

II. TEXTOS EN TRAMITACIÓ

A. PROJECTES DE LLEI

Projecte de llei de modificació de la Llei de la Generalitat Valenciana 4/1992, de 5 de juny, del sòl no urbanitzable respecte del règim de parcel·lació i de construcció d'habitatges aïllats en el medi rural (RE número 13.185)

PRESIDENCIA DE LES CORTS VALENCIANES

La Taula de les Corts Valencianes, en la reunió celebrada el dia 7 de maig de 1996, ha acordat la tramitació del Projecte de llei 4/1992, de 5 de juny, del sòl no urbanitzable respecte del règim de parcel·lació i de construcció de vivendes aïllades en el mig rural (RE número 13.185)

D'acord en lo que disposen els articles 107 i 108 del RCV, s'ordena la remissió a la Comissió d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, i la publicació en el *Bolletí Oficial de les Corts Valencianes*.

Els il·lustres senyors diputats i els grups parlamentaris disposen d'un termini de 15 dies hàbils, comptats a partir del sendema de la publicació en el BOCV, per a presentació d'esmenes.

Palau de les Corts Valencianes,
València, 7 de maig de 1996

El president,
VICENT GONZÁLEZ LIZONDO

PROJECTE DE LLEI DE MODIFICACIÓ DE LA LLEI DE LA GENERALITAT VALENCIANA 4/1992, DE 5 DE JUNY, DEL SÒL NO URBANITZABLE RESPECTE DEL RÈGIM DE PARCEL·LACIÓ I DE CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES AÏLLATS EN EL MEDI RURAL.

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

La construcció d'habitatges familiars en el medi rural és, per les característiques pròpies de la Comunitat Valenciana, una activitat que, des d'antic i cada volta més, ha tingut una especial importància territorial. La seua històrica implantació en àrees agrícoles de regadiu, consubstancial al mode propi d'aquesta explotació agrària, s'ha vist reforçada pels mateixos factors geogràfics i climàtics que han fet de la nostra terra una comunitat turística. El gaudi d'assentaments residencials extensius, fins i tot dispersos, obceix a una cultura social, d'amplíssima implantació popular, en la qual encara coexisteixen vincles freqüents amb l'originària activitat llauradora, juntament amb una indubtable vocació d'oci o d'esbargiment.

La necessitat de canalitzar legalment aquest fenomen, respectant les seues peculiaritats, és una tasca que és competència de la Generalitat Valenciana. En aquest sentit, un primer intent va ser la Llei de la Generalitat Valenciana 4/1992, de 5 de juny, del sòl no urbanitzable. Quatre anys de vigència d'aqueixa legislació obliguen a ponderar, avui, la necessitat de millorar-la en algun dels seus aspectes.

Abans de tot, cal acceptar que la construcció d'habitatges familiars en el medi rural i la parcel·lació urbanística

II. TEXTOS EN TRAMITACIÓN

A. PROYECTOS DE LEY

Proyecto de Ley de modificación de la Ley de la Generalitat Valenciana 4/1992, de 5 de junio, del Suelo No urbanizable respecto al régimen de parcelación y de construcción de viviendas aisladas en el medio rural (R.E. nº 13.185).

PRESIDENCIA DE LAS CORTES VALENCIANAS

La Mesa de las Cortes Valencianas, en su reunión celebrada el día 7 de mayo de 1996, ha acordado la tramitación del proyecto de Ley de modificación de la Ley de la Generalitat Valenciana 4/1992, de 5 de junio, del Suelo No urbanizable respecto al régimen de parcelación y de construcción de viviendas aisladas en el medio rural (R.E. nº 13.185).

De acuerdo con lo que disponen los artículos 107 y 108 del RCV, se ordena su remisión a la Comisión de Obras Públicas y Transportes y su publicación en el *Boletín Oficial de las Cortes Valencianas*.

Los Ilustres Señores Diputados y los Grupos Parlamentarios, disponen de un plazo de 15 días hábiles, contados a partir del día siguiente a su publicación en el BOCV, para presentación de enmiendas.

Corts Valencianes
València, 7 de mayo de 1996

El presidente
VICENTE GONZÁLEZ LIZONDO

PROYECTO DE LEY DE MODIFICACIÓN DE LA LEY DE LA GENERALITAT VALENCIANA 4/1992, DE 5 DE JUNIO, DEL SUELO NO URBANIZABLE RESPECTO AL RÉGIMEN DE PARCELACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS AISLADAS EN EL MEDIO RURAL.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La construcción de viviendas familiares en el medio rural es, por las características propias de la Comunidad Valenciana, una actividad que, desde antiguo y cada vez más, ha tenido una especial importancia territorial. Su histórica implantación en áreas agrícolas de regadío, consubstancial al modo propio de esta explotación agraria, se ha visto reforzada por los mismos factores geográficos y climáticos que han hecho de nuestra tierra una comunidad turística. El disfrute de asentamientos residenciales extensivos, incluso dispersos, obedece a una cultura social, de amplísima implantación popular, en la que todavía coexisten vínculos frecuentes con la originaria actividad labradora, junto a una indudable vocación de ocio o esparcimiento.

La necesidad de encauzar legalmente este fenómeno, respetando sus peculiaridades, es tarea que compete a la Generalitat Valenciana. En este sentido, un primer intento, lo constituyó la Ley de la Generalitat Valenciana 4/1992, de 5 de junio, del Suelo No Urbanizable. Cuatro años de vigencia de esa legislación obligan a ponderar, hoy, la necesidad de mejorar la misma en alguno de sus aspectos.

Ante todo, debe aceptarse que la construcción de viviendas familiares en el medio rural y la parcelación urbanística

desnaturalitzadora d'aquest són dos fenòmens perfectament diferenciables. Ho són quant al moment en què es produeixen, quant al tipus d'agent social que els causa i, sobretot, quant als efectes territorials de l'un i de l'altre. El primer -l'habitatge aïllat- presenta valors mereixedors de reconeixement legal positiu, ja que constitueix un ús social constatat del territori d'acord amb les seues potencialitats i una opció per a l'assentament humà, distinta de la urbana, que en ocasions coadjuva al manteniment de l'activitat agrària o, en general, a pal·liar la tendència a l'abandonament del medi i del paisatge rural, provocat per la menor rellevància econòmica d'aquella en l'actualitat. En canvi, el segon fenomen esmentat -la fragmentació progressiva de predis- és el mecanisme que desencadena els processos de consolidació urbana al marge de les regles que exigeixen la dotació d'infraestructures i serveis. La parcel·lació amb finalitat urbanística també és, resulta obvi, perfectament legítima; però el seu canal normal de realització ha de ser els mecanismes regulats de la gestió urbanística: el planejament parcial en sòl urbanitzable, la reparcel·lació i, sobretot, la prèvia o simultània urbanització amb serveis i infraestructures inexcusables, projectades i materialitzades convenientment.

En aquest sentit, l'actual regulació del sòl no urbanitzable no resulta enterament adequada, ja que s'hi confia a una mateixa limitació -relativa a la superfície de parcel·la exigible- el doble efecte de condicionar la construcció d'habitatge aïllat (al medi rural) i, simultàniament, de prevenir la parcel·lació abusiva. En concret, la redacció actual de la disposició addicional tercera de la Llei 4/1992 esmentada exigeix per a l'edificació d'habitatges la mateixa extensió que la parcel·la mínima requerida per a la divisió en lots. Hi ha, doncs, una dualitat d'efectes en l'instrument legal: es tracta d'una superfície mínima amb la qual la finca siga edificable; però, també, del lot mínim amb què es puga parcel·lar el terreny.

Aqueixa dualitat d'efectes s'ha revelat -en la pràctica-massa rigorosa, ja que ha tallat la possibilitat d'edificar finques aïllades en determinades zones on això seria innocu. Contràriament a això, en lloc de limitar la parcel·lació del territori rústic a les pautes que li són pròpies, s'està més aviat tolerant un model de parcel·lació, novament urbà, encara que estandarditzat en lots d'una hectàrea d'extensió. Per tot això, és pertinent emprendre una diferenciació entre l'un i l'altre instrument legal per a regular dues qüestions que són distintes i que com a tals mereixen ser tractades.

Les limitacions per a l'edificació d'habitatges familiars en sòl no urbanitzable han de ser establertes selectivament ponderant les característiques territorials de cada àrea geogràfica. El planejament -tant el supramunicipal com el municipal- és, en el nostre sistema jurídic, un instrument d'anàlisi del territori i, al mateix temps, norma reglamentària de caràcter general que ordena els drets de la propietat urbanística immoble. Per això, és el planejament, amb el seu valor jurídic de norma, l'instrument adequat per a realitzar la pertinent estimació tècnica i per a deduir d'aquesta quines són les àrees susceptibles d'albergar aquest ús de l'habitatge aïllat i quines han de ser les condicions específiques amb què ha de produir-se, en cada lloc segons les seues característiques. Compatibilitzar l'estructura i les qualitats pròpies del territori rural, les que l'identifiquen, amb les transformacions induïdes per la seua potencialitat, socialment demanada, per a l'ús residencial aïllat o extens, exigeix analitzar aquelles al mateix temps que ordenar aquestes a través del planejament i, si és possible, mitjançant instruments específics.

desnaturalizadora de éste son dos fenómenos perfectamente diferenciables. Lo son en cuanto al momento en que se producen, en cuanto al tipo de agente social que los causa y, sobre todo, en cuanto a los efectos territoriales de uno y otro. El primero -la vivienda aislada- presenta valores merecedores de positivo reconocimiento legal, pues constituye un uso social constatado del territorio acorde con sus potencialidades y una opción para el asentamiento humano, distinta de la urbana, que en ocasiones coadyuva al mantenimiento de la actividad agraria o, en general, a paliar el abandono tendencial del medio y del paisaje rural provocado por la menor relevancia económica de aquella en la actualidad. En cambio, el segundo fenómeno citado -la fragmentación progresiva de predios- es el mecanismo que desencadena los procesos de consolidación urbana al margen de las reglas que exigen la dotación de infraestructuras y servicios. La parcelación con fines urbanísticos también es, resulta obvio, perfectamente legítima; pero su cauce normal de realización deben ser los mecanismos reglados de la gestión urbanística: el planeamiento parcial en suelo urbanizable, la reparcelación y, sobre todo, la previa o simultánea urbanización con servicios e infraestructuras inexcusables, debidamente proyectadas y materializadas.

En este sentido, la actual regulación del suelo no urbanizable no resulta enteramente adecuada, pues en ella se confía a una misma limitación -relativa a la superficie de parcela exigible- el doble efecto de condicionar la construcción de vivienda aislada (en el medio rural) y, simultáneamente, de prevenir la parcelación abusiva. En concreto, la redacción actual de la disposición adicional tercera de la citada Ley 4/1992 exige para la edificación de viviendas la misma extensión que la parcela mínima requerida para la división en lotes. Hay pues, una dualidad de efectos en el instrumento legal: se trata de una superficie mínima para la que la finca sea edificable; pero, a la vez, se trata también del lote mínimo con que puede ser parcelado el terreno.

Esa dualidad de efectos se ha revelado -en la práctica- demasiado rigorista, cercenando la posibilidad de edificar fincas aisladas en determinadas zonas donde ello sería inocuo. Por contra, en vez de limitar la parcelación del territorio rústico a las pautas que le son propias, se está, más bien, tolerando un modelo de parcelación, nuevamente urbano, aunque estandarizado en lotes de una hectárea de extensión. Por todo ello, es pertinente afrontar una diferenciación entre uno y otro instrumento legal para regular dos cuestiones que son distintas y que como tales merecen ser tratadas.

Las limitaciones para la edificación de viviendas familiares en suelo no urbanizable deben ser establecidas selectivamente ponderando las características territoriales de cada área geográfica. El planeamiento -tanto el supramunicipal como el municipal- es, en nuestro sistema jurídico, un instrumento de análisis del territorio y, a la vez, norma reglamentaria de carácter general que ordena los derechos de la propiedad urbanística inmueble. Por eso, es el planeamiento, con su valor jurídico de norma, el instrumento adecuado para realizar la pertinente estimación técnica y para deducir de ella cuáles son las áreas susceptibles de albergar este uso de la vivienda aislada y cuáles deben ser las específicas condiciones con que ha de producirse, en cada lugar según sus características. Compatibilizar la estructura y las cualidades propias del territorio rural, las que lo identifican, con las transformaciones inducidas por su potencialidad, socialmente demandada, para el uso residencial aislado o extenso, exige analizar aquellas al tiempo que ordenar éstas a través del planeamiento y, a ser posible, mediante instrumentos específicos.

La present llei estableix, per tant, que serà amb un pla com es regularà el fenomen. No per a ordenar-lo de manera arbitrària o a força de voluntarismes, sinó sobre l'avaluació prèvia i rigorosa de l'aptitud territorial de cada unitat geogràfica, identificada per la seua parcel·lació històrica homogènia. Cal que hi haja límits a l'edificació d'habitatges i construccions en sòl rústic. Cal evitar qualsevol intent de consolidació urbana irregular. Entre altres mesures, cal establir una superfície mínima exigible per a la construcció d'habitatges. Però és en el pla on caldrà establir-la, fent-ho per a cada un dels paratges del sòl no urbanitzable de règim comú on aquestes construccions s'admeten. Amb aquesta finalitat, el pla haurà de ponderar els seus efectes en el medi ambient, en el paisatge, i també en la vertebració del territori.

Aquesta solució legal ofereix un important protagonisme al municipi, perquè li permet ser subjecte actiu de la formulació del pla. Els ajuntaments, en conseqüència, podran assumir la iniciativa i la responsabilitat de formular la norma i de fer l'estudi del territori que la sustenta, sense perjudici de les competències autonòmiques. Per això, la present llei autoritza la Generalitat Valenciana a delegar en favor del mateix municipi la competència per a atorgar les anomenades «autoritzacions prèvies» (a la construcció d'habitatges o d'altres obres en sòl rústic). Ara bé, en consonància amb l'article 45 de l'Estatut d'Autonomia, no s'autoritza una delegació de competències autonòmiques indiscriminada o sense condicions, sinó que aquesta procedirà, precisament, en funció de l'existència d'un planejament apropiat que complisca les característiques establertes en la llei. És a dir, el municipi podrà assumir plenes competències per a fiscalitzar la construcció d'aquestes obres, quan haja elaborat i aplique un planejament suficient, fundat en l'anàlisi territorial detallada. Els plans d'acció territorial que formule la Generalitat Valenciana permetran basar l'ordenació en l'anàlisi territorial supramunicipal quan aquesta siga necessària.

El règim de parcel·lació o divisió de terrenys es regeix per normes i principis distints dels que en regulen l'edificació. Autoritzar, en zones determinades, l'edificació d'un habitatge aïllat en finques d'extensió moderada, no té el perquè comportar cap detriment per a la bona ordenació del territori, ni per al sosteniment del medi ambient. És més, exigir per sistema una major superfície exclou de l'accés a aquests béns els ciutadans de menor capacitat adquisitiva i limita irreversiblement el gaudi del dret de propietat per a certes finques que històricament s'han configurat amb extensió reduïda, la qual cosa només de vegades, no sempre, té justificació urbanística.

En canvi, l'alteració per fragmentació sistemàtica de l'estructura parcel·laria del sòl rústic, la producció massiva de noves finques addicionals, tant si es fa en lots d'una hectàrea com de menys o de més, comporta a llarg termini el desmembrament de l'estructura productiva agrària pròpia de l'espai rural i la seua conversió anormal en un espai urbà, ja que la parcel·lació intensa i la urbanització són dos fenòmens íntimament associats.

En matèria de parcel·lació cal destacar la novetat que ha comportat la Llei estatal 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries. D'acord amb aquesta disposició són nul·les les divisions de terreny que no respecten la «unitat mínima de conreu», que haurà de ser establerta per la mateixa comunitat autònoma. Tanmateix la llei estatal permet la divisió, com a excepció, quan es base

La presente Ley establece, por tanto, que será mediante Plan como se regulará el fenómeno. No para ordenarlo de modo arbitrario o a fuerza de voluntarismos, sino sobre la evaluación previa y rigurosa de la aptitud territorial de cada unidad geográfica, identificada por su parcelación histórica homogénea. Debe haber límites a la edificación de viviendas y construcciones en suelo rústico. Debe evitarse todo conato de consolidación urbana irregular. Entre otras medidas, es necesario establecer una superficie mínima exigible para la construcción de vivienda. Pero es en el Plan donde habrá que establecerla, haciéndolo para cada uno de aquellos parajes del suelo no urbanizable de régimen común donde estas construcciones se admitan. Con ese propósito, dicho Plan tendrá que ponderar sus efectos concretos en el medio ambiente, en el paisaje, así como en la vertebración del territorio.

Esta solución legal ofrece un importante protagonismo al municipio, porque le permite ser sujeto activo de la formulación del Plan. Los Ayuntamientos, en consecuencia, podrán asumir la iniciativa y la responsabilidad de formular la norma y de efectuar el estudio del territorio que la sustenta, sin perjuicio de las competencias autonómicas. Por ello, la presente Ley autoriza a la Generalitat Valenciana a delegar en favor del propio municipio la competencia para otorgar las llamadas «autorizaciones previas» (a la construcción de vivienda o de otras obras en suelo rústico). Ahora bien, en consonancia con el artículo 45 del Estatuto de Autonomía, no se autoriza una delegación de competencias autonómicas indiscriminada o sin condiciones, sino que ésta procederá, precisamente, en función de la existencia de un planeamiento apropiado que cumpla las características previstas en esta Ley. Es decir, el municipio podrá asumir plenas competencias para fiscalizar la construcción de estas obras, cuando haya elaborado y aplique un planeamiento suficiente, fundado en el análisis territorial pormenorizado. Los Planes de Acción Territorial que formule la Generalitat Valenciana permitirán basar la ordenación en el análisis territorial supramunicipal cuando éste sea necesario.

El régimen de parcelación o división de terrenos se rige por normas y principios distintos de los que regulan la edificación de ellos. Autorizar, en zonas determinadas, la edificación de una vivienda aislada en fincas de extensión moderada, no tiene por qué comportar ningún detrimento para la buena ordenación del territorio, ni para el sostenimiento del medio ambiente. Es más, exigir por sistema una mayor superficie excluye del acceso a estos bienes a los ciudadanos de menor capacidad adquisitiva y limita irreversiblemente el disfrute del derecho de propiedad para ciertas fincas que históricamente se han configurado con reducida extensión; lo que sólo a veces, no siempre, tiene justificación urbanística.

En cambio, la alteración por fragmentación sistemática de la estructura parcelaria del suelo rústico, la producción masiva de nuevas fincas adicionales, tanto si se hace en lotes de un hectárea como de menos o de más, conlleva a largo plazo el desmembramiento de la estructura productiva agraria propia del espacio rural y su conversión anormal en un espacio urbano, puesto que la parcelación intensa y la urbanización son dos fenómenos íntimamente asociados.

En materia de parcelación, hay que destacar la novedad que ha supuesto la Ley estatal 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias. Conforme a ésta disposición son nulas las divisiones de terreno que no respeten la «unidad mínima de cultivo», la cual habrá de establecerla la propia Comunidad Autónoma. Sin embargo la propia Ley estatal permite la división, como excepción, cuando se funde en

en motius urbanístics, sempre, és clar, que es complequen les normes, també urbanístiques i aplicables al cas.

En aquesta previsió de la norma estatal s'emmarca la present regulació autonòmica per a organitzar -allí on el pla ho permet- una normativa urbanística de doble abast. D'una banda, que faça possible la utilització del sòl per a l'edificació d'habitatges aïllats, fins i tot en finques de superfície petita, i també la remodelació de límits per a aquesta finalitat, tret d'alteració substancial de característiques del territori. Doncs, d'altra banda, es limita rigorosament tota fragmentació abusiva del sòl que pugua desfigurar allò que és propi de l'estructura de les heretats rústiques.

Per a això s'introdueix una nova norma que regeix quan la parcel·lació no es base en motius agraris, és a dir, mentre no es legitime en les unitats mínimes de conreu que, d'ara endavant, pugua aprovar el govern valencià. El nou principi legal que ací s'introdueix no se centra essencialment en la prohibició de formar finques de superfície reduïda, -la qual cosa, en principi es permet- sinó de limitar la possibilitat d'augmentar el nombre de finques rústiques que hi ha a fi d'augmentar el potencial d'edificació del sòl. Les facultats del dret de propietat són àmpliament potenciades, en règim de llibertat, sempre que la modificació de límits tendent a la segregació s'acompanye de la correlativa agregació a límits. En canvi, la possibilitat d'augmentar el nombre total de finques es limita amb una regla igualitària, però d'un efecte més sever com més nombrosos siguen els lots que es pretenguen parcel·lar i, per tant, com major siga el risc tendenciós que comporte la divisió d'induir resultats urbanitzadors irregulars.

En resum, aquesta modificació legal tracta de fonamentar-se en el rigor i fugir de la rigidesa, distingint el que és l'ús del terreny rústic del que és l'ús del territori rural, esforçant-se per preservar aquest de la urbanització i per facilitar el gaudi privat del primer. La premissa és que els dos objectius no són només compatibles sinó activament complementaris.

TÍTOL ÚNIC

Article primer

Es modifica l'article 10 de la Llei de la Generalitat Valenciana 4/1992, de 5 de juny, del sòl no urbanitzable, que queda redactat en els termes següents:

Article 10. Habitatges aïllats

Es podrà construir un habitatge aïllat en la finca, si es compleixen els requisits següents:

1r.) Els edificis se situaran en zones i sota condicions expressament i justificadament previstes en el planejament urbanístic. L'ordenació de cadascuna de les unitats geogràfiques homogènies en què es preveja major presència de disseminats residencials de caràcter rural, es farà per mitjà d'un pla especial.

El pla ordenarà aquest ús tenint en compte l'aptitud del terreny per a incloure'l, ponderant-ne la capacitat i, especialment, la vulnerabilitat, com també l'impacte ambiental de les construccions. Aquesta ordenació serà coherent amb l'estratègia general d'ocupació del territori, evitant la consolidació de nuclis les característiques dels quals siguen urbanes. El planejament disposarà mesures per a preservar i millorar el paisatge, salvaguardarà els llocs naturals, les xar-

motius urbanístics, siempre, claro está, que se cumplan las normas, asimismo urbanísticas y aplicables al caso.

En esta previsión de la norma estatal se enmarca la presente regulación autonómica para organizar -allí donde el Plan lo permita- una normativa urbanística de doble alcance. Por un lado, que haga posible la utilización del suelo para la edificación de viviendas aisladas, incluso en fincas de pequeña superficie, así como la remodelación de linderos para ese fin, salvo alteración sustancial de características del territorio. Pues, de otro lado, se limita rigurosamente toda fragmentación abusiva del suelo que pueda desfigurar lo que es propio de la estructura de los fundos rústicos.

Para ello se introduce una nueva norma que rige cuando la parcelación no se base en motivos agrarios, es decir, en tanto no se legitime en las unidades mínimas de cultivo que, en lo sucesivo, pudiera aprobar el Gobierno Valenciano. El nuevo principio legal que aquí se introduce no se centra esencialmente en la prohibición de conformar fincas de superficie reducida, -lo que, en principio se permite- sino en limitar la posibilidad de aumentar el número de fincas rústicas existentes con el fin de aumentar el potencial de edificación del suelo. Las facultades del derecho de propiedad son ampliamente potenciadas, en régimen de libertad, siempre que la modificación de linderos tendente a la segregación se acompañe de la correlativa agregación a colindantes. En cambio, la posibilidad de aumentar el número total de fincas se limita con una regla igualitaria, pero de efecto tanto más severo cuanto más numerosos sean los lotes que se pretendan parcelar y, por tanto, cuanto mayor sea el riesgo tendencial que conlleve la división de inducir resultados urbanizadores irregulares.

En resumen, esta modificación legal trata de cimentarse en el rigor huyendo de la rigidez, distinguiendo lo que es el uso del terreno rústico de lo que es el uso del territorio rural, esforzándose por preservar éste de la urbanización y por facilitar el disfrute privado del primero. La premisa es que ambos objetivos no son sólo compatibles sino activamente complementarios.

TÍTULO ÚNICO

Artículo primero

Se modifica el artículo 10 de la Ley de la Generalitat Valenciana 4/1992, de 5 de junio, del Suelo No Urbanizable, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 10. Viviendas aisladas

Se podrá construir una vivienda aislada en la finca cumpliendo los siguientes requisitos:

1º) Los edificios se situarán en zonas y bajo condiciones expresa y justificadamente previstas en el planeamiento urbanístico. La ordenación de cada una de las unidades geográficas homogéneas en las que se prevea mayor presencia de disseminados residenciales de carácter rural, se hará mediante Plan Especial.

El Plan ordenará este uso atendiendo a la aptitud del terreno para albergarlo, ponderando su capacidad y, especialmente, su vulnerabilidad, así como el impacto ambiental de las construcciones. Dicha ordenación será coherente con la estrategia general de ocupación del territorio, evitando la consolidación de núcleos cuyas características sean urbanas. El planeamiento dispondrá medidas para preservar y mejorar el paisaje, salvaguardando los cauces naturales, las

xes de camins rurals, l'estructura parcel·laria històrica i els usos rústics tradicionals del sòl propis d'àrea territorial identificada.

2n.) Es permetrà edificar en finques legalment parcel·lades la superfície de les quals comprega la mínima exigible segons el planejament. La fixació pel pla d'aquesta i d'altres determinacions d'anàloga finalitat ha de perseguir els objectius territorials expressats en el paràgraf anterior.

3r.) La superfície ocupada no passarà mai d'un dos per cent de la de la finca; la resta haurà d'estar i mantenir-se en explotació agrària efectiva o amb plantació profusa d'arbrat, o bé, ser precisament destinada als usos concrets previstos pel pla per la seua millor compatibilitat amb els potencialment preferibles per a cada unitat geogràfica. No obstant això, el pla pot permetre serveis complementaris de l'habitatge familiar, sense obra de fàbrica sobre rasant natural, la superfície de la qual no passi de la superfície construïda. Les autoritzacions i llicències motivaran expressament la concurrència d'aquestes condicions.

4t.) S'exigirà suficient previsió del proveïment d'aigua potable i completa evacuació, recollida i depuració dels residus, com també la resta de serveis que calguen. S'exigirà la llicència municipal d'obres per a la connexió de l'habitatge a la xarxa pública de subministrament d'aigua.

5è.) La posició i acabat de l'edifici han d'estar d'acord amb el seu caràcter aïllat i rural i han d'harmonitzar amb l'ambient d'acord amb les regles que el pla determine per a integrar les noves construccions en les tipologies tradicionals de la zona o més adequades al seu caràcter.

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

Article segon

Es modifica el paràgraf setè de l'article 8.1 de l'esmentada Llei 4/1992, de 5 de juny, que queda redactat en aquests termes:

L'atorgament de llicència municipal per a realitzar les actuacions anteriors requerirà l'autorització prèvia atorgada, si escau, per la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme. Per a la millor execució del planejament especial establert en l'article 10.1r) d'aquesta llei, per mitjà d'un decret del govern valencià, es podrà delegar aquesta competència en els municipis. Aquests seran, en tot cas, competents per a atorgar l'autorització prèvia si tenen més de 50.000 habitants. Quan l'atorgament siga competència municipal l'interessat podrà optar entre sol·licitar-la a títol de consulta prèvia o demanar directament la llicència, la concessió de la qual sempre es comunicarà a la conselleria esmentada.

L'autorització s'atorgarà a sol·licitud de l'interessat en què es detallaran els punts següents: (...)

Article tercer

El número 2 de la disposició addicional tercera de l'esmentada Llei 4/1992, fins al final de la lletra d) inclusivament, queda redactat així:

2. No podran realitzar-se, ni autoritzar-se actes de divisió o segregació de finques en contra de la legislació agrària. Als efectes que estableix l'article 25.b) de la Llei esta-

redes de caminos rurales, la estructura parcelaria histórica y los usos rústicos tradicionales del suelo propios de área territorial identificada.

2º) Se permitirá edificar en fincas legalmente parceladas y cuya superficie abarque la mínima exigible según el planeamiento. La fijación por el Plan de ésta y de otras determinaciones de análoga finalidad ha de perseguir los objetivos territoriales expresados en el párrafo anterior.

3º) La superficie ocupada no excederá nunca un dos por ciento la de la finca; el resto de ella habrá de estar y mantenerse en explotación agraria efectiva o con plantación profusa de arbolado, o bien, ser precisamente destinada a los usos concretos previstos por el Plan por su mejor compatibilidad con los potencialmente preferibles para cada unidad geográfica. No obstante, el Plan puede permitir servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre rasante natural, cuya superficie no exceda la construida. Las autorizaciones y licencias motivarán expresamente la concurrencia de estas condiciones.

4º) Se exigirá suficiente previsión del abastecimiento de agua potable y completa evacuación, recogida y depuración de los residuos, así como los demás servicios que sean estrictamente precisos. Se exigirá la licencia municipal de obras para la acometida de la vivienda a la red pública de suministro de agua.

5º) La posición y acabado del edificio han de ser acordes con su carácter aislado y rural, armonizando con el ambiente conforme a las reglas que el Plan determine para integrar las nuevas construcciones en las tipologías tradicionales de la zona o más adecuadas a su carácter.

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

Artículo segundo

la mencionada Ley 4/1992, de 5 de junio, que queda redactado en estos términos:

«El otorgamiento de licencia municipal para realizar las anteriores actuaciones requerirá su autorización previa otorgada, en su caso, por la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Para la mejor ejecución del planeamiento especial previsto en el artículo 10.1º) de la presente Ley, mediante Decreto del Gobierno Valenciano, se podrá delegar esta competencia en los municipios. Éstos serán, en todo caso, competentes para otorgar la autorización previa si tienen más de 50.000 habitantes. Cuando su otorgamiento sea competencia municipal el interesado podrá optar entre solicitarla a título de consulta previa o pedir directamente la licencia, cuya concesión siempre se comunicará a la expresada Conselleria.

La autorización se otorgará a solicitud del interesado en la que se precisarán los siguientes extremos: ...»

Artículo tercero

El número 2 de la disposición adicional tercera de la referida Ley 4/1992, hasta el final de su letra d) inclusive, queda redactado así:

«2. No podrán realizarse, ni autorizarse actos de división o segregación de fincas en contra de la legislación agraria. A los efectos previstos en el artículo 25.b) de la

tal 19/1995, de 4 de juliol -o disposició que la substituesca-, les divisions de terrenys rústics que, d'ara endavant, donen lloc a parcel·la inferior a la unitat mínima de conreu que establezca per decret el govern valencià, hauran de complir les condicions següents:

1a.) No es permetrà reduir l'extensió de les finques a menor superfície que la mínima exigible per a l'edificació d'habitatge familiar, ni minvar terreny de finca ja construïda sense aquest mínim o vulnerar les condicions d'indivisi-bilitat imposades per motiu d'una llicència o autorització urbanística.

2a.) Quan per simultània o successiva divisió de terrenys o modificació dels seus límits s'augmente el nombre total de finques rústiques existents, la superfície final de cadascuna haurà d'abastar, com a mínim, cinc mil metres quadrats tantes vegades com siguen les parcel·les que resulten creades o queden modificades en l'extensió i perímetre.

3a.) S'exceptua la regla precedent per als actes de divisió que resulten de projectes d'obra pública, expropiació, reparcel·lació, programa per al desenvolupament d'actuació integrada o declaració d'interès comunitari, com també els justificats per concórrer sobre les parts d'una mateixa finca una classificació urbanística diferent.

La llicència que autoritze la divisió de terrenys o la modificació dels límits, com també els instruments que la testimonien, faran constar la condició 'indivisible' de les finques que, per aplicació d'aquestes normes, esgoten les possibilitats de segregació posterior. Alternativament expressaran per a tota finca que resulte de cada divisió, les limitacions concretes que aquesta determine per a les segregacions que, d'ara endavant, reincidesquen sobre la mateixa finca. La unió o segregació de terrenys podrà modificar o revertir les condicions d'indivisi-bilitat a les quals hagueren quedat afectats per divisió prèvia, en la mesura que pose remei a la proliferació de predis o en proporció al que s'haja restituit de la seua cabuda original.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera

Fins que s'aprove per decret del govern valencià, de conformitat amb l'article 23.2 de la Llei estatal 19/1995, de 4 de juliol, l'extensió de les unitats mínimes de cultiu, aquestes es determinaran, en tots els casos, per aplicació de les regles establertes en la disposició adicional tercera, número 2, de la Llei del sòl no urbanitzable, segons la nova redacció establerta per la present llei en l'article tercer.

Segona

Es podrà autoritzar la construcció d'habitatges en sòl no urbanitzable comú, sobre finques de superfície menor a l'exigida abans d'aquesta llei, en les àrees que, conforme al seu article primer, siguen específicament ordenades amb un pla especial, per a establir directrius detallades d'utilització del sòl i actuació territorial. També es podran autoritzar en aquelles àrees que el pla general o d'acció territorial ordene directament i específicament amb les determinacions pròpies del pla especial.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Es deroguen totes les disposicions d'igual o inferior rang que s'oposen a aquesta llei.

Ley estatal 19/1995, de 4 de julio -o disposición que la sustituya-, las divisiones de terrenos rústicos que, en lo sucesivo, den lugar a parcela inferior a la Unidad Mínima de Cultivo que se establezca por Decreto del Gobierno Valenciano, deberán cumplir las condiciones siguientes:

1ª) No se permitirá reducir la cabida de las fincas a menor superficie que la mínima exigible para la edificación de vivienda familiar, ni menguar terreno de finca ya construida sin dicho mínimo o vulnerar las condiciones de indivisi-bilidad impuestas con motivo de una licencia o autorización urbanística.

2ª) Cuando por simultánea o sucesiva división de terrenos o modificación de sus linderos se aumente el número total de fincas rústicas existentes, la superficie final de cada una de ellas deberá, al menos, abarcar cinco mil metros cuadrados tantas veces cuantas sean las parcelas que resulten creadas o queden modificadas en su extensión y perímetro.

3ª) Se exceptúa la regla precedente para los actos de división resultantes de proyectos de obra pública, expropiación, reparcelación, Programa para el desarrollo de Actuación Integrada o Declaración de Interés Comunitario, así como los justificados por concurrir sobre las partes de una misma finca diversa clasificación urbanística.

La licencia que autorice la división de terrenos o la modificación de sus lindes, así como los instrumentos que la testimonien, harán constar la condición 'indivisible' de las fincas que, por aplicación de estas normas, agoten sus posibilidades de ulterior segregación. Alternativament expressarán, para toda finca resultante de cada división, las concretas limitaciones que ésta determine para las segregaciones que, en lo sucesivo, reincidan sobre la misma finca. La unión o agregación de terrenos podrá enervar o revertir las condiciones de indivisi-bilidad a las que hubieran quedado afectos por división previa, en la medida que remedie la proliferación de predios o en proporción a lo restituido de su cabida originaria».

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera

Hasta que se apruebe por Decreto del Gobierno Valenciano, de conformidad con el artículo 23.2 de la Ley estatal 19/1995, de 4 de julio, la extensión de las Unidades Mínimas de Cultivo, éstas se determinarán, en todos los casos, por aplicación de las reglas establecidas en la disposición adicional tercera, número 2, de la Ley del Suelo No Urbanizable, según su nueva redacción, establecida por la presente Ley en su artículo tercero.

Segunda

Se podrá autorizar la construcción de vivienda en suelo no urbanizable común, sobre finca de superficie menor a la exigida con anterioridad a esta Ley, en las áreas que, conforme a su artículo primero, sean específicamente ordenadas mediante Plan Especial, para establecer directrices detalladas de utilización del suelo y actuación territorial. También se podrá autorizar en aquellas áreas que el Plan General o de Acción Territorial ordene directa y específicamente con las determinaciones propias de dicho Plan Especial.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a la presente Ley.