territorials concrets els objectius i criteris de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge i l'estratègia territorial de la Comunitat Valenciana, de mode integrat i comprenent diferents aspectes de l'acció pública i l'ordenació del territori, oferint una visió de la planificació territorial completa del seu àmbit d'actuació, establint el model global de desenrotllament i ocupació del sòl.⁸³

L'àmbit dels plans d'acció territorial pot comprendre, en tot o en part, diversos termes municipals.

⁸¹ LUV article 29; ROGTU article 237.

⁸² ETV Directriu 111.

⁸³ LOT articles 43, 54, 55.

Polígons industrials i terciaris al medi rural

Els polígons industrials i terciaris al medi rural són aquells àmbits territorials, implantats a l'interior de la Comunitat Valenciana, la finalitat dels quals és la racionalització de les demandes supramunicipals de sòl per a activitats econòmiques en punts del medi rural amb elevada accessibilitat i compatibilitat amb la protecció dels valors ambientals del territori.⁸⁴

Prestació de servici d'energia, aigua, gas i telefonía.

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

Incorreran en infracció urbanística greu, digne de sanció amb multa de 6.000 a 60.000 euros les companyies de subministraments i servicis que incomplisquen les obligacions descrites en llei.

Programes per a la sostenibilitat

Els programes per a la sostenibilitat i per a la qualitat de vida són els instruments de gestió territorial a partir dels quals s'estableixen els compromisos temporals, econòmics, financers i administratius per a l'execució d'un o més projectes que tenen com a objecte la consecució dels objectius establits en la llei d'ordenació, territori i protecció del paisatge.⁸⁵

Projectes territorials estratègics

Són projectes territorials estratègics aquelles actuacions excepcionals d'iniciativa pública o privada que, malgrat no estar previstes en l'estratègia territorial, presenten un elevat interés per al desenvolupament del territori dins del marc dels objectius, principis directors i criteris de l'estratègia territorial.

Els projectes territorials estratègics, per a poder ser classificats com a tals, han de complir els requisits següents:

a) Una dimensió i uns requeriments que justifiquen una localització al marge de les pautes establides per la planificació urbanística i territorial.

⁸⁴ ETV Directriu 111.

⁸⁵ LOT article 73.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

- b) Un impacte supramunicipal positiu.
- c) Una compatibilitat amb els objectius.
- d) L'actuació ha de ser un model demostratiu d'una òptima integració territorial, ambiental i paisatgística en la infraestructura verda del territori.
- e) Aquests projectes s'han d'ubicar prioritàriament a la franja intermèdia del territori.⁸⁶

Quotes de sostenibilitat

Són quotes de sostenibilitat les aportacions derivades de qualsevol tipus d'acció o activitat que consumisca recursos –especialment de sòl, aigua i energia- o emeta contaminants al sòl, subsòl, aigua i atmosfera i que es destinen a accions per a la sostenibilitat i qualitat de vida, d'acord amb el que estableix la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge i desenrotllament reglamentari.

Tenen naturalesa finalista i el seu objecte és el finançament d'accions per a la sostenibilitat i la qualitat de vida dels ciutadans.⁸⁷

El planejament municipal podrà sobrepassar, per causa justificada, els límits establerts. En este supòsit els municipis contribuiran a la sostenibilitat i destinaran, anualment i durant la vigència del pla, una quantitat als paràmetres de la qual es determinaran per la normativa reglamentària, a programes i projectes per a la sostenibilitat i la qualitat de vida a què es refereix el capítol II d'este títol.

Per mitjà de decret, el Consell de la Generalitat regularà la quantia i la forma en què ha de calcular-se esta quota.

L'import que resulte de les quotes de sostenibilitat aportades per un municipi es destinarà:

- a) La meitat a programes o projectes per a la sostenibilitat i per a la qualitat de vida del municipi, o a altres que li estiguen vinculats territorialment i presenten índexs menors als límits de consum de recursos i emissió de contaminants, o els reduïsquen.
- b) La meitat, al Fons d'Equitat Territorial.

⁸⁶ ETV Directriu 114.

⁸⁷ LOT article 59, 83.

Sector

El sector és l'àmbit mínim susceptible d'ordenació detallada del sòl urbà o urbanitzable a través de plans de reforma interior o plans parcials.

La finalitat serà aconseguir una correcta integració dels diferents sòls que es desenrotllen, entre ells i amb les àrees urbanes existents, amb l'objectiu d'evitar la redacció de plans que, per la seua visió fragmentària del territori o per oportunisme en la delimitació d'aquests, generen disfuncions en el desenrotllament urbà.⁸⁸

Els sectors hauran de tenir dues àrees diferenciades:

a) La superfície computable del sector, que és la superfície que no està qualificada com a xarxa primària adscrita, a la qual s'apliquen els índexs d'edificabilitat, i l'ordenació dels quals estableix el pla parcial o de reforma interior.

b) La xarxa primària interna, formada per aquells elements que el pla general incloga en un sector per a garantir-ne el disseny conjunt amb el pla de desenrotllament corresponent, als quals s'aplicarà l'índex d'edificabilitat bruta establert per al sector si la seua execució va a càrrec d'aquest i així ho estableix el pla general.

Els nous sectors que es delimiten juntament amb reserves de sòl aprovades per la Generalitat amb destinació a la implantació d'infraestructures i dotacions públiques, incorporaran els sòls confrontants de les esmentades reserves a l'efecte de la seua obtenció a càrrec del sector d'acord amb el que estableix aquest reglament.

Superfície computable del sector⁸⁹

Es defineix la superfície computable del sector (SCS), com a l'àmbit superficial a què se li apliquen els índexs d'edificabilitat bruta per a obtenir l'edificabilitat bruta del sector. En determinats supòsits, la superfície computable del sector s'aplicarà també per al càlcul dels estàndards dotacionals expressats en percentatges superficials.

En principi, la superfície computable del sector coincideix amb la superfície del sector. No obstant això, la superfície computable del sector serà inferior a la superfície del sector quan es donen alguna o diverses de les circumstàncies següents: xarxa primària inclosa en el sector que no s'executa a càrrec de l'actuació; actuacions aïllades que s'exclouen de l'actuació integrada per

⁸⁸ LUV articles 40, 52, 63 i 110.

⁸⁹ LUV article 40, 52, 63; ROGTU article 201.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

aplicació del règim establert per a les àrees semiconsolidades; zones de protecció derivades de la legislació sectorial; o dotacions públiques existents (no viàries) que s'integren en el nou pla.

Còmput de la xarxa primària

Els elements de xarxa primària que, estant adscrits a un sector, no estan inclosos en la delimitació del sector, per així establir-ho el pla general o per la seua situació exterior a aquest, no s'inclouran en la superfície computable del sector.

Els elements de xarxa primària que estiguen inclosos en la delimitació del sector s'inclouran en la superfície computable del sector sempre que se cedisquen i s'executen a càrrec del sector. En cas contrari, la superfície computable del sector s'obtindrà restant de la superfície del sector la superfície de les dotacions de xarxa primària que no se cedisquen o no s'executen a costa de l'actuació.

En els supòsits en què una dotació de xarxa primària estiga situada en una posició adjacent a l'actuació urbanística, la decisió sobre la inclusió o no d'aquesta dotació en la delimitació del sector dependrà de si l'esmentada dotació està o no vinculada funcionalment a l'actuació i que siga aconsellable el seu disseny conjunt amb el pla parcial o de reforma interior corresponent per a aconseguir una adequada coherència urbanística.

Sistema aeroportuari

Conjunt d'aeroports i altres instal·lacions aeronàutiques ubicades al seu territori. La jerarquia i tipologia d'aquestes instal·lacions es defineixen en els plans d'acció territorial sectorial d'instal·lacions aeronàutiques de la Comunitat Valenciana.⁹⁰

Sistema d'infraestructures de mobilitat.

Comprén la xarxa viària, la xarxa ferroviària, la xarxa de plataformes reservades de transport públic, la xarxa de vies de transport no motoritzat, els ports, els aeroports i altres instal·lacions fixes. També inclou la xarxa logística i els intercanviadors modals associats.

Aquest sistema té com a objectiu satisfer les demandes de mobilitat de les persones i de les mercaderies en coherència amb els objectius d'ordenació del

⁹⁰ ETV Directriu 125.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

territori i en condicions adequades d'equitat social i compatibilitat amb la infraestructura verda del territori.⁹¹

Sistema nodal de referència

El sistema nodal de referència està format per aquells municipis i àrees urbanes integrades que creen polaritat territorial respecte a les prestacions de béns i serveis al conjunt del territori i han de ser utilitzats com a referència per a la planificació supramunicipal.

L'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana classifica aquest sistema nodal distingint els tipus següents: Sistema nodal de referència dels sistemes urbans metropolitans, Sistema Nodal de Referència de Ciutats Mitjanes i nodes de suport al sistema rural.⁹²

Sistema nodal de referència de ciutats mitjanes

El Sistema Nodal de Referència de Ciutats Mitjanes està format per municipis o àrees urbanes integrades de poblacions aproximades entre els 20.000 i 150.000 habitants, i disposa d'una sèrie d'atributs favorables per a polaritzar els municipis del seu entorn.⁹³

L'estratègia territorial en proposa dos tipus: els centres de polaritat principal i els centres de polaritat complementària, identificats en la documentació de l'estratègia territorial.

Sistema portuari

El sistema portuari està integrat pel conjunt de ports i instal·lacions nàutiques ubicades al seu territori. La jerarquia i la tipologia de les instal·lacions portuàries a la Comunitat Valenciana s'han de definir en els plans d'acció territorial sectorial sobre les instal·lacions portuàries de la Comunitat Valenciana.⁹⁴

Sòl no urbanitzable

El sòl no urbanitzable és aquell que no es pot destinar a altres fins diferents de l'agrícola, forestal, ramader, cinegètic i, en general, dels vinculats a la utilització

⁹¹ ETV Directriu 117.

⁹² ETV Directriu 72.

⁹³ ETV Directriu 74.

⁹⁴ ETV Directriu 124.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

racional dels recursos naturals, dins dels límits que, si és procedent, establisquen les lleis o el planejament.⁹⁵

Per tant, ha de ser destinat als usos propis de la naturalesa rústica dels terrenys, ja siga pels valors i riqueses que en ell residixen o per la presència de riscos naturals, ja siga per ser inadequats per al seu desenvolupament urbà de conformitat amb els objectius i criteris establerts en la legislació sobre ordenació del territori o en els instruments d'ordenació del territori prevists en aquesta.

Només, per excepció a la regla general d'inedificabilitat del medi rural, la llei admet possibles usos i aprofitaments urbanístics, sempre que siguen els estrictament necessaris i resulte imprescindible la seua localització en esta classe de sòl. Este tractament especial netament protector i restrictiu quant a la implantació d'activitats que presenten un caire urbanístic en el sòl no urbanitzable, es fonamenta en la mateixa naturalesa d'este espai físic, la preservació de la qual es troba estretament vinculada a la protecció del medi ambient.

Tipologia de xarxa ferroviària⁹⁶

Tipologia següent:

- a) Xarxa ferroviària d'altas prestacions.
- b) Xarxa ferroviària de mercaderies.
- c) Xarxa ferroviària de rodalia i regional.
- d) Xarxa de metro, metro lleuger i tramvia.

Tipologies de la xarxa viària⁹⁷

Tipologia següent:

- a) Xarxa de carreteres de vertebració externa.
- b) Xarxa de carreteres de vertebració interna. Distingim entre les de primer i de segon ordre:

Les de primer ordre, corresponents als sistemes urbans metropolitans i de ciutats mitjanes, amb disseny d'autovia (120 km/h) o via ràpida (100 km/h),

Les de segon ordre, connecten els punts de suport al sistema rural de l'esmentat sistema nodal de referència

⁹⁵ LSNU04 article 1.

⁹⁶ ETV Directriu 120.

⁹⁷ ETV Directriu 119.

Vora urbana

La zona de transició del que és urbà al que és rural o natural, tancat per límits definits per edificacions o construccions urbanes que permeten consolidar la imatge urbana d'una ciutat o municipi.⁹⁸

Xarxa d'intercanviadors de transport públic de passatgers

Inclou les estacions i baixadors de la xarxa ferroviària definida anteriorment, com també els baixadors i parades d'altres mitjans de transport públic, i integra els aparcaments dissuasoris de l'entorn per a possibilitar i facilitar l'intercanvi.⁹⁹

1. La xarxa d'intercanviadors de transport inclou les estacions i baixadors de la xarxa ferroviària definida anteriorment, com també els baixadors i parades d'altres mitjans de transport públic, i integra els aparcaments dissuasoris de l'entorn per a possibilitar i facilitar l'intercanvi.

2. La planificació territorial i urbana ha de procurar en les àrees de baixa densitat la interconnexió d'aquests teixits amb els intercanviadors de transport públic, i pot, de forma raonada, augmentar les densitats urbanes residencials als voltants d'aquests intercanviadors de transport per a optimitzar els recursos del transport públic.

xarxa de plataformes reservades de transport públic

La xarxa de plataformes reservades de transport públic està formada per una xarxa de plataformes sobre la qual circulen vehicles de transport públic no ferroviaris, amb mitjans fixos de captació d'energia o sense.¹⁰⁰

Xarxa de vies de transport no motoritzat

Està formada pel conjunt de rutes per al transport ciclista, de vianants o a cavall proposades per les distintes administracions i institucions que actuen a la Comunitat Valenciana.

Aquesta xarxa forma part de la infraestructura verda del territori i connectarà amb altres rutes definides en l'estratègia territorial com ara la Via Litoral, la Via Augusta i la ruta de Jaume I, entre altres.

⁹⁸ LOT article 5.1 b; ROGTU article 6.

⁹⁹ ETV Directriu 122.

¹⁰⁰ ETV; Directriu 121.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

La xarxa de vies de transport no motoritzat s'ha de complementar amb instal·lacions adequades per a la contemplació del paisatge, com ara punts d'accés, miradors i àrees de servei.¹⁰¹

Zones vulnerables

Les delimitades en la cartografia referida a la vulnerabilitat a la contaminació de les aigües subterrànies per activitats urbanístiques declarada de necessària observança mitjançant l'Orde de 8 de març de 1999, de la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports.¹⁰²

¹⁰¹ ETV Directriu 123.

¹⁰² LSNU04 article19.

5.2 LA REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

5.2.1 CONCEPTE DE SÒL NO URBANITZABLE.

La legislació Valenciana defineix en l'article 1 de la LSNU04, «el destinat als usos propis de la naturalesa rústica del terrenys» i quantifica el sòl no urbanitzable per la qualitat intrínseca que té, en: «valors i riqueses que en ell resideixen o per la presència de risc naturals».

«per ser inadequats per al seu desenvolupament urbà de conformitat amb els objectius i criteris establerts en la legislació sobre ordenació del territori».

Per tant, la pròpia definició legal de sòl no urbanitzable es fonamenta parcialment en si es possible el desenvolupament urbà, e incidint subjectivament en la categorització dels sòls per negació de les qualitats dels terrenys per a la seva transformació en zones habitables o per a usos terciaris o industrials.

L'objectiu de classificar el sòl com a no urbanitzable, es fonamenta bàsicament en (LSNU04, art. 2):

1. Creació de reserves d'àrees d'acord amb els instruments d'ordenació territorial i urbanística.
2. Regular, potenciar i mantenir les activitats i usos en el medi rural.
3. Conservar o restaurar les característiques rurals, potenciar el medi rural

L'article 17 de la LUV, classificació del sòl en municipis sense planejament, especifica « En defecte de pla, el sòl que no tinga la condició de solar d'acord amb l'article 11, ni haja de classificar-se urbà conforme als articles 8.4 i 10, tindrà la consideració de sòl no urbanitzable, a l'efecte d'esta llei i de la reguladora del sòl no urbanitzable» Fent us de la definició de sòl no urbanitzable com a producte residual.

La normativa Estatal Espanyola, LS07, article 10. a:

« Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.»¹⁰³,

¹⁰³ Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo (BOE número 128, de 29 de mayo de 2007).

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Es a dir, estableix els criteris bàsics d'utilització del sòl, especificant que el procés de urbanització del sòl rústic com àrees de desenvolupament de les ciutats, s'ha de regular impedit l'especulació i preservant el sòl rural.

Per fonamentar la lluita a l'especulació, l'article 22 de LS 07, en l'apartat 1 i en l'article 23 de TRLS¹⁰⁴, regula el mètode de tasacions dels terrenys, especificat com a capitalització de rentes anuals reals o potencials, i conclou en el punt 2:

«En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados ».

Si bé, és conegut la modificació de la valoració dels terrenys rústics, de la llei de sostenibilitat del territori Espanyol en el què preveu que els balanços fiscals de les grans corporacions bancaries, puguen mantenir les valoracions dels terrenys rústics considerant les plusvalíes futures a generar; fet no contemplat en la llei del sòl estatal, TRLS.

El sòl no urbanitzable o rústic, tradicionalment és gestionat per les administracions públiques des de l'òptica del medi ambient, la agricultura i les infraestructures del territori, amb interferències dels programes Estatals que en més freqüència dels desitjables no coincideixen en els interessos locals o municipals.

L'ordenació del territori i la gestió del sòl, en l'exercici de les competències exclusives atribuïdes a la Generalitat per l'article 31.9 del nostre Estatut d'Autonomia, aprovat per la Llei Orgànica 5/1982, d'1 de juliol, correspon a la Generalitat Valenciana.¹⁰⁵

A dia d'avui, ens centrarem dues lleis que incideixen directament en la gestió del sòl no urbanitzable com són la Llei d'Ordenació del Territori, LOT i la Llei del sòl No urbanitzable, LSNU04.

La gestió del sòl correspon pràcticament a tècniques de zonificació, aplicades per regulació de la tipologia dels instruments d'ordenació del sòl, article 9 LSNU04, que són coneguts com Plans d'acció territorial, Plans Generals i Plans Especials. Aspectes ja senyalats en la derogada parcialment LSNU92.

¹⁰⁴ Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo (BOE número 154, de 26 de junio de 2008).

¹⁰⁵ Llei orgànica 1/2006, de 10 d'abril, de Reforma de de la Llei orgànica 5/1982, d'1 de juliol, d'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana; que modifica la llei orgànica 5/1982 DOGV número 74, de 15 de juliol de 1982, Llei orgànica 5/1982, de 1 de juliol, d'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana. (DOGV número 5.328, de 11 d'abril de 2006).

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

La LOT, d'acord amb el preàmbul), estableix la creació del Sistema d'Informació Territorial, el qual te per fi obtenir i estudiar la informació rebuda per a la seva utilització en els plans i projectes d'inciència territorial i facilitar l'accés a qualsevol ciutadà.

Complementariament al Sistema d'informació territorial, és l'Institut d'Estudis Territorial i del Paisatge, LOT, article 65; com organisme autònom adscrit a la conselleria competent en matèria de territori; tenint per objecte l'anàlisi, el diagnòstic i la formulació de propostes i alternatives per a l'ordenació territorial en l'àmbit de la governació autonòmica Valenciana; disposa de dues àrees:

- a. àrea de territori li corresponen funcions d'anàlisi i diagnòstic, formulant propostes i escenaris alternatius per fer front als problemes identificats.
- b. àrea del paisatge serà el referent en esta matèria, establirà criteris tècnics, emetrà informes i dictàmens, i coordinarà les polítiques sectorials amb incidència en el paisatge i realitzarà el seguiment de les decisions adoptades per a avaluar-ne la eficàcia.

Les administracions públiques podran utilitzar els següents instruments de gestió¹⁰⁶ :

- a) Programes i projectes per a la sostenibilitat i la qualitat de vida.
- b) Llindars de consum de recursos i emissió de contaminants a partir d'un sistema d'indicadors territorials i ambientals.
- c) Recursos financers provinents de:
 - Quotes de sostenibilitat.
 - Gestió del patrimoni públic de sòl.
 - El Fons d'Equitat Territorial.
- d) Sistemes de coordinació i control del compliment dels objectius i criteris d'ordenació del territori establerts en aquesta llei i dels instruments de planificació territorial.

¹⁰⁶ LOT, art. 71

5.2.2 USOS I APROFITAMENTS URBANÍSTICS DEL SÒL NO URBANITZABLE.

La legislació vigent estableix normatives reguladores pròpies dels distints usos i aprofitaments permesos per cada zona, categoritzant el sòl no urbanitzable en sòl no urbanitzable comú i protegit.¹⁰⁷

A més, especifica que si el planejament no preveu regulació d'usos i aprofitaments en determinades zones, per omisió en la delimitació en els instruments d'ordenació, tant sòls es podrà tenir cabuda els usos agropecuaris, forestals o cinegètics o aquells sotmesos al règim general de les obres públiques.¹⁰⁸

Es clar, a priori, de la complexitat del terme sòl no urbanitzable, ja que, el defineix com el destinat al usos propis de la naturalesa rústica dels terrenys, però clarifica que amb regulació i planificació es permeten "altres usos", intuïtivament necessaris per a l'activitat humana i que no són propis de la naturalesa rústica qualitativa del terrenys.

Atenent al preceptes legislats en Sòl No Urbanitzable es podem regular els següents usos:

En sòl No urbanitzable comú.

Construccions instal·lacions agrícoles, ramaderes, cinegètiques o forestals.¹⁰⁹

Habitatges en àmbits rurals.

Habitatge aïllat i familiar.¹¹⁰

Habitatge rural vinculat a explotació agrícola.¹¹¹

Assentaments rurals i Històrics.¹¹²

Explotació pedreres, extracció àrids, recursos geològics, miners i generació d'energia renovable.¹¹³

Explotació de pedreres.

Extracció d'àrids i de terres o recursos geològics, miners o hidrològics.

¹⁰⁷ LSNU04, articles 4 i 5.

¹⁰⁸ LSNU04 art. 19; ROGTU, article 449.

¹⁰⁹ LSNU04 art. 20.

¹¹⁰ LSNU04, art.21 i RGOTU art. 450.

¹¹¹ LSNU04 art. 22.

¹¹² LSNU04 art. 23.

¹¹³ RGOTU art. 24 i art. 451.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Generació d'energia renovable.

Activitats industrials, productives i terciàries o de servicis¹¹⁴

4.1 Industrials i productives.¹¹⁵

4.1.1. Indústries qualificades en parcel·la no inferior a una hectàrea.¹¹⁶

4.1.2. Activitats de transformació i comercialització de productes del sector primari.¹¹⁷

4.1.3. Indústria de baixa rendibilitat per unitat de superfície.¹¹⁸

4.2 Terciàries o de servicis¹¹⁹.

4.2.1. Establiments de restauració, hotelers o assimilats.¹²⁰

4.2.2. Centres recreatius, esportius, esbarjo i d'oci.¹²¹

4.2.3. Campaments de turisme i instal·lacions semblants o equivalents.¹²²

4.2.4. Activitats culturals i docents, assistencials, religioses i benèfiques.¹²³

4.2.5. Centres sanitaris i científics.¹²⁴

4.2.6. Servicis funeraris i cementeris.¹²⁵

4.2.7. Plantes per al tractament, la valoració, el depòsit i l'eliminació de residus de titularitat i explotació privades.¹²⁶

4.2.8. Obres i instal·lacions pròpies de les xarxes de subministraments i comunicacions de titularitat privada.¹²⁷

4.2.9. Estacions de subministrament de carburants i àrees de servici de carreteres¹²⁸

4.2.10. Estacionament de maquinària i vehicles pesants, com també emmagatzemament de vehicles.¹²⁹

¹¹⁴ ROGTU art. 25 i art. 452.

¹¹⁵ (ROGTU art. 26 i articles. 453, 454, 455, 456.

¹¹⁶ LSNU04 art. 26, a.

¹¹⁷ LSNU04 art. 26, b.

¹¹⁸ LSNU04 art. 26, c.

¹¹⁹ LSNU04 art. 27.1.

¹²⁰ LSNU04 art. 27.2.

¹²¹ LSNU04, art. 27 b.

¹²² LSNU04 art.27,c

¹²³ LSNU04 art. 27, d

¹²⁴ LSNU04 art. 27, d

¹²⁵ LSNU04 art. 27, d

¹²⁶ LSNU04 art. 27 e

¹²⁷ LSNU04 art. 27.f

¹²⁸ LSNU04 art. 27g

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

En sòl No Urbanitzable Protegit, L'article 16 i 17 de la LSNU04, estableix que les normes d'utilització, conservació i aprofitament, només es podran realitzar instal·lacions, construccions o obres que tinga previstes el planejament pel fet de ser necessàries i compatibles amb el millor aprofitament, conservació, atenció i restauració del recursos naturals o per al seu ús públic

Per tant, en primera instància, en Sòl No urbanitzable, la regulació d'usos i activitats permeses no difereix molt de les permeses en Sòl Urbà, tanmateix, els condicionants per a la conclusió de les activitats i usos permesos són diferents al permesos en sòl urbà o urbanitzable, com a primera conclusió de les diferències en la gestió del dos tipus de sòls regulats legalment.

En sòl no urbanitzable s'apliquen les tècniques administratives con són l'Informe i la declaració d'interés comunitari, que s'emmarquen en l'esfera d'atribucions dels òrgans de l'administració de la Generalitat i precedeixen a la llicència urbanística que ha d'emanar dels ajuntaments. (preàmbul LSNU04).

Es a dir, atenent als usos que la llei quantifica, definim el sòl no urbanitzable com les àrees de territori periurbà que regulen les condicions espacials de les ciutats, funcionant com àrees de futures actuacions que la ciutat disposa per a regenerar la trama urbana, mitjantçant dels mecanismes de regulació legals establits al llarg de la història.

¹²⁹ MUAP art. 27.2; Llei 12/2010, de 21 de juliol, de Mesures Urgents per a Agilitar l'Exercici d'Activitats Productives i la Creació de l'Ocupació (DOCV nombre 6.316, de 22 de juliol de 2010).

5.2.3 GESTIONS NO PLANIFICADES. EL CAS DE LA VIVENDA UNIFAMILIAR EN SÒL NO URBANITZABLE.

D'acord en la llei del sòl no urbanitzable, LSNU92, la regulació del usos d'habitatges en sòl rústic, es componia per la definició dels paràmetres necessaris¹³⁰ per establir els usos de vivendes unifamiliars en sòl no urbanitzable, a més, especificava la necessitat de l'informe positiu de la Generalitat Valenciana per a l'establiment de l'ús en sòl no urbanitzable comú.

Aquesta regulació de la implantació de vivendes unifamiliars en sòl no urbanitzable, precipità que l'informe positiu de la Conselleria competent, "beneïa", en molts casos, la implantació en el territori de autèntics disseminats no productius sense regulació real en la implantació territorial amb infraestructures deficitàries per a l'ús real que comportava.

La gestió municipal, com a conseqüència del passat "boom immobiliari", i la inèrcia productiva de la construcció, i el deficitari sistema de finançament públic de les administracions locals, es devingué en que les futures ampliacions de les poblacions passaven, en molts casos per qualificar àrees rústiques com urbanitzables les zones que en menys d'una dècada la Generalitat Valenciana, mitjançant la Conselleria competent, havia informat positivament al establiment d'aquestes activitats de vivienda unifamiliar aïllada en sòl rústic.

Així, els propietaris dels immobles o els assentaments d'habitatges en rústic estalbers legalment, per imposició d'un agent urbanitzador; tanmateix regulat legalment per la legislació vigent, disposava de les facultats per establir cànon d'urbanització per un servicis que ja disposava el propietari de les vivendes unifamiliars en medi rural.

A més, en el cas que el nou planejament no afectara a la construcció legalment establida, s'establien uns cànons d'urbanització i d'aprofitament del sòl no previstos en l'autorització que disposava el propietaria del sòl regulat i autoritzat en sòl no urbanitzable per part de la Generalitat Valenciana que percipitaven en minvar la parcel·la inicial i despeses per urbanització dels voltants del assentament rural.

En la publicació de la llei 10/2004, LSNU04, la Conselleria trasllada l'autorització dels usos i aprofitaments en sòl no urbanitzable de assentaments d'habitatges en medi rural, i es deroga l'autoritzación urbanística autonòmica

¹³⁰ La definició dels paràmetres es resumia en les següents característiques: superfícies de 10.000 m², ocupacions de parcel·la del 0.2 %, dos plantes, sistemes de depuració d'aigües residuals, infraestructures d'acometides de subministrament d'aigua, electricitat i telecomunicacions.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

prèvia de la LSNU 92. Mesura que no compartim atenent als recursos econòmics que disposen els municipis i a la manca de mitjans tècnics que disposen.

Cal incidir que l'Estat Espanyol, mitjançant el Real Decreto- ley 8/2011,¹³¹ en el Capítol VI, s'aclareix la normativa referent al silenci positiu en l'adquisició de drets confrontats en l'ordenació territorial; i s'estableixen mesures per a la protecció jurídica en benefici dels adquirents de vivendes en benefici dels adquirents de bona fe i conseqüentment en millorar les relacions en els inversionistes immobiliaris.

La nova regulació es fonamenta en la protecció preventiva, duta a terme per la Incorporació al Registre de la Propietat de la informació relativa al immoble objecte de l'adquisició i requisits d'accés del immoble al Registre de la propietat d'obres noves.

Axí no es podran inscriure els immobles que no disposen de la llicència de primera ocupació.

Es permet l'accés al Registre de la Propietat dels immobles fora d'ordenació que per finalització dels terminis legals en relació a la prescripció no siga possible el restabliment de la legalitat urbanística.

Som de l'opinió que la nova llei 12/2010, MUAP, amb les modificacions de la llei del sòl no urbanitzable; no té coherència en la particularitat que el reglament de la llei urbanística valenciana li dona al procediment del sòl no urbanitzable, llavors en la modificació de l'article 474.4 del ROGTU; especifica en relació a les activitats i usos a implementar procedimentalment que la sol·licitud de resolució de llicència d'obertura i funcionament tindrà prioritat sobre la corresponent a la llicència d'edificació i per a dotar de major seguretat jurídica a l'administració en relació a les possibles inversions realitzades per inversions en obres anexas a l'activitat a realitzar per part del sol·licitant de la llicència, condició no admesa si la qualificació del sòl es rústic.

Però, paradoxalment com a procediment d'urgència, ens inclouen modificacions en l'articulat de la LSNU04, que permeten desenvolupar determinades implantacions en sòl no urbanitzable amb objecte de generar ocupació que minimitzen el procediments administratius per a l'implantació de activitats en sòl no urbanitzable, incrementant les tasques de control de les administracions municipals però no dotant econòmicament al municipis per a poder fer front a les noves tasques a desenvolupar, ni regulant eines de control per part de la generalitat que agilitzen els objectius quantificats.

¹³¹ BOE número 161, de 7 de julio de 2001, Real Decreto- ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control de gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos por las entidades locales,

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Vivenda unifamiliar en sòl no urbanitzable.		
LSNU 92	LSNU04	ROGTU Art. 450
<p>Autorització prèvia Conselleria.</p> <p>Paràmetres urbanístics:</p> <p>superfícies de 10.000 m² ocupacions de parcel·la del 0.2 %</p> <p>Dos plantes.</p> <p>Sistemes de depuració d'aigües residuals, infraestructures d'acometides de subministrament d'aigua, electricitat i telecomunicacions</p>	<p>Competència Municipal.</p>	<p>Concreció de parcel·la única i descripció de copropietat d'ús.</p>
<p>Llei Estatal, BOE número 161, de 7 de julio de 2001, Real Decreto- ley 8/2011</p>		<p>Llei 12/2010, MUAP</p>
<p>Llicència d'ocupació necessària per a inscripcions en el registre de la propietat.</p> <p>Inmobles fora d'ordenació.</p> <p>Silènci positiu en l'adquisició de drets confrontats</p> <p>Accés al Registre de la Propietat dels immobles per finalització dels terminis legals en relació a que la prescripció no siga possible el restabliment de la legalitat urbanística.</p>	<p>Activitats i usos a implementar procedimentalment que la sol·licitud de resolució de llicència d'opertura i funcionament tindrà prioritat sobre la corresponent a la llicència d'edificació.</p> <p>Modificació del art. 474.4 ROGTU</p> <p>En sòl no urbanitzable es necessàri disposar de l'autorització de l'activitat previa a la llicència d'edificació.</p> <p>Minimització dels procediments administratius.</p> <p>No disposa de mitjans efectius per a la realització del control del territori.</p> <p>Modificacions:</p> <p>control de les reformes en les edificacions ubicades en sòl no urbanitzable. article 33.4, MUAP</p> <p>parcel·la mínima exigible: 27.3 MUAP</p> <p>Canons d'ús L'article 34 apartats 2, 3 i 4</p>	

Quadre d'elaboració pròpia.

5.2.4. LES MODIFICACIONS DE LA LLEI DEL SÒL ESTATAL

Cal incidir, en la repercussió de les modificacions de la Llei del Sòl Estatal, TRLS ¹³², mitjançant la sentència del dia 28 de gener de 2009, de la Sala Tercera del T.S., representaren un inici en la introducció de la Administració central en les competències municipals, Tanmateix, la doctrina legal que l'article 8.1,b) de la "Ley del Suelo", constitueix norma "con rango de ley bàsica estatal."¹³³

El «Real Decreto- ley 8/2011,¹³⁴ modifica l'article 20 TRLS, en quant a la declaració d'obra nova i la correponent inscripció en el Registre de la propietat, per obtenir objectius de millora en la relació i comunicació entre l'Administració pública i els Registradors per a millorar la identificació i les relacions en l'àmbit dels béns immobles.

Modificacions del TRLS	
Seguretat jurídica en material immobiliària, art. 23	Declaració d'obra nova, art. 24
Silènci negatiu en procediments d'autorització administrativa en la transformació, construcció i edificació del sòl i subsòl. Destaquem que les cases prefabricades, provisionals o definitives; necessiten llicència d'ocupació.	Necessari aportar acta de conformitat i/o autorització administrativa per tècnic competent de les obres executades conforme a projecte. Els registradors constaràn en el Registre de la Propietat les anotacions pertinents dels canvis efectuats en relació al a preceptiva llicència. Edificacions il·legals. Inscripcions amb certificat descriptiu i gràfic cadastral, amb data de la finalització de les obres. Comprobació de de servidumbres i ús públics. Edificacions fora d'ordenació.

¹³² Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo (BOE número 154, de 26 de junio de 2008).

¹³³ Sentencia de 28 de enero de 2009, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, por la que se fija como doctrina legal que el artículo 242.6 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y el artículo 8.1 b), último párrafo, del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, son normas con rango de leyes básicas estatales, en cuya virtud y conforme a lo dispuesto en el precepto estatal, también básico, contenido en el artículo 43.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificado por Ley 4/1999, de 13 de enero, no pueden entenderse adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la ordenación territorial o urbanística. (BOE número 77, de 30 de marzo de 2.009).

¹³⁴ Real Decreto- ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control de gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa (BOE número 161, de 7 de julio de 2011) .

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Protecció registral d'obres i activitats., art. 25.	Expedients d'execució del planejament urbanístic. art. 51.
Les modificacions registrals en els complexos edificatòris en les necessitarà les autoritzacions administratives preceptives.	Modificacions de finques registrals, garanties de conservació. Cessions de terrenys obligatoris. Incoaccions de disciplina urbanística. Anotacions preventives. Transferències i gravàmens urbanístics. Condicions especials. Recursos administratius. Qualsevol acte administratiu de desenvolupament urbanístic.

Quadre d'elaboració pròpia.

Si analitzem la legislació estatal i l'autonòmica, ens trobem en petits canvis en la regulació que incideixen en la gestió per part de l'administració local.

Cal incidir en l'article 525, del ROGTU, i l'article 219 de la LUV, en relació a la comunicació al Registre de la Propietat, específicament a:

« L'ajuntament ha de comunicar al registre de la propietat corresponent l'inici dels procediments de protecció i restauració de la legalitat com també dels procediments sancionadors per infracció urbanística, per a la seua publicitat i la pràctica dels assentaments escaients, d'acord amb la legislació hipotecària.»

Pel que ens seguim trobant canvis, modificacions, alternatives que en compte de ajudar a la resolució i simplificació de la resolució de futurs problemes, incideixen i originen nous problemes en la aplicació pràctica de la legislació; ja que la regulació autonòmica en competències de legislació urbanística, es troba contínuament en modificacions legals estatals no coordinades.

Recapitulació:

A. En la normativa autonòmica, a dia de avui, el procediment de la regulació de control dels usos i activitats a implantar en sòl rústic, així com la disminució de la parcel·la mínima per establir activitats i el canvi de tendència en els cànons d'ús de l'establiment de activitats que disposa la legislació actual i que parcialment anul·la la nova llei, ens determina que les polítiques en sòl no urbanitzable son residuals i que disposen de incongruència en la definició Estratègica de la Comunitat Valenciana.

No entenem com si existeixen competències exclusives atribuïdes a la Generalitat per l'article 31.9 del nostre Estatut d'Autonomia, aprovat per la Llei Orgànica 5/1982, d'1 de juliol, hi han interferències estatals no coordinades per llurs administracions.

B. Les polítiques que econòmicament tendeixen a facilitar la implantació de indústries en sòl no urbanitzable, atenent al nombre de polígons industrials buits i la gran oferta de sòl urbà industrial que existeix a la comarca no fa factible que les mesures preses, es consideren efectives per a un país desenvolupat.

C. La manca d'eines per a desenrotllar les funcions administratives del control del territori i la tendència a dotar de noves competències al municipis, però sense dotació pressupostaria no fan pas millora en la protecció del territori i la gestió de l'administració local.

D. Els DIC's necessaris depenent de les activitats a instaurar en sòl no urbanitzable no generen contraprestacions clares als municipis en que són instal·lades.

5.2 LA DISCIPLINA URBANÍSTICA EN SÒL NO URBANITZABLE

La legislació Valenciana, procedeix a la protecció de la legalitat urbanística, seguint les garanties constitucionals i els procediments reglamentaris legals.

La garantia de la legalitat urbanística comprén totes les actuacions de les administracions públiques amb competències en urbanisme i planejament tendents a verificar i exigir el compliment de la legislació vigent.

Per a portar-lo a terme serà necessari:

1. La inspecció urbanística.¹³⁵

«És l'activitat que els òrgans administratius competents en matèria d'urbanisme han de realitzar a fi de comprovar que les edificacions i l'ús del sòl s'ajusten a les especificacions de l'ordenament urbanístic. És una funció d'inexcusable exercici per als organismes a què s'atribueix per la llei urbanística Valenciana».

2. L'adopció de mesures de protecció i restauració de la legalitat¹³⁶

Les mesures són les dirigides a la reatauració de l'ordre jurídic infringit i de la realitat física alterada o transformada com a conseqüència de l'actuació il·legal.

3. La iniciació dels procediments de suspensió i anul·lació dels actes administratius en els que pugua amparar-se l'actuació il·legal.

4. La imposició de sancions per infraccions urbanístiques¹³⁷

Les infraccions urbanístiques determinen la imposició de sancions als seus responsables, com també la seua obligació de restaurar la legalitat urbanística i rescabalar els danys i indemnitzar els perjudicis que la infracció produísca. Aquestes sancions són independents i compatibles amb les mesures de protecció i restauració de la legalitat.

La imposició de sancions als responsables, prèvia la tramitació del corresponent procediment sancionador, això sense perjudi de les possibles responsabilitats civils o penals.

Són les accions i omissions tipificades i sancionades en la llei urbanística.

¹³⁵ LUV art. 256.

¹³⁶ LUV art. 219.

¹³⁷ LUV art. 232.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

5. L'administració competent està obligada a adoptar les mesures de protecció i restauració de la legalitat que siguem necessàries, com també a reposar els béns afectats al seu estat originari previ a l'actuació contrària a dret.

L'article 219 de la LUV, estableix que la reacció administrativa davant de l'actuació il·legal, consistirà en l'adopció per l'administració competent de mesures dirigides a la restauració de l'ordre infringit, la realitat física alterada o transformada com a conseqüència de l'actuació il·legal, iniciant el procediments de suspensió i anul·lació dels actes administratius en els que pugui amparar-se l'actuació il·legal, a més de imposició de sancions als responsables, i sense perjudici de les possibles responsabilitats civils o penals.

En els termes establits en la legislació de règim local, l'alcalde o la junta de govern local, en els termes que resulten de la Llei reguladora de les bases de serà l'òrgan municipal competent per a incoar i resoldre els expedients sancionadors.¹³⁸

Les diputacions provincials, mitjançant el personal adscrit a aquestes podran assistir i col·laborar amb els municipis en la instrucció dels expedients de protecció i restauració de la legalitat.¹³⁹

El municipi, amb caràcter de competència pròpia, té la potestat sancionadora regulada, excepte el supòsits que la llei urbanística valenciana estableixca.

A efectes de municipis estan facultats per a la imposició de les sancions previstes, limitatives a la llei de règimen local i les ordenances municipals.

Els municipis podran sol·licitar l'assistència i col·laboració tant de la diputació provincial com la conselleria competent en matèria d'urbanisme.

La inactivitat municipal en l'exercici de les seues competències pròpies en matèria de disciplina urbanística podrà ser recorreguda en els termes establits en l'article 29 de la Llei de la jurisdicció contenciosa administrativa.¹⁴⁰

La competència en matèria d'inspecció urbanística es municipal, si bé, l'administració autonòmica ha d'exercir la defensa de l'ordre jurídic d'interés supramunicipal, informant a les corporacions locals.¹⁴¹

Els municipis son competents per a tramitar procediments de protecció de la legalitat urbanística en la tramitació dels expedients sancionadors.

L'alcalde requerirà el propietari perquè, en el termini de 2 mesos, sol·licite l'oportuna autorització urbanística o ajuste les obres a les condicions de la llicència otorgada

¹³⁸ ROGTU, art. 539.3.

¹³⁹ ROGTU art. 539.4.

¹⁴⁰ LUV art. 253.

¹⁴¹ ROGTU, art. 515, i LUV art. 190 i 57.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Cal recordar que la secció 5^a del ROGTU art. 539), especifica que les administracions competentes en materia de disciplina urbanística son:

L'Alcalde o Junta de Govern local, per a les resolucions previstes en els articles 221,223 i 224 de la LUV.

A.1 Obres d'edificació sense llicència o sense ajustar-se al es determinacions d'aquesta en curs d'execució.¹⁴²

Obres d'edificació sense llicència

L'Alcalde, o la Conselleria, d'ofici o a instancia de part, comprovat la manca d'autorització urbanística, ordenarà, sense més tràmit, la suspensió immediata de les obres o el cessament de l'ús en curs d'execució o desentrotllament.

Notificarà l'ordre indistintament, al promotor, propietari, al responsable de l'acte, registre propietat (nota marginal), companyies suministradores de serviiis públics (suspensió del subministrament.

Sense ajustar-se al es determinacions d'aquesta en curs d'execució.

L'Alcalde d'ofici o a instancia de part interessada, es dirigirà al promotor, constructor i tècnic director, senyalant les anomalies observades, i donarà 10 dies per a adduir la concordança de les obres amb el contingut de la llicència o orde d'execució.

b1) Si no hi ha contestació acordarà la paralització de les obres o la prohibició dels usos, amb comunicació a les companyies subministradores de servicis públics.

b2) Si adduïxen la conformitat de la llicència o orde d'execució amb l'actuació urbanística, se'ls convocarà perquè dins dels 15 dies següents s'examine els detalls conjuntament de la inspecció urbanística i es generarà acta subscripta per tots els compareixents, pronunciant-se l'Alcaldia segons escaiga.

L'Alcaldia podrà establir:

Termini per l'adequació de l'activitat a les condicions de la llicència, vençut el qual sense que aquesta es produïska caldrà paralitzar l'obra o ús.

Permetre la prossecució de l'activitat.

Els requeriments de legalització, comptats des de la notificació de la suspensió, té con a fi 2 mesos.¹⁴³

A 2. Actes en curs d'execució en sòl no urbanitzable.¹⁴⁴

¹⁴² Art. 221 LUV.

¹⁴³ LUV art. 223.

¹⁴⁴ LUV art. 222.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

En actes d'ús o edificació en sòl sense autorització urbanística autonòmica, quan siga preceptiva o sense ajustar-se a les determinacions vinculants.¹⁴⁵

Si es porten a terme emprades per llicència municipal i ajustant-se a les seves determinacions, l'administració autonòmica no podrà decretar la suspensió dels actes¹⁴⁶, i caldrà impugnar la llicència municipal, interposant recurs contenciós admiisntratiu d'acord amb la legislació reguladora del règim local.

Si l'obra o acció posa en perill la integritat d'espais naturals protegit o béns d'interés cultural, la conselleria efectuarà la immediata suspensió i en donarà compte a l'ajuntament, sense pràctica del requeriment especificat en l'acticle 223 de la LUV.

3 Obres acabades sense llicència o sense ajustar-se a les determinacions d'aquesta.¹⁴⁷

Sempre que no hagen trasncorregut més de quatre anys des del total acabament de les obres o ús del sòl.

El referit termini de prescripció començarà a comptar des de la total terminació de les obres o des que cessen els usos del sòl de què es tracte.

El termini de quatre anys establert no serà d'alicació en:

Terrenys qualificats en el planejament com a zones verdes.

Vials, espais lliures o usos dotacionals públics.

Terrenys o edificis que pertanguen al domini públic o estiguen inclosos en l'Inventari General del Patrimoni Cultural Valencià.

Sòl no urbanitzable protegit.

Competències de la Generalitat.

En infraccions greus o molt greus comeses en sòl no urbanitzable.

L'exercici de la potestat sancionadora correspondrà a la Generalitat, amb el caràcter de competència pròpia en concurrència amb la municipal.¹⁴⁸

4 Substitució autonòmic en les competències municipals.¹⁴⁹

Quan un municipi mostrara inactivitat o negligència en l'exercici de les seues competències pròpies de protecció de la legalitat urbanística i de sanció de les infraestructures urbanístiques.

La conselelría podrà assumir la competència en substitució, LBLR, Art. 60.).¹⁵⁰

¹⁴⁵ LUV art. 222.1.

¹⁴⁶ LUV art. 222.2.

¹⁴⁷ LUV art. 224.

¹⁴⁸ LUV art. 255.

¹⁴⁹ LUV art.25.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Si l'Administració Autònoma conèix que es porten a terme actuacions competencials del municipi ho comunicarà als Ajuntaments per a que adopten les mesures de disciplina urbanística corresponents.

L'administración autonómica, competencies de la generalitat:

Sòl no urbanitzable.

«L'exercici de la potestat sancionadora regulada en aquesta llei correspondrà a la Generalitat, amb el caràcter de competència pròpia en concurrència amb la municipal, quan es tracte d'infraccions greus o molt greus comeses en sòl no urbanitzable».¹⁵¹

El municipi haurà d'abstrindre's de tota actuació en el mateix assumpte des del moment que reba l'oportuna comunicació, remetent a l'administració autonòmica les actuacions que fins aquet moment hi haja desenrotllat, si és el cas.

La incoació d'expedients sancionadors, correspondrà al director general competent en matèria d'urbanisme.

La resolució dels expedients sancionadors, correspondrà als òrgans següents:

Director general d'urbanisme, sanció inferiors a 30.000 euros.

Conseller competent d'urbanisme, sancions majors de 30.000 euros i inferior a 600.000 euros.

Consell de la Generalitat, sancions superiors a 600.000 euros.

Protecció i restauració de la legalitat urbanística autonòmica.¹⁵²

«L'Administració autonòmica haurà d'adoptar les pertinents mesures de protecció i restauració de la legalitat quan es tracte d'actes de transformació, d'ús i d'edificació del sòl, subsòl i vol que vulneren la normativa urbanística i afecten l'ordre jurídic d'interès supramunicipal, en especial pel que fa al que disposen els instruments d'ordenació del territori i a les parcel·lacions urbanístiques i la resta d'usos del sòl no urbanitzable prohibits o subjectes a autorització, quan constituïska infracció greu o molt greu.»

Podrà requerir al Ajuntaments perquè adopten en el termini d'un mes, mesures de protecció i restauració de la legalitat. Tanmateix fora desatés el requeriment assumirà la Conselleria competent les competències municipals, sempre que els actes foren qualificats coma greus o molt greus.

¹⁵⁰En relació al article 60 de la LBRL, Ley 7/1985, de 2 de abril de Bases del Regimen Local. (BOE número 80, del 3 de abril de 1985, rec BOE, de 11 de junio de 1985, número 139).

¹⁵¹ LUV, art. 225.

¹⁵² ROGTU article 522.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Actuacions sense llicència legalitzables.¹⁵³

L'execució d'obres, instal·lacions o demolicions realitzades sense llicència o orde d'execució, quan siguen legalitzables per ser conformes amb l'ordenament urbanístic vigent en el moment de la seua realització, serà sancionada amb multa del 2 al 6 per cent del valor de l'obra o instal·lació executada. La multa no podrà ser inferior a 300 euros.

Objecte i Competència en Inspecció urbanística.

Objecte¹⁵⁴:

1. La vigilància, investigació i comprovació del compliment efectiu i l'observança de la legislació urbanística i dels plans, programes i normes urbanístiques.
2. La proposta d'adopció de mesures provisionals i definitives de protecció i, si és el cas, de restauració de la legalitat a proposta d'inici de procediments sancionadors als responsables de les infraccions urbanístiques.
3. L'assessorament i informació en matèria de protecció de la legalitat, en especial a altres administracions públiques i a les persones inspeccionades.»

Competència en Inspecció urbanística.¹⁵⁵

«Tenen la competència en matèria d'inspecció urbanística les entitats locals d'acord amb la legislació de règim local i l'administració autonòmica que ha d'exercir la inspecció urbanística en quant afecte la defensa de l'ordre jurídic d'interés supramunicipal. Del resultat de la inspecció ha d'informar-se els ajuntaments afectats, a efecte de l'exercici de les seues competències respectives.

Les diputacions provincials, en la seua funció col·laboradora, podran exercir la inspecció urbanística en relació amb les infraccions urbanístiques comeses en el seu àmbit territorial.»

Funcions¹⁵⁶

1. Vigilar la deguda observança de les normes urbanístiques, controlant i fiscalitzant l'actuació de tots els subjectes implicats en el procés d'urbanització i edificació.
2. Esbrinar, constatar i denunciar tota inobservança de les normes urbanístiques.

¹⁵³ LUV article 252.2

¹⁵⁴ ROGTU, article 514.

¹⁵⁵ ROGTU, article 515.

¹⁵⁶ ROGTU, article 517.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

3. Informar i assessorar sobre el compliment de les normes en matèria d'urbanisme.
4. Proposar a l'òrgan de què depenguen, l'adopció de mesures cautelars i de restauració de la legalitat urbanística, com també proposar la incoació de procediments sancionadors.
5. Emetre informes en matèria d'urbanisme, bé d'ofici, bé a instància dels instructors dels expedients sancionadors.
6. Verificar personalment i directament l'efectiva existència dels fets objecte d'inspecció, descriure'ls amb el detall suficient i qualificar-los tècnicament en les actes d'inspecció.
7. Qualsevol altres funcions d'assessorament, fiscalització i control urbanístic que s'encomanen al personal inspector.».

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

5.2.1 PROTECCIÓ I RESTAURACIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA EN SÒL NO URBANITZABLE.

QUADRE SINÒPTIC PROCEDIMENT SANCIONADOR.

INICIACIÓ. ¹⁵⁷	Denúncia del particular o d'un altra Administració u organisme. Ofici d'actuacions previes. Providència a Policia Local o tècnic. Informe tècnic o Policia Local.	Informe jurídic incloent proposta de Resolució. Resolució inici. Notificació
INSTRUCCIÓ	Al·legacions, si escau. Providència per informe tècnic o Policia Local Informe tècnic o Policia Local. Manifestació Recussat. Informe jurídic Incident de Recussació. Resolució Recussació. Notificació Recussació. Apertura període de prova (si es sol·licita) Notificació d'apertura prova	Informe jurídic Suspensió i ampliació de termini per resoldre. Resolució suspensió i ampliació de termini per resoldre. Notificació suspensió termini per resoldre. Proposta de Resolució. Notificació proposta resolució. A·l·legacions, (si escau). Si escau, providència per informe tècnic o Policia Local Si escau, informe tècnic o Policia
FINALITZACIÓ	Informe jurídic de resolució. Resolució imponent sanció Notificació. Notificació a la Agència Tributaria Municipal Notificació.. Si escau, Recurs de Reposició. Notificació a ATM suspensió ejecució sanció Providència per informe tècnic o Policia Local	Informe tècnic o Policia Local Informe jurídic amb proposta de Resolució Resolució. Notificació. Notificació a Agencia Tributaria Municipal. Notificació Registre Propietat ¹⁵⁸

Quadre d'elaboració pròpia.

¹⁵⁷ ROGTU, articles 523, 524.

¹⁵⁸ ROGTU, article 526.

Accions relevants en sòl no urbanitzable.

La Conselleria competent en materia de territori disposa de la potestat per a requerir a l'Ajuntament Informe per infraccions.¹⁵⁹ Comunicació al Registre de la Propietat¹⁶⁰ Mesures cautelars respecte actuacions urbanístiques de llicència en curs d'execució.¹⁶¹

Quan s'incoï un procediment de protecció de la legalitat en relació a actes urbanístics faltats de llicència que estiguen en curs d'execució, s'ordenarà sense necessitat d'audiència prèvia la seua immediata suspensió i la paralització de les obres¹⁶²

Ordre de suspensió haurà de ser comunicada al Registre de la Propietat per a la seua constància mitjançant nota marginal.

Cessament del subministrament d'aigua, gas i energia elèctrica d'acord amb la normativa sectorial vigent¹⁶³

La suspensió de l'execució de l'ordre de restauració,¹⁶⁴

L'interessat acredite autoritzacions.

garantia en quantia no inferior al 50 per cent del pressupost de les actuacions de reposi

L'incompliment de les mesures cautelars:¹⁶⁵

1. l'execució subsidiària per l'administració urbanística actuant o a la imposició de multes coercitives

2. Les construccions, edificacions, instal·lacions i la resta d'elements pendents de demolició, no donaran dret a l'efecte del pagament de preu just expropiatori, d'indemnització de danys i perjudicis.¹⁶⁶

3. El propietari de la construcció, edificació, instal·lació i la resta d'elements pendents de demolició, quedarà provisionalment inhabilitat per a ser beneficiari de subvencions, incentius fiscals i qualssevol altres mesures de foment dels actes i activitats que precisen d'autorització o llicència urbanística. També quedarà provisionalment inhabilitat per a assumir o exercir la funció d'urbanitzador o empresari constructor en un programa d'actuació.

Quadre d'elaboració pròpia.

¹⁵⁹ ROGTU, article 526.1 i LUV articles 221, 222, 224 i 231,

¹⁶⁰ ROGTU, article 525.

¹⁶¹ ROGTU, article 528.

¹⁶² LUV, article 221.

¹⁶³ LUV, article 199.

¹⁶⁴ ROGTU, article 532, LUV article 225.

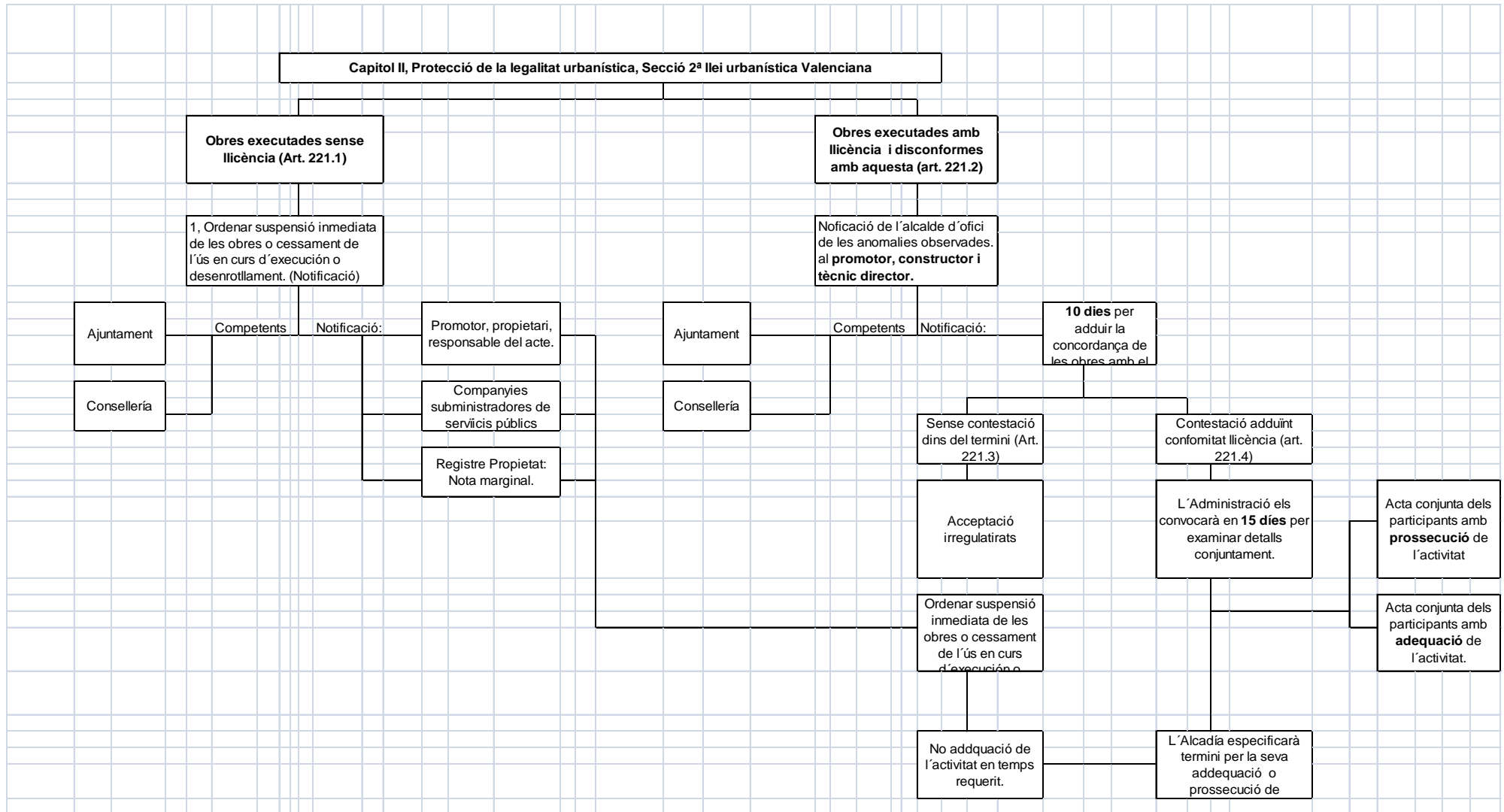
¹⁶⁵ ROGTU, article 530; LUV 228.

¹⁶⁶ ROGTU, article 531.

Esquema procedimental de disciplina urbanística.

Quadre d'elaboració pròpia.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.



5.2.2 ANÀLISIS DE SENTÈNCIES EN SÒL NO URBANITZABLE AMB EDIFICACIONS DE DISSEMINATS.

Hem seleccionat sentències del Tribunal Superior de Justícia, ajustant quadres sinòptics per analitzar la normativa estudiada, els fonaments de dret que han sigut aplicats i la resolució del cas per part del tribunal, amb abjecte de establir com dispòn la magistratura en els casos de disseminats i obres realitzades en Sòl No urbanitzable.

Sentències estudiades¹⁶⁷:

TSJ de Canarias (sede Las Palmas) Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 2ª, S 12-3-2010, nº 61/2010, rec. 365/2009. Pte: Rodríguez Falcón, Inmaculada	TSJ de Canarias (sede Las Palmas) Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 1ª, S 2-4-2009, nº 127/2009, rec. 398/2008. Pte: Rodríguez Falcón, Inmaculada
TSJ de Galicia Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 2ª, S 4-2-2010, nº 88/2010, rec. 4367/2008. Pte: Paz Eiroa, Cristina	Tribunal Supremo Sala 3ª, sec. 5ª, S 13-9-2002, rec. 9880/1998. Pte: Rodríguez-Zapata Pérez, Jorge

De les sentències consultades especificuem les següents prescripcions:

A. Dades d'inici per la prescripció conseqüència de la no definició de les facultats otorgades als municipis i a les conselleríes competents.

Comença la prescripció des de la finalització de les obres o en l'últim acte de execució per part de l'infractor TRLS76.¹⁶⁸

L'article 185 del TRLS76, limita la reacció administrativa a quatre anys (modificació RD llei 16/1981, de 16 d'octubre, TRLS 76 [TS 21/10/98 RJ 7685, 16/2/85 RJ 1036]).

La acotació en l'intervenció administrativa¹⁶⁹ (LRJAP, art. 63) enmarca el temps màxim que l'administració no pot requerir la legalització ni ordenar la demolició.

La iniciació del còmput es correspón amb les obres totalment acabades. (TS 14/5/90 RJ 4072, TS 16/7/90 RJ6565).

¹⁶⁷ En Anexe disposem de quadres de les sentències.

¹⁶⁸ TRLS76, article 185; Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (BOE número 144 de 16 de junio de 1976).

¹⁶⁹ Ley 30/1992 de regimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común. (BOE número 285, de 27 de noviembre de 1992).

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

L'edificació es considera, caducat l'expedient disciplinari, com a fora d'ordenació, no legalitzable. (TS 31/7/90 RJ 6827).

S'aplica la màxima que "en àrees protegides no cal prescripció", d'acord amb el Reglament de Disciplina Urbanística Estatal.¹⁷⁰

La legislació en matèria de protecció de la legalitat urbanística Sentència 61/1997, de 29 de marzo,¹⁷¹ es correspon en la legislació autonòmica i els procediments implícits, declarant el dret estatal com supletori, així com la llei del sòl estatal, LS08¹⁷².

De la regulació urbanística Valenciana en terminis de obres acabades sense llicència o sense ajustar-se a les determinacions d'esta, transcribim, con segueix.

Termini de prescripcions.	
«El termini de quatre anys establert en l'apartat primer no serà d'aplicació a les actuacions que s'hagen executat sobre terrenys qualificats en el planejament com a zones verdes, vials, espais lliures o usos dotacionals públics, terrenys o edificis que pertanguen al domini públic o estiguen inclosos en l'Inventari General del Patrimoni Cultural Valencià, o sobre sòl no urbanitzable protegit, respecte a les quals no hi haja termini de prescripció, quant a la possibilitat de restauració de la legalitat i reparació a l'estadi anterior dels béns als quals es refereix este apartat.» ¹⁷³	«El mer transcurs del termini de quatre anys a què es refereix l'article 224.1 de la Llei urbanística valenciana, no comportarà la legalització de les obres i construccions executades sense complir amb la legalitat urbanística i, en conseqüència, mentre persistisca la vulneració de l'ordenament jurídica no podran dur-se a terme obres de reforma, ampliació o consolidació del que estica il·legalment construït.» ¹⁷⁴

Tabla d'elaboració pròpia.

Que coincideix, sense les matizacions de la llei valenciana, en la disciplina aplicada per el Constitucional, i a més en l'article 224.1 de la LUV, especifica el

¹⁷⁰ Real Decreto por el que se aprueba el Reglamento de disciplina urbanística para el desarrollo y aplicación de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana. (BOE número 223 de 18 de septiembre de 1978).

Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (BOE número 27 de 31 de enero de 1979)

¹⁷¹ BOE sentencia, publicada el día 25 de abril de 1997, referencia número 61/1997.

¹⁷² BOE número 154, de 26 de junio de 2008, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo.

¹⁷³ LUV, article 224.4.

¹⁷⁴ LUV, article 224.1; ROGTU, article 533.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

termini de prescripció « començarà a comptar des de la total terminació de les obres o des que cessen els usos del sòl de què es tracte. »

Destaquem que els terminis de prescripció de les edificacions a l'Estat Espanyol, no son convergents, depenent de la comunitat autònoma varíen. Així a Catalunya la prescripció es correspon als 6 anys.¹⁷⁵

¹⁷⁵ Comentari d'ARREDONDO GUTIERREZ J.M.: *Demolición de edificaciones ilegales y protección de la legalidad urbanística*, Editorial Comares, Madrid, 2009, página 25.

5.2.3 LES DEMOLICIONS D'INMOBLES EN SÒL NO URBANITZABLE.

Les demolicions d'immobles en sòl no urbanitzable comú no ha sigut duta a terme en la prioritat que haguera calgut per esl nostres governants i entramats administratius locals; encara que la llei argumenta, identifica i deixa constància dels procediments d'actuació.

Cal parlar que la regulació ha sigut constant en matèria legislativa, així tenim:

« El dueño de un terreno en que se haya edificado con mala fe puede exigir la demolición de la obra, reponiendo las cosas a su estado primitivo a costa del que edificó ». ¹⁷⁶

El dret civil la demolició l'integra en en dret real de domini, que disposa d'obligacions per ruïna constructiva. ¹⁷⁷

La legislació valenciana disposa desl instruments com les ordens d'execució ¹⁷⁸ i l'amenaça de ruïna imminent; en els que es regula els inicis de incoacció de procediment, com a eines fonamentals per a la prioritat urbanística de vetlar per l'ordenació del territori.

En quan a la regulació i supostos de demolició, procedim a enumerar-los ¹⁷⁹ :

I Demolició voluntaria per el propietari del immoble. ¹⁸⁰

II Demolicions conseqüència de l'execució del planejament.

III Demolicions per revocació de les autoritzacions d'usos i obres provisionals. (sense indemnització per les obres amb llicència provisional i notació en el registre de la propietat)

IV Demolicions per expedients de declaració de ruïna. ¹⁸¹

V Demolicions ordenades per l'Administració en potestat de la protecció de la legalitat urbanística. ¹⁸²

¹⁷⁶ Articles 363, 389 i 1907l Código Civil.

Código Civil. (BOE número 206, de 25 de julio de 1889).

¹⁷⁷ Comentari d'ARREDONDO GUTIERREZ J.M.: *Demolición de edificaciones ilegales y protección de la legalidad urbanística*, Editorial Comares, Madrid 2009, página 115.

¹⁷⁸ LUV, articles 212, 231 i ss.

¹⁷⁹ Classificació d'acord amb els comentaris d'ARREDONDO GUTIERREZ J.M.: *Demolición de edificaciones ilegales y protección de la legalidad urbanística*, Editorial Comares, Madrid 2009

¹⁸⁰ Excepcions articles nombre 23,25 i 37 de la llei 13/1985; Ley 13/1985, de 23 de junio, de Patrimonio Histórico Español(BOE número 155, de 26 de junio de 1985).

¹⁸¹ D'acord amb el RDU; Real Decreto por el que se aprueba el Reglamento de disciplina urbanística para el desarrollo y aplicación de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana. (BOE número 223 de 18 de septiembre de 1978).

¹⁸² TRLS article 184 a 188 i RDU, article 29 a 42.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

«Cuando se trate de una expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanística se requiera el desalojo de los ocupantes legales del inmueble que constituyan vivienda habitual, la Administración expropiante deberán garantizar el derecho de aquéllos al realojamiento.»¹⁸³

Cal destacar que sense la quantificació i qualificació de l'Administració per a la protecció de la legalitat urbanística, no hi hauria atenció a l'ordenament del territori.¹⁸⁴

¹⁸³ TRLS08, article 29, disposició adional 11ª.

¹⁸⁴ Afirmació de GARACIA GOMEZ, F.: *Urbanismo: la propiedad ante el urbanismo*, Ed. Comares, Granada, 2008, pàgina 387.

5.3 ASSENTAMENTS EN SÒL NO URBANITZABLE. DISSEMINATS

5.3.1 CONCEPTE ASSENTAMENT RURAL I HABITATGE FAMILIAR AÏLLAT

Definim assentaments rurals¹⁸⁵ com els nuclis de població tradicionals, legalment constituïts i consolidats en el sòl no urbanitzable, que per les seues especials característiques exigixen un tractament del seu desplaçament distint del propi dels sòls urbans o urbanitzables.

Es considera habitatge familiar aïllat aquell habitatge que està localitzat en una única parcel·la amb accés independent, i no està permesa l'agrupació d'habitatges en la mateixa parcel·la, encara que ho siguen sota la forma de la propietat horitzontal, ordinària o tombada, o es tractara d'una copropietat amb adscripció d'ús.¹⁸⁶

La regulació dels assentaments rurals, LSNU04, acorda la seua catalogació i estableix normes per a l'ús, conservació i ampliació, així tenim, depenent de la qualificació del sòl:

Sòl no urbanitzable comú.

Habitatges en àmbits rurals

Assentaments rurals i històrics (Art. 23)

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

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

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

¹⁸⁵ LSNU04, article 23.1.

¹⁸⁶ ROGTU, article 450; LUV, article 21.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

	<p>L'adequada disposició dels accessos i camins rurals, la implantació de les dotacions necessàries i, en particular, l'efectiu sanejament, aigua potable, llum i recollida regular de residus de tota índole que necessite la zona delimitada han de ser objectiu principal per al planejament en este sòl a fi de garantir la viabilitat en el temps de l'assentament amb les seues característiques especials</p> <p>Els usos i aprofitaments han de ser definits detalladament, en funció de les característiques de l'assentament rural. El planejament ordenarà, a més de l'ús d'habitatge, aquells usos rústics tradicionals compatibles amb la conservació, la protecció i la millora de l'assentament rural delimitat i assenyalarà aquells altres usos incompatibles amb ell»</p>	
Sòl No Urbanitzable protegit	Normes, obres, usos	<p>Establiran les normes d'utilització, conservació i aprofitament que garantisquen la consecució dels fins determinants d'esta protecció. En particular, inclouran, quan corresponga, la prohibició absoluta de construir, com també les mesures que s'han d'adoptar a l'efecte de conservació, protecció o millora. (Article 16).</p>
		<p>Només es podran realitzar instal·lacions, construccions o obres que tinga previstes el planejament pel fet de ser necessàries i compatibles amb el millor aprofitament, conservació, atenció i restauració dels recursos naturals o per al seu ús públic i aprofitament col·lectiu. Igualment, es podran dur a terme les obres i instal·lacions necessàries per a la gestió del domini o dels servicis públics o activitats d'utilitat pública o interès general i per a la minoració dels riscos que van motivar l'especial protecció. (Art. 17)</p>
	Zonificació (Art. 18)	<p>1. Els plans urbanístics o territorials delimitaran zones, almenys, en funció dels següents usos i aprofitaments característics:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Zones per a aprofitaments agropecuaris, forestals o cinegètics.b) Zones en què siga possible l'explotació de pedreres, extraccions d'àrids o de terres, o amb recursos geològics o hidrològics.c) Zones en què siga possible l'ús d'habitatge, diferenciant les àrees en què siga possible l'habitatge aïllat i familiar, aquelles

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

en què siga possible l'habitatge rural vinculat a explotació agrícola i aquelles en què es delimiten els assentaments rurals tradicionals i històrics existents.

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

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

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

Tabla d'elaboració pròpia.

La llei 4/1992, LSNU 92, segueix en vigor l'articulat de les seves disposicions addicionals, si bé el canvi legislatiu fonamental que afecta directament als assentaments rurals en sòl no urbanitzable, consisteix en que la Conselleria competent ha deixat via lliure per a que els municipis locals puguen decidir la idoneïtat de l'habitatge familiar en l'ocupació de sòl no urbanitzable sense disposar de la preceptiva autorització de la Generalitat, si bé no es aplicable als habitatges vinculats a l'explotació agrícola.

Habitatges en àmbits rurals
Habitatge aïllat i familiar (Art. 21)

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

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

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

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

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

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

d) S'exigirà previsió suficient de l'abastiment d'aigua potable i completa evacuació, recollida i depuració dels residus i aigües residuals.

El cost que pugui implicar l'extensió de les xarxes d'estos o altres servicis anirà a càrrec del propietari de l'habitatge aïllat i familiar.

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

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

Habitatge rural vinculat a explotació agrícola (Art. 22)

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

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

Quadre d'elaboració pròpia.

La LOT, en relació a les normes d'aplicació directa al medi rural, especifica en quan a les noves edificacions « hauran d'harmonitzar amb les construccions tradicionals i amb els edificis de valor etnogràfic o arquitectònic que hi haja en l'entorn immediat. A més, hauran de tindre tots els paraments exteriors i cobertes acabats, i emprar formes, materials i colors que afavorisquen una millor integració paisatgística, sense que això comporte la renúncia a cap llenguatge arquitectònic.». A més, a l'article 35 esmena les condicions bàsiques en quan a la visualització dels espais construïts, dotant als

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Ajuntaments de les assignacions en els seus planejaments de les normes reguladores per a l'entorn de les vistes i perspectives, amb la participació ciutadana i programes d'imatge del seu entorn immediat al urbà.

Les normes legislades d'aplicació directa en sòl no urbanitzable son:¹⁸⁷

1. Hi haja o no planejament general, tots els actes d'aprofitament i ús del sòl no urbanitzable hauran d'ajustar-se, en tot cas, a les regles següents:

- a) No comportar un dany o un risc per a la conservació de les àrees i recursos naturals protegits.
- b) Ser adequats a l'ús i l'explotació a què es vinculen i guardar estricta proporció amb les necessitats d'aquests.
- c) En els llocs de paisatge obert, l'ús o aprofitament no podrà limitar el camp visual, ni trencar el paisatge, com tampoc desfigurar-lo, en particular, les perspectives dels nuclis i voltants de les carreteres i els camins.
- d) No podrà realitzar-se cap tipus de construccions en terrenys de risc natural.

e) Els anuncis, cartells, tanques publicitàries o instal·lacions de característiques semblants, hauran d'ajustar-se al que resulta de la legislació de carreteres.

2. Hi haja o no planejament general, en sòl no urbanitzable en relació amb les edificacions i construccions s'hauran d'aplicar directament les regles següents:

a) Les edificacions i construccions en sòl no urbanitzable hauran de ser concordes amb el seu caràcter aïllat harmonitzant amb l'ambient rural i el seu entorn natural, per la qual cosa no podran tenir les característiques tipològiques d'habitatge col·lectiu. Amb aquest fi i amb independència de les regles i limitacions volumètriques dels plans, els tipus edificatoris s'hauran de correspondre amb els tradicionals de la comarca en què s'enclaven, tant en el tractament de cobertes com en la disposició de buits, materials de façana i composició general.

Per a justificar el compliment d'aquesta exigència, els projectes d'aquestes edificacions aportaran les referències gràfiques necessàries d'habitatges tradicionals existents.

b) Les edificacions no podran tenir mitgeres o sense acabar, havent d'estar totalment acabades en tots els seus paraments exteriors i cobertes, amb ocupació de les formes i els materials que menor impacte visual negatiu produïsqen, com també dels colors habituals en la zona.

c) Mentre no hi haja pla que ho autoritze, no podrà edificar-se o construir-se amb una alçària superior a dos plantes inclosa la baixa, mesurades en totes i

¹⁸⁷ ROGTU, article 100.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

cada una de les rasants del terreny en contacte amb l'edificació, ni amb un pendent de coberta superior al 35%.

d) En edificacions o construccions aïllades al medi rural, serà obligatori preveure arbratge que permeti la millor integració paisatgística d'aquestes. En aquestes edificacions no podran realitzar-se semisoterranis i l'alçària del sòl de la planta baixa sobre el terreny natural no podrà superar un metre d'alçària.

e) En sòl no urbanitzable els habitatges unifamiliars que s'autoritzen en terrenys de pendent superior al 10 per cent en qualsevol dels seus punts, no es podran edificar amb més d'una planta d'alçària sobre el terreny natural ni podrà el sòl de la planta baixa situar-se en cap punt a més d'un metre d'alçària sobre el terreny natural.

f) Amb independència de les majors exigències que puguin resultar de la legislació sectorial aplicable, en sòl no urbanitzable no podrán realitzar-se tancaments recaients a camins públics, camins rurals o camins privats utilitzats per més d'una parcel·la, a distàncies inferiors a 4 metres mesurats des de l'eix d'aquests camins.

3. Mentre no hi haja regulació expressa en el planejament territorial i urbanístic, seran determinacions subsidiàries per a les construccions i edificacions les següents:

a) Tenir el caràcter d'aïllades.

b) Distanciar-se, com a mínim, cinc metres a límits i quinze metres a l'eix de camins o vies d'accés

Raons que no difereixen substancialment de les esmentades en el punt corresponent a la problemàtica creada en la llei del sòl no urbanitzable LSNU 04.

A més, l'article 27.3 de la LUV, en referència a les àrees semiconsolidades ens aclareix que « En el cas d'existència de sòls on es presenten edificacions el dret dels quals es trobe ja incorporat al patrimoni dels seus titulars i estiguen integrats en unitats geogràfiques homogènies que no disposen de característiques ni servicis propis del sòl urbà, tot això en els termes que reglamentàriament es determinen i la densitat residencial bruta de la qual no supere els 2 habitatges per hectàrea, podran classificar-se o reclassificar-se com a sòl no urbanitzable i desenrotllar-se mitjançant pla especial d'acord amb el que s'estableix per a esta circumstància en la legislació vigent del sòl no urbanitzable.»

Cal incidir que la llei urbanística i d'acord amb les tendències actuals del ordenament del planejament, penalitza al propi ciutadà, dels problemes

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

ocasionats per els assentaments rurals en perifèria urbana, deguts en molts casos a la no concreció de les facultats que disposa l'administració es a dir:

Es dona el cas que la patrimonització d'un bé immoble per la falta d'execució de la pròpia administració genera drets i millores del infractor sobre la resta de ciutadans.¹⁸⁸

Es a dir un bé, sense llicència d'edificació, ocupació, projectes, legalitzacions, urbanització, cessió de vials, complint temes com parcel·la mínima, i amb la particularitat de que la superfície de sostre edificada excés no tindrà la consideració d'aprofitament objectiu.

A més, la LUV, defineix les edificacions consolidades com aquelles que « per haver prescrit les accions per a la restauració de la legalitat urbanística o per a la imposició de sancions.»¹⁸⁹

Preceptes confosos, i que pot ser, cal atendre a les pressions de la unió europea al urbanisme valencià dels últims anys, per entendre la diferenciació del assentaments en sòl rústic en la LUV.¹⁹⁰

Conclusions.

Feta la sinòpsi dels assentaments d'habitatges en sòl rústic, cal dir que són constants i habituals en les nostres comarques els disseminats no legalitzables o de difícil ajust en el planejament vigent.

La legislació valenciana regula el controls dels assentaments mitjançant:

1. La prevenció en la zonificació del planejament.
2. El control administratiu per la regulació de la llicència o llicències legals establertes reglamentàriament.
3. Els processos de declaració d'interés comunitari.
4. La disciplina urbanística i la restitució dels béns afectats.
5. La catalogació patrimonial.
6. Autoritzacions de servis bàsics d'acometides de llum, aigua i accesos.
7. La parcel·lació dels terrenys.
8. Anotacions en el Registre de la propietat.
9. La patrimonització de les facultats i drets es compleixen si els deures urbanístics (dret a urbanitzar, dret al aprofitament urbanístic, dre a edificar, si hi

¹⁸⁸ En referencia a la LUV, article 173, criteris de valoració.

¹⁸⁹ ROGTU, article 236; LUV, article 28.1.

¹⁹⁰ Comentari en el que coincidim en la publicació de DURÀ MELIS, R.: PAYÀ GASENT, J.: Guia básica para la redacción y gestión del proyecto de reparcelación, Ed. ICARO, València, 2008, página 18.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

ha pla específic per a urbanitzar, cessions dotacionals, llicències i construccions ajustades a llicències obtingudes), han sigut assolits.¹⁹¹

10. El principi d'equitat en els beneficis i càrregues i també ens descriu principis destinats a no consumir agravis comparatius; principis que no són clarament identificats en els conceptes d'assentaments urbans de la llei valenciana.¹⁹²

Recapitulant, pensem que la regulació es a dia d'avui molt completa però els recursos municipals per a la gestió del control de Disciplina Urbanística no es l'adequat, degut principalment a l'existència, en molts casos, d'una relació directa entre l'infractor i els gestors polítics de les administracions local que han de signar les propostes d'execució de les construccions en sòl no urbanitzable.

Llavors, considerem que caldria disposar d'eines independents per a la restitució de les infraccions comeses amb poder d'execució real amb les mínimes interferències polítiques i sense afeccions personals entre els implicats.

¹⁹¹ LUV, article 19, i LS08, article 7; en aquest cas, toquem què si hi ha, possible concordància legislativa Autonomia- Estat.

¹⁹² LS08, article 8.1c.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

5.3.2 LES DECLARACIONS D'INTERÉS COMUNITARI.

5.5.2. Les declaracions d'interés comunitari.

Aspectes generals.

Règim general. (Art. 33)	Cànon d'ús i aprofitament (Art. 34)	Termini i Vigència (Art. 35)
<p>La declaració d'interés comunitari atribueix usos i aprofitaments en el sòl no urbanitzable. Esta declaració haurà d'estar motivada i fundar-se en:</p> <p>a) Una positiva valoració de l'activitat sol·licitada.</p> <p>b) La necessitat d'emplaçament en el sòl no urbanitzable.</p> <p>c) La major oportunitat i conveniència de la localització proposada enfront d'altres zones del sòl no urbanitzable.</p> <p>d) La utilització racional del territori.</p>	<p>La declaració d'interés comunitari estarà vinculada a una activitat concreta i obligarà el promotor o propietari a pagar el cànon d'ús i aprofitament corresponent i a complir la resta de compromisos assumits i determinats en esta.</p> <p>A este respecte, la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, a proposta motivada de l'ajuntament afectat, establirà un determinat cànon d'ús i aprofitament, per quantia corresponent al cost econòmic que es derivaria de la transformació d'un sòl urbanitzable per a l'obtenció d'una parcel·la de superfície, ús i aprofitament equivalent a la vinculada per la declaració d'interés comunitari atribuït. El cànon, sense perjudici de les pròrrogues que si és el cas pogueren atorgar-se, es meritirà d'una sola vegada i podrà la persona interessada sol·licitar el pagament fraccionat d'este en cinc anualitats successives, a partir de l'atorgament de la llicència urbanística municipal..</p>	<p>La conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, a proposta motivada de l'ajuntament afectat, establirà un determinat termini de vigència de l'ús i aprofitament atribuït per la declaració d'interés comunitari, que no podrà excedir de trenta anys, excepte en els casos exceptuats per esta llei.</p> <p>El transcurs del termini de vigència de l'ús i aprofitament atribuït provocarà la caducitat de la declaració d'interés comunitari, encara que la persona interessada podrà, abans del venciment del termini esmentat, sol·licitar de la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, pròrroga per un període igual o inferior a l'inicialment assignat. Transcorreguts tres mesos des de la sol·licitud de pròrroga formulada per la persona interessada, sense que la conselleria haguera resolt sobre esta, es produiran pròrrogues tàcites successives i anuals comptadores des del venciment del termini precedent, fins que es declare la caducitat o la pròrroga expressa per a quan acabe el període anual corresponent.</p>

Quadre d'elaboració pròpia.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Règim general. (Art. 33)	Cànon d'ús i aprofitament (Art. 34)	Termini i Vigència (Art. 35)
<p>La justificació de la necessitat d'emplaçament en el sòl no urbanitzable es realitzarà valorant la impossibilitat física de l'activitat en un altre tipus de sòl, la incidència de l'activitat; la proximitat de l'activitat a les xarxes d'infraestructures ja existents, i la contribució de l'activitat a millorar els nivells d'ocupació laboral de la zona.</p> <p>no podran contenir pronunciaments contradictoris amb l'avaluació de l'impacte ambiental, l'avaluació ambiental estratègica ni amb els continguts en els informes preceptius emesos en matèria de patrimoni cultural</p> <p>El canvi o substitució de les determinacions en les declaracions d'interés comunitari exigix complir el mateix procediment legal previst per a la seua aprovació. També serà exigible tramitar este procediment per a la implantació d'estes activitats en edificacions existents i per a l'ampliació o reforma de les ja autoritzades.</p>	<p>L'Ajuntament podrà proposar l'exempció del pagament del cànon d'ús i aprofitament atribuït, per a aquelles activitats benéficoassistencials i sense ànim de lucre, prou acreditades.</p> <p>L'impagat donarà lloc a la caducitat de la llicència. La percepció del cànon correspon als municipis i les quantitats ingressades per este concepte quedaran afectades la gestió territorial, en els termes previstos en la Llei d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge.</p>	<p>Caducada la declaració d'interés comunitari, el seu titular procedirà, al cessament de l'activitat, a desmantellar les instal·lacions i a demolir les construccions realitzades, amb reposició del sòl al seu estat original. La Resolució per la que s'acorda la caducitat, deurà fixar en funció de les característiques pròpies de cada activitat, el termini per al compliment de les citades obligacions.</p>

Quadre d'elaboració pròpia.

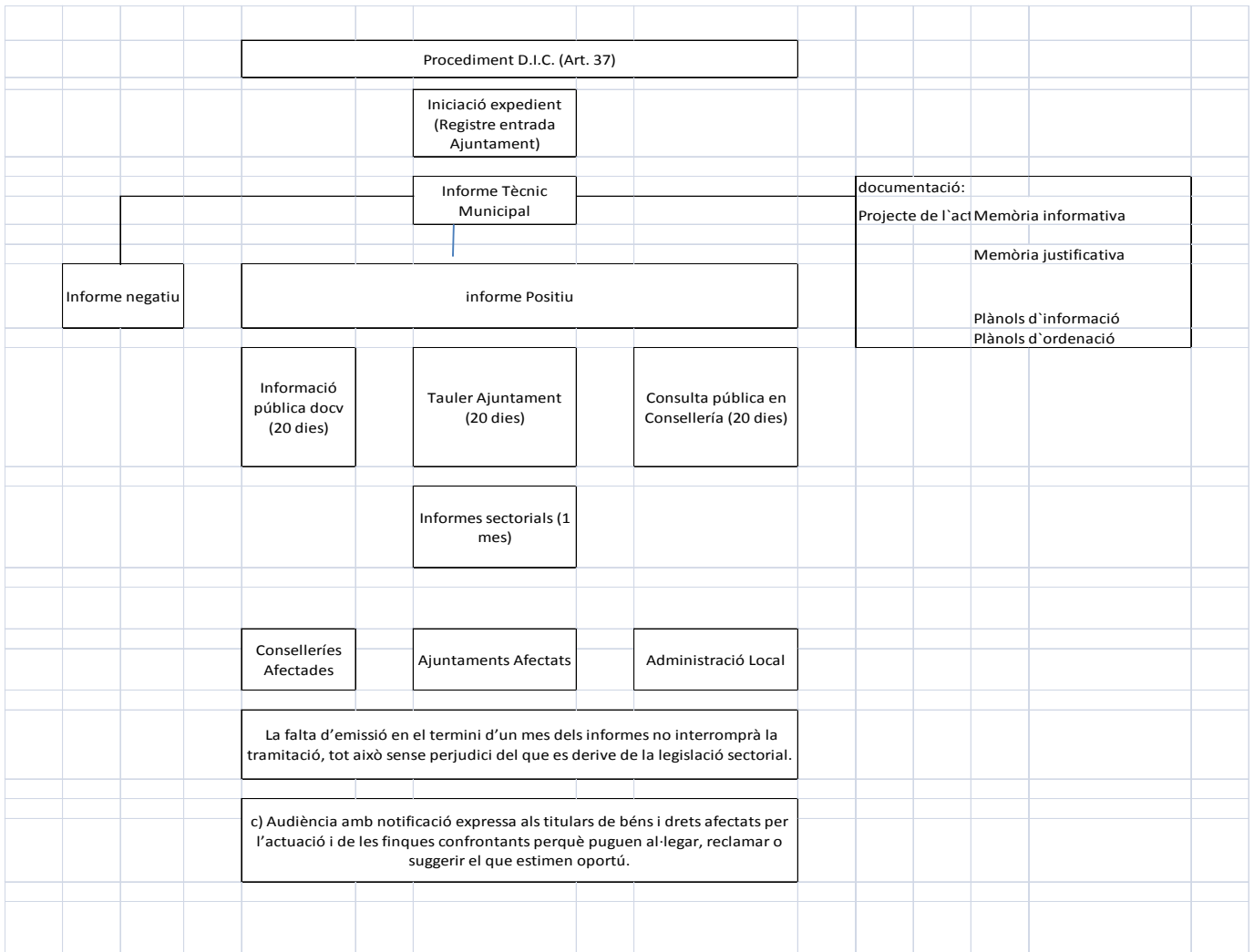
QUADRE RESUM DE L'ARTICULAT DE LA LSNU04, DIC'S.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

<p>Article 38. Contingut</p> <p>1. La resolució de declaració d'interés comunitari s'haurà d'adoptar motivadament i haurà de ser coherent amb les directrius, els criteris i les determinacions del planejament territorial i urbanístic aplicable; ponderarà la necessitat de l'emplaçament proposat en el sòl no urbanitzable, la incidència de l'activitat en el desplegament sostenible econòmic i social, en el medi natural i en les xarxes d'infraestructures o servicis públics existents, i en l'oportunitat d'escometre l'actuació proposada en el marc de la correcta vertebració del territori.</p>	<p>1. La declaració d'interés urbanístic favorable serà vinculant per a l'ajuntament pel que fa als extrems continguts en aquesta, incorporant-se a la llicència com a condicions mínimes d'aquesta, però l'ajuntament podrà denegar la llicència o imposar condicions o mesures correctores per altres causes legals de competència municipal o per causa de la denegació de les sol·licituds d'autoritzacions i concessions preceptives d'altres administracions públiques.</p> <p>2. La denegació de la declaració d'interés urbanístic podrà ser objecte de recurs per l'ajuntament interessat mitjançant els procediments previstos en la legislació de règim local i pels interessats en l'expedient mitjançant la interposició dels recursos administratius i judicials previstos en la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú i en la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.</p>	<p>Article 461. Resolució (en referència a l'article 38 de la Llei del sòl no urbanitzable)</p>
<p>2. La declaració d'interés comunitari s'atorgarà sempre condicionada que abans de l'inici de les obres s'obtinguen les llicències, autoritzacions i permisos que calguen per al lícit exercici de l'activitat, com també a inscriure en el Registre de la Propietat la vinculació del terreny a l'ús i aprofitament autoritzat amb les altres condicions establides en esta. <u>La declaració d'interés comunitari s'entendrà caducada si en el termini de sis mesos comptador des de la notificació no se sol·licita la preceptiva</u></p>	<p>Quan siga necessària per a la legitimació d'actes de construcció, ús i aprofitament del sòl no urbanitzable promoguts per particulars, la declaració d'interés comunitari haurà de:</p> <p>1r) Determinar exactament les característiques de l'aprofitament que atorgue, com també les condicions per a la seua materialització, de conformitat amb la declaració d'impacte ambiental.</p> <p>2n) Establir el pla de restauració o d'obres i treballs per a la correcció dels efectes derivats de les activitats o usos desenrotllats i la reposició dels terrenys a determinat estat, que haurà de ser executada al terme d'aquestes activitats o usos.</p>	<p>Article 462. Contingut de la declaració d'interés comunitari (en referència a l'article 38 de la Llei del sòl no urbanitzable)</p>
	<p>La declaració d'interés comunitari obligarà el promotor a pagar el corresponent cànon d'ús i aprofitament. Per al càlcul del cànon, es multiplicaran els conceptes següents:</p> <p>1. Superfície vinculada: s'haurà d'entendre com a tal la superfície ocupada per l'activitat.</p> <p>2. Cost de transformació de l'esmentada superfície ocupada, que serà regulat per ordre de la conselleria competent en matèria de territori i serà substancialment distint per a cada una de les activitats a fi de tenir en compte la diversitat de condicions reals d'implantació d'aquestes al territori.</p> <p>S'entendrà per superfície ocupada per a cada un dels supòsits la següent:</p> <p>A) Activitat industrial: S'haurà d'entendre per tal la superfície ocupada per la construcció, qualsevol classe d'urbanització, viari interior, aparcament o zona d'emmagatzematge o dipòsit. En tot cas, aquesta superfície haurà de ser inferior al 50% de la parcel·la.</p> <p>B) Explotació de recurs geològics o hidrològics: La superfície ocupada per qualsevol tipus d'edificació com a casetes i construccions auxiliars fixes, a la qual cosa s'haurà d'afegir el viari intern d'accés a aquestes edificacions. Les explotacions mineres sense cap tipus d'edificació seran gravades amb un mínim en concepte de cost de transformació.</p>	<p>Article 463. Cànon d'ús i aprofitament (en referència a l'article 38 de la Llei del sòl no urbanitzable)</p>

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Quadre resum del procediment:



Quadre d'elaboració pròpia.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Activitats que no necessiten Dic.

Llei 12/2010, de 21 de juliol, de Mesures urgents per Agilitar l'Exercici d'Activitats Productives i la Creació de l'Ocupació. (MUAP)

<p>S'afegeix un últim paràgraf a l'article 32, amb el text següent: « Així mateix, tampoc no requerirán declaración d'interés comunitari els usos i aprofitaments que excepcionalment estiguen atribuïts en els intrumetns d'ordenació ambiental prevists en la normativa d'espais naturals protegits que qualifiquen en sòl com a no urbanitzable protegit, i es requerirà en aquest cas, amb carácter previ a la implantació de l'ús o aprofitament corresponent, l'informe favorable de la conselleria competents en materia d'espais naturals»</p>		Modificacions de la LSNJU04 04 (Art. 2)
Activitats que necessiten declaració d'interés comunitari (Article 32)	Activitats no subjectes a declaració d'interés comunitari (Article 32)	
La Generalitat intervé en l'autorització d'usos i aprofitaments en sòl no urbanitzable comú, dins dels límits i en les condicions establides en esta llei, mitjançant la declaració d'interés comunitari prèvia a la llicència municipal, en els supòsits prevists en els articles 24 a 27 d'esta llei.	Els usos i aprofitaments en sòl no urbanitzable comú que siguen objecte d'assignació mitjançant plans especials no requeriran la posterior declaració d'interés comunitari.	
<i>Article 24.</i> Explotació de pedreres, extracció d'àrids i de terres o recursos geològics, miners o hidrològics, i generació d'energia renovable <i>Article 25.</i> Activitats industrials, productives i terciàries o de servicis <i>Article 26.</i> Condicions d'implantació de les activitats industrials i productives	Tampoc la requeriran, els usos i aprofitaments que vinguen regulats per un pla d'acció territorial sectorial, sense que això eximisca del pagament del cànon corresponent.	Quadre d'elaboració pròpia

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

<p>.Les activitats a què es referix este article podran, justificadament, quedar exemptes del termini devigència de l'ús i aprofitament atribuït per la Declaració d'Interès Comunitari.</p>	<p>Indústries qualificades que, per exigència de la normativa que les regule, hagen d'ubicar-se allunyades de zona residencial o urbana, en parcel·la no inferior a una hectàrea i, en tot cas, amb el cinquanta per cent lliure d'ocupació i dedicat a l'ús agrari o forestal efectiu o, si és procedent, en el seu estat natural primitiu.</p> <p>Activitats de transformació i comercialització de productes del sector primari que, tenint en compte la seua especial naturalesa i característiques, necessiten emplaçar-se prop de l'origen de la matèria primera, en parcel·la no inferior a una hectàrea i, en tot cas, amb el cinquanta per cent lliure d'ocupació i dedicat a l'ús agrari o forestal efectiu o, si és procedent, en el seu estat natural primitiu.</p> <p>Indústria de baixa rendibilitat per unitat de superfície que precise dedicar gran part d'esta a depòsit, emmagatzemament o assecat de mercaderies a l'aire lliure, en recinte que, en tot cas, haurà d'assetjar-se adequadament i, com a regla general per mitjà de pantalla vegetal.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Tabla d'elaboració pròpia.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

LA GESTIÓ DEL SÒL COM A FACTOR ESTRATÈGIC EN L'EQUILIBRI TERRITORIAL

La gestió del sòl no urbanitzable, d'acord amb la llei 10/2004,LSNU04, es basa en els següents instruments d'ordenació:

Tipologia		Continguts
Instruments d'ordenació del sòl no urbanitzable Article 9. Enumeració	a) Plans d'acció territorial	<p>a) Orientar la regulació ulterior del sòl no urbanitzable, pròpia dels plans generals.</p> <p>b) Fer recomanacions sobre les activitats futures que puguin declarar-se d'interès comunitari.</p> <p>c) Establir reserves de sòl per a infraestructures i dotacions d'interès supramunicipal que hagen d'emplaçar-se en el sòl no urbanitzable</p> <p>d) Establir programes i projectes per a la sostenibilitat i la qualitat de vida que tinguen per objecte la recuperació i revitalització del patrimoni arquitectònic, el territori, els recursos naturals i el paisatge.</p> <p>Els plans d'acció territorial integrats, podran, a més, classificar i qualificar directament, en compliment de la seua funció, terrenys com a sòl no urbanitzable, encara que no ho foren en el moment de la seua aprovació, sempre que es respecten els nivells de protecció mínims fixats pel planejament municipal.</p> <p>En tot cas, distingiran amb precisió, en el seu contingut dispositiu, les determinacions d'aplicació directa, de les directrius orientatives o vinculants per a la redacció de plans urbanístics o territorials amb capacitat per a classificar sòl.</p>
	b) Plans generals	<p>a) Qualificació del sòl no urbanitzable diferenciant les categories previstes en esta Llei.</p> <p>b) Delimitació de zones en el sòl no urbanitzable.</p> <p>c) Delimitació de reserves de terrenys per a la implantació de dotacions públiques, infraestructuras i obres públiques que hagen d'emplaçar-se en esta classe de sòl.</p> <p>d) Regulació de l'ús, destí, conservació o reforma de les edificacions existents amb anterioritat a l'aprovació del planejament, contemplant mesures per a la recuperació i revitalització del patrimoni arquitectònic radicat en el sòl no urbanitzable.</p> <p>e) Accions concretes per a preservar o millorar el paisatge i salvaguardar els recursos naturals o històrics.</p>
		Tabla d'elaboració pròpia.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

La LOT ens identifica els instruments d'ordenació com segueix:

Article 30	Per a aconseguir estos fins, els plans d'acció territorial i els plans generals hauran de contindre un <u>estudi de paisatge</u> on s'establisquen els principis, estratègies i directrius que permeten adoptar mesures específiques destinades a la catalogació, valoració i protecció del paisatge en els respectius àmbits d'aplicació.	
Instruments d'ordenació paisatgística	<u>Plans d'acció territorial</u>	Catàlegs paisatgístics naturals i culturals
	<u>Plans Generals</u>	Estudi de Paisatge 1 àmbit local 2 àmbit regional

Tabla d'elaboració pròpia.

Plans d'acció Territorial. (ETV).

Àmbit (Art. 43)	Els plans d'acció territorial són instruments d'ordenació territorial que desenrotllen, en àmbits territorials concrets o en el marc de sectors específics, els objectius i criteris d'esta llei i de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana. L'àmbit dels plans d'acció territorial pot comprendre, en tot o en part, diversos termes municipals.
Tipus (Art. 44)	Els plans d'acció territorial seran de caràcter sectorial o integrat, segons els seus objectius i estratègies estiguen vinculats a un o a diversos sectors de l'acció pública.
Aspectes Generals Suspensió de llicències (Art. 45)	<p>1. A proposta de l'òrgan que formule un pla d'acció territorial, per termini màxim d'un any i àmbit territorial definit, el Consell de la Generalitat podrà acordar la suspensió de llicències i d'acords de programació a fi d'estudiar-ne l'elaboració o la reforma.</p> <p>La convocatòria de la informació pública d'un pla d'acció territorial anunciada en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana determinarà, per ella mateixa, la suspensió de l'atorgament de llicències i de l'adopció d'acords que aproven els programes, en aquelles àrees del territori les noves determinacions de les quals, impliquen modificació de l'ordenació urbanística vigent, pel termini màxim d'un any i amb les altres condicions i termes establerts en la legislació urbanística de la Comunitat Valenciana. L'administració que formule el pla podrà excloure de la suspensió aquelles actuacions que siguen compatibles amb les determinacions existents i amb les previstes en el pla en tramitació.</p>

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

<p>Aprovació definitiva i efectes (Art. 46)</p>	<p>1. Correspondrà al Consell de la Generalitat l'aprovació definitiva per mitjà d'un decret dels plans d'acció territorial.</p> <p>2. <u>Els plans d'acció territorial podran desenrotllar, completar o fins i tot modificar l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana La seua formulació i tramitació s'haurà d'adaptar al que preveuen els articles 55 i 60 d'aquesta llei.</u></p>
<p>Publicació i vigència. (Art. 47)</p>	<p>2. Els plans d'acció territorial tindran vigència indefinida, sense perjudici dels terminis o altres circumstàncies que s'hi puguen establir per a la seua revisió o modificació.</p> <p>3. La Generalitat impulsarà les accions necessàries per a la major divulgació i el coneixement públic dels plans d'acció territorial aprovats.</p>

Tabla d'elaboració pròpia.

<p>Plans d'acció territorial integrats.</p>	<p>Contingut (Art. 48)</p>	<p>Hauran d'incloure, entre altres, els següents continguts: definició d'objectius, anàlisi, diagnòstic i estratègies del pla.</p>
	<p>Objectius (Art. 49)</p>	<p>Hauran de ser coherents amb els objectius i criteris d'ordenació territorial que s'estableixen en esta llei i amb els objectius, criteris i directrius que, per al seu àmbit, haja establert, si és el cas, l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana. Els objectius dels plans d'acció territorial integrats hauran de definir-se amb el grau de concreció suficient per a orientar el desenrotllament i l'execució de les estratègies del pla.</p>
	<p>Anàlisi territorial (Art. 49)</p>	<p>Analitzaran la informació territorialment rellevant en el seu àmbit d'actuació i, en particular, la relativa al medi físic, al paisatge, al patrimoni cultural, als indicadors de renda i benestar, als assentaments i evolució de població, al sistema productiu, a les infraestructures, als equipaments, a l'habitatge i al planejament urbanístic i sectorial, com també altres dades que proporcione el Sistema d'Informació Territorial.</p>
	<p>Diagnòstic del territori (Art. 51)</p>	<p>Contenir un diagnòstic sobre la problemàtica i oportunitats del seu àmbit d'actuació, i identificaran les seues causes i definiran els agents l'actuació dels quals siga rellevant per a aconseguir els objectius del pla. També, valoraran els efectes que la consecució dels objectius proposats tindrà sobre el medi físic, el paisatge, el patrimoni cultural, la població, l'activitat econòmica, les infraestructures i equipaments, l'habitatge i l'administració i el govern del territori.</p>
	<p>Estratègia del pla (Art. 52)</p>	<p>1. Els plans d'acció territorial integrats constaran, com a mínim, de documents d'informació, d'objectius i estratègies i d'estudi per a l'avaluació ambiental estratègica.</p> <p>2. Les estratègies dels plans d'acció territorial integrats seran:</p> <p>a) Projectes i accions dinamitzadores per a impulsar els processos de canvi</p>

Documentació (Art. 53)	en el territori.
	b) Normativa d'ordenació, constituïda per un text articulat que establirà el seu àmbit i grau de vinculació, segons calga, sobre els usos del sòl i les activitats. Estes normes podran ser d'aplicació directa o diferida a través del planejament urbanístic o de la planificació sectorial.
	1. Els plans d'acció territorial integrats constaran, com a mínim, de documents d'informació, d'objectius i estratègies i d'estudi per a l'avaluació ambiental estratègica.
	2. Els plans d'acció territorial integrats inclouran, si és el cas, un annex de les modificacions que afecten el planejament territorial o urbanístic vigent , que se substanciarà d'acord amb les consideracions que es realitzen en l'article següent.
	3. L'estudi per a l'avaluació ambiental estratègica.
	4. Inclouran estudis de paisatge i catàlegs conforme al que estableix el títol II d'aquesta llei.
Relació amb altres Instrumentes Ordenació Territorial (Art. 54)	1. Els plans d'acció territorial integrats seran coherents amb la resta d'instrumentes d'ordenació territorial i integraran el que preveuen els instruments de planificació ambiental en els termes previstos en la Llei de la Generalitat 11/1994, de 27 de desembre, d'Espais Naturals Protegits de la Comunitat Valenciana, i en les directives 79/409/CEE, de 2 d'abril de 1979, relativa a la conservació de les aus silvestres, i 92/43/CEE, de 21 de maig de 1992, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i flora silvestres, com també en els de protecció del patrimoni cultural, d'acord amb la Llei de la Generalitat, del Patrimoni Cultural Valencià.
	2. En compliment de la seua funció de coordinació supramunicipal i de la seua finalitat integradora de polítiques sectorials, quan la complexitat o rellevància dels problemes territorials així ho aconselle, els plans d'acció territorial integrats podran prefigurar les determinacions de l'ordenació estructural dels plans generals, per a la posterior incorporació a aquests.
	3. Els plans d'acció territorial integrats podran reservar terrenys per a dotacions d'interés supramunicipal, classificar directament terrenys i articular l'ordenació urbanística de centres, eixos o entorns d'àmplia influència supramunicipal.
	4. Els plans d'acció territorial integrats podran modificar directament plans d'acció territorial o plans urbanístics aprovats. En aquests supòsits, hauran d'incorporar un annex en el qual, a més de concretar les millores en l'ordenació que es proposen i les raons que les justifiquen, s'acompanye un document refós que incloga tant les noves determinacions com les que queden en vigència.
For mula	1. Seran elaborats i formulats per la Conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme o, si és el cas, pels municipis en els termes

establerts en esta llei.

2. Els plans d'acció territorial integrats es tramitaran amb les especificacions següents:

a) **El període d'informació pública haurà de ser com a mínim de dos mesos**, i s'haurà d'anunciar en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana i en un diari no oficial d'àmplia difusió a la província afectada pel pla. El document per a consulta pública s'haurà de trobar dipositat en un local de l'administració promotora situat en la capital de cada una de les províncies afectades i, si és el cas, dels ajuntaments afectats pel canvi d'ordenació.

b) Quan es tracte d'un pla que continga determinacions de millora o modificació de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana o d'altres plans aprovats, en els anuncis d'obertura del període d'informació pública i en els requeriments d'informe que es dirigisquen als òrgans i administracions públiques afectades en les seues competències, s'haurà de fer constar expressament l'esmentada circumstància.

c) **S'haurà de demanar el dictamen dels municipis el planejament urbanístic** dels quals puga veure's afectat per les determinacions del pla d'acció territorial integrat.

d) **El termini per a emetre els informes i els dictàmens** per les distintes administracions públiques afectades haurà de ser de **dos mesos** comptadors a partir de la data de la recepció de la sol·licitud.

La falta d'emissió en termini no interromprà la tramitació del pla.

3. En el cas que un pla d'acció territorial integrat **implique una modificació d'un altre pla d'acció territorial** formulat per una administració o òrgans distints del que formule aquell, la seua tramitació **requerirà la sol·licitud d'informe a l'esmentada administració** o òrgan abans d'iniciar el període d'informació pública. Este informe no tindrà caràcter vinculant, i s'entendrà favorable a la modificació proposada si no s'ha evacuat en el termini d'un mes des de la sol·licitud.

4. Quan circumstàncies especials de conurbació o recíproca influència territorial entre termes municipals veïns aconsellen l'elaboració coordinada de la seua ordenació urbanística, o la consideració conjunta d'esta per a sectors comuns, els municipis interessats podran formular plans d'acció territorial integrats, sempre que s'agrupen amb motiu de l'elaboració d'aquell pla d'àmbit supramunicipal en qualsevol de les modalitats permeses per la legislació de règim local. Els esmentats plans es tramitaran conforme al que disposen els apartats anteriors, amb les especificacions següents:

a) **L'entitat local competent** per a acordar el sotmetiment del pla a informació pública, amb caràcter previ a l'obertura d'esta, concertarà amb la Conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme la definició del model territorial elegit concorde amb el seu context supramunicipal.

El dictamen preceptiu dels municipis integrats en l'entitat local promotora tindrà caràcter vinculant en tot allò que faça referència a l'ordenació urbanística del seu terme municipal. Igualment, li correspondrà demanar els distints informes sectorials i acordar-ne l'aprovació provisional.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

	<p>b) Acordada l'aprovació provisional, l'entitat local promotora del pla el remetrà a la Conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, i en sol·licitarà l'aprovació definitiva a l'efecte de l'elevació al Consell de la Generalitat.</p>
ontingut (Art. 56)	<p>Els plans d'acció territorial sectorials es podran elaborar segons els continguts i les especificacions establides per als plans d'acció territorial integrats, amb les particularitats que calguen segons els objectius específics i del sector d'acció pública a què es referisquen.</p>
Determinacions (Art. 57)	<p>Els plans d'acció territorial sectorials establiran les determinacions necessàries per al compliment dels seus objectius i seran coherents amb els objectius i criteris d'ordenació establits en aquesta llei i, si és el cas, en l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana.</p> <p>Podran establir reserves de terrenys quan calga per al compliment dels seus objectius.</p>
Documentació (Art. 58)	<p>1. Els plans d'acció territorial sectorials seran coherents amb la resta d'instruments d'ordenació territorial i integraran el que preveuen els instruments de planificació ambiental en els termes previstos en la Llei de la Generalitat 11/1994, de 27 de desembre, d'Espais Naturals Protegits de la Comunitat Valenciana, i en les directives 79/409/CEE, de 2 d'abril de 1979, relativa a la conservació de les aus silvestres, i 92/43/CEE, de 21 de maig de 1992, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i flora silvestres, com també en els de protecció del patrimoni cultural, d'acord amb la Llei de la Generalitat, del Patrimoni Cultural Valencià.</p> <p>2. Els plans d'acció territorial sectorials podran modificar directament plans d'acció territorial o plans urbanístics aprovats. En aquests supòsits hauran d'incorporar un annex en el qual, a més de concretar les millores en l'ordenació que es proposen i les raons que les justifiquen, s'acompanye un document refós que incloga tant les noves determinacions com les que queden en vigència.</p> <p>3. L'estudi l'avaluació ambiental estratègica.</p>
Relació dels P.A.T. amb altres instruments d'ordenació (Art. 59)	<p>1. Els plans d'acció territorial sectorials seran coherents i integraran el que preveuen els instruments de planificació ambiental en els termes previstos en la Llei de la Generalitat 11/1994, de 27 de desembre, d'Espais Naturals Protegits de la Comunitat Valenciana, i en les directives 79/409/CEE, de 2 d'abril de 1979, relativa a la conservació de les aus silvestres, i 92/43/CEE, de 21 de maig de 1992, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i flora silvestres, com també en els de protecció del patrimoni cultural, d'acord amb la Llei de la Generalitat, del Patrimoni Cultural Valencià.</p> <p>2. Els plans d'acció territorial sectorials podran modificar directament plans d'acció territorial o plans urbanístics aprovats. En aquests supòsits hauran d'incorporar un annex en el qual, a més de concretar les millores en l'ordenació que es proposen i les raons que les justifiquen, s'acompanye un document refós que incloga tant les noves determinacions com les que queden en vigència.</p>
Formulació i Tramitació	<p>1. Els plans d'acció territorial sectorials podran ser promoguts i elaborats per les distintes administracions territorials i els seus òrgans o departaments competents en raó de la matèria.</p>

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

2. Els plans d'acció territorial sectorials es tramitaran segons les normes previstes per a l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana, amb les següents especificacions:

a) Els plans hauran de ser objecte d'informe de la Conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme en el termini d'un mes. Si transcorregut un mes des de la sol·licitud efectuada per l'administració o departament promotor del pla, l'esmentat informe no ha sigut formulat, s'entendrà que és favorable.

b) Correspon a la Conselleria competent el pla d'acció territorial sectorial acordar l'obertura del període d'informació pública. Si el pla conté determinacions que modifiquen plans d'acció territorial formulats per una administració o òrgan distint del que formule este, la Conselleria a la qual corresponga acordar l'obertura del període d'informació pública, abans de l'inici d'este, sol·licitarà l'emissió d'informe. Este informe no tindrà caràcter vinculant, i s'entendrà favorable a la modificació proposada si no s'ha evacuat en el termini d'un mes des de la sol·licitud.

c) **El període d'informació pública serà com a mínim de dos mesos**, i s'anunciarà en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana i en un diari no oficial d'àmplia difusió a les províncies afectades pel pla. El document per a consulta pública i presentació d'al·legacions es trobarà dipositat en un local de l'administració promotora situat en la capital de cadascuna de les províncies afectades i, si és el cas, dels ajuntaments afectats pel canvi d'ordenació.

d) Quan el pla continga modificacions de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana o d'altres plans aprovats, en els anuncis d'obertura del període d'informació pública i en els requeriments d'informe que es dirigisquen als òrgans i administracions públiques afectades es farà constar expressament l'esmentada circumstància.

e) Es demanarà dictamen dels municipis el planejament urbanístic dels quals puga veure's afectat per les determinacions del pla d'acció territorial sectorial.

f) **El termini** per a emetre els informes i els dictàmens pels distints departaments i òrgans competents **serà de dos mesos comptadors a partir de la data de la recepció de la sol·licitud**. La falta d'emissió en termini no interromprà la tramitació del pla.

g) L'aprovació provisional correspondrà a la Conselleria competent per raó de la matèria que promoga el pla d'acció territorial sectorial; produïda esta l'elevarà al Consell de la Generalitat a l'efecte de la seua aprovació definitiva, llevat que implique modificació de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana, en este cas la proposta que s'eleve al Consell de la Generalitat per a la seua aprovació definitiva haurà d'anar acompanyada d'un informe del conseller competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme

1. Es crea l'Institut d'Estudis Territorials i del Paisatge com a organisme autònom de caràcter mercantil adscrit a la Conselleria competent en matèria de territori que té per objecte l'anàlisi, el diagnòstic i la formulació de propostes i alternatives per a l'ordenació territorial de la Comunitat Valenciana.

2. Quedarà integrat en la Xarxa Europea d'Observatoris Territorials i cooperarà estretament amb la Secretaria Permanent d'aquesta xarxa europea i amb l'Observatori Nacional Espanyol.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

3. S'habilita el Consell de la Generalitat per a adoptar les mesures de caràcter financer i pressupostari necessàries per al correcte funcionament de l'esmentat organisme.

1. L'Institut tindrà, almenys, dues àrees tècniques: una dedicada al paisatge i una altra al territori. Com també serà seu del Consell del Territori i el Paisatge.

2. L'organització i el règim de l'Institut es desenrotllarà mitjançant un decret del Consell de la Generalitat. (No existeix actualment)

L'Àrea de Territori avaluarà la realitat territorial des d'una perspectiva global a través de la informació obtinguda i d'un conjunt d'indicadors de diagnòstic i de seguiment. La informació i l'avaluació territorial realitzada comportarà:

a) Detecció de la problemàtica existent en l'espai.

b) Construcció d'escenaris alternatius per al desenrotllament a llarg termini del territori.

c) Facilitar la gestió per a avaluar l'eficàcia de les polítiques d'ordenació territorial.

d) Proposar l'Estratègia Territorial Valenciana.

e) Analitzar i informar amb caràcter preceptiu els projectes i plans, l'aprovació dels quals, siga competència de la Generalitat que tinguen incidència sobre el territori. L'informe haurà de ser emés en el termini d'un mes, transcorregut el qual s'entendrà atorgat en sentit favorable.

f) Seguiment i avaluació del desenrotllament dels plans d'acció territorial integrats, com també dels plans d'acció territorial sectorials quan ho sol·licite l'òrgan encarregat de la seua gestió.

L'Àrea de Paisatge supervisarà i coordinarà les actuacions públiques en matèria de paisatge. Amb aquest fi:

a) Informarà sobre els plans de paisatge, programes d'imatge urbana, inventaris i catàlegs previstos en el títol II d'esta llei.

b) Establirà criteris tècnics per a l'elaboració d'estos.

c) Detectarà els problemes relatius al paisatge, i proposarà les accions de protecció, gestió o ordenació del paisatge que resulten més adequades per a la presa de decisions.

d) Farà un seguiment de les accions adoptades per a avaluar l'eficàcia de les polítiques de paisatge.

e) Impulsarà i fomentarà campanyes de conscienciació, divulgació i formació.

Tabla d'elaboració pròpia.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Gestió Territorial

Objecte (Art. 69)	Finalitats (Art. 70)	Instruments de Gestió Territorial (Art. 71)
<p>La gestió territorial té per objecte la materialització dels objectius i criteris de l'ordenació del territori establerts en la present llei i desenrotllats en els diferents instruments d'ordenació previstos.</p>	<p>Els poders públics, en l'exercici de les seues competències en matèria d'ordenació del territori, adoptaran les mesures previstes en aquesta llei amb les següents finalitats:</p>	<p>Per a la consecució de l'objecte i les finalitats indicades en els articles anteriors, les administracions públiques podran utilitzar els següents instruments de gestió:</p>
	<p>a) Fomentar un desenrotllament sostenible, que afavorisca la protecció del territori, el paisatge i el patrimoni cultural associat a este.</p>	<p>a) Programes i projectes per a la sostenibilitat i la qualitat de vida.</p>
	<p>b) Garantir una utilització racional dels recursos.</p>	<p>b) Llindars de consum de recursos i emissió de contaminants a partir d'un sistema d'indicadors territorials i ambientals.</p>
	<p>c) Promoure la cohesió social per facilitar als ciutadans l'accés a l'habitatge i millorar l'entorn de les ciutats i del medi rural.</p>	<p>QUOTES DE SOSTENIBILITAT</p>
	<p>d) Garantir l'equitat intraterritorial i la competitivitat de la Comunitat Valenciana.</p>	<p>GESTIÓ DEL PATRIMONI PÚBLIC DEL SÒL</p>
		<p>FONS D'`EQUITAT TERRITORIAL</p> <p>d) Sistemes de coordinació i control del compliment dels objectius i criteris d'ordenació del territori establerts en aquesta llei i dels instruments de planificació territorial.</p>

Tabla d'elaboració pròpia.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Comentaris a la Gestió Territorial Actual.

La LOT, en el pràmbul, disposa d'uns objectius comuns a l'Unió Europea:¹⁹³

1. Cohesió social i econòmica.
2. Conservació dels recursos naturals.
3. Conservació del patrimoni cultural.
4. Competitivitat més equilibrada del seu territori.

Tanmateix, fa menció a l'Informe Brundtland, per assolir el desenrotllament sostenible, compatible amb la protecció i millora de la natura.

Ens fa entendre de les bones voluntats administratives en el futur Institut d'Estudis Territorials i del Paisatge, la sistematització dels Plans d'Acció Territorial i Sistemes d'Informació Territorial, tenint com a principal fi el obtenir i manejar informació per a la seua utilització en els plans i projectes d'incidència territorial i facilitar l'accés a esta a qualsevol ciutadà.

És definien els lindars d'ocupació, i els fons d'equitat territorial «Lindars d'ocupació, que tenen per finalitat la garantia d'un desenrotllament sostenible de les implantacions territorials o les quotes de creixement.»¹⁹⁴ i concluía amb un títol dedicat al governament del territori.

Però, cal atendre al temps i les realitats assolides; ressenyant que han necessitat set anys per l'establiment de les Estratègies de la Gestió territorial, sense dotar d'eines de gestió i dotació pressupostària suficient per a la sol·lució o innovació de les "propostes" estudiades.

S'ha perdut un temps valuós, anys de bonança econòmica, que ha sigut desaprovechada, i que inversament a proporcionat ingerències en el territori de gran impacte i de difícil sol·lució.

El nou Decret 1/2011, ETV, comença, a priori, com una declaració d'intencions, que segueix l'estratègia Europea 2020.¹⁹⁵

Com a exemple, especíquem articulats de la LOT, que a vuit anys de la seva publicació, no s'ha correspon en la eficiència de gestió que tothom hem desitjat, especialment les quotes de sostenibilitat.¹⁹⁶

Així com, les condicions d'utilització racional del sòl¹⁹⁷, no han sigut d'aplicació directa per cap municipi conegut.

¹⁹³ Segons preàmbul de la llei d'ordenació del territori, LOT.

¹⁹⁴ Conceptes tractats en el capítol del conceptes legislatius. 5.1

¹⁹⁵ ETV, directriu 24.

¹⁹⁶ LOT, article 87.

¹⁹⁷ LOT, article 13.6.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

LOT, art. 13.6.	LOT, art. 87.
«Tota classificació de sòl no urbanitzable en sòl urbanitzable, per qualsevol mitjà admès per la legislació urbanística al marge de la revisió de pla general, implica la cessió gratuïta a l'administració de sòl no urbanitzable protegit, no productiu, amb una superfície igual a la reclassificada» Excepcions: Les actuacions d'ús dominant residencials o industrials l'índex d'edificabilitat bruta de les quals siga inferior a 0,35 m ² t/ m ² s. i aquelles reclassificacions singulars promogudes per l'administració pública.	«L'execució de projectes de qualsevol tipus d'infraestructura, excepte les agràries que contribuïsquen a la sostenibilitat, que discórrega o vole sobre terrenys classificats com no urbanitzable amb independència de la naturalesa pública o privada del seu promotor, haurà de contribuir al manteniment i la recuperació del territori i el paisatge.»

Tabla d'elaboració pròpia.

L' excepció del index d'edificabilitat bruta en 0,35 m²t/ m²s, ha produït en poblacions de menys de 10.000 habitants l'ocupació del sòl fora de baixa densitat, llavors s'ha produïnt efecte contrari a la ciutat compacta tan desitjada, i mencionada en la ETV Directriu 78, punt g,

Eixa manca de previsió per la Conselleria competent de concreció en els plans presentats encara que legalment fora d'una correcció exquisita ha minvat l'utilització racional del sòl.

Tanmateix que l'Administració autonòmica disposava ¹⁹⁸ de les eines per a poder executar les competències, i les responsabilitats de la gestió territorial sense guaita adequada per al bé comunitari.

Llavors, es necessari que les noves disposicions de l'ETV ¹⁹⁹ i concretament les directrius 37, 43, 44, 47, 87 i 114, on és manifesta la incidència de l'economia en el territori com a eina necessària per l'ordenació efectiva del territori arribe a la fita d'obtenció de resultats satisfactoris.

Metes que es podràn assolir si trobem les convergències econòmiques que puguen materialitzar eixa ordenació deslligan-la del efectes especulatiu.

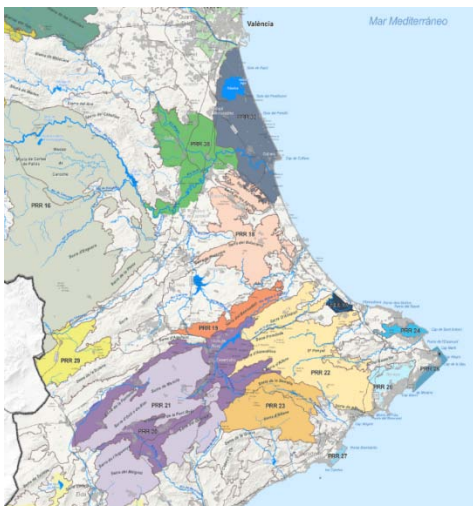
¹⁹⁸ LOT, article 13.5.

¹⁹⁹ Fem referència a les directrius ETV, Directriu 37. La infraestructura verda del territori Directriu 43. Connectors biològics i territorials d'escala regional; Directriu 44. Criteris d'implantació d'usos en els connectors biològics i territorials; Directriu 47. Criteris territorials per a la gestió dels espais forestals; Directriu 49. Compatibilitat entre la infraestructura verda i l'activitat agrícola i ramadera; Directriu 87. Estudis de demanda de sòl amb més precisió Directriu 114. Els projectes territorials estratègics

6 REPERCUSSIONS DE L'ACTIVITAT URBANÍSTICA I ELS USOS DEL SÒL A LA VALL D'ALBAIDA

6.1 LOCALITZACIÓ DE LA COMARCA

Localització geogràfica i delimitació termes municipals.²⁰⁰



La Vall d'Albaida és una de les comarques millor delimitades del país. És una ampla vall (15 km aprox.) que s'estreny cap a ponent (5-6 km) i presenta un paisatge ondulat que ens porta des dels 137 m. de Bellús fins als prop de 400 d'Agullent o Beniatjar. Aquest model s'interromp en els casos de Bocairent pel sud i Fontanars dels Alforins per l'oest que superen els 600 m, en clara transició cap als altiplans de l'interior.²⁰¹

La Vall d'Albaida, disposa legalment d'administració de mancomunada des de l'any 1987.²⁰²

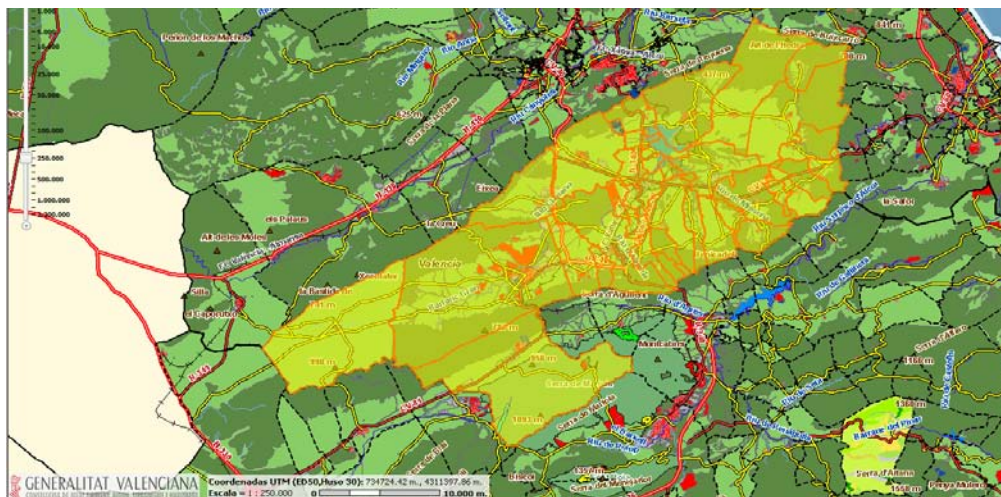
Cartografia comarca, amb delimitació dels termes municipals.

²⁰⁰ Imàgens obtingudes de la web www.icv.gva.es; planòl Ordenació, Pla d'Acció territorial d'infraestructura verda i paisatge.

²⁰¹ Informació consultada en la pàgina web de la Mancomunitat de la Vall d'Albaida, <http://www.mancovall.com>, visitada el dia 27 d'abril de 2010.

²⁰² El DOGV núm. 549, del dia 18 de març de 1987 publica la resolució del 3 de febrer de 1987, de la Direcció General d'Administració Local, per la qual es disposa la publicació de l'aprovació de la Constitució i els Estatuts de la Marc d'actuació de la Mancomunitat de Municipis de la Vall d'Albaida.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

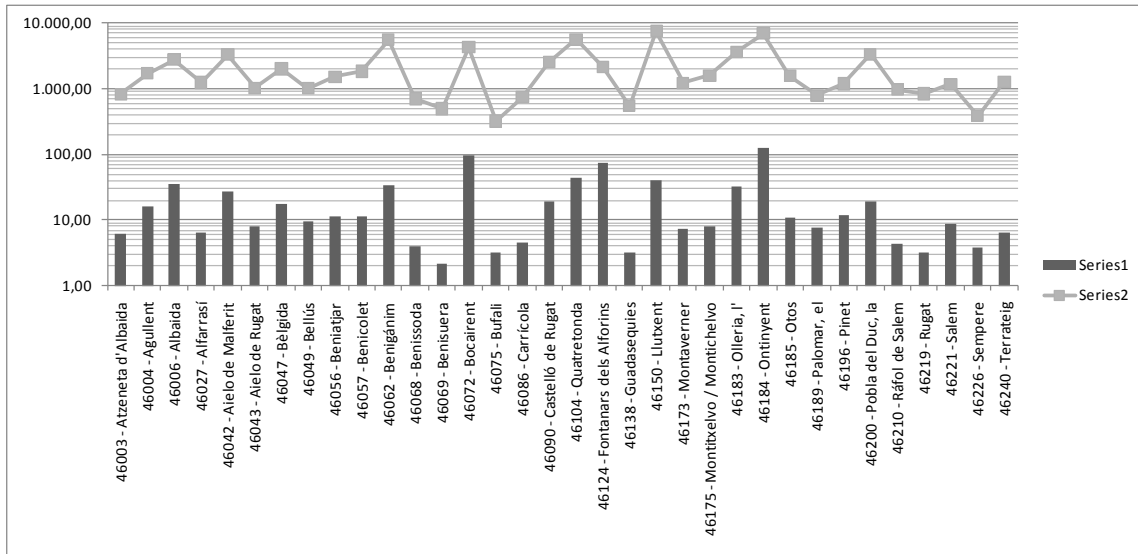


6.2 DADES URBANÍSTIQUES

Hem colsatat el dia 31 de març de 2011 en la web del institut estadístic Valencià les dades rellevants a les poblacions escollides, que transcribim con segueix:

INSTITUT VALENCIÀ D'ESTADÍSTICA, BANC DE DADES TERRITORIAL					
Cadastrè immobiliari rústic					
Anys - 2008					
Cadastrè rústic. Indicadors					
	Superfície del terme municipal	Nombre de parcel·les rústiques reals		Superfície del terme municipal	Nombre de parcel·les rústiques reals
	2008	2008	46086 - Carricola	4,6	750
Província de València	1105519		46090 - Castelló de Rugat	19,02	2522
La Vall d'Albaida	722,22		46104 - Quatretonda	43,55	5662
46131 - Gandia	5928		46124 - Fontanars dels Alforins	74,69	2156
46145 - Xàtiva	5694		46138 - Guadaseques	3,26	552
46003 - Atzeneta d'Albaida	6,06	823	46150 - Llutxent	40,12	7524
46004 - Agullent	16,24	1702	46173 - Montaverner	7,4	1220
46006 - Albaida	35,41	2767	46175 - Montixelvo / Montichelvo	8,16	1590
46027 - Alfarràs	6,38	1244	46183 - Olleria, l'	32,22	3631
46042 - Aiello de Malferit	26,74	3286	46184 - Ontinyent	125,43	6917
46043 - Aiello de Rugat	7,83	1023	46185 - Otos	11,07	1574
46047 - Bèlgida	17,26	2017	46189 - Palomar, el	7,76	787
46049 - Bellús	9,54	1019	46196 - Pinet	11,89	1192
46056 - Beniatjar	11,37	1516	46200 - Poble del Duc, la	18,87	3360
46057 - Benicolet	11,29	1854	46210 - Ràfol de Salem	4,33	966
46062 - Benigànim	33,44	5609	46219 - Rugat	3,2	838
46068 - Benissoda	4,04	701	46221 - Salem	8,61	1166
46069 - Benisuera	2,12	498	46226 - Sempere	3,83	387
46072 - Bocairent	96,98	4273	46240 - Terrateig	6,32	1284
46075 - Bufali	3,19	319			

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.



Gràfic d'elaboració pròpia partint de les dades del institut estadístic Valencià.

Dades estadístiques del qualificació i classificació del sòl.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Sòl No urbanitzable.

INSTITUT VALENCIÀ D'ESTADÍSTICA, BANC DE DADES TERRITORIAL																		
Qualificació i classificació del sòl																		
Variable en full:		Anys - 1998																
Variable en columna:		Qualificació del sòl / Territori																
Variable en fila:		Classificació del sòl																
	La Vall d'Albaida	46003 - Atzeneta d'Albaida	46004 - Agullent	46006 - Albaida	46027 - Alfarrasí	46042 - Aiello de Malferit	46043 - Aiello de Rugat	46047 - Belgida	46049 - Bellús	46056 - Beniatjar	46057 - Benicolet	46062 - Benigànim	46068 - Benissoda	46069 - Benisuera	46072 - Bocairent	46075 - Bufali	46086 - Carrícola	46090 - Castelló de Rugat
Sòl no urbanitzable	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit
	35612,76	296,69	1104,17	2157,8	556,64	1615,52	727	1229,26	494,48	761,16	1143,86	1994,41	224,33	285,4	2250	233,3	498,45	1560,62
		46104 - Quatretonda	46124 - Fontanars dels Alforins	46138 - Guadaseques	46150 - Llutent	46173 - Montaverner	46175 - Montlivero / Montichelvo	46183 - Olleria, l'	46184 - Ontinyent	46185 - Otos	46189 - Palomar, el	46196 - Pinet	46200 - Pobla del Duc, la	46210 - Ràfol de Salem	46219 - Rugat	46221 - Salem	46226 - Sempere	46240 - Terrateig
Unitat: metre quadrat	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit
	1945,93	3977,87	243,45	2113,76	654,77	54,95	1880,6	2832	692,55	510,72	1162,74	1120,56	267,4	235,72	419,11	367,54	0	
Fonts: 1998	Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports. D.G. d'Urbanisme i Ordenació Territorial.																	

INSTITUT VALENCIÀ D'ESTADÍSTICA, BANC DE DADES TERRITORIAL																		
Qualificació i classificació del sòl																		
Variable en Anys - 1998																		
Variable en Qualificació del sòl / Territori																		
Variable en Classificació del sòl																		
	La Vall d'Albaida	46003 - Atzeneta d'Albaida	46004 - Agullent	46006 - Albaida	46027 - Alfarrasí	46042 - Aiello de Malferit	46043 - Aiello de Rugat	46047 - Belgida	46049 - Bellús	46056 - Beniatjar	46057 - Benicolet	46062 - Benigànim	46068 - Benissoda	46069 - Benisuera	46072 - Bocairent	46075 - Bufali	46086 - Carrícola	
Sòl no urb	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit
	35612,76	296,69	1104,17	2157,8	556,64	1615,52	727	1229,26	494,48	761,16	1143,86	1994,41	224,33	285,4	2250	233,3	498,45	
	46090 - Castelló	46104 - Quatretonda	46124 - Fontanars	46138 - Guadaseq	46150 - Llutent	46173 - Montaver	46175 - Montixelv	46183 - Olleria, l'	46184 - Ontinyent	46185 - Otos	46189 - Palomar,	46196 - Pinet	46200 - Pobla del	46210 - Ràfol de	46219 - Rugat	46221 - Salem	46226 - Sempere	46240 - Terrateig
Unitat: me	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit	No protegit
	1560,62	1945,93	3977,87	243,45	2113,76	654,77	54,95	1880,6	2832	692,55	510,72	1162,74	1120,56	267,4	235,72	419,11	367,54	0
Fonts: 1998	Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports. D.G. d'Urbanisme i Ordenació Territorial.																	

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Sòl urbanitzable.

INSTITUT VALÈNCIA D'ESTADÍSTICA, BANC DE DADES TERRITORIAL																														
Qualificació i classificació del sòl																														
Variable en full: Anys - 1998																														
Variable en columna: Qualificació del sòl / Territori																														
Variable en fila: Classificació del sòl																														
	La Vall d'Albaida						46003 - Atzeneta d'Albaida						46004 - Agullent						46006 - Albaida						46027 - Alfarrasi					
Sòl urbanitzable	Dotacional	Residencial	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari	Dotacional	Residencial	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari	Dotacional	Residencial	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari	Dotacional	Residencial	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari	Dotacional	Residencial	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari
	76,1	804,03	388,83	0	0	0	0	9,1	14,37	0	0	0	0	6,3	41,53	0	0	0	0	21,13	40,6	0	0	0	0	0	0	8,55	0	0
	46042 - Aiolo de Malferrit						46043 - Aiolo de Rugat						46047 - Belgida						46049 - Bellús						46056 - Beniatjar					
Sòl urbanitzable	0	6,87	20,68	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	46057 - Benicolet						46062 - Benigànim						46068 - Benissoda						46069 - Benisuera						46072 - Bocairent					
Sòl urbanitzable	0	0	0	0	0	0	0	0	3,2	0	0	0	0,6	3,99	9,53	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	53,2	37,65	0
	46075 - Bufali						46086 - Carrícola						46090 - Castello de Rugat						46104 - Quatretonda						46124 - Fontanars dels Alforins					
Sòl urbanitzable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15,25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,74	0	0	3,72	0
	46138 - Guadaseques						46150 - Llutxent						46173 - Montaverner						46175 - Montibello / Montichelvo						46183 - Olleria, l'					
Sòl urbanitzable	0	0	0	0	0	0	0	3,5	0	0	0	0	0	0	2,03	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18,91	70	0
	46184 - Ontinyent						46185 - Otos						46189 - Palomar, el						46196 - Pinet						46200 - Poble del Duc, la					
Sòl urbanitzable	75,5	675,9	74,5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,41	0	0
	46210 - Rafol de Salem						46219 - Rugat						46221 - Salem						46226 - Sempere						46240 - Terrateig					
Sòl urbanitzable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Fonts:
1998 Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, D.G. d'Urbanisme i Ordenació Territorial.
Unitat: metre quadrat

Sòl no urbanitzable.

INSTITUT VALÈNCIA D'ESTADÍSTICA, BANC DE DADES TERRITORIAL																															
Qualificació i classificació del sòl																															
Variable en full: Anys - 1998																															
Variable en columna: Qualificació del sòl / Territori																															
Variable en fila: Classificació del sòl																															
	La Vall d'Albaida						46003 - Atzeneta d'Albaida						46004 - Agullent						46006 - Albaida						46027 - Alfarrasi						
Sòl no urbanitzable	Dotacional	Residencial	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari	Dotacional	Residencial	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari	Dotacional	Residencial	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari	Dotacional	Residencial	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari	Dotacional	Residencial	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari	
	75,99	35612,76	33833,11	0	0	0	0	0	0	296,69	248,11	0	0	1104,17	369,09	0	0	0	1,4	0	2157,8	1236,5	0	1,94	0	0	0	556,64	29,3		
	46043 - Aiolo de Rugat						46047 - Belgida						46049 - Bellús						46056 - Beniatjar						46057 - Benicolet						
Sòl no urbanitzable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1229,26	491,74	0	0	0	494,48	461,72	0	0	0	0	761,16	367	0	0	0	0	0	0	0	1143,86	0
	46062 - Benigànim						46068 - Benissoda						46069 - Benisuera						46072 - Bocairent						46075 - Bufali						
Sòl no urbanitzable	0	0	1994,41	1189,65	0	0	1,14	0	224,33	171,23	0	0	0	285,4	0	0	0	0	0	2250	7349,82	0	0	0	0	0	0	233,3	92,4	0	
	46104 - Quatretonda						46124 - Fontanars dels Alforins						46138 - Guadaseques						46150 - Llutxent						46173 - Montaverner						
Sòl no urbanitzable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	243,45	66	0	0	0	3	2113,76	1756,5	0	1,91	0	0	0	654,77	57,5		
	46183 - Olleria, l'						46184 - Ontinyent						46185 - Otos						46189 - Palomar, el						46196 - Pinet						
Sòl no urbanitzable	66,4	0	1880,6	1020,4	0	0	0	2832	8574,8	0	0	0	0	0	692,55	422,05	0	0	0	510,72	275	0	0	0	0	0	0	1162,74	0		
	46210 - Rafol de Salem						46219 - Rugat						46221 - Salem						46226 - Sempere						46240 - Terrateig						
Sòl no urbanitzable	0	0	267,4	161,1	0	0	0	235,72	67,8	0	0	0	0	419,11	422	0	0	0	0	0	367,64	0	0	0	0	0	0	654,67	0		
	46042 - Aiolo de Malferrit						46086 - Carrícola						46090 - Castello de Rugat						46175 - Montibello / Montichelvo						46200 - Poble del Duc, la						
Sòl no urbanitzable	0	0	1615,52	859,53	0	0	0	0	498,45	0	0	0	0	1560,62	268,3	0	0	0	0	0	54,95	763,41	0	0	0	0	0	1120,56	711,02		

Unitat: metre quadrat
Fonts:
1998 Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, D.G. d'Urbanisme i Ordenació Territorial.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Sòl urbanitzable industrial.

INSTITUT VALENCIÀ D'ESTADÍSTICA, BANC DE DADES TERRITORIAL																			
Qualificació i classificació del sòl																			
Variable en Anys - 1998																			
Variable en Qualificació del sòl / Territori																			
Variable en Classificació del sòl																			
	La Vall d'Albaida	46003 - Atzeneta d'Albaida	46004 - Agullent	46006 - Albaida	46027 - Alfarrasí	46042 - Aielo de Malferit	46043 - Aielo de Rugat	46047 - Belgida	46049 - Bellús	46056 - Beniatjar	46057 - Benicolet	46062 - Benigànim	46068 - Benissoda	46069 - Benisuera	46072 - Bocairent	46075 - Bufali	46086 - Carrícola	46090 - Castelló de Rugat	
Sòl urbà	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial
	388,83	14,37	41,53	40,6	8,55	20,68	0	0	0	0	0	32	9,53	0	37,65	0	0	0	15,25
	46138 - Guadaseques	46150 - Llutxent	46173 - Montaverner	46175 - Montixelvó /	46183 - Olleria, l'	46184 - Ontinyent	46185 - Otos	46189 - Palomar, el	46196 - Pinet	46200 - Pobla del Duc, la	46210 - Ràfol de Salem	46219 - Rugat	46221 - Salem	46226 - Sempere	46240 - Terrateig	46104 - Quatretonda	46124 - Fontanars dels		
Unitat: me	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial
	0	0	2,03	0	70	74,5	0	7,4	0	0	0	0	0	0	0	14,74	0	0	0
Fonts:																			
1998 Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports. D.G. d'Urbanisme i Ordenació Territorial.																			

Sòl urbà

Qualificació i classificació del sòl																
Variable en Anys - 1998																
Variable en Qualificació del sòl / Territori																
Variable en Classificació del sòl																
	La Vall	46003 -	46004 -	46006 -	46027 -	46042 -	46043 -	46047 -	46049 -	46056 -	46057 -	46062 -	46068 -	46069 -	46072 -	
Sòl urbà	Terciari	Terciari	Terciari	Terciari	Terciari	Terciari	Terciari	Terciari	Terciari	Terciari	Terciari	Terciari	Terciari	Terciari	Terciari	Terciari
	5,05	0	3,85	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	46075 - Bufali	46086 - Carrícola	46090 - Castelló de Rugat	46104 - Quatretonda	46124 - Fontanars dels Alforins	46138 - Guadaseques	46150 - Llutxent	46173 - Montaverner	46175 - Montixelvó /	46183 - Olleria, l'	46184 - Ontinyent	46185 - Otos	46189 - Palomar, el	46196 - Pinet	46200 - Pobla del Duc, la	
	Terciari	Terciari	Terciari	Terciari	Terciari	Terciari	Terciari	Terciari	Terciari	Terciari	Terciari	Terciari	Terciari	Terciari	Terciari	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,2	0	0	0	
	46210 - Ràfol de Salem	46219 - Rugat	46221 - Salem	46226 - Sempere	46240 - Terrateig											
	Terciari	Terciari	Terciari	Terciari	Terciari											
	0	0	0	0	0											

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Sòl urbà.

INSTITUT VALENCIÀ D'ESTADÍSTICA, Banc de Dades Territorial																								
Qualificació i classificació del sòl																								
Variable en Anys - 1998																								
Variable en Qualificació del sòl / Territori																								
Variable en Classificació del sòl																								
	La Vall d'Albaida						46003 - Atzeneta d'Albaida						46004 - Agullent						46006 - Albaida					
Sòl urbà	Dotacional	Residència	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari	Dotacional	Residència	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari	Dotacional	Residència	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari	Dotacional	Residència	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari
	90,5	950,5407	307,68			5,05	3,5	27,52	5,5			0	10,22	56,16	61,33			3,85	7,2	50,2	10			0
	46027 - Alfarrasí						46042 - Aielo de Malferit						46043 - Aielo de Rugat						46047 - Belgida					
Sòl urbà	Dotacional	Residència	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari	Dotacional	Residència	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari	Dotacional	Residència	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari	Dotacional	Residència	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari
	2,24	23,69	13,6			0	7,27	55,55	16,46			0	0	7,2	0			0	0	17,92	0			0
	46049 - Bellús						46056 - Beniatjar						46057 - Benicolet						46062 - Benigànim					
Sòl urbà	Dotacional	Residència	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari	Dotacional	Residència	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari	Dotacional	Residència	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari	Dotacional	Residència	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari
	0,84	9,04	0			0	0	6,84	0			0	0	13,4007	0			0	2,8	93,64	0			0
	46068 - Benissoda						46069 - Benisuera						46072 - Bocairent						46075 - Bufali					
Sòl urbà	Dotacional	Residència	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari	Dotacional	Residència	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari	Dotacional	Residència	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari	Dotacional	Residència	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari
	0,4	5,76	0			0	0	7,6	0			0	7,3	28,91	7,12			0	0	4,1	0			0
	46086 - Carrícola						46090 - Castelló de Rugat						46104 - Quatretonda						46124 - Fontanars dels Alforins					
Sòl urbà	Dotacional	Residència	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari	Dotacional	Residència	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari	Dotacional	Residència	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari	Dotacional	Residència	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari
	0	1,55	0			0	9,7	39,03	3,6			0	4,76	51,36	0			0	2,91	20,57	4,93			0
	46138 - Guadaseques						46150 - Llutxent						46173 - Montaverner						46175 - Montixelvo / Montichelvo					
Sòl urbà	Dotacional	Residència	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari	Dotacional	Residència	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari	Dotacional	Residència	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari	Dotacional	Residència	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari
	2,7	11,98	5,87			0	3,36	34,88	0			0	1,54	29,59	0			0	0	11,63	0			0
	46183 - Olleria, l'						46184 - Ontinyent						46185 - Otos						46189 - Palomar, el					
Sòl urbà	Dotacional	Residència	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari	Dotacional	Residència	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari	Dotacional	Residència	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari	Dotacional	Residència	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari
	7,82	93,82	12,05			0	8,4	148,15	159,75			1,2	0,9	7,5	0			0	0	11,76	4,82			0
	46196 - Pinet						46200 - Poble del Duc, la						46210 - Ràfol de Salem						46219 - Rugat					
Sòl urbà	Dotacional	Residència	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari	Dotacional	Residència	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari	Dotacional	Residència	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari	Dotacional	Residència	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari
	0	4,26	0			0	6,64	43,48	0			0	0	10,5	0			0	0	6,93	0			0
	46221 - Salem						46226 - Sempere						46240 - Terrateig											
Sòl urbà	Dotacional	Residència	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari	Dotacional	Residència	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari	Dotacional	Residència	Industrial	No protegit	Protegit	Terciari						
	0	9,09	1,8			0	0	2,45	0			0	0	4,48	0,85			0						
Unitat: metre quadrat																								
Fonts:																								
1998 Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports. D.G. d'Urbanisme i Ordenació Territorial.																								

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

A més disposem de les dades estadístiques, de la base de dades de la Conselleria de Territori Valenciana : ²⁰³

Àrea Funcional: La Vall d'Albaida		Superfície (km²)	Población 1991	Población 2001	Población 2009
Código	Municipio				
46057	Benicolet	11,29	494	509	630
46062	Benigánim	33,44	5.326	5.572	6.469
46068	Benissoda	4,04	306	309	372
46069	Benisuera	2,12	203	193	193
46072	Bocairent	96,98	4.661	4.457	4.541
46075	Bufali	3,19	214	197	187
46086	Carrícola	4,6	67	83	90
46090	Castelló de Rugat	19,02	2.045	2.186	2.433
46104	Quatretonda	43,55	2.585	2.538	2.513
46124	Fontanars dels Alforins	74,69	948	982	1.024
46138	Guadasequies	3,26	404	380	447
46150	Llutxent	40,12	2.361	2.455	2.588
46173	Montaverner	7,4	1.658	1.724	1.824
46175	Montixelvo	8,16	629	645	654
46183	L'Olleria	32,22	6.798	7.197	8.692
46184	Ontinyent	125,43	29.888	32.664	37.735
46185	Otos	11,07	563	524	495
46189	El Palomar	7,76	502	511	572
46196	Pinet	11,89	249	202	194
46200	La Pobla del Duc	18,87	2.609	2.533	2.561
46210	Ràfol de Salem	4,33	372	369	449
46219	Rugat	3,2	200	183	186
46221	Salem	8,61	467	477	486
46226	Sempere	3,83	46	29	37
46240	Terrateig	6,32	200	225	337

Nº de municipios	34
Superfície (km²)	722,22
Población 1991	79.594
Población 2001	83.567
Población 2009	93.399

Àrees integrades.

Ontinyent	46003	Atzeneta d'Albaida
	46004	Agullent
	46006	Albaida
	46068	Benissoda
	46184	Ontinyent

Àrea de Mercado Local de Trabajo: Benigánim		Superfície (km²)	Población 1991	Población 2001	Población 2009
Código	Municipio				
46062	Benigánim	33,44	5.326	5.572	6.469
46104	Quatretonda	43,55	2.585	2.538	2.513
46150	Llutxent	40,12	2.361	2.455	2.588
46196	Pinet	11,89	249	202	194

Nº de municipios	4
Superfície (km²)	129,00
Población 1991	10.521
Población 2001	10.767
Población 2009	11.764

²⁰³ ETV, document d'informació del Annexe I, àrees urbanes integrades, en relació a l'àrea funcional de la Vall d'Albaida; consulta relitzada el dia 20 de juliol de 2011, en www.cma.gva.es.

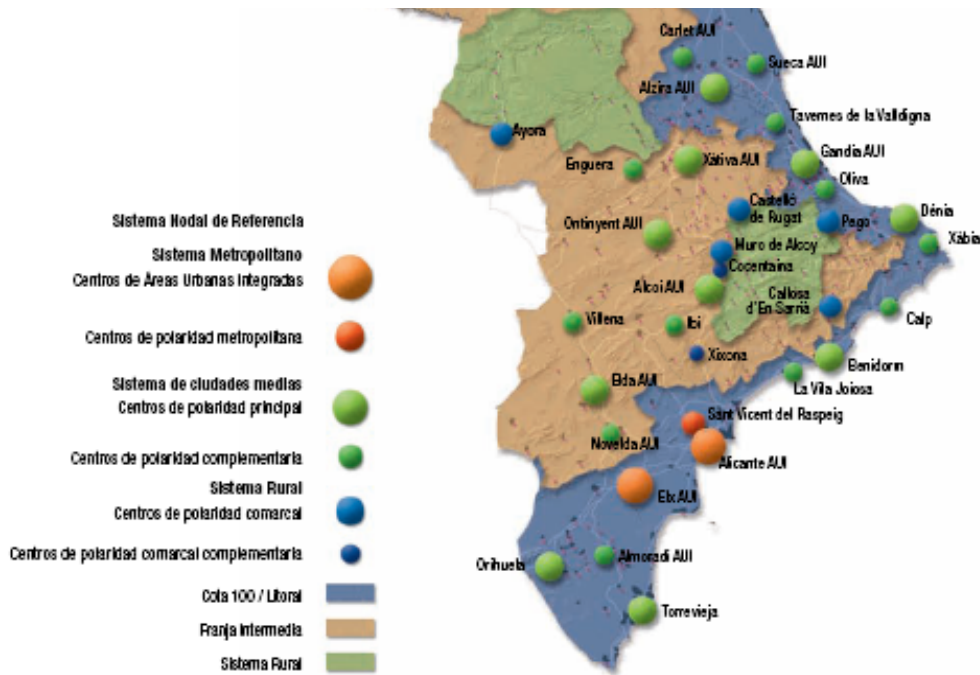
Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Área de Mercado Local de Trabajo: Bocairent		Superficie (km²)	Población 1991	Población 2001	Población 2009
Código	Municipio				
3010	Alfara	19,78	399	418	413
46072	Bocairent	96,98	4.661	4.457	4.541
Nº de municipios		2			
Superficie (km²)		116,76			
Población 1991		5.060			
Población 2001		4.875			
Población 2009		4.954			

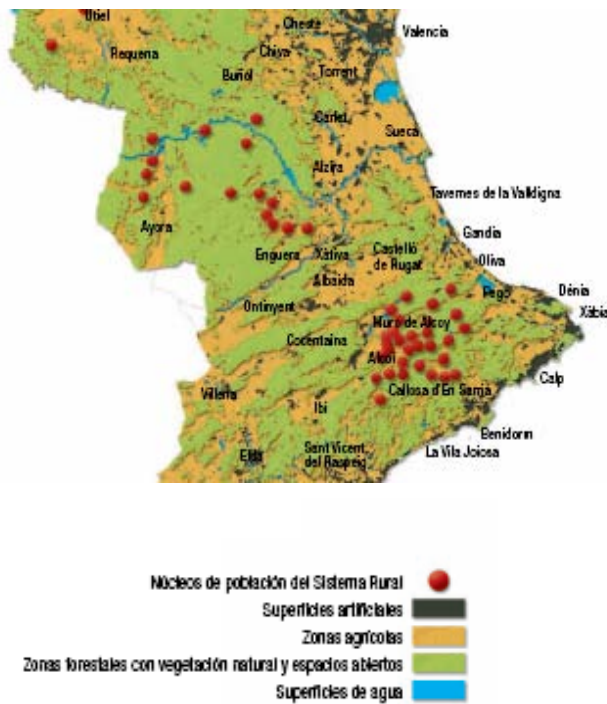
Área de Mercado Local de Trabajo: L'Olleria		Superficie (km²)	Población 1991	Población 2001	Población 2009
Código	Municipio				
46027	Alfarrasí	6,38	1.209	1.228	1.296
46049	Bellús	9,54	413	405	374
46069	Benisuera	2,12	203	193	193
46138	Guadasequies	3,26	404	380	447
46173	Montaverner	7,40	1.658	1.724	1.824
46183	L'Olleria	32,22	6.798	7.197	8.692
46226	Sempere	3,83	46	29	37
Nº de municipios		7			
Superficie (km²)		64,75			
Población 1991		10.731			
Población 2001		11.156			
Población 2009		12.863			

Área de Mercado Local de Trabajo: Ontinyent		Superficie (km²)	Población 1991	Población 2001	Población 2009
Código	Municipio				
46003	Atzeneta d'Albaida	6,06	1.252	1.263	1.282
46004	Agullent	16,24	2.097	2.279	2.449
46006	Albaida	35,41	5.868	5.951	6.449
46042	Aielo de Malferit	26,74	3.823	4.155	4.679
46047	Bèlgida	17,26	679	709	716
46056	Beniatjar	11,37	257	236	256
46068	Benissoda	4,04	306	309	372
46075	Bufali	3,19	214	197	187
46086	Carrícola	4,60	67	83	90
46090	Castelló de Rugat	19,02	2.045	2.186	2.433
46124	Fontanars dels Alforins	74,69	948	982	1.024
46184	Ontinyent	125,43	29.888	32.664	37.735
46185	Otos	11,07	563	524	495
46189	El Palomar	7,76	502	511	572
46210	Ràfol de Salem	4,33	372	369	449
46219	Rugat	3,20	200	183	186
46221	Salem	8,61	467	477	486
Nº de municipios		17			
Superficie (km²)		379,02			
Población 1991		49.548			
Población 2001		53.078			
Población 2009		59.860			

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.



Sistema Rural i usos del sòl

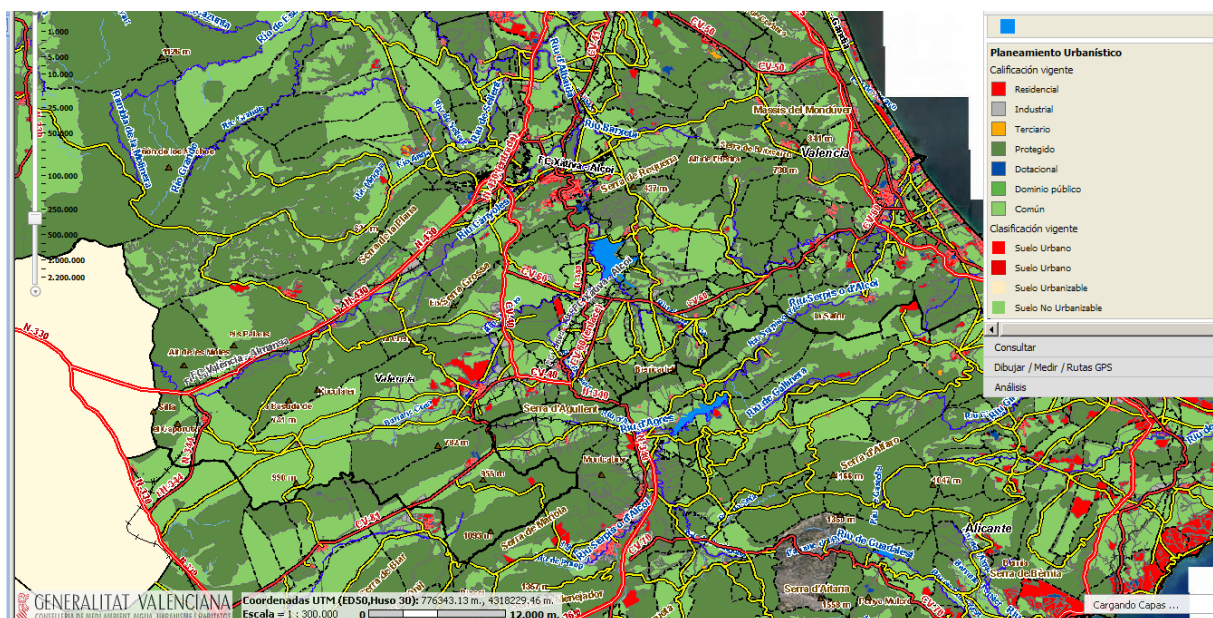


Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

6.3 SÍNTESIS DE RESULTATS

Àrea funcional La Vall d'Albaida.

La Vall d'Albaida, d'acord amb la ETV, directriu 69, es classifica com àrea funcional 3.1.



Imatge cartogràfica original visualitzada de la cartografia del institut Cartogràfic Valencià, www.icv.gva.es Generalitat Valenciana

Disposant de paisatges derellevància regional, espais naturals adscrits a la comarca com son²⁰⁴:

1. Montdúver-Benicadell
2. PRR 18, Montdúver
3. RR19, Benicadell
4. PRR 20, serres de l'interior d'Alacant, Mariola, el Maigmo i Peña Roja
5. PRR 21, foies d'Alcoi i Castalla, i la vall de Bocairent
6. PRR 29, vinyes de les Alcusses i els Alforins

De les dades del SIOSE²⁰⁵, extrapolem es següent resum d'usos del sòl:

sòl de naturalesa forestal	agrícola	Taxa de artificialización del territori
43,9%	51,5%	4,6%

²⁰⁴ ETV, Directriu 53,

²⁰⁵ Dades consultades en base de dades del institut Cartogràfic Valencià, mitjantçant accés a la pàgina web www.icv.gva.es, el dia 20 de juliol de 2011.

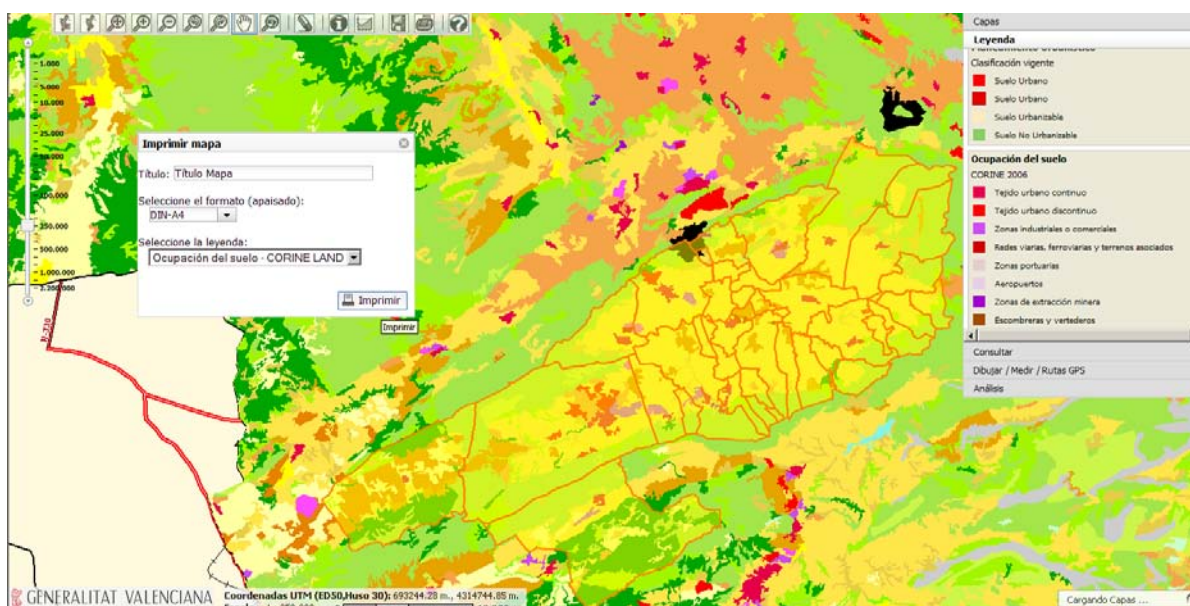
Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Dades demogràfiques:

Població total (2009)		Superfície	Caracterització.	
93.399 habitants		722.2 Km ² 3,1% regional	Àrea funcional d'especialització econòmica forta.	
			Població activa:	
			Sector industrial. 36.3 %	Sector construcció. 14.20 %
Ritme Creixement		densitat	Tasa increment sòl urbanitzat (últims 20 anys):	
Periode: 1991/2009	Periode: 2000/2009	129,3 habitants per quilòmetre quadrat (Per sota de la mitjana CV)	141.8 %; duplica la mitjana regional a costa del descens del sòl de naturalesa forestal.	
17.30 %	12 %	Nombre de municipis: 34		

Quadre d'elaboració pròpia, en dades consultades en els annexes de la ETV, i institut Estadístic Valencià.

Cartografia delimitació municipis comarca:



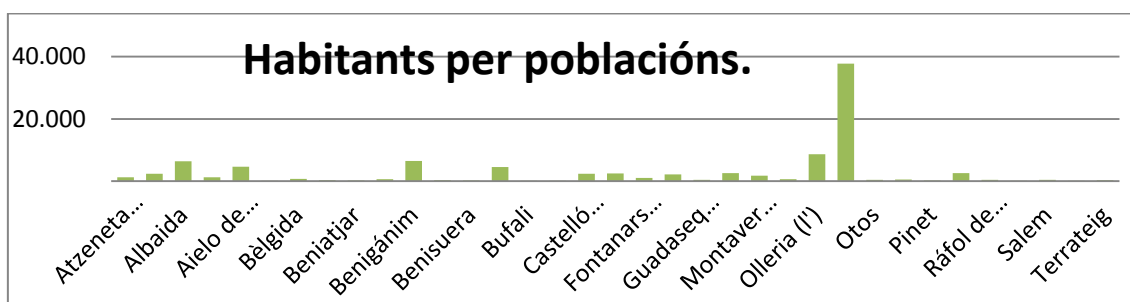
Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Imàgens obtingudes de la web www.icv.gva.es; planòl Ordenació, Plà d'Acció territorial d'infraestructura verda i paisatge.

Usos del sòl:

Principals Municipis (nombre habitants)					
Ontinyent.	L'Olleria.	Benigànim	Albaida	Aielo de Malferit	Bocairent
37.735	8.692	6.469	6.449	4.679	4.541

Quadre d'elaboració pròpia, en dades consultades en L'Institut Estadístic Valencià



Quadre d'elaboració pròpia, en dades consultades en els annexes de la ETV, i institut Estadístic Valencià.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

6.4 ACTIVITAT ECONÒMICA

Per a la activitat econòmica de la comarca, hem realitzat recerca de les dades del Institut Valencià d'Estadística, Banc de dades territorial, en base de fonts del Instituto Nacional de Estadística, que hem documentat segons els quadres descriptius següents.

INSTITUT VALENCIÀ D'ESTADÍSTICA. BANC DE DADES TERRITORIAL															
Densitat de població															
Variable de Territori															
Variable de Anys															
	La Vall d'Albaida	46003 - Atzeneta d'Albaida	46004 - Agullent	46006 - Albaida	46027 - Alfarrasí	46042 - Aielo de Malferit	46043 - Aielo de Rugat	46047 - Belgida	46049 - Bellús	46056 - Beniatjar	46057 - Benicolet	46062 - Benigànim	46068 - Benissoda	46069 - Benisuera	46072 - Bocairent
2008	128,53	211,36	148,9	181,29	205,81	173,42	24,01	41,83	40,36	21,9	55,53	190,38	91,83	90,59	46,55
		46075 - Bufali	46086 - Carrícola	46090 - Castelló de Rugat	46104 - Quatretonda	46124 - Fontanars dels Alforins	46138 - Guadaseques	46150 - Llutxent	46173 - Montaverner	46175 - Montixelvo / Montichelvo	46183 - Olleria, l'	46184 - Ontinyent	46185 - Otos	46189 - Palomar, el	46196 - Pinet
		59,83	17,83	126,43	58,19	13,71	134,67	64,51	250,47	79,73	264,21	299,12	45,45	73,21	16,23
Unitat: Habitants/Km2		46200 - Poble del Duc, la	46210 - Rafol de Salem	46219 - Rugat	46221 - Salem	46226 - Sempere	46240 - Terrateig								
		137,74	104,04	56,49	55,32	9,93	53,68								
Notes:	2008 La densitat per comarques s'ha calculat com el quocient entre la suma de la població i la suma de la superfície dels municipis de la comarca. □ La densitat en la Comunitat s'ha calculat com el quocient entre la suma de la població i la suma de la superfície de les províncies. □														

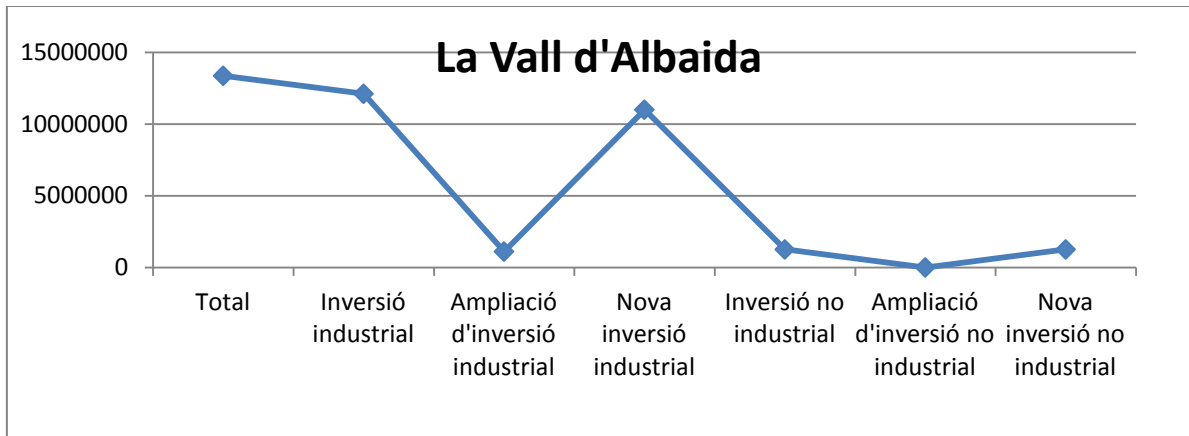
Dades del institut Valencià d'Estadística.

Inversió registrada per destinació.

INSTITUT VALENCIÀ D'ESTADÍSTICA. BANC DE DADES TERRITORIAL									
Inversió registrada per destinació									
Variable en full: Anys - 2004									
Variable en columna: Inversió registrada									
Variable en fila: Territori									
	Total	Inversió industrial	Ampliació d'inversió industrial	Nova inversió industrial	Inversió no industrial	Ampliació d'inversió no industrial	Nova inversió no industrial		
La Vall d'Albaida	13378358,34	12121467,09		1110057,28	11011409,81	1256891,25	0		1256891,25
46003 - Atzeneta d'Albaida	4749,2	0		0	0	4749,2	0		4749,2
46004 - Agullent	609125,87	609125,87		1502,53	607623,34	0			0
46006 - Albaida	163680	92740		0	92740	70940	0		70940
46027 - Alfarrasí	0	0		0	0	0	0		0
46042 - Aielo de Malferit	275018	39630		0	39630	235388	0		235388
46043 - Aielo de Rugat	0	0		0	0	0	0		0
46047 - Belgida	0	0		0	0	0	0		0
46049 - Bellús	6575,89	0		0	0	6575,89	0		6575,89
46056 - Beniatjar	93709,8	93709,8		0	93709,8	0	0		0
46057 - Benicolet	0	0		0	0	0	0		0
46062 - Benigànim	70301,51	45040		0	45040	25261,51	0		25261,51
46068 - Benissoda	2446492,59	2446492,59		0	2446492,59	0	0		0
46069 - Benisuera	0	0		0	0	0	0		0
46072 - Bocairent	1147317,38	1140207,38		0	1140207,38	7110	0		7110
46075 - Bufali	0	0		0	0	0	0		0
46086 - Carrícola	0	0		0	0	0	0		0
46090 - Castelló de Rugat	666578,59	666578,59		0	666578,59	0	0		0
46104 - Quatretonda	7755,8	0		0	0	7755,8	0		7755,8
46124 - Fontanars dels Alforins	0	0		0	0	0	0		0
46138 - Guadaseques	0	0		0	0	0	0		0
46150 - Llutxent	357095,12	346385,94		0	346385,94	10709,18	0		10709,18
46173 - Montaverner	695164	691255		0	691255	3909	0		3909
46175 - Montixelvo / Montichelvo	0	0		0	0	0	0		0
46183 - Olleria, l'	3322833,2	2680806		0	2680806	642027,2	0		642027,2
46184 - Ontinyent	3445489,17	3233735,7		1072794,53	2160941,17	211753,47	0		211753,47
46185 - Otos	0	0		0	0	0	0		0
46189 - Palomar, el	30712	0		0	0	30712	0		30712
46196 - Pinet	0	0		0	0	0	0		0
46200 - Poble del Duc, la	35760,22	35760,22		35760,22	0	0	0		0
46210 - Rafol de Salem	0	0		0	0	0	0		0
46219 - Rugat	0	0		0	0	0	0		0
46221 - Salem	0	0		0	0	0	0		0
46226 - Sempere	0	0		0	0	0	0		0
46240 - Terrateig	0	0		0	0	0	0		0

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Dades del institut Valencià d'Estadística.



Elaboració pròpia.

2.3 GRAVITACIONES COMERCIALES DE LOS MUNICIPIOS								
COMUNIDAD AUTÓNOMA	Área comercial	Municipios	Provincia	total de municipios en el área/ subárea	Población	Distancia en Km. a la cabecera	Gravitación compartida	
							Área comercial	Subárea comercial
Comunitat Valenciana								
SUBÁREA DE ALCOY/ALCOI - COCENTAINA								
		Alcoy/Alcoi (Cabecera de subárea)	Alicante	38	109.842	54		
		Cocentaina (Cabecera de subárea)	Alicante		11.467	62	Valencia	Gravitación directa
		Agullent	Valencia		2.449	83	Valencia	Ontinyent
		Albaida	Valencia		6.449	80	Valencia	Ontinyent
		Atzeneta d'Albaida	Valencia		1.282	80	Valencia	Gandia
		Banyeres de Mariola	Alicante		7.240	60		
SUBÁREA DE VILLENA								
		Fontanars dels Alforins	Valencia	8	55.989	85	Valencia	Ontinyent
ÁREA DE VALENCIA								
		Valencia (Cabecera de área)	Valencia	359	2.893.399	-		
SUBÁREA DE GANDIA								
		Gandia (Cabecera de subárea)	Valencia	76	390.806	70		
		Atzeneta d'Albaida	Valencia		1.282	85	Alicante/Alacant	Alcoy/Alcoi - Cocentaina
		Castelló de Rugat	Valencia		2.433	94		
		Llutent	Valencia		2.588	77		
SUBÁREA DE ONTINYENT								
		Ontinyent (Cabecera de subárea)	Valencia	7	57.249	84		
		Agullent	Valencia		37.735	90	Alicante/Alacant	Alcoy/Alcoi - Cocentaina
		Aielo de Malferit	Valencia		2.449	74		
		Albaida	Valencia		4.679	85	Alicante/Alacant	Alcoy/Alcoi - Cocentaina
		Bocairent	Valencia		6.449	95		
		Fontanars dels Alforins	Valencia		4.541	95	Alicante/Alacant	Villena
SUBÁREA DE XÀTIVA								
		Xàtiva (Cabecera de subárea)	Valencia	50	142.179	59		
		Alfarrasí	Valencia		29.386	78		
		Benigánim	Valencia		1.296	72		
		Montaverner	Valencia		6.469	79		
		Ollería (l')	Valencia		1.824	75		
		Pobla del Duc (la)	Valencia		8.692	76		
		Quatretonda	Valencia		2.561	73		
NOTAS :								
Municipios del Área Comercial de Alicante/Alacant que gravitan sobre una tercera área (cabecera de área o subárea)								
1. Valencia -- Gravitación directa								
Municipios del Área Comercial de Valencia que gravitan sobre una tercera área (cabecera de área o subárea)								
2. Alicante/Alacant -- Gravitación directa								
3. Albacete -- Gravitación directa								
4. Albacete -- Gravitación directa								
5. Albacete -- Gravitación directa								

Dades de l'any de La Caixa any 2.009.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

4.2 CENTROS COMERCIALES POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS, PROVINCIAS Y MUNICIPIOS			
COMUNIDAD AUTÓNOMA Provincia, municipio	Número	Superficie (m2)	
COMUNITAT VALENCIANA	61	1.653.025	
Alicante/Alacant	24	550.790	
Alcoy/Alcoi	2	27.611	
Cocentaina	1	16.182	
Valencia/València	31	968.232	
Carcaixent	1	33.276	
Gandia	4	70.641	
Ontinyent	1	15.544	
Xàtiva	1	32.600	

Dades de l'anuari de La Caixa any 2.009.

2.3 GRAVITACIONES COMERCIALES DE LOS MUNICIPIOS							
COMUNIDAD AUTÓNOMA Área comercial	Municipios	Provincia	total de municipios en el área/subárea	Población	Distancia en Km. a la cabecera	Gravitación compartida	
						Área comercial	Subárea comercial
Comunitat Valenciana							
SUBÁREA DE ALCOY/ALCOI - COCENTAINA							
	Alcoy/Alcoi (Cabecera de subárea)	Alicante	38	109.842	54		
	Cocentaina (Cabecera de subárea)	Alicante		11.467	62	Valencia	Gravitación directa
	Agullent	Valencia		2.449	83	Valencia	Ontinyent
	Albaida	Valencia		6.449	80	Valencia	Ontinyent
	Atzeneta d'Albaida	Valencia		1.282	80	Valencia	Gandia
	Banyeres de Mariola	Alicante		7.240	60		
SUBÁREA DE VILLENA							
	Fontanars dels Alforins	Valencia	8	55.989	85	Valencia	Ontinyent
ÁREA DE VALENCIA							
	Valencia (Cabecera de área)	Valencia	359	2.893.399	-		
SUBÁREA DE GANDIA							
	Gandia (Cabecera de subárea)	Valencia	76	390.806	70		
	Atzeneta d'Albaida	Valencia		1.282	85	Alicante/Alacant	Alcoy/Alcoi - Cocentaina
	Castelló de Rugat	Valencia		2.433	94		
	Llutxent	Valencia		2.588	77		
SUBÁREA DE ONTINYENT							
	Ontinyent (Cabecera de subárea)	Valencia	7	57.249	84		
	Agullent	Valencia		2.449	90	Alicante/Alacant	Alcoy/Alcoi - Cocentaina
	Aielo de Malferit	Valencia		4.679	74		
	Albaida	Valencia		6.449	85	Alicante/Alacant	Alcoy/Alcoi - Cocentaina
	Bocairent	Valencia		4.541	95		
	Fontanars dels Alforins	Valencia		1.024	95	Alicante/Alacant	Villena
SUBÁREA DE XÀTIVA							
	Xàtiva (Cabecera de subárea)	Valencia	50	142.179	59		
	Alfarrasí	Valencia		1.296	78		
	Benigánim	Valencia		6.469	72		
	Montaverner	Valencia		1.824	79		
	Ollería (I)	Valencia		8.692	75		
	Pobla del Duc (la)	Valencia		2.561	76		
	Quatretonda	Valencia		2.513	73		
NOTAS:							
Municipios del Área Comercial de Alicante/Alacant que gravitan sobre una tercera área (cabecera de área o subárea)							
1. Valencia -- Gravitación directa							
Municipios del Área Comercial de Valencia que gravitan sobre una tercera área (cabecera de área o subárea)							
2. Alicante/Alacant -- Gravitación directa							
3. Albacete -- Gravitación directa							
4. Albacete -- Gravitación directa							
5. Albacete -- Gravitación directa							

Dades de l'anuari de La Caixa any 2.009.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

3.2 MERCADO POTENCIAL LOCAL DE LOS MUNICIPIOS CABECERA DE SUBÁREAS COMERCIALES				
COMUNIDAD AUTÓNOMA Área comercial	Municipio cabecera de subárea comercial	Población cabecera de subárea 1	Gasto por habitante (euros) 2	Merado potencial local (millones euros) 3=1*2
COMUNITAT VALENCIANA				
Alicante/Alacant	Alcoy/Alcoi - Cocentaina	73.019	3.144	230
	Villena	35.222	3.279	115
Valencia	Alzira	44.690	3.992	178
	Gandia	80.020	3.820	306
	Ontinyent	37.735	3.992	151
	Xàtiva	29.386	3.992	117

Dades de l'anuari de La Caixa any 2.009.

2.3 GRAVITACIONES COMERCIALES DE LOS MUNICIPIOS							
COMUNIDAD AUTÓNOMA Área comercial	Municipios	Provincia	total de municipios en el área/ subárea	Población	Distancia en Km. a la cabecera	Gravitación compartida	
						Área comercial	Subárea comercial
Comunitat Valenciana							
SUBÁREA DE ALCOY/ALCOI - COCENTAINA							
	Alcoy/Alcoi (Cabecera de subárea)	Alicante	38	109.842	54		
	Cocentaina (Cabecera de subárea)	Alicante		11.467	62	Valencia	Gravitación directa
	Agullent	Valencia		2.449	83	Valencia	Ontinyent
	Albaida	Valencia		6.449	80	Valencia	Ontinyent
	Atzeneta d'Albaida	Valencia		1.282	80	Valencia	Gandia
	Banyeres de Mariola	Alicante		7.240	60		
SUBÁREA DE VILLENA							
	Fontanars dels Alforins	Valencia	8	55.989	85	Valencia	Ontinyent
ÁREA DE VALENCIA							
	Valencia (Cabecera de área)	Valencia	359	2.893.399	-		
SUBÁREA DE GANDIA							
	Gandia (Cabecera de subárea)	Valencia	76	390.806	70		
	Atzeneta d'Albaida	Valencia		1.282	85	Alicante/Alacant	Alcoy/Alcoi - Cocentaina
	Castelló de Rugat	Valencia		2.433	94		
	Llutxent	Valencia		2.588	77		
SUBÁREA DE ONTINYENT							
	Ontinyent (Cabecera de subárea)	Valencia	7	57.249	84		
	Agullent	Valencia		37.735	90	Alicante/Alacant	Alcoy/Alcoi - Cocentaina
	Aielo de Malferit	Valencia		2.449	90		
	Albaida	Valencia		6.479	74		
	Albaida	Valencia		6.449	85	Alicante/Alacant	Alcoy/Alcoi - Cocentaina
	Bocairent	Valencia		4.541	95		
	Fontanars dels Alforins	Valencia		1.024	95	Alicante/Alacant	Villena
SUBÁREA DE XÀTIVA							
	Xàtiva (Cabecera de subárea)	Valencia	50	142.179	59		
	Alfarrasí	Valencia		29.386	78		
	Benignim	Valencia		1.296	78		
	Benignim	Valencia		6.469	72		
	Montaverner	Valencia		1.824	79		
	Ollería (I)	Valencia		1.824	79		
	Ollería (I)	Valencia		8.692	75		
	Pobla del Duc (la)	Valencia		8.692	75		
	Pobla del Duc (la)	Valencia		2.561	76		
	Quatretonda	Valencia		2.513	73		
NOTAS :							
Municipios del Área Comercial de Alicante/Alacant que gravitan sobre una tercera área (cabecera de área o subárea)							
1. Valencia -- Gravitación directa							
Municipios del Área Comercial de Valencia que gravitan sobre una tercera área (cabecera de área o subárea)							
2. Alicante/Alacant -- Gravitación directa							
3. Albacete -- Gravitación directa							
4. Albacete -- Gravitación directa							
5. Albacete -- Gravitación directa							

Dades de l'anuari de La Caixa any 2.009.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

INSTITUT VALENCIÀ D'ESTADÍSTICA. BANC DE DADES TERRITORIAL

Inversió registrada per destinació

Variable en full: Anys - 2004
 Variable en columna: Inversió registrada
 Variable en fila: Territori

	Total	Inversió industrial	Ampliació d'inversió industrial	Nova inversió industrial	Inversió no industrial	Ampliació d'inversió no industrial	Nova inversió no industrial
La Vall d'Albaida	13378358,34	12121467,09	1110057,28	11011409,81	1256891,25	0	1256891,25
46003 - Atzeneta d'Albaida	4749,2	0	0	0	4749,2	0	4749,2
46004 - Agullent	609125,87	609125,87	1502,53	607623,34	0	0	0
46006 - Albaida	163680	92740	0	92740	70940	0	70940
46027 - Alfarràs	0	0	0	0	0	0	0
46042 - Aielo de Malferit	275018	39630	0	39630	235388	0	235388
46043 - Aielo de Rugat	0	0	0	0	0	0	0
46047 - Belgida	0	0	0	0	0	0	0
46049 - Bellús	6575,89	0	0	0	6575,89	0	6575,89
46056 - Beniatjar	93709,8	93709,8	0	93709,8	0	0	0
46057 - Benicolet	0	0	0	0	0	0	0
46062 - Benigànim	70301,51	45040	0	45040	25261,51	0	25261,51
46068 - Benissoda	2446492,59	2446492,59	0	2446492,59	0	0	0
46069 - Benisuera	0	0	0	0	0	0	0
46072 - Bocairent	1147317,38	1140207,38	0	1140207,38	7110	0	7110
46075 - Bufal	0	0	0	0	0	0	0
46086 - Carrícola	0	0	0	0	0	0	0
46090 - Castelló de Rugat	666578,59	666578,59	0	666578,59	0	0	0
46104 - Quatretonda	7755,8	0	0	0	7755,8	0	7755,8
46124 - Fontanars dels Alforins	0	0	0	0	0	0	0
46138 - Guadasequies	0	0	0	0	0	0	0
46150 - Llutxent	357095,12	346385,94	0	346385,94	10709,18	0	10709,18
46173 - Montaverner	695164	691255	0	691255	3909	0	3909
46175 - Montixelvo / Montichel	0	0	0	0	0	0	0
46183 - Olleria, l'	3322833,2	2680806	0	2680806	642027,2	0	642027,2
46184 - Ontinyent	3445489,17	3233735,7	1072794,53	2160941,17	211753,47	0	211753,47
46185 - Otos	0	0	0	0	0	0	0
46189 - Palomar, el	30712	0	0	0	30712	0	30712
46196 - Pinet	0	0	0	0	0	0	0
46200 - Pobla del Duc, la	35760,22	35760,22	35760,22	0	0	0	0
46210 - Ràfol de Salem	0	0	0	0	0	0	0
46219 - Rugat	0	0	0	0	0	0	0
46221 - Salem	0	0	0	0	0	0	0
46226 - Sempere	0	0	0	0	0	0	0
46240 - Terrateig	0	0	0	0	0	0	0

Dades del institut Valencià d'Estadística.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

6.5 ANÀLISI DEL GRAU D'APLICACIÓ DE LA LEGISLACIÓ

Hem consultat el seguiment dels planejaments municipals a data 5 de març de 2011, visitant les poblacions per a comprendre el grau d'aplicació de la legislació urbanística en la comarca, les poblacions escollides han sigut Albaida, Montaverner, Quatretonda, Benigànim, Guadassequies i Bellus.²⁰⁶

Conclusions:

La forta expansió urbanística que hem viscut, es visualitza en el increment de sòl urbanitzat, que per a la comarca ha sigut del 141.80 %, duplicant la mitjana regional.

Hem constatat que de les dades extrapolades del municipis Montaverner, Alfarrasí, Benigànim i Guadassequies.

Montaverner

Ocupació del sòl urbà nova creació		Gestió sòl urbanitzable		Sòl No Urbanitzable Disseminats.
Residencial	Industrial	Executat	En tràmit.	
55 %	200 %	85 %	La Colata. Aprobación definitiva del concurso del PAI del ámbito del área de reparto Colata, delimitada en suelo urbanizable terciario industrial del PGOU. DOCV nº 6.452 de 03-02-2011 Modificación puntual número 9 del PGOU DOCV nº 6.426 de 28-12-2010	Sense tramitació.
(percentatge d'increment del sòl existent)		Porcentatge de sòl de nova creació que ha generat ús o activitat:: 50 %		

Tabla d'elaboració propia.

²⁰⁶ Base de dades consultades: www.ctav.es, del co-legi d'Arquitectes de València; Informació urbanística de la Conselleria de Territori i Medi ambient, www.gva.cma.es, consultada el dia 20 de juliol de 2011; Ajuntaments de Guadassèquies, Bellus, Benigànim i Quatretonda, a més de les visites de camp realitzades.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Alfarrasí.

Ocupació del sòl urbà nova creació		Gestió sòl urbanitzable		Sòl No Urbanitzable Disseminats.
Residencial	Industrial	Executat	En tràmit.	
35 %	65 %	90 %	SECTOR RESIDENCIAL SUR-ESTE PLAN DE ACTUACION INTEGRADA DEL SECTOR RESIDENCIAL SUR-ESTE DEL MUNICIPIO DE ALFARRASI POLIGONO INDUSTRIAL OESTE - SECTOR 2 MODIFICACION Nº 2 DEL PGOU Y PLAN PARCIAL DEL SUELO URBANIZABLE POLIGONO OESTE SECTOR 2 DE ALFARRASI	Sense tramitació.
(percentatge d'increment del sòl existent)		Porcentatge de sòl de nova creació que ha generat ús o activitat:: 75 %		

Tabla d'elaboració propia.

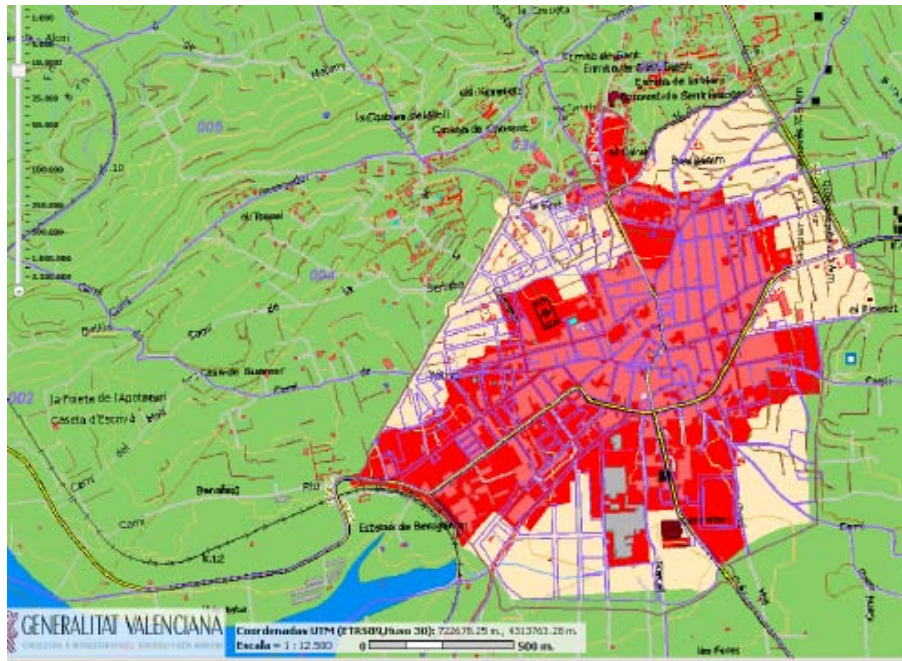
Benigànim.

Ocupació del sòl urbà nova creació		Gestió sòl urbanitzable		Sòl No Urbanitzable Disseminats.
Residencial	Industrial	Executat	En tràmit.	
35 %	65 %	90 %	PAI UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 16 (UE nº 16, entre C/ Oms y Avd. del Pintor Gomar) Programa de actuación integrada de UE nº16 del municipio Benigánim.	Sense tramitació.
(percentatge d'increment del sòl existent)		Porcentatge de sòl de nova creació que ha generat ús o activitat:: 45 %		

Tabla d'elaboració propia.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Cartografia del sòl urbà de Benigànim.



Imatge del catàleg meta dades de la Conselleria de Media ambient Valenciana www.gv.cma.es
Guadassèquies.

Ocupació del sòl urbà nova creació		Gestió sòl urbanitzable		Sòl No Urbanitzable Disseminats.
Residencial	Industrial	Executat	En tràmit.	
35 %	150 %	100 %	Sector industrial PAP II. Sector residencial AR 1 de 17 de mayo de 2.006, y publicadas en el BOP N° 200.	Sense tramitació.
(percentatge d'increment del sòl existent)		Porcentatge de sòl de nova creació que ha generat ús o activitat:: 40 %		

Tabla d'elaboració propia.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Conclusions:

Diferenciem gestions per zonificació en l'ús del sòl:

Gestió del sòl urbanitzable

L'execució del sòl urbanitzable ha sigut àgil, situant-se entre el 85 % - 100 % d'execució, si bé l'ús del sòl generat no es correspon a la gestió duta a terme pel municipis locals.

Dades que corroboren que les polítiques generades en els últims deu anys no han sigut acertades o s'han creat des de perspectives no econòmiques i més bé especulatives.

Si bé el compliment de la legislació vigent i normatiu, així com l'aplicació del planejament de les poblacions estudiades disposa d'un grau de compliment excepcional.

Gestió del sòl no urbanitzable.

Destaquem la manca d'informació disponible, en quan a expedients disciplinaris.

Al municipi de Guadasséquies, no disposen en data 22 de juny de 2011 de cap expedient obert per infraccions urbanístiques en sòl no urbanitzable, si més bé, existeixen uns 25 disseminats no regularitzats.

Els expedients de Declaració de Interés Comunitari es corresponen en el sector ramader e industrial.

Dades que manifesten la necessitat de considerar el sòl rústic com un bé que necessita de major control en la seva gestió, adjuntant esquema de partida per a la coordinació d'aquest sòl tan peculiar.

Anàlisi DAFO

MATRIZ PRODUCTOS-MERCADO



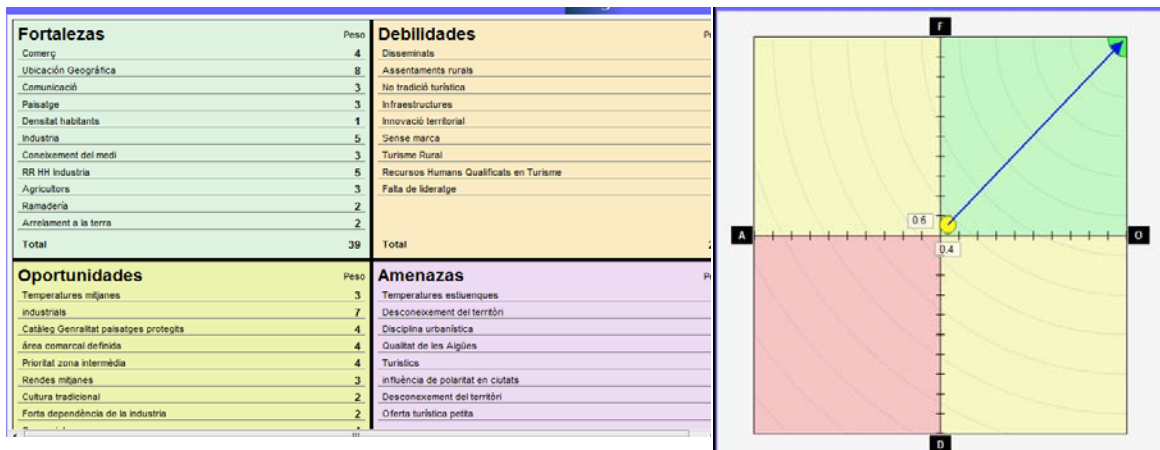
De l'anàlisi del DAFO, disponible en la ETV, Base de dades, comarca Vall d'Albaida, destaquem les recomanacions per l'atractivitat del mercat de Turisme per a la Vall d'Albaida alt enmarcant-lo en prioritat 1 o 2

Gràfic matriu productes-mercat del anexe del informe de prioritat per a la Vall d'Albaida, inclòs en la documentació de la ETV.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Però posa de relleu, com els disseminats existents dificulten la tendència actual a tenir paisatges ben valorats. També s'assabenta que la falta de disciplina urbanística representa una de les majors febleses del territori

Anàlisi DAFO, de la Vall d'Albaida atenent a les dades obtingudes: ²⁰⁷



Gràfics d'elaboració pròpia.

Destaquem que l'Ordenació del Territori, per fer que el desenvolupament de la comarca siga positiu, però necessàriament hi haurà que disposar dels recursos econòmics per al control de l'ordenació territorial i crear centre de polaritat en el cor de la comarca.

²⁰⁷ Eina informàtica d'accés gratuït, www.inghenia.com.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

6.6 SISTEMES ANALÍTICS DE MILLORA

Hem considerat elements bàsics per a la realització de sistemes analítics de millora la conjunció de l'ordenació del territori, la gestió de l'administració local i els preceptes econòmics que donen viabilitat a qualsevol actuació.

A. L'ordenació del territori.

El planejament municipal en zones definides de franja intermèdia, segons la ETV, disposa d'un gran futur si els mecanismes d'ordenació són duts a bon terme, cal destacar com el Conveni Europeu del Paisatge (Florència 2000)²⁰⁸, incideix en la necessitat de modificar els conceptes de gestió del urbanisme actual.

Així, els conceptes de paisatge i d'urbanisme s'han d'entendre con solidaris,²⁰⁹; llavor no poden ser tractats fora dels instruments d'ordenació i d'intervenció de l'urbanisme i la planificació territorial, caldría donar prioritat a la negociació del concepte de sòl no urbanitzable com a sòl residual, tanmateix, la legislació disposarà d'eines de gestió que coordinaren el planejament des de la referència de l'ordenació dels sòls rurals.

Exemples d'urbanisme que han sigut dut a termes en municipis inferiors a 15.000 habitants coordinant els usos i l'economia del sòl no urbanitzable:

Població: Cassà de la Selva .

Població: Torrelles de Llobregat

Autors projecte: La Vola companyia de serveis ambientals Coordinador Jordi Codina i Teixidor Biòleg

Autors projecte: En la revisió del PGOU, per Carme Bosch i José Gonzalez Baschwitz, arquitectes

Singularitats.

Singularitats.

Destaquem de l'actuació que hi ha hagut segmentació del sòl no urbanitzable que ha permès analitzar l'activitat humana i el patrimoni físic, natural i cultural.

Així com en la zonificació urbanística del sòl no urbanitzable apareix la Zona rural suburbana i la Zona d'establiment i connexió ecològica del paisatge.

Destaquem la normativa aplicada com s'admet l'agrupació de fins a quatre habitatges en sòl no urbanitzable en un únic edifici, sempre que el paràmetres de superfície mínima de parcel·la a tota o part de la propietat ho faci possible.

²⁰⁸ BOE número 31 de 5 de febrero de 2008, instrumento e Ratificación del Convenio Europeo del Paisaje (número 176 del Consejo de Europa), hecho en Florencia el 20 de octubre de 2000.

²⁰⁹ Concepte de MALLARAC, J.M.: COMAS, E.: *Bones practiques d'incorporació del paisatge en el planejament urbanístic de Catalunya La relació entre paisatge i urbanisme*, Ed. Diputació de Barcelona, Barcelona, 2005., pàgines 5 i ss.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Conceptes que tracten el sòl no urbanitzable com a part dels instruments d'ordenació i d'intervenció de l'urbanisme atenent als valors propis del sòl i no com a sòl residual.

Quadre d'elaboració pròpia.

B. La Gestió de l'Administració Local i la repercussió econòmica.

La importància de l'Administració en la economia d'un país es fonamental per al desenvolupament d'un país.

«El pes del sector públic equival aproximadament a la meitat del producte interior brut, llavors; es necessiten, atenent a la seva importància, gestions públiques eficients, competitives i concretes de la intervenció pública. Per implementar sistemes analítics de millora cal atendre a la resolució de la següent qüestió, «Què ha de fer i què pot deixar de fer, el sector públic? Com es pot gestionar aquesta ingent quantitat de recursos? ».²¹⁰

Cal atendre que l'actuació pública es deficitària, i l'orige pot ésser en la concepció de la pròpia Administració, com a la execució de polítiques benestar social; considerades justes; però que la seva gestió no ha sigut corregida amb els instruments necessaris per disposar dels atributs de eficiència i efectiva.

La despesa de les administracions públiques, entorn al 60 %, es relaciona amb activitats socials, econòmiques (sanitat, educació, cultura, infraestructures, comunicacions, subvencions i serveis) i deute.

Les administracions públiques caldrà que disposen del control centrat més en resultats que en recursos, d'acord amb l'estudi de A. Wagstaff²¹¹; en els quals hi ha mecanismes per afavorir la competència, es a dir, mercats interns dins el sector públic.

Atenent als estudis de Wagstaff, caldrà canvis orientats a la gestió dels recursos i no a l'administració subvencionista, caracteritzada més per la influència política que per el rigor tècnic de les solucions proposades per les administracions públiques.

Es necessari un canvi cultural en el que la gestió implica prestar atenció als circuits d'adopció de decisions, gestionant recursos humans i no administrant nòmines. Es a dir «Gestionar implica una persecució activa de l'eficiència en l'assignació.»²¹²

²¹⁰ LONGO MARTINEZ, F.: «L'administració pública entre el retall i la reforma», Revista VIA nombre 13, Desembre 2010, pàgina 5

²¹¹ LOPEZ, G: WAGSTAFF, A: *Eficiència i competitivitat en los servicios públicos*, Ed. Moneda y Crédito, Melfi 1993, pàgines 181-218.

²¹² LOPEZ CASASNOVAS, G.: PUIG JUNOY J.: *Els nous instruments de la gestió pública*, Ed. Estudis la caixa, Barcelona, 2003. Pàgina 18.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Tanmateix, som de l'opinió que l'afirmació següent: «El sistema públic ha seguit funcionant sota l'hegemonia dels patrons burocràtics, més adequats per a la gestió dels tributs o el manteniment de l'ordre públic que no pas per a la provisió masiva de béns i serveis»²¹³ representa una fita a superar per l'administració pública, si a més de gestionar tributs e impostos vol exercir el lideratge de la gestió del benestar social.

C. Els recursos econòmics.

L'estructura del finançament municipal té un forta dependència del sector immobiliari. Afirmació de fàcil comprensió si analitzem la base de finançament de les arques públiques municipals.

Per les poblacions al voltant dels 25.000 habitants, disposem dels següents instruments de fiscalització dels impostos:

Amb influència en la construcció.

Fiscal reguladora dels impostos de Bens immobles (IBI)

Fiscal reguladora impost increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana.

Fiscal reguladora del impost de construccions, instal·lacions i obres (ICIO)

Fiscal reguladora per Llicències urbanístiques exigides per la legislació del sòl i ordenació urbana.

Fiscal reguladora per la tasa d'Ocupació del subsòl, sòl i vòl de terrenys d'ús públic local.

Fiscal reguladora per tasa d'ocupació de terrenys d'ús públic local amb mercaderies, materials de construcció, deixalles, tancats, puntals, barandats i altres instal·lacions anàlogues.

Fiscal reguladora de la tasa per obertura de rases, cates i pous en terrenys d'ús públic local, inclossos carreteres, camins i vials públics locals, per a la instal·lació i reparació de canonades, conduccions i altres instal·lacions.

Fiscal reguladora de la tasa per otorgament de les llicències d'apertura d'establiments.

De serveis.

Fiscal reguladora dels impostos sobre vehicles de tracció mecànica.

Fiscal reguladora de Tasa per el impost d'Activitats Econòmiques (IAE)

Fiscal reguladora pe prestació de tractament i eliminació de residus urbans (ecotasa).

²¹³ LONGO MARTINEZ, F.: «L'administració pública entre el retall i la reforma», *Revista VIA* nombre 05, Desembre 2011, pàgina 87.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Fiscal reguladora per la tasa de documents expedits per les Administracions locals.

Fiscal reguladora per la tasa de cementeris locals i altres servicis de caràcter local.

Fiscal reguladora per la tasa de distribució d'aigües potables.

Fiscal reguladora per la tasa de servei d'alcatantarillat, i tractament de depuració d'aigües.

Fiscal reguladora per la tasa de retirada i custòdia de vehicles en vies públiques.

Fiscal reguladora per la tasa d'utilització de piscines, instal·lacions deportives i altres serveis.

Fiscal reguladora de la tasa per utilització de columnes, carteleria i altres instal·lacions locals i exhibició d'anuncis.

Fiscal reguladora per la tasa de serveis i activitats administratives en relació al mercat municipal.

Fiscal reguladora per la tasa de prestació de servicis del complexe esportiu i piscina coberta.

Fiscal reguladora per la tasa d'entrada de vehicles i reserves de via pública per aparcaments exclusius, parades de vehicles, carga, descarga i qualsevol tipus de mercaderies.

Fiscal reguladora per ocupació de terrenys d'ús públic de taules, cadires i elements anàlegs amb finalitat lucrativa.

Fiscal reguladora per cesió d'ús de centres públics.

La financiació urbanística:

Quota d'aprofitament urbanístic.²¹⁴

Quotes d'urbanització.²¹⁵

Cannon d'urbanització.²¹⁶

Transferències i reserves d'aprofitament.²¹⁷

Quotes per expedició de cèdula de primera ocupació i posteriors.

Cessions per quotes de sostenibilitat.²¹⁸ (Quotes de sostenibilitat.

Gestió del patrimoni públic del sòl.

²¹⁴ LOT, article 85; LUV, article 42.

²¹⁵ LUV, article 189.

²¹⁶ LUV, article 189.

²¹⁷ LUV, articles 185, 186.

²¹⁸ LOT, article 13.

Dades de liquidacions estatals.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Dades publicades pel ministeri d'Hisenda²¹⁹

unidad: euros					Derechos liquidados										
Pr	Cor	Tip	Nombre	Pobla 2009	Estado Inf. (*)	Impuestos directos	Impuestos Indirectos	Tasas y otros ingresos	Transferencias corrientes	Ingresos patrimoniales	Enajenación inversiones reales	Transferencias de Capital	Activos financieros	Pasivos financieros	Total ingresos
03	000	D	Diputación Prov. de Alicante		C	22.703.765,98	21.162.995,46	32.750.338,97	162.377.201,33	6.238.669,61	700,00	6.972.777,98	1.739.629,41	12.850.993,31	266.797.072,05
12	000	D	Diputación Prov. de Castellón		C	14.172.713,45	6.825.512,20	5.219.524,72	100.481.321,41	1.569.038,23	97.058,26	12.409.516,31	236.651,52	12.605.319,00	153.616.655,10
46	000	D	Diputación Prov. de Valencia		C	50.272.303,20	27.722.975,49	25.102.102,86	336.352.363,16	4.770.882,81	346.603,09	19.306.807,52	521.701,20	17.145.519,64	481.541.258,97
			Total C. Valenciana			87.148.782,63	55.711.483,15	63.071.966,55	599.210.885,90	12.578.590,65	444.361,35	38.689.101,81	2.497.982,13	42.601.831,95	901.954.986,12
			Vall d'Albaida.	95.623		25.211.466	981.340	13.465.505	26.994.158	3.546.552	481.381	26.450.402	13.253	10.283.305	107.427.362
46	003	A	Atzeneta d'Albaida	1.282	C	283.136,52	10.108,97	429.652,21	403.222,07	3.515,64	0,00	528.147,40	0,00	290.913,50	1.948.696,31
46	004	A	Agullent	2.449	C	973.718,73	26.107,60	194.750,46	634.419,95	54.234,60	0,00	749.067,11	0,00	0,00	2.632.298,45
46	006	A	Albaida	6.449	C	1.899.747,53	19.528,62	767.114,44	1.693.863,37	2.504.475,79	0,00	946.928,16	0,00	0,00	7.831.657,91
46	027	A	Alfarrasí	1.296	C	352.534,77	16.109,57	139.428,96	386.101,54	382,55	0,00	477.196,97	0,00	0,00	1.371.754,36
46	042	A	Aielo de Malferit	4.679	N	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
46	043	A	Aielo de Rugat	189	C	45.029,95	7.735,05	39.506,35	121.949,49	0,00	0,00	105.438,00	0,00	0,00	319.658,84
46	047	A	Bèlgida	716	C	185.391,84	12.324,87	74.591,79	223.460,16	2.184,46	0,00	606.273,40	0,00	0,00	1.104.226,52
46	049	A	Bellús	374	C	87.619,95	2.563,72	44.313,80	150.284,69	12.597,40	0,00	289.975,71	0,00	0,00	587.355,27
46	056	A	Beniatjar	256	C	72.056,19	497,27	20.912,66	116.111,07	2.379,67	0,00	325.391,77	0,00	0,00	537.348,63
46	057	A	Benicolet	630	C	83.988,10	6.963,52	88.163,18	220.150,70	0,00	0,00	453.820,85	0,00	35.000,00	888.086,35
46	062	A	Benigànim	6.469	C	1.350.281,19	28.573,09	619.804,65	1.409.495,90	14.319,02	0,00	1.154.032,22	0,00	19.845,94	4.596.352,01
46	068	A	Benissoda	372	C	144.030,92	10.007,87	67.881,28	146.035,35	184,42	0,00	336.761,94	0,00	0,00	704.901,78
46	069	A	Benisuera	193	N	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
46	072	A	Bocairent	4.541	C	1.051.697,91	129.148,55	592.709,92	1.112.090,64	34.762,28	210.000,00	1.124.688,83	0,00	37.483,91	4.292.582,04
46	075	A	Bufalí	187	C	59.188,06	5.687,18	169.282,79	46.281,85	28,94	0,00	200.715,67	0,00	0,00	481.184,49
46	086	A	Carrícola	90	N	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
46	090	A	Castelló de Rugat	2.433	C	691.420,40	54.116,14	876.516,27	1.351.338,59	8.661,33	0,00	808.267,18	0,00	1.414.915,63	5.205.235,54
46	104	A	Quatretonda	2.513	C	477.460,70	15.968,65	744.120,53	567.201,04	36.945,68	0,00	915.940,31	0,00	0,00	2.757.636,91
46	124	A	Fontanars dels Alforins	1.024	C	225.319,49	8.985,59	197.342,04	346.970,98	267,03	0,00	594.271,35	0,00	361.106,47	1.734.262,95
46	128	A	Font de la Figuera (la)	2.224	C	544.966,55	41.800,03	416.137,61	605.960,96	20.980,39	248.315,87	1.329.351,08	0,00	0,00	3.207.512,49
46	138	A	Guadasequies	447	C	136.855,16	15.670,14	54.703,83	151.316,60	14.920,55	0,00	765.307,61	0,00	0,00	1.138.773,89
46	150	A	Llutxent	2.588	C	615.563,02	16.128,81	324.718,01	1.799.174,76	10.647,00	7.065,31	43.016,01	0,00	0,00	2.816.312,92
46	173	A	Montaverner	1.824	C	602.025,04	18.081,11	412.174,88	734.445,33	38.299,16	0,00	1.169.518,75	0,00	450.479,40	3.425.023,67
46	175	A	Montixelvo/Montichelvo	654	C	156.422,52	1.228,66	78.006,10	221.679,81	594,55	0,00	580.060,62	0,00	160.212,58	1.198.204,84
46	183	A	Olleria (l')	8.692	C	2.708.397,69	-55.486,59	1.158.012,57	2.142.973,78	133.792,20	0,00	1.315.791,11	0,00	481.672,33	7.885.153,09
46	184	A	Ontinyent	37.735	C	11.106.191,82	470.770,76	4.728.046,23	9.876.693,09	532.480,43	0,00	9.005.687,30	13.252,63	5.570.000,00	41.303.122,26
46	185	A	Otos	495	C	109.158,03	2.461,82	188.343,43	586.322,33	1.415,98	0,00	364.784,67	0,00	0,00	1.252.486,26
46	189	A	Palomar (el)	572	C	164.729,58	58.642,03	301.718,00	760.792,19	46.068,27	16.000,00	418.219,96	0,00	0,00	1.766.170,03
46	196	A	Pinet	194	C	36.286,78	1.613,81	49.977,22	98.502,89	2.648,05	0,00	160.992,59	0,00	0,00	350.021,34
46	200	A	Pobla del Duc (la)	2.561	C	639.329,61	43.207,79	528.242,75	604.213,09	34.741,91	0,00	747.616,64	0,00	1.461.675,48	4.059.027,27
46	210	A	Ràfol de Salem	449	N	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
46	219	A	Rugat	186	C	34.795,26	4.804,90	31.627,18	144.004,08	10.559,78	0,00	167.157,66	0,00	0,00	392.948,86
46	221	A	Salem	486	C	300.955,06	7.810,89	89.551,46	213.026,45	19.230,43	0,00	429.946,28	0,00	0,00	1.060.520,57
46	226	A	Sempere	37	C	6.798,11	180,00	4.583,61	8.527,84	563,14	0,00	116.704,70	0,00	0,00	137.357,40
46	240	A	Terraig	337	C	66.369,96	0,00	33.570,65	117.547,00	4.671,14	0,00	219.330,15	0,00	0,00	441.488,90

²¹⁹ Ministeri d'Hisenda, consultades el dia 12 de maig de 2011, en la web www.meh.es

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

					Obligaciones reconocidas netas									
Pr	Cor	Tip	Nombre	Pobla	Estado Inf. (*)	Gastos de personal	Gastos en bienes	Gastos financieros	Transferencias	Inversiones reales	Transferencias de	Activos financieros	Pasivos financieros	Total gastos
03	000	D	Diputación Prov. de Alicante		C	80.118.299,67	60.987.869,23	3.072.996,05	36.696.831,17	54.530.413,12	15.744.901,01	2.606.952,96	18.479.667,53	272.237.930,74
12	000	D	Diputación Prov. de Castellón		C	27.397.196,17	17.792.927,48	1.755.948,96	50.342.311,83	21.305.899,98	21.930.837,92	985.140,05	9.673.690,31	151.183.952,70
46	000	D	Diputación Prov. de Valencia		C	70.143.803,95	63.530.555,61	6.509.676,49	178.278.103,48	67.605.800,27	55.398.224,49	338.000,00	18.196.003,15	460.000.167,44
			Total C. Valenciana			177.659.299,79	142.311.352,32	11.338.621,50	265.317.246,48	143.442.113,37	93.073.963,42	3.930.093,01	46.349.360,99	883.422.050,88
			Vall d'Albaida.	95.623		29.645.259	25.219.850	1.388.091	5.106.587	33.311.062	1.098.043	50.989	4.221.199	100.041.078
46	003	A	Atzeneta d'Albaida	1.282	C	480.669,27	536.237,66	11.754,53	101.691,35	636.135,72	0,00	0,00	82.924,69	1.849.413,22
46	004	A	Agullent	2.449	C	561.741,10	704.050,78	4.747,06	248.750,22	1.000.373,94	0,00	0,00	54.949,66	2.574.612,76
46	006	A	Albaida	6.449	C	3.277.049,45	1.692.338,86	136.180,50	596.590,17	1.509.927,53	0,00	0,00	238.636,42	7.450.722,93
46	027	A	Alfarrasí	1.296	C	430.153,96	404.307,06	5.992,55	22.330,67	547.303,65	0,00	0,00	5.585,12	1.415.673,01
46	042	A	Aielo de Malferit	4.679	N	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
46	043	A	Aielo de Rugat	189	C	96.495,38	107.598,43	22,60	2.094,07	114.087,46	0,00	0,00	0,00	320.297,94
46	047	A	Bèlgida	716	C	162.844,65	229.318,11	3.926,02	15.382,41	709.589,94	0,00	0,00	8.921,89	1.129.983,02
46	049	A	Bellús	374	C	104.222,42	155.499,44	5.560,66	20.039,31	293.858,57	0,00	0,00	8.134,01	587.314,41
46	056	A	Beniatjar	256	C	80.361,79	121.014,84	1.826,76	3.114,82	201.132,15	0,00	0,00	6.744,11	414.194,47
46	057	A	Bericolet	630	C	181.334,84	137.215,16	3.050,00	112.195,57	466.954,12	0,00	0,00	3.150,00	903.899,69
46	062	A	Benignànim	6.469	C	1.695.697,46	1.228.619,86	38.199,78	221.065,97	1.356.718,29	62.338,02	0,00	88.319,65	4.690.959,03
46	068	A	Benissoda	372	C	125.219,14	185.016,44	8.815,30	10.092,63	228.935,33	0,00	0,00	8.028,42	566.107,26
46	069	A	Benisuera	193	N	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
46	072	A	Bocairent	4.541	C	1.314.685,85	1.224.952,97	28.480,77	244.828,44	1.210.077,32	7.363,00	0,00	83.937,20	4.114.325,55
46	075	A	Buñol	187	C	45.219,39	108.579,25	707,68	4.757,36	321.220,70	0,00	0,00	0,00	480.484,38
46	086	A	Carrícola	90	N	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
46	090	A	Castelló de Rugat	2.433	C	1.656.714,82	817.946,25	81.086,56	173.572,60	1.724.582,44	0,00	0,00	154.174,93	4.608.077,60
46	104	A	Quatretonda	2.513	C	653.622,01	564.937,43	21.254,81	139.945,31	798.293,67	0,00	0,00	31.620,54	2.209.673,77
46	124	A	Fontanars dels Alforins	1.024	C	362.200,65	686.931,78	29.089,12	38.320,89	672.762,10	0,00	0,00	32.276,77	1.821.581,31
46	128	A	Font de la Figuera (la)	2.224	C	723.631,08	674.003,23	2.689,73	108.458,80	1.350.933,49	0,00	0,00	44.997,41	2.904.713,74
46	138	A	Guadasequies	447	C	155.079,16	229.312,14	2.127,41	35.023,10	865.434,98	0,00	0,00	4.068,50	1.291.045,29
46	150	A	Llutxent	2.588	C	885.953,40	607.449,06	27.787,82	230.642,14	875.102,74	0,00	0,00	41.766,07	2.668.701,23
46	173	A	Montaverner	1.824	C	723.820,37	631.764,75	25.188,58	382.543,28	1.301.360,38	220.000,00	0,00	57.325,79	3.342.003,15
46	175	A	Montixelvo/Montichelvo	654	C	244.914,55	289.872,60	5.398,30	45.363,55	478.073,36	0,00	0,00	13.536,04	1.077.158,40
46	183	A	Olleria (l')	8.692	C	3.128.262,30	2.200.829,18	177.104,88	271.134,44	1.521.425,24	0,00	0,00	235.477,58	7.534.233,62
46	184	A	Ontinyent	37.735	C	10.998.783,76	9.507.909,78	681.809,82	1.870.616,47	11.159.191,77	808.342,42	50.988,66	1.675.181,79	36.752.824,47
46	185	A	Otos	495	C	113.688,03	255.409,12	11.015,15	43.286,55	735.606,32	0,00	0,00	6.264,67	1.165.269,84
46	189	A	Palomar (el)	572	C	304.028,36	320.818,59	8.365,70	48.936,42	880.987,01	0,00	0,00	11.631,29	1.574.767,37
46	196	A	Pinet	194	C	70.143,85	85.988,80	1.618,62	9.377,56	149.812,07	0,00	0,00	0,00	316.940,90
46	200	A	Pobla del Duc (la)	2.561	C	659.021,06	1.028.151,78	52.939,92	52.424,66	1.281.963,35	0,00	0,00	1.303.032,49	4.377.533,26
46	210	A	Ràfol de Salem	449	N	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
46	219	A	Rugat	186	C	56.678,55	127.987,83	123,11	701,81	190.068,04	0,00	0,00	0,00	375.559,34
46	221	A	Salem	486	C	251.088,74	224.261,50	11.173,66	46.414,00	439.367,15	0,00	0,00	20.513,50	992.818,55
46	226	A	Sempere	37	C	7.975,98	19.350,47	0,00	2.754,93	115.422,17	0,00	0,00	0,00	145.503,55
46	240	A	Terrateig	337	C	93.957,23	112.176,70	53,27	4.137,11	174.360,69	0,00	0,00	0,00	384.685,00

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Liquidació entitats locals 2009.

Pr	Cor	Tip	Nombre	Pobla	Servicios de carácter	Protección civil y	Seguridad,	Producción de bienes	Producción de bienes	Regulación económica	Regulación	Transferencias a	Deuda Pública	Total gastos
03	000	D	Diputación Prov. de Alicante		40.154.303,98	16.285.473,63	42.069.221,92	77.356.361,61	29.742.836,98	37.704.101,96	9.257.673,47	0,00	19.667.957,19	272.237.930,74
12	000	D	Diputación Prov. de Castellón		16.202.582,89	7.896.628,20	11.572.602,32	60.332.132,57	25.395.032,00	4.346.448,77	3.836.777,75	10.172.143,73	11.429.604,47	151.183.952,70
46	000	D	Diputación Prov. de Valencia		56.362.610,60	36.940.675,45	39.044.030,87	177.888.824,91	68.101.800,54	10.719.019,34	3.940.478,81	42.301.503,55	24.701.223,37	460.000.167,44
			Total C. Valenciana		112.719.497,47	61.122.777,28	92.685.855,11	315.577.319,09	123.239.669,52	52.769.570,07	17.034.930,03	52.473.647,28	55.798.785,03	883.422.050,88
			Vall d'Albaida.	95.623	13.205.414	4.994.020	11.467.502	49.039.302	12.032.116	2.039.905	1.439.590	257.826	5.565.404	100.041.078
46	003	A	Atzeneta d'Albaida	1.282	304.230,11	58.355,58	116.356,92	979.271,18	272.563,16	17.643,46	0,00	6.313,59	94.679,22	1.849.413,22
46	004	A	Agullent	2.449	298.675,15	105.429,05	211.293,44	1.464.793,07	381.882,20	37.000,00	15.843,13	0,00	59.696,72	2.574.612,76
46	006	A	Albaida	6.449	1.435.683,38	513.057,77	1.085.892,16	3.146.206,73	570.215,15	329.613,24	0,00	0,00	370.054,50	7.450.722,93
46	027	A	Alfarrasí	1.296	390.918,95	8.662,32	94.985,54	805.303,66	104.224,87	2.754,18	0,00	0,00	8.823,49	1.415.673,01
46	042	A	Aielo de Mallerit	4.679	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
46	043	A	Aielo de Rugat	189	199.883,68	4.346,69	23.863,71	90.087,19	0,00	22,60	0,00	2.094,07	0,00	320.297,94
46	047	A	Bèlgida	716	149.148,35	0,00	220.189,46	575.063,60	160.673,61	14,97	0,00	12.060,09	12.832,94	1.129.983,02
46	049	A	Bellús	374	69.377,33	0,00	80.003,78	424.238,63	0,00	0,00	0,00	0,00	13.694,67	587.314,41
46	056	A	Benitatjar	256	53.301,61	0,00	18.960,17	295.073,28	30.000,00	7.234,84	0,00	1.353,58	8.270,99	414.194,47
46	057	A	Benicolet	630	224.506,27	0,00	41.257,58	279.702,52	352.233,32	0,00	0,00	0,00	6.200,00	903.899,69
46	062	A	Benigànim	6.469	607.742,77	244.578,81	615.318,91	2.485.834,20	456.431,13	154.533,78	0,00	0,00	126.519,43	4.690.958,03
46	068	A	Benissoda	372	69.310,45	0,00	29.623,25	324.285,83	118.990,87	7.552,81	0,00	0,00	16.344,05	566.107,26
46	069	A	Benisuera	193	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
46	072	A	Bocairent	4.541	461.585,79	196.013,85	874.757,19	1.326.320,39	478.704,70	105.104,25	558.449,14	4.622,98	108.767,26	4.114.325,55
46	075	A	Bufali	187	75.720,67	0,00	10.177,12	394.054,70	0,00	0,00	0,00	0,00	531,89	480.484,38
46	086	A	Carrícola	90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
46	090	A	Castelló de Rugat	2.433	602.599,42	97.383,13	1.149.126,08	1.774.648,21	712.598,84	36.328,47	131,96	0,00	235.261,49	4.608.077,60
46	104	A	Quatretonda	2.513	829.410,26	67.034,51	309.145,94	697.367,84	193.357,40	29.389,19	31.093,28	0,00	52.875,35	2.209.673,77
46	124	A	Fontanars dels Alforins	1.024	194.782,73	20.343,43	16.807,58	1.261.392,76	216.291,84	44.109,99	0,00	6.487,09	61.365,89	1.821.581,31
46	128	A	Font de la Figuera (la)	2.224	410.002,51	7.329,75	218.176,29	1.659.217,11	466.022,20	18.000,00	71.081,38	7.197,36	47.687,14	2.904.713,74
46	138	A	Guadasequies	447	181.738,93	0,00	32.310,70	123.573,41	907.078,75	7.500,00	30.943,75	1.703,84	6.195,91	1.291.045,29
46	150	A	Llutxent	2.588	649.443,06	73.039,14	216.298,02	1.490.469,61	62.661,89	81.983,43	0,00	24.988,45	69.817,63	2.668.701,23
46	173	A	Montaverner	1.824	409.445,71	44.304,45	471.407,96	1.742.380,80	554.133,75	3.694,66	34.121,45	0,00	82.514,37	3.342.003,15
46	175	A	Montitxelvo/Montichelvo	654	158.802,00	0,00	60.341,34	573.211,83	188.558,95	24.190,34	53.119,60	0,00	18.934,34	1.077.158,40
46	183	A	Olleria (l')	8.692	1.601.437,49	489.899,32	988.644,39	3.548.903,45	125.183,71	325.263,05	14.602,99	51.625,27	388.673,95	7.534.233,62
46	184	A	Ontinyent	37.735	2.433.414,45	2.930.641,69	4.086.277,50	19.064.633,73	4.515.105,34	726.871,90	503.103,11	135.785,14	2.356.991,61	36.752.824,47
46	185	A	Otos	495	169.775,35	7.761,25	48.595,48	441.569,75	420.704,05	14.254,20	52.235,36	137,52	10.236,88	1.165.269,84
46	189	A	Palomar (el)	572	218.861,33	1.963,17	136.966,43	691.642,76	471.524,73	3.960,28	30.273,52	0,00	19.575,15	1.574.767,37
46	196	A	Pinet	194	29.124,52	0,00	20.185,60	231.029,26	34.517,19	715,90	169,33	0,00	1.199,10	316.940,90
46	200	A	Pobla del Duc (la)	2.561	606.055,15	114.842,18	164.870,87	2.020.415,85	111.936,80	3.440,00	0,00	0,00	1.355.972,41	4.377.533,26
46	210	A	Ráfol de Salem	449	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
46	219	A	Rugat	186	150.918,09	9.034,11	14.648,43	200.133,79	0,00	123,11	0,00	701,81	0,00	375.559,34
46	221	A	Salem	486	128.381,19	0,00	84.973,90	583.438,43	69.808,09	50.107,39	44.422,39	0,00	31.687,16	992.818,55
46	226	A	Sempere	37	22.109,84	0,00	0,00	118.350,40	1.706,72	581,66	0,00	2.754,93	0,00	145.503,55
46	240	A	Terrateig	337	69.027,28	0,00	26.046,42	226.687,73	55.006,53	7.917,04	0,00	0,00	0,00	384.685,00

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Comentaris.

A. Els Ajuntaments disposen d'una forta dependència de l'activitat urbanística.

«La suma de tots aquests impostos i taxes relacionats amb el sòl o l'habitatge totalitzen el 22% dels ingressos totals dels ajuntaments. Aquest percentatge és important però encara resulta més rellevant si la comparació dels ingressos provinents del sòl i l'habitatge es comparen amb els ingressos que els ajuntaments poden obtenir en funció de la seva potestat impositiva i, per tant, sense incloure les transferències ni els passius financers. En aquest cas la ràtio se situa en 52,78%.»²²⁰

Es a dir, necessàriament els ajuntaments econòmicament basen en quasi la meitat de la seva financiació i sostenibilitat econòmica en la producció de sòl edificat.

Caldrà desfer-se d'aquesta tendència si volem que l'ordenació del territori es disvincule dels valors especulatius.

B. Els canvis en el finançament municipal implícitament necessiten del augment de les assignacions presupuestàries Estatals.

Hi han diversos estudis de com invertir la tendència dels finançaments dels ajuntaments, enumerant el comentari de Garcia Montalvo en al·lució al valor del sòl i com aturar els increments especulatius: Apropar progressivament els valors cadastrals als valors de mercat.

Altra possibilitat provindria directament de relacionar les competències i servicis què els municipis oferten a la rebuda de les liquidacions estatals.

²²⁰ GARCIA MONTALVO, J.: «*El precio del suelo: la polémica interminable*», IVIE y Universitat de València, Artículo preparado para la Segunda Jornada sobre "Nuevas Fronteras de la Política Económica" organizada por el Centre de Recerca en Economía Internacional y La Vanguardia, Barcelona 1999, página 35.

7 JUSTIFICACIONS ALS CANVIS PROPOSATS, HIPÒTESIS DE PARTIDA

7.1 HIPÒTESIS 1: LA LEGALITAT S'ADAPTA A LA REALITAT

H0 La legalitat s'adapta a la realitat.

Hem constatat com inèrcies destructives del territori, degut a la falta d'efectivitat de la gestió municipal, s'han "legalitzat" per inoperativitat de les Administracions implicades.²²¹

En l'ànalisi efectuat en relació als assentaments rurals, constatem que les relacions directes entre l'infractor i els gestors polítics de les administracions locals, que han de signar les propostes d'execució dels usos no autoritzats en sòls no urbanitzables generen inèrcies no adequades per a l'ordenació del territori.

És a dir, en sòl no urbanitzable comú, el transcurs legal establert de 4 anys sense execució de l'administració, faculta a l'infractor urbanístic per a patrimonialitzar un bé.

Així mateix, la legislació valenciana, defineix les edificacions consolidades com aquelles que per haver prescrit les accions per a la restauració de la legalitat urbanística o per a la imposició de sancions.²²²

En les reparcel·lacions, el patrimoni de bens immobles ubicats en sòls no regulats adquireixen drets que poden arribar a canviar l'ordenació urbanística en punts singulars.²²³

Es a dir, la inactivitat de l'administració repercuteix en l'ordenació del territori en canvis en l'afecció del sòl que genera rendes negatives futures en la gestió municipal.

²²¹ LUV, article 224.4.

²²² LUV, article 236, ROGTU article 28.1.

²²³ LUV, article 173. Criteris de valoració.

7.2 HIPÒTESIS 2: ELS POLÍTICS DECIDEIXEN EL MODEL URBANÍSTIC

H1 En el planejament municipal, els polítics decideixen el model urbanístic en àmbits locals.

Transcribem la següent afirmació: « Les nostres organitzacions públiques pateixen, per un altre costat, d'un greu déficit de management. Les capacitats directives instal·lades són escasses i l'espai gerencial és ocupat sovint pels partits per adjudicar càrrecs sense respondre a cap lògica meritocràtica. La superació d'aquest amateureisme obliga a crear una direcció pública professional, com s'ha fet en altres democràcies avançades. Aquest hauria de ser només el primer pas per introduir en les estructures i processos administratius models molt més flexibles d'ocupació pública, nous incentius a l'eficiència, mecanismes de planificació i control basats en resultats i sistemes efectius de responsabilització i rendiment de comptes »²²⁴

Més que estudi, com a treballador de l'administració local, i coneixedor de varies corporacions en Ajuntaments diferents, crec que es una realitat molt coneguda, i comentada per els treballadors de les corporacions locals, la falta de lideratge dels nostres polítics en la gestió dels Ajuntaments; si bé, hi han excepcions.

7.3 HIPÒTESIS 3: LA MANCA DE SÒL CREA DISTORSIÓ I DESECONOMIES D'ESCALA

H2 « La manca de sòl o el sòl abandonat o infrautilitzat crea distorsió en l'entorn i unes des economies d'escala »²²⁵

Comentaris.

Hem definit en les àrees peri-urbanes, vores urbanes i sòl no urbanitzable afectat per les expansions de les ciutats com les necessitats de les ciutats desconfiguren el sòl rústic, i com creen problemes en l'ordenament del territori, i per tant augmenten les dispersions econòmiques de les despeses de la societat per a con viure i maximitzar rendes.

La legislació valenciana estableix els àmbits estratègics de qualificacions urbanes, i defineix com àrees d'oportunitat «són aquelles que, el

²²⁴ LONGO MARTINEZ, F.: «L'administració pública entre el retall i la reforma», *Revista VIA* nombre 05, Desembre, pàgina 87.

²²⁵ CALVET PUIG, M.D.: Tesi doctoral: *Incidència de l'urbanisme en la funció econòmica i social de la ciutat. El rol de les ciutats mitjanes en un entorn metropolità*, Universitat Politècnica de Catalunya, Departament d'organització d'empreses, Barcelona, Maig 2005.; pàg. 100

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

desenvolupament de les quals està hipotecat per usos urbans o infraestructures obsoletes i d'escassa viabilitat, però que posseeixen una elevada renda de situació que els permeten ser suport d'actuacions estratègiques per a qualificar el territori».²²⁶

L'afecció de les àrees d'oportunitat, poden arribar a aconseguir manques d'utilització de sòl no urbanitzable mitjançant la regeneració del sòl urbà existent o de àrees urbanes denigrades.

Involucrar les àrees infrautilitzades com a distorsió en les ciutats es un concepte fonamental per entendre les zones peri-urbanes, i som del pareixer que en els nous plans d'ordenació dels municipis, s'haurien de catalogar i encetar nous plans urbanístics per a modelitzar la "ciutat compacta", amb objecte de no augmentar la deprecació del territori, normalment sòl rústic, i establint mecanismes per optimitzar les infraestructures existents.

7.4 HIPÒTESIS 4: L'EQUILIBRI D'ACTIVITATS CONTRIBUEIX A L'EFICIÈNCIA DELS TERRITORIS

H3 «L'equilibri entre activitats contribueix a l'eficiència de la ciutat i dels territoris»²²⁷

L'equilibri entre les accions productives, indústria, serveis, agricultura, es necessari per a que es desenvolupen les ciutats sense celeritats no meditades.

Som de l'opinió que caldrà buscar l'equilibre social i econòmic com objecte del desenrotllament eficient dels territoris.

7.5 HIPÒTESIS 5: LES INCORPORACIONS DEL SÒL RÚSTIC A LES CIUTATS GENEREN MÉS COSTOS QUE BENEFÍCIS

H05 Les incorporacions de sòls rústics a les ciutats generen als municipis increments de despeses superiors a la financiació obtinguda per a la seva gestió.

Introducció

²²⁶ ETV, Directriu 110.

²²⁷ CALVET PUIG, M.D.: «Tesi doctoral: *Incidència de l'urbanisme en la funció econòmica i social de la ciutat...*»cit.,página 101.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Les ciutats es desenvolupen, bàsicament, per l'acció o in-acció dels propietaris del sòl, els promotors immobiliaris i l'administració local.

El desenvolupament de les ciutats es degut, principalment a el planejament vigent, els convenis econòmics, i la gestió i concreció del planejament en unitats executables.

Considerem que les lleis, no han incidit en el desenvolupament de les ciutats de forma incipient.

La formulació del conveni es principalment la solució de la evaluació econòmica i la necessària negociació entre dos parts, o tres parts.

Qualsevol actuació de creixement urbanístic, confronta molts interessos que necessiten d'acords per tots els agents involucrats; com son:

1. Les plusvalies consensuades.
2. La creació d'infraestructures i equipaments.
3. Habitatges protegits.

Existeix una retroalimentació entre les plusvalies la creació d'infraestructres i equipaments evident, ja que sense la creació d'infraestructures i equipaments no hi ha valor afegit del producte immobiliari.

La propietat del sòl rep, històricament, un valor residual, de difícil justificació social i econòmica per la edificabilitat futura que otorga el planejament urbanístic aprovat pels ajuntaments i ratificat per les autonomies competents, moltes vegades "irreal" degut a l'especulació immobiliària.

Atenent a les prescripcions de la llei 4/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, de Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge, i al decret 1/2011, de 13 de gener, del Consell pel qual s'aprova l'Estratègia Territorial Valenciana, les ciutats necessiten més compacitat i densitat i menys dispersió.

La gestió de l'Administració competent no ha tingut en compte les repercussions de les despeses dels costos reals dels serveis i mobilitats que disposa i ofereix a les àrees urbanes amb tipologies de vivendes unifamiliars aïllades. Representant per tant, una falta de proporcionalitat en relació a zones d'habitatges més compactes.

Es per tant necessari replantejarse el concepte de les càrregues urbanístiques atenent als sistemes de ciutat que es generen, d'acord amb els costos del manteniment dels servicis i atenent a ratios d'eficiència energètica per unitat d'habitatge.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Les plusvàlies immobiliàries.

En el nou sistema de càrregues immobiliàries, caldria incidir en el pes específic que cada agent intervinent disposa.

L'Ajuntament, com administració local, genera el aprofitament, i per tant hauria de retroalimentar el aprofitament aportat en:

- a) Execucions de d'habitatges protegits, per a fixar el preu immobiliari.
- b) Sistemes de ciutat i transport públic, per aconseguir que els costos de mobilitat no previstos en l'actual legislació siguin part vinculant del conveni.

Encara que en la legislació vigent els promotors adquireixen el dret al 90 % dels aprofitaments, considerem que eixe percentatge no es suficient per a la compensació dels costos d'equipaments públics generats. Mesura contrastada per experts en la matèria, com som MUR&CLUSA Associats²²⁸.

GESTIÓ DE PLUSVÀLUES EN ELS NOUS PROJECTES URBANS

Per tant, per a conèixer les càrregues urbanístiques, caldrà realitzar estudi de viabilitat econòmic que quantifiqui "a priori" i qualifiqui el coneixement de les inversions immobiliàries, afegint un valor anomenat càrrega social, que es correspondria en la quantificació de les despeses públiques produïdes per el manteniment, adequacions i execució dels equipaments, infraestructures i la mobilitat; que produïria valor afegit a la pròpia urbanització.

Quota de "càrrega social" Valor quantificat en antelació a la urbanització consensuat entre l'administració, promotor i administració per compensar els increments dels costos públics per a la gestió dels espais urbans.

Tèsis assolida per molts autors, destacant com l'increment dels costos públics vinculats als desenvolupaments residencials, deriva en major cost en dotació i serveis d'infraestructures.

Aquestes despeses per a l'Administració pública no son quantificats com caldria per part de la gestió municipal, i per tant, aquesta manca de previsió en el manteniment, genera en primera instància, que els recursos disponibles no s'adequen a les necessitats locals. A més, el major cost de dotació minva els beneficis vinculats a donar satisfacció a la població.²²⁹ Del que transcribem les següents dades: « l'estudi de SOCINTEC per a la Diputació Foral de Biscaia, el

²²⁸ MUR ESTADA, S.S.:CLUSA ORIACH, J.:«Gestió de Plusvàlues en els nous projectes urbans», Revista Colegio de Economistas de València número 324, Febrero de 2007, pàgines 6-7.

²²⁹ BERGES LOBERA, A.: ONTIVEROS BAEZA E.: «La nueva Ley de Suelo desde la perspectiva económica. Sostenibilidad y eficiencia en los Mercados del suelo » Revista CIUDAD Y TERRITORIO Estudios Territoriales, XXIX (152-153), junio 2007 pàgines 259 - 275

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

cost mitjà d'una instal·lació elèctrica en una urbanització de baixa densitat és cinc vegades superior que a la ciutat: l'enllumenat públic costa quatre vegades més i el manteniment de les xarxes d'aigua i sanejament és 2,5 vegades més. A les ciutats més denses és més alt el percentatge d'utilització dels mitjans públics per al transport de persones o mitjans *soft com la bicicleta. *Kenworthy i *Newman, (1989).»

8 CANVIS PROPOSATS AL SISTEMA DE GESTIÓ VIGENT

8.1 ORDENAMENT ESTRUCTURAL DEL TERRITÒRI

8.1.1 EL SÒL DE TRANSICIÓ

1. DEFINICIÓ DEL SÒL DE TRANSICIÓ O INTERRELACIÓ A SÒL RÚSTIC.

Hipòtesis aplicades:

H2 « La manca de sòl o el sòl abandonat o infrautilitzat crea distorsió en l'entorn i unes deseconomies d'escala»

H3 «L'equilibri entre activitats contribueix a l'eficiència de la ciutat i dels territoris.

Definició sòl de transició.

Històricament en les classificacions del sòl, s'atés a la qualificació i quantificació del mateix per assolir noves urbanitzacions i generar infraestructures; també i hem vist com el sòl no urbanitzable, d'acord en la legislació vigent, es caracteritza per la seva consideració de sòl residual.

Actualment existeix la tendència de qualificar el sòl no urbanitzable atenent al seus valors específics i no com a font de noves incorporacions a les àrees urbanitzades o dependents de les infraestructures civils.

Hem vist com en els processos del desenvolupament de les ciutats el sòl rústic es la matèria prima de les urbanitzacions. Però, també ha significat, en molts casos, àrees conflictives socials i de degradació, sempre que ens fixem en els assentaments en zones de perifèria urbana.

Considerem que cal diferenciar el sòl no urbanitzable per usos i activitats intrínsecs a la seva funció i no per els condicionants de futures actuacions urbanístiques.

Les noves disposicions de l'ETV²³⁰ manifesten la incidència de l'economia en el territori com a eina necessària per l'ordenació efectiva del territori arribe a la fita d'obtenció de resultats satisfactoris; metes que es podran assolir si trobem

²³⁰ ETV, directrius 37, 43, 44, 47, 87 i 114

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

les convergències econòmiques que puguem materialitzar eixa ordenació deslligan-la del efectes especulatiu.

Considerant necessari la inclusió dintre de la qualificació del sòl no urbanitzable, d'una nova segmentació tipològica, no exclouent, que hem denominat, el sòl de transició.

La directriu 90 de l'ETV, accentua la necessitat de les franjes de sòl no urbanitzable, aclarint la seva valua per a l'ordenació del territori, al especificar que els plans territorials i urbanístics han d'establir, com a mínim, una franja de sòl no urbanitzable de 500 metres entre els sòls urbans i urbanitzables d'uns nuclis urbans amb els altres, sempre que la realitat física i ambiental ho permeta.

Remarcant que la estratègia del territori representa una fita en el canvi dels conceptes tradicionals de la concepció de l'urbanisme, si més no, pensem que caldria establir mecanismes concrets per els espais de transició de rústic a urbà. Definint un nou concepte de espais de transició i en atenció atenció especial en el concepte del programes per a la sostenibilitat.

Proposant la següent inclusió en la divisió clàssica de les qualificacions del sòl:

Tipologia 1: Sòl urbà.

Tipologia 2: Sòl Urbanitzable. (Incidint en les zones expansives per a la ciutat, atenent als llindars de sostenibilitat, article 81 de la LOT)

Tipologia 4: Sòl No Urbanitzable. Comú i Protegit.

I la nova tipologia:

Tipologia 3: Sòl de Transició.

Sòl de transició, el definim com la franja de connexió entre el sòl urbà al rural, caracterizada per disposar d'usos agrícoles, culturals, lucratiu o ramaders històrics o de relevància local per als municipis; que permeten consolidar usos històrics patrimonialitzats pels municipis; des de la perspectiva del paisatge i obtesos mitjantçant l'infomre positiu de la Conselleria competent.

La financiació dels sòls de transició, pensem que caldria obtindrel's per:

A. Fons municipals.

B. Aprofitaments dels sòls urbanitzables.

B.1 Delimitacions de la xarxa primària de reserves de sòl dotacional públic.²³¹

B.2 Directirus relatives a l'ordenació, i les cessions²³²

²³¹ LUV, articles 52 i 58.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

B.3 Càrregues de la reparcel·lació en compliment d'obtindre sòl no urbanitzable protegit²³³.

B.4 Les quotes Iniciativa i Gestió Projectes per a la sostenibilitat i per a la qualitat de vida.²³⁴

C. Quotes de sostenibilitat.

D. Expropiació.

²³² LUV, article 47; LOT, article 13.6.

²³³ LUV, article 169e, 202.

²³⁴ LOT, article 74.

8.2 ORDENAMENT PORMENORITZAT EN ACTUACIONS URBANÍSTIQUES

8.2.1 FRANJES DE PROTECCIÓ DEL SÒL URBÀ A SÒL NO URBANITZABLE PROTEGIT

Hipòtesis aplicades:

H1 En el planejament urbanístic, els polítics decideixen el model urbanístic en àmbits locals.

H2 «La manca de sòl o el sòl abandonat o infrautilitzat crea distorsió en l'entorn i unes des economies d'escala»

H3 «L'equilibri entre activitats contribueix a l'eficiència de la ciutat i dels territoris».

Sistemàtica.

Hem vist com la directriu 78, ETV, ens descriu la necessitat de crear espais de interrelació entre qualificacions reglades de sòl urbà i rústic mitjançant cinturo verd o sol·lucions basades en la correcta integració del paisatge.

Considerem que caldria en els Plan Generals s'apliquessin mesures vinculants que garantisquen en la nova regulació del sòl de transició l'execució de percentatges de mínims per a la creació d'àrees en connurbació urbana que connectàren directament les poblacions al medi rural.

La regulació podria disposar de paràmetres no autoritzats, que impossibilitàren recorreguts de sòl urbà a sòl agrícola protegit sense franjes de protecció.

Necessàriament es coordinarà que el sòl no urbanitzable protegit fite en sòl de transició a urbà per les àrees o àrea que disposen les localitats com a valor afegit en el paisatge.

8.2.2 ASSENTAMENTS RURALS, SÓN NECESSARIS?

Hipòtesis aplicades:

H0 La legalitat s'adapta a la realitat.

H1 En el planejament urbanístic, els polítics decideixen el model urbanístic en àmbits locals.

H3 «L'equilibri entre activitats contribueix a l'eficiència de la ciutat i dels territoris».

H05 Les incorporacions de sòls rústics a les ciutats generen als municipis increments de despeses superiors a la financiació obtinguda per a la seva gestió.

Sistemàtica.

Cal especificar que la llei Urbanística Valenciana precipità la seva publicació en un contexte de propostes massives per "lobbys" estrangers que no entenien com uns sòls adquirits pressuntament amb el beneplàcit de les administracions poguera ser objecte de nous aprofitaments urbanístics.²³⁵

Pot ser que sense aquestes premisses no hi haguera agut la regulació existent, àrees semiconsolidades.²³⁶ Sintetitzant que la regulació de les àrees semiconsolidades, es reglamenten mitjançant els instruments de les actuacions integrades o aïllades.

En el cas de sòl no urbanitzable es gestionen per Pla Especial, d'acord amb la disposició 4^a LSNU04; de minimització del impacte ambiental a càrrec dels propietaris; Aplicant els articles 27.3 de la LUV i el 238 ROGTU, sempre que les edificacions s'ubiquen en parcel·les no patrimonialitzades i amb densitat igual o menor a 2 habitatges per 12 fanecades. A més, si hi ha excés d'aprofitament consolidat, es regularà com fora d'ordenació.

Es clar que la problemàtica no es assimilable a un fora d'ordenació en el cas que dispose de llicència d'obres, i per canvis en el planejament l'habitatge en medi rural siga objecte de reclassificació, tema que no es regula adequadament en la legislació valenciana.

Assolides les bases d'actuació, som de l'opinió que els assentaments rurals, avui en dia no son necessaris en moltes poblacions, ja degut a les infraestructures de transport o al nivell actual i les relacions socials actuals.

Considerant que la seva regulació caldría que disposara d'una atenció personalitzada, distingint finalitats especulatives de les turístiques, ramaderes o comercials, però vinculant el habitatge en medi rural a l'activitat i no permetint que els ajuntaments disposen de la competència per a ubicar-los en sòl no urbanitzable comú.

²³⁵ Comentari similar a l'aplicat per DURÀ MELIS, R.: PAYÀ GASENT, J.: Guia básica para la redacción y gestión del proyecto de reparcelación, Ed. ICARO, València, 2008; pàgina 63.

²³⁶ LUV, articles 30, 27.1, 27.2; ROGTU, article 235.

8.3 VALORACIONS COSTOS ACTUACIONS URBANÍSTIQUES

EN RELACIÓ ALS CANONS D'URBANITZACIÓ PER A LES NOVES RECLASSIFICACIONS URBANES.

Hipòtesis aplicades:

H05 Les incorporacions de sòls rústics a les ciutats generen als municipis increments de despeses superiors a la financiació obtinguda per a la seva gestió.

«és el planejament, la gestió i la recerca de convenis el que realment repercuteix en el desenvolupament de les ciutats i en la creació d'habitatge protegit. En definitiva, l'economia» ²³⁷

Sistemàtica:

La LOT estableix les quotes de sostenibilitat, què tenen per objecte el finançament d'accions per a la sostenibilitat. Axí en l'article 84 estableix les quotes de sostenibilitat derivades de la gestió urbanística; però les limita a sobrepassar els llindars establerts pel municipi.

Es tracta d'un concepte novedós i no executat a dia d'avui, però que no disposa de normativa reglamentària.

Pensem que en el període comprés entre els anys 1999 al 2008, els planejaments municipals han incrementat les recalificacions de sòl municipal en increments superiors al 80 %, segons les dades consultades per a la Vall d'Albaida; llavors, les quotes de sostenibilitat no són pràctiques actualment, ja no tan sòls per no disposar de la reglamentació; sino per la gran disposició de sòl gestionat i què no es a l'ús.

Per tant per a realment involucrar-se en la gestió seriosa del territori, caldría que les quotes de sostenibilitat disposaren d'un camp més ampli i retroactiu.

També tenim la convicció que els cànons establerts no compleixen en les Administracions en quan a la gestió del manteniment i a les despeses per a l'ús.

Per tant, segons la hipòtesis 4, la quota de despesa social, s'assimilarià a les quotes de sostenibilitat nomenades en l'Estratègia Territorial Valenciana però hi hauria que atendre als finançaments del sòls rústics amb finalitats urbanitzables, mitjantçant impostos del territori, per a manteniment

²³⁷ MUR ESTADA, S.S.:CLUSA ORIACH, J.:«Gestió de Plusvàlues en els nous projectes urbans», Revista Colegio de Economistas de València número 324, Febrero de 2007, pàgines 6-7.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

d'infraestructures, transferències comercial a l'activitat rústica diferenciades en cada municipi o centres de afluença, depenent del valors intrínsecs que els representa.

8.4 CONTROL DEL TERRITORI.

8.4.1 LA DISCIPLINA URBANÍSTICA, CANVIS EN EL LIDERETGE DE LA GESTIÓ

Hipòtesis aplicades:

H0 La legalitat s'adapta a la realitat.

H1 En el planejament urbanístic, els polítics decideixen el model urbanístic en àmbits locals.

Sistemàtica:

Després de haver-hi analitzat els procediments del control de les infraccions en el territori, i de l'afecció que ha tingut en les poblacions estudiades, cal especificar:

Considerem prioritari, el canvi de la gestió de la disciplina urbanística, en el sentit de consensuar gestió administrativa coordinada entre la Conselleria i les entitats municipals.

Caldrà atendre a que les resolucions i control de la restitució de la legalitat urbanística no pot funcionar com entitat autònoma en els municipis amb processos de regulació de les infraccions comesses per part de la Conselleria competent.

Les inter-relacions que hi ha a les poblacions entre els governants i la ciutadania, fan necessari que la Conselleria dispose d'un major coneixement del territori, eines de control, pressupost i operativitat coordinada en els Ajuntaments, perquè si no ho fem les implicacions ciutadanes i la falta del "management" en la gestió municipal per part del dirigents no conseguirem que el ordenament previst pugui ser dut a terme.

Per tant, apostem per la creació d'un departament de policia d'ordenació territorial, que en principi caldria coordinar-lo amb les dades obtingudes dels vols aèris i les orto-fotos que molt sovint es dupliquen entre Ajuntaments, Diputacions i Conselleries i que seria bona ferramenta per al punt de partida de la localització de les infraccions comesses en sòl no urbanitzable.

Que tota vegada foren detectades, en coordinació en els municipis es podria accelerar la gestió de l'Administració.

Cal sumar, el canvi temporal en la prescripció de les infraccions urbanístiques en sòl no urbanitzable comú, ja que pensem que caldria ampliar les

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

prescripcions a vuit anys, per motius d'evitar complicitats en els terminis de les gestions governamentals dels nostres polítics.

CONCLUSIONS

ÀREES PERI-URBANES.

La perifèria urbana necessita de una gestió diferenciada, que hem nomenat àrees de transició al sòl rústic.

La tramitació i execució de les àrees de transició a sòl rústic constitueix un valor afegit a les nostres ciutats, si no gestionem aquestes àrees de sòl no urbanitzable confondrem àrees medioambientals necessàries per a les poblacions en zones de marginalització social o àrees sense ordenació programada.

La Llei Urbanística Valenciana, disposa dels mecanismes per a validar les àrees peri-urbanes, però la seva dispersió no les considerem adequades per a la materialització d'una gestió adequada.

La publicació de l'ETV, ha posat de relleu la necessitat de establir mecanismes per al control de les zones vora urbana, amb la perspectiva de principis directors.²³⁸

La conjugació dels articulats anomenats fan útils els procediments per a dur a terme una bona planificació dels espais peri-urbans. Elements que poden portar en la pràctica a disposar de fonaments de dret per a que l'administració actue en benefici de la societat.

La directriu 78, ETV, incideix en les zones peri urbanes, afirmant bones intencions per a la creació de espais de interrelació entre qualificacions reglades del sòl urbà i rústic mitjançant cinturo verds o sol·lucions basades en la correcta integració del paisatge.

²³⁸ ETV, directrius 51, 52, 58 i 78. Com són els principis directors per al desenvolupament de la política de paisatge de la CV, criteris paisatgístics per a la implantació de noves actuacions al territori; criteris de protecció dels paisatges culturals agraris, i l'ocupació racional i sostenible del sòl per a ús residencial.

USOS DE SÒL NO URBANITZABLE.

Els buits legals en sòl no urbanitzable generen problemes de difícil solució per entendre el sòl no urbanitzable com a sòl residual.

Segons el article 19 LSNU04 i el article 449 del ROGTU, en sòl no urbanitzable soles tenen cabuda els usos agropecuaris, forestals o cinegètics o aquells sometsos al règimen general de les obres publiques.

La complexitat del terme sòl no urbanitzable es degut a la inèrcia a classificar el sòl com valor residual del urbà.

Així, la normativa el defineix com el destinat al usos propis de la naturalesa rústica dels terrenys, però clarifica que amb regulació i planificació es permeten "altres usos", intuïtivament necessaris per a l'activitat humana i que no son propis de la naturalesa rústica qualitativa del terrenys.

En la normativa autonòmica, a día de avuï, el procediment de la regulació de control dels usos i activitats a implantar en sòl rústic, així com la disminució de la parcel·la mínima per establir activitats i el canvi de tendència en els cànons d'ús de l'establiment de activitats que disposa la legislació actual i que parcialment anul·la la nova llei, ens determina que les polítiques en sòl no urbanitzable son residuals i que disposen de incongruència en la definició Estratègica de la Comunitat Valenciana (ETV).

Les polítiques que econòmicament tendeixen a facilitar la implantació de industries en sòl no urbanitzable, atenent al nombre de polígons industrials buits i la gran oferta de sòl urbà industrial que existeix a la comarca no fa factible que les mesures preses, es consideren efectives per a un país desenvolupat.

Els DIC's necessaris existents en sòl no urbanitzable no generen contraprestacions clares als municipis en que són instal·lades.

Les valoracions dels cànons urbanístics per activitats en sòl no urbanitzable son deficitaris.

D'acord en les dades dels estudi efectuat a la Vall d'Albaida es manifesta la necessitat de considerar el sòl rústic com un bé que necessita major control en la seva gestió.

Considerem que la regulació dels assentaments rurals necessita d'una atenció personalitzada, distingint finalitats especulatives de les turístiques, ramaderes o comercials, però vinculant el habitatge en medi rural a l'activitat i no permetint que els ajuntaments disposen de la competència per a ubicar-los en sòl no urbanitzable comú.

COORDINACIÓ ESTAT – AUTONOMÍES.

No entenem com si existeixen competències exclusives atribuïdes a la Generalitat per l'article 31.9 del nostre Estatut d'Autonomia, aprovat per la Llei Orgànica 5/1982, d'1 de juliol, hi han interferències estatals no coordinades per llurs administracions.

La falta de coordinació legislativa origina interpretacions diferents per a una única gestió.

ECONÒMIQUES.

Els ajuntaments econòmicament basen en quasi la meitat de la seva financiació i sostenibilitat econòmica en la producció de sòl edificat. Caldrà desfer-se d'aquesta tendència si volem que l'ordenació del territori es disvincule dels valors especulatius.

La manca d'eines per a desenrotllar les funcions administratives del control del territori i la tendència a dotar de noves competències al municipis, però sense dotació pressupostària no fan pas millora en la protecció del territori i la gestió de l'administració local.

Els canvis en el finançament municipal implícitament necessiten del augment de les assignacions presupuestàries Estatals.

Els aprofitaments del sòl, i la seva conversió en contraprestacions al municipis no generen valor social afegit i no es calcula adequadament la repercussió temporal de les despeses socials que representen per a la ciutadania.

Cal establir les quotes de sostenibilitat o impostos del territori que clarifiquen els costos del manteniment de les infraestructures, transferències comercials i quotes de sostenibilitat.

DISCIPLINA URBANÍSTICA.

La patrimonització d'un bé immoble ubicat en sòl no urbanitzable comú, per la falta d'execució de la pròpia administració genera drets i millores del infractor sobre la resta de ciutadans.

Caldría disposar d'eines independents per a la restitució de les infraccions comeses amb poder d'execució real amb les mínimes interferències polítiques i sense afeccions personals entre els implicats.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

La regulació o trama legislativa es molt completa però els recursos municipals per a la gestió del control de Disciplina Urbanística no es l'adequat, degut principalment a l'existència, en molts casos, d'una relació directa entre l'infractor i els gestors polítics de les administracions locals que han de signar les propostes d'execució de les construccions en sòl no urbanitzable.

Caldría disposar d'eines independents per a la restitució de les infraccions comeses, amb les mínimes interferències polítiques i sense afeccions personals entre els implicats.

Apostem per la creació d'un departament de policia d'ordenació territorial, que en principi caldría coordinar-lo amb les dades obtingudes dels vols aèris i les orto-fotos que molt a sovint es dupliquen entre Ajuntaments, Diputacions i Conselleries i que seria bona ferramenta per al punt de partida de la localització de les infraccions comeses en sòl no urbanitzable.

Canvi temporal en la prescripció de les infraccions urbanístiques en sòl no urbanitzable comú, ja que pensem que caldría ampliar les prescripcions a vuit anys, per motius d'evitar complicitats en les gestions governamentals dels nostres polítics.

CONCLUSIONS VALL D'ALBAIDA.

La forta expansió urbanística que hem viscut, es visualitza en el e increment de sòl urbanitzat, que per a la comarca ha sigut del 141.80 %, duplicant la mitjana regional.

Diferenciem gestions per zonificació en l'ús del sòl:

Gestió del sòl urbanitzable

L'execució del sòl urbanitzable ha sigut àgil, situantse entre el 85 % - 100 % d'execució, si bé l'ús del sòl generat no es correspon a la gestió duta a terme pel municipis locals.

Dades que corroboren que les polítiques generades en els últims deu anys no han sigut acertades o s'han creat des de perspeccives no econòmiques i més bé especulatives.

Si bé el compliment de la legislació vigent i normatiu, així com l'aplicació del planejament de les poblacions estudiades disposa d'un grau de compliment excepcional.

Gestió del sòl no urbanitzable.

Destaquem la manca d'informació disponible, en quan a expedients disciplinaris.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Al municipi de Guadasséquies, no disposen en data 22 de juny de 2011 de cap expedient obert per infraccions urbanístiques en sòl no urbanitzable, si més bé, existeixen uns 25 disseminats no regularitzats.

Els expedients de Declaració de Interés Comunitari es corresponen en el sector ramader e industrial.

Dades que manifesten la necessitat de considerar el sòl rústic com un bé que necessita de major control en la seva gestió.

BIBLIOGRAFIA

Bibliografia citada.

ALDOMÀ BUIXADÉ, I.: «Les Dificultats de manteniment de l'Agricultura periurbana. L'Eixample de l'Horta de Lleida», *Scripta Nova Universidad de Barcelona*, 15 de febrer de 2009, núm. 284, pàgina Vol. XIII.

ARREDONDO GUTIERREZ J.M.: *Demolición de edificaciones ilegales y protección de la legalidad urbanística*, Editorial Comares, Madrid 2009.

BERGES LOBERA, A.: ONTIVEROS BAEZA E.: «La nueva Ley de Suelo desde la perspectiva económica. Sostenibilidad y eficiencia en los Mercados del suelo » *Revista CIUDAD Y TERRITORIO Estudios Territoriales*, XXIX (152-153), junio 2007 pàgines 259 - 275

BRYANT, C.R.: RUSSWURM, L H: *The city's countryside: Land and its management in the rural-urban fringe*, Longman, London and New York, 1982.

CALVET PUIG, M.D.: Tesi doctoral: *Incidència de l'urbanisme en la funció econòmica i social de la ciutat. El rol de les ciutats mitjanes en un entorn metropolità*, Ed. Universitat Politècnica de Catalunya, Departament d'organització d'empreses, Barcelona, Maig 2005.

CONTI, S.: DEMATTEIS, G.: EMANUEL, C: *The development of areal and network systems*, Ed. Urban networks, Geo-Italy series, núm. 2, Patron, Bolonia 1994, pàgines.

DEMATTEIS, G.: *Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas*, Urbanitats 4, Montevideo, 1998.

DURÀ MELIS, R.: PAYÀ GASENT, J.: *Guía básica para la redacción y gestión del proyecto de reparcelación*, Ed. ICARO, València, 2008

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

ENTRENA DURÁN, F.: «Procesos de periurbanización y cambios en los modelos de ciudad» *Revista de estudios regionales*, número 77, Mayo de 2006, paginas 177-203.

GARACIA GOMEZ, F.: *Urbanismo: la propiedad ante el urbanismo*, Ed. Comares, Granada, 2008.

GARCIA MONTALVO, J.: «El precio del suelo: la polémica interminable», IVIE y Universitat de València, Artículo preparado para la Segunda Jornada sobre "Nuevas Fronteras de la Política Económica" organizada por el Centre de Recerca en Economia Internacional y La Vanguardia, Barcelona 1999, pàgines 154-198.

GONZALEZ URRUELA, E.: «La evolución de los estudios sobre áreas periurbanas», *Anales de geografía de la Universidad Complutense de Madrid*, número 7, 1987, paginas 439-448.

INNERATY GRAU, D.: «L'espai públic de la ciutat», *Revista VIA*, nombre 14, Desembre 2010, pàgines 163-171.

JARRIGE F.: «L'Agriculture périurbaine à la croisée des territoires. Situation enjeux autour de Montpellier», *UMR Innovation*, Montpellier 2005, pàgines 1-12.

LÓPEZ CASASNOVAS, G.: PUIG JUNOY J.: *Els nous instruments de la gestió pública*, Ed. Estudis la caixa, Barcelona, 2003.

LONGO MARTINEZ, F.: «L'administració pública entre el retall i la reforma», *Revista VIA* nombre 05, Desembre 2011, pàgines 85-88.

LOPEZ, G: WAGSTAFF, A: *Eficiencia i competitividad en los servicios públicos*, Ed. Moneda y Crédito, Melfi 1993.

MALLARAC, J.M.: COMAS, E.: *Bones practiques d'incorporació del paisatge en el planejament urbanístic de Catalunya La relació entre paisatge i urbanisme*, Ed. Diputació de Barcelona, Barcelona, 2005.

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

MUÑOZ, F.: «*Urbanisme, ecología i sistema de vida*», Revista VIA nombre 14, Desembre 2010, pàgines 179-180.

MUR ESTADA, S.S.:CLUSA ORIACH, J.:«Gestió de Plusvàlues en els nous projectes urbans», *Revista Economistes*, nombre 324, Febrero de 2007, pàgines 5-8.

OLIVA CASAS,J.: «Urbanisme, ecología i sistema de vida», *Revista VIA*, nombre 14, Desembre 2010, pàgines172 – 188.

RACIONERO I GRAU, L.: *El mediterráneo y los bárbaros del Norte. La confrontación de dos mentalidades que deben ser complementarias*, Ed. Plaza y Janés Editores S.A., 2a. Edición, Barcelona, 1985.

RIOL CARVAJAL, E.: SOJA EDWARD, W: « Postmetropolis. Critical Studies of cities and regions» Biblio 3W, *Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales Universidad de Barcelona*, 28 de febrero de 2003, nombre 431, pàgines Vol. VIII.

LEGISLACIÓ CITADA

Legislació autonòmica.

Resolució del 3 de febrer de 1987, de la Direcció General d'Administració Local, per la qual es disposa la publicació de l'aprovació de la Constitució i els Estatuts de la Marc d'actuació de la Mancomunitat de Municipis de la Vall d'Albaida (DOGV núm. 549, del dia 18 de març de 1987).

Llei 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat Valenciana (DOCV nombre 5.167, de 31 de desembre de 2005).

Decret 67/2006, de 12 de maig, del Consell pel qual s'aprova el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i urbanística (DOCV nombre 53.264 bis, de 23 de maig de 2006).

Decret 36/2007, de 13 d'abril, del Consell, pel qual es modifica el Decret 67/2006, de 19 de maig, del Consell, pel qual es va aprovar el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística (DOCV nombre 5.491, de 17 de abril de 2007).

Decret Llei 1/2008, de 27 de juny, del consell, de mesures urgents per al foment de l'habitatge i el sòl (DOCV nombre 5.795, de 30 de junio de 2008).

Ordre de 3 de novembre de 2008, de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge, per la qual es regula el cost de transformació de la superfície vinculada a les declaracions d'Interés comunitari per al càlcul del cànon d'ús i aprofitament (DOCV nombre 5.926, de 5 de gener de 2009).

Llei 12/2010, de 21 de juliol, de Mesures Urgents per a Agilitar l'Exercici d'Activitats Productives i la Creació de l'Ocupació (DOCV nombre 6.316, de 22 de juliol de 2010).

ORDRE 36/2010, de 26 d'octubre de 2010, de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació, per la qual s'aprova en les bases de les ajudes RURALTER (DOCV nombre 6.388, de 2 de novembre de 2010).

DECRET 1/2011, de 13 de gener, del Consell, pel qual s'aprova l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana (DOCV nombre 6.441, de 19 de gener de 2011).

Llei 4/1992, de 5 de juny, del sòl no urbanitzable (DOGV nombre 1.086 de 17 de juny de 1992).

Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Activitat Urbanística (DOGV nombre 2.394, de 24 de novembre de 1994).

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

Llei 2/1997, de 13 de juny, de la Generalitat Valenciana, de modificació de la llei 4/1992, de 5 de juny, del sòl no urbanitzable respecte del règim de parcel·lació i construcció d'habitatges (DOGV nombre 3.014, de 16 de Juny de 1997).

Llei 4/1998, de 11 de juny, de la Generalitat Valenciana, de Patrimoni Cultural Valencià (DOGV nombre 3.267, de 18 de juny de 1998).

Llei 4/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge (DOGV nombre 4.788, de 2 de juliol de 2004).

Llei 10/ 2004, de 9 de desembre, de la Generalitat, del Sòl No Urbanitzable (DOGV nombre 4.900 de 10 de desembre de 2004).

Ordre de 17 d'octubre de 2005, de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació, per la qual es regula l'emissió dels informes de caràcter territorial i urbanístic (DOGV nombre 5.120, de 24 de octubre de 2005).

Llei 14/2005, de 23 de desembre, de la Generalitat, de Mesures Fiscals, de Gestió Financera i Administrativa, i d'Organització de la Generalitat. (DOGV nombre 5.166, de 30 de desembre de 2005).

Llei orgànica 1/2006, de 10 d'abril, de Reforma de de la Llei orgànica 5/1982, d'1 de juliol, d'Estatut d'Autonomia de la Comunidad Valenciana (DOGV nombre 5.328, de 11 d'abril de 2006).

Llei orgànica 5/1982, de 1 de juliol, d'Estatu d'Autonomia de la Comunitat Valenciana (DOGV nombre 74, de 15 de juliol de 1982).

Legislació estatal.

Código Civil (BOE número 206, de 25 de julio de 1889).

Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE número 144 de 16 de junio de 1976).

Real Decreto por el que se aprueba el Reglamento de disciplina urbanística para el desarrollo y aplicación de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana (BOE número 223 de 18 de septiembre de 1978).

Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación (BOE número 221, de 15 de septiembre de 1978).

Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE número 27 de 31 de enero de 1979).

Ley 7/1985, de 2 de abril de Bases del Regimen Local (BOE número 80, del 3 de abril de 1985, rec BOE, de 11 de junio de 1985, número 139).

Ley 13/1985, de 23 de junio, de Patrimonio Histórico Español (BOE número 155, de 26 de junio de 1985).

Ley 30/1992 de regimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común (BOE número 285, de 27 de noviembre de 1992).

Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE número 156, de 30 de junio de 1992).

Corrección de errores del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE número 177, de 24 de julio de 1992).

Corrección de errores del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE número 38, de 13 de febrero de 1993).

Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (BOE número 89, de 14 de abril de 1998).

Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo (BOE número 128, de 29 de mayo de 2007).

Instrumento e Ratificación del Convenio Europeo del Paisaje (número 176 del Consejo de Europa), hecho en Florencia el 20 de octubre de 2000 (BOE número 31 de 5 de febrero de 2008).

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo (BOE número 154, de 26 de junio de 2008).

Sentencia de 28 de enero de 2009, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, por la que se fija como doctrina legal que el artículo 242.6 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y el artículo 8.1 b), último párrafo, del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, son normas con rango de leyes básicas estatales, en cuya virtud y conforme a lo dispuesto en el precepto estatal, también básico,

Gestió del sòl no urbanitzable: prevenció i planejament de polítiques efectives pel desenvolupament d'àrees peri-urbanes i assentaments locals.

contenido en el artículo 43.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificado por Ley 4/1999, de 13 de enero, no pueden entenderse adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la ordenación territorial o urbanística (BOE número 77, de 30 de marzo de 2.009).

Real Decreto- ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control de gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos por las entidades locales (BOE número 161, de 7 de julio de 2011).

Comunicats Unió europea.

Dictamen del Comité de las Regiones sobre la Contribución de la política de cohesión a la Estrategia Europea 2020. Bruselas (DOUE nombre C 132/8 ES, de 3 de marzo de 2.010).

LÍNES DE RECERCA FUTURES.

Llistat de recerques futures a realitzar:

1. Pla de viabilitat de la infraestructura verda a la Vall d'Albaida, d'acord amb les directius de l'ETV.
2. Analitzar la incidència de les despeses administratives del manteniment
3. de les infraestructures, edificis dotacionals i espais d'esbarjo, en relació als ingressos municipals rebuts.
4. El sòl no urbanitzable, paràmetres per dotar de major protecció i viabilitat econòmica la seva subsistència.
5. Cànons aplicatius a la destrucció del paisatge per implantació de traçats de transport d'alta velocitat.
6. La destrucció del territori i el seu cost econòmic en la hisenda pública.