

II. TEXTOS EN TRAMITACIÓ

A. PROJECTES DE LLEI

Projecte de llei de la Generalitat Valenciana d'ordenació del territori i del sòl no urbanitzable (RE número 43.991).

PRESIDÈNCIA DE LES CORTS VALENCIANES

La Mesa de les Corts Valencianes, en la reunió realitzada el dia 12 de novembre de 2002, ha acordat la tramitació del Projecte de llei de la Generalitat Valenciana d'ordenació del territori i del sòl no urbanitzable (RE número 43.991).

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

Els diputats i les diputades, així com els grups parlamentaris, disposen d'un termini de 15 dies hàbils, comptadors a partir de l'endemà de la publicació en el BOCV, per a la presentació d'esmenes.

Palau de les Corts Valencianes,
València, 12 de novembre de 2002

El vicepresident primer,
José Cholbi Diego

PROJECTE DE LLEI DE LA GENERALITAT VALENCIANA D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI I DEL SÒL NO URBANITZABLE

Exposició de motius

I

Justificació de la reforma legal

El dret a gaudir d'un medi ambient adequat per al desenvolupament de la persona, el deure de conservar-lo i la racional utilització dels recursos naturals, al costat de la necessària harmonització del creixement econòmic equilibrat per a la millora de les condicions de benestar i qualitat de vida són principis rectores de la política social i econòmica, arrelgats en la Constitució espanyola, que constitueixen un pressupòsit bàsic en l'ordenació del territori i han de regir l'actuació dels poders públics en esta matèria. L'orientació de les actuacions seguides en el desenvolupament i l'aplicació d'estos principis ha sofert una evolució que transita des d'uns plantejaments correctius o de conservació fins a uns altres de prevenció. Però en l'actualitat ja no són suficients les accions tendents a corregir o previndre. Una concepció moderna d'estos principis inclou l'exercici d'una funció integradora i dinàmica de les accions públiques, dirigida a aconseguir les condicions necessàries per a un adequat desenvolupament econòmic i social de la Comunitat Valenciana i complementada amb actuacions directes de millora, recuperació i regeneració del medi ambient i dels recursos naturals.

II. TEXTOS EN TRAMITACIÓN

A. PROYECTOS DE LEY

Proyecto de ley de la Generalitat Valenciana de ordenación del territorio y del suelo no urbanizable (RE número 43.991).

PRESIDENCIA DE LAS CORTES VALENCIANAS

La Mesa de las Cortes Valencianas, en su reunión celebrada el día 12 de noviembre de 2002, ha acordado la tramitación del Proyecto de ley de la Generalitat Valenciana de ordenación del territorio y del suelo no urbanizable (RE número 43.991).

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 diputados y diputadas, así como 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.

Palau de les Corts Valencianes,
Valencia, 12 de noviembre de 2002

El vicepresidente primero,
José Cholbi Diego

PROYECTO DE LEY DE LA GENERALITAT VALENCIANA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DEL SUELO NO URBANIZABLE

Exposición de motivos

I

Justificación de la reforma legal

El derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, el deber de conservarlo y la racional utilización de los recursos naturales, junto a la necesaria armonización del crecimiento económico equilibrado para la mejora de las condiciones de bienestar y calidad de vida son principios rectores de la política social y económica, recogidos en la Constitución Española, que constituyen un presupuesto básico en la ordenación del territorio y deben regir la actuación de los poderes públicos en esta materia. La orientación de las actuaciones seguidas en el desarrollo y aplicación de estos principios ha sufrido una evolución que transita desde unos planteamientos correctivos o de conservación a otros de prevención. Pero en la actualidad ya no son suficientes las acciones tendentes a corregir o prevenir. Una concepción moderna de estos principios incluye el ejercicio de una función integradora y dinámica de las acciones públicas, dirigida a lograr las condiciones necesarias para un adecuado desarrollo en lo económico y social de la Comunidad Valenciana y complementada con actuaciones directas de mejora, recuperación y regeneración del medio ambiente y los recursos naturales.

En este context adquireix una gran importància la utilització del territori, l'ocupació de la qual per a la implantació de les distintes activitats de l'home repercuteix d'una manera directa en els altres aspectes mediambientals. Conseqüència d'això és la noció d'ordenació del territori, que no sols trenca el llindar de la ciutat i de les seues perspectives d'expansió, sinó que s'estén a tot el territori i procura la seua utilització racional i l'ordenada implantació de les actuacions que cal realitzar. De tal manera que el poder públic ja no es pot limitar a ordenar el sòl urbà i urbanitzable i desentendre's del sòl no urbanitzable després de la seua classificació i protecció, si és procedent, sinó que, al contrari, ha d'establir una ordenació integral de tot el territori que comprega tant les transformacions derivades dels desenvolupaments econòmics i socials com les mesures destinades a la defensa i la restauració del medi ambient en qualsevol de les seues manifestacions.

No podem oblidar que els estats membres de la Unió Europea amb l'adopció de l'Estratègia Territorial Europea han acordat uns models i objectius territorials comuns per al futur desenvolupament. Les polítiques de desenvolupament territorial pretenen aconseguir un desenvolupament equilibrat i sostenible del territori europeu. Per a això s'establixen uns objectius comuns que han d'aconseguir-se de la mateixa manera en totes les regions de la Unió Europea. La Comunitat Valenciana assumix el repte de definir la seua pròpia estratègia territorial d'acord amb els objectius comunitaris de procurar la cohesió social i econòmica, la conservació dels recursos naturals i del patrimoni cultural, i la competitivitat més equilibrada del seu territori.

Davant estos plantejaments, indicadors de la nova realitat, es formula una regulació que estableix el marc on té cabuda l'harmonització de les distintes polítiques sectorials amb incidència territorial, de forma que, tal com estableix l'Estratègia Territorial Europea, es creen noves formes de col·laboració institucional a fi de contribuir al fet que en el futur les distintes polítiques sectorials que afecten un mateix territori, que fins ara actuaven de forma pràcticament independent (agricultura, turisme, indústria, obres públiques, medi ambient, energia, transports, etc.), formen part d'una actuació integrada coherent amb les claus del Model Territorial de la Comunitat Valenciana. A més, és necessari per a l'èxit dels objectius assenyalats no sols la cooperació activa de les polítiques sectorials, sinó també la cooperació entre les ciutats i municipis de la Comunitat Valenciana a fi de posar els objectius de la planificació territorial estratègica a l'abast dels ciutadans, així com de complir els principis de participació i de subsidiarietat.

Esta nova llei, formulada en l'exercici de les competències exclusives atribuïdes a la Generalitat Valenciana per l'article 31.9 del nostre Estatut d'Autonomia, aprovat per Llei Orgànica 5/1982, d'1 de juliol, supera els obsolets plantejaments existents, i dota de flexibilitat els instruments per a l'ordenació del territori enfront del rígid sistema vigent, i dóna a la relació entre els instruments una dimensió d'horitzontalitat. Es dissenya un sistema d'ordenació del territori flexible i innovador, basat en instruments que pugen ajudar-se i complementar-se els uns amb els altres, per a l'èxit dels objectius i principis materials d'ordenació establits en la llei.

S'abandona la idea d'una ordenació del territori rígida, íntimament lligada i dependent de la macroplanificació econòmica, que va estar en auge en la dècada dels vuitanta, i s'aposta per plantejaments basats en estratègies territo-

En este contexto adquiere una gran importancia la utilización del territorio, cuya ocupación para la implantación de las distintas actividades del hombre repercute de un modo directo en los demás aspectos medioambientales. Consecuencia de ello es la noción de ordenación del territorio, que no sólo rompe el umbral de la ciudad y de sus perspectivas de expansión, sino que se extiende a todo el territorio, procurando su utilización racional y la ordenada implantación de las actuaciones a realizar. De tal modo que el poder público ya no puede limitarse a ordenar el suelo urbano y urbanizable y desentenderse del suelo no urbanizable tras su clasificación y protección en su caso, sino que, por el contrario, debe establecer una ordenación integral de todo el territorio, comprensiva tanto de las transformaciones derivadas de los desarrollos económicos y sociales como de las medidas destinadas a la defensa y restauración del medio ambiente en cualquiera de sus manifestaciones.

No podemos olvidar que los estados miembros de la Unión Europea con la adopción de la Estrategia Territorial Europea han acordado unos modelos y objetivos territoriales comunes para el futuro desarrollo. Las políticas de desarrollo territorial pretenden conseguir un desarrollo equilibrado y sostenible del territorio europeo. Para ello se establecen unos objetivos comunes que deben alcanzarse por igual en todas las regiones de la Unión Europea. La Comunidad Valenciana asume el reto de definir su propia Estrategia Territorial de acuerdo con los objetivos comunitarios de procurar la cohesión social y económica, la conservación de los recursos naturales y del patrimonio cultural, y la competitividad más equilibrada de su territorio.

Ante estos planteamientos, indicadores de la nueva realidad, se formula una regulación que establece el marco donde tiene cabida la armonización de las distintas políticas sectoriales con incidencia territorial de forma que, tal y como establece la Estrategia Territorial Europea, se creen nuevas formas de colaboración institucional con el fin de contribuir a que en el futuro las distintas políticas sectoriales que afectan a un mismo territorio, que hasta ahora actuaban de forma prácticamente independiente (agricultura, turismo, industria, obras públicas, medio ambiente, energía, transportes, etc.), formen parte de una actuación integrada coherente con las claves del Modelo Territorial de la Comunidad Valenciana. Además, es necesario para el logro de los objetivos señalados no sólo la cooperación activa de las políticas sectoriales, sino también la cooperación entre las ciudades y municipios de la Comunidad Valenciana con el fin de poner los objetivos de la planificación territorial estratégica al alcance de los ciudadanos, así como de dar cumplimiento a los principios de participación y de subsidiariedad.

Esta nueva ley, formulada en el ejercicio de las competencias exclusivas atribuidas a la Generalitat Valenciana por el artículo 31.9 de nuestro Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 5/1982, de 1 de julio, supera los obsoletos planteamientos existentes, dotando de flexibilidad a los instrumentos para la ordenación del territorio frente al rígido sistema vigente, dando a la relación entre los instrumentos de una dimensión de horizontalidad. Se diseña un sistema de ordenación del territorio flexible e innovador, basado en instrumentos que puedan apoyarse y complementarse unos con otros, para el logro de los objetivos y principios materiales de ordenación establecidos en la ley.

Se abandona la idea de una ordenación del territorio rígida, íntimamente ligada y dependiente de la macro-planificación económica, que estuvo en auge en la década de los ochenta, y se apuesta por planteamientos basados en estra-

rials, en les quals té una important participació el conjunt de la societat, que es justifiquen en la voluntat d'identificar la vocació de les distintes parts del territori per a garantir la sostenibilitat a llarg termini i millorar la seua competitivitat. La llei insisteix en un projecte de progrés sostenible que vertebré la nostra Comunitat i la faça competitiva en el marc de l'estat i de l'arc mediterrani europeu, com a suma dels projectes individuals i col·lectius dels seus ciutadans i amb un únic fi: la millora de la qualitat de vida.

Un dels trets d'identitat de la Comunitat Valenciana és la seua enorme diversitat social, cultural, lingüística, natural, concentrada en un reduït espai territorial comprimit per la pressió urbanitzadora que s'exercix sobre llocs de major qualitat ambiental i paisatgística, al costat de l'abandó i la transformació creixent de les terres agrícoles. Les transformacions de tot tipus que afecten el territori de la nostra Comunitat obliguen a una acció global i integradora que necessita una nova llei, que involucre totes les administracions en el procés de planificació i gestió territorial, d'acord amb el paper que correspon a cada una d'estes, i racionalitze les seues relacions competencials. A més, els nous plantejaments de l'ordenació del territori i la incidència que en la legislació estatal sobre l'urbanisme ha tingut la intervenció del Tribunal Constitucional i la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre Règim del Sòl i Valoracions i la seua recent modificació, requereixen d'un nou marc jurídic. Un marc jurídic que exigix major rigor i objectivitat, i menys voluntarismes, en el planejament territorial i urbanístic.

Esta llei dota la Comunitat Valenciana d'una regulació integrada de l'ordenació del territori i de l'urbanisme, entés este en sentit estricte, i crea els necessaris ponts d'enllaç entre ambdues funcions públiques. La competència autonòmica en la decisió dels aspectes de rellevància territorial i la seua coordinació amb els planejaments urbanístics municipals, requereix d'una norma de rang legal que establisca el marc per a la connexió adequada entre l'ordenació territorial i la urbanística. S'establix una nova normativa orientada al desenvolupament de la Comunitat, tant en la seua expansió econòmica, social i cultural, com en la protecció, recuperació i millora de tot allò que la identifica com a territori singular.

II

Instrumentos de dirección i desenvolupament de la política territorial de la Generalitat Valenciana

Amb el propòsit anunciat abans, la llei partix d'una concepció dinàmica de l'ordenació del territori com a funció pública encaminada a un objectiu integrador de polítiques sectorials amb incidència territorial, i adopta així la concepció que d'aquella tasca ha establert la Comunitat Europea i que ha ratificat el Tribunal Constitucional.

L'objectiu al qual s'orienta la funció pública d'ordenació territorial és el de la protecció i la millora de la qualitat de vida de les persones, mitjançant el desenvolupament equilibrat i sostenible basat en les característiques del territori i en la gestió racional dels recursos naturals. D'acord amb això, la funció pública que esta llei regula s'emmarca en els principis rectors d'extracció constitucional, degudament modulats i precisats.

La llei reconeix que la intervenció en el territori ha de produir-se mitjançant els instruments que esta preveu, enca-

tegias territoriales, en las que tiene una importante participación el conjunto de la sociedad, que se justifican en la voluntad de identificar la vocación de las distintas partes del territorio para garantizar la sostenibilidad a largo plazo y mejorar su competitividad. La ley se empeña en un proyecto de progreso sostenible que vertebré nuestra Comunidad, haciéndola competitiva en el marco del Estado y del Arco Mediterráneo Europeo, como suma de los proyectos individuales y colectivos de sus ciudadanos y con un único fin: la mejora de la calidad de vida.

Uno de los rasgos de identidad de la Comunidad Valenciana es su enorme diversidad social, cultural, lingüística, natural, concentrada en un reducido espacio territorial tensionado por la presión urbanizadora que se ejerce sobre lugares de mayor calidad ambiental y paisajística, junto al creciente abandono y transformación de las tierras agrícolas. Las transformaciones de todo orden que afectan al territorio de nuestra Comunidad obligan a una acción global e integradora cuya instrumentación precisa de una nueva Ley, que involucre a todas las administraciones en el proceso de planificación y gestión territorial, conforme al papel que corresponde a cada una de ellas y racionalice sus relaciones competenciales. Además, los nuevos planteamientos de la ordenación del territorio y la incidencia que en la legislación estatal sobre el urbanismo ha tenido la intervención del Tribunal Constitucional y la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y su reciente modificación, requieren de un nuevo marco jurídico. Un marco jurídico que exige, mayor rigor y objetividad, y menos voluntarismos, en el planeamiento territorial y urbanístico.

Esta ley dota a la Comunidad Valenciana de una regulación integrada de la ordenación del territorio y del urbanismo, entendido éste en sentido estricto, creando los necesarios puentes de enlace entre ambas funciones públicas. La competencia autonómica en la decisión de los aspectos de relevancia territorial y su coordinación con los planeamientos urbanísticos municipales, requiere de una norma de rango legal, que establezca el marco para la adecuada conexión entre la ordenación territorial y la urbanística. Se establece una nueva normativa orientada al desarrollo de la Comunidad, tanto en su expansión económica, social y cultural, como en la protección, recuperación y mejora de todo aquello que la identifica como territorio singular.

II

Instrumentos de dirección y desarrollo de la política territorial de la Generalitat Valenciana

Con el propósito antes anunciado, la ley parte de una concepción dinámica de la ordenación del territorio como función pública encaminada a un objetivo integrador de políticas sectoriales con incidencia territorial, adoptando así la concepción que de aquella tarea tiene establecida la Comunidad Europea y que ha refrendado el Tribunal Constitucional.

El objetivo al que se orienta la función pública de ordenación territorial es el de la protección y mejora de la calidad de vida de las personas, mediante el desarrollo equilibrado y sostenible basado en las características del territorio y en la gestión racional de los recursos naturales. Conforme a ello, la función pública que esta ley regula se enmarca en los principios rectoros de extracción constitucional, debidamente modulados y precisados.

La ley reconoce que la intervención en el territorio debe producirse mediante los instrumentos que ella misma con-

ra que estableix un conjunt de principis materials d'ordenació del territori que han de servir de fonament d'estos instruments, sense perjudici, si s'escau, del seu caràcter de normes d'aplicació directa. La relació d'estos principis s'obté de les experiències de la ja dilatada pràctica de la Generalitat en este àmbit competencial, i inclou els més rellevants elements sobre els quals han d'incidir les decisions de transcendència territorial. Així, la llei s'ocupa de qüestions tan estratègiques per al desenvolupament de la Comunitat Valenciana com són el litoral, l'aigua o les infraestructures; adopta una posició decidida en relació amb la prevenció dels riscos naturals o induïts, la recuperació dels centres històrics, la revitalització del patrimoni rural, la promoció del patrimoni cultural i la protecció del medi natural.

Perquè el sistema de planejament territorial es convertisca en realitat, la llei partix de la necessària simplificació i flexibilització dels instruments d'ordenació territorial, elimina tràmits innecessaris, aposta per l'operativitat i dissenya procediments que recorden, en essència, els dels plans urbanístics arrellegats en la legislació vigent, i aprofita la pràctica sorgida amb ocasió de l'aplicació d'esta i evita la introducció de novetats innecessàries. Entre els instruments d'ordenació territorial d'àmbit supramunicipal que esta llei preveu estan el Model Territorial de la Comunitat Valenciana i els plans d'acció territorial.

El Model Territorial de la Comunitat Valenciana és l'instrument que determina les bases generals i les estratègies per a procurar un desenvolupament equilibrat i sostenible, i constituïx el marc de referència de les decisions públiques d'incidència territorial contingudes en els distints instruments de planejament, i estableix les pautes d'harmonització i de coordinació de les distintes polítiques sectorials i projeccions econòmiques i socials.

Els plans d'acció territorial, des de la perspectiva supramunicipal, dotaran de coherència espacial l'ordenació de les distintes polítiques públiques sectorials i asseguraran el respecte a les exigències territorials i urbanístiques en la implantació de les infraestructures públiques. S'estableix un model àgil de plans, tant en la definició del seu objectiu i àmbit territorial com en la determinació dels documents que hagen d'integrar-lo per a la consecució dels seus fins, si bé s'establixen una sèrie d'exigències mínimes de cara a l'operativitat de cada tipus de pla.

Al costat dels instruments anteriors, cal destacar la creació de l'Observatori Permanent del Territori Valencià, com a màxim òrgan consultiu en matèria d'ordenació del territori, la funció pròpia del qual serà la de contribuir al desenvolupament territorial des d'una perspectiva global, amb l'objecte de prestar assessorament per a millorar la vertebració i la cohesió territorial de la Comunitat Valenciana, i en el qual estaran representats els distints agents amb incidència territorial. La seua incorporació es produïx seguint les pautes provinents de la Unió Europea, d'escassa presència en el nostre dret autonòmic comparat com a instrument institucionalitzat al servici de l'ordenació del territori. L'Observatori, per al compliment dels seus fins se servirà del Sistema d'Informació Territorial, que al seu torn complix una doble funció; d'una banda, és un servici públic d'informació objectiva i actualitzada i, d'una altra, conté dades que utilitzarà el planejament en les seues decisions més rellevants.

Convé ressaltar que la llei pretén que els instruments d'ordenació del territori es porten a la pràctica, per a això

templa, si bien establece un conjunto de principios materiales de ordenación del territorio que han de servir de fundamento de estos instrumentos, sin perjuicio, en su caso, de su carácter de normas de aplicación directa. La relación de estos principios se obtiene de las experiencias de la ya dilatada práctica de la Generalitat en este ámbito competencial, dando cabida a los más relevantes elementos sobre los que han de incidir las decisiones de trascendencia territorial. Así, la ley se ocupa de cuestiones tan estratégicas para el desarrollo de la Comunidad Valenciana como son el litoral, el agua o las infraestructuras; adopta una posición decidida en relación con la prevención de los riesgos naturales o inducidos, la recuperación de los centros históricos, la revitalización del patrimonio rural, la promoción del patrimonio cultural y la protección del medio natural.

Para que el sistema de planeamiento territorial se convierta en realidad, la ley parte de la necesaria simplificación y flexibilización de los instrumentos de ordenación territorial, elimina trámites innecesarios, apuesta por la operatividad y diseña procedimientos que recuerdan, en esencia, los de los planes urbanísticos recogidos en la legislación vigente, aprovechando la práctica surgida con ocasión de la aplicación de ésta y evitando la introducción de novedades innecesarias. Entre los instrumentos de ordenación territorial de ámbito supramunicipal que esta ley prevé están el Modelo Territorial de la Comunidad Valenciana y los planes de acción territorial.

El Modelo Territorial de la Comunidad Valenciana es el instrumento que determina las bases generales y estrategias para procurar un desarrollo equilibrado y sostenible, y constituye el marco de referencia de las decisiones públicas de incidencia territorial contenidas en los distintos instrumentos de planeamiento, estableciendo las pautas de armonización y de coordinación de las distintas políticas sectoriales y proyecciones económicas y sociales.

Los planes de acción territorial, desde la perspectiva supramunicipal, dotarán de coherencia espacial a la ordenación de las distintas políticas públicas sectoriales y asegurarán el respeto a las exigencias territoriales y urbanísticas en la implantación de las infraestructuras públicas. Se establece un modelo ágil de planes, tanto en la definición de su objetivo y ámbito territorial como en la determinación de los documentos que deban integrarlo para la consecución de sus fines, si bien se establecen una serie de exigencias mínimas de cara a la operatividad de cada tipo de plan.

Junto a los anteriores instrumentos, cabe destacar la creación del Observatorio Permanente del Territorio Valencià, como máximo órgano consultivo en materia de ordenación del territorio, cuya función propia será la de contribuir al desarrollo territorial desde una perspectiva global, con el objeto de prestar asesoramiento para mejorar la vertebración y la cohesión territorial de la Comunidad Valenciana, y en el que estarán representados los distintos agentes con incidencia territorial. Su incorporación se produce siguiendo las pautas provenientes de la Unión Europea, de escasa presencia en nuestro derecho autonómico comparado en cuanto instrumento institucionalizado al servicio de la ordenación del territorio. El Observatorio, para el cumplimiento de sus fines, se servirá del Sistema de Información Territorial, que a su vez cumple una doble función, por una parte es un servicio público de información objetiva y actualizada y, por otra contiene datos a utilizar por el planeamiento en sus decisiones más relevantes.

Conviene resaltar que la ley pretende que los instrumentos de ordenación del territorio se lleven a la práctica, para

dedica diversos preceptes al seu seguiment, funció en què té un paper rellevant l'Observatori Permanent del Territori Valencià. S'articulen mecanismes per a la concertació de les actuacions públiques i la resolució de conflictes que es puguin plantejar entre les administracions amb actuacions sobre el territori, a través dels estudis de localització i impacte territorial, instruments de nou encuny dissenyats per la llei per a objectivar la presa de decisions de rellevància territorial. La dècada dels noranta va suposar l'impuls definitiu de la consideració de les variables mediambientals en els processos de planificació i va obligar a la realització d'estudis d'impacte ambiental. La llei aposta perquè en la primera dècada del nou segle es consolide la figura dels estudis de localització i impacte territorial per a integrar i coordinar les polítiques territorials, de forma que també es consideren les variables socioeconòmiques i les urbanísticoterritorials.

Entén la llei que els plans d'acció territorial constitueixen en si mateixos un gran estudi de localització i impacte territorial, de manera que exigeix l'elaboració dels estudis de localització i impacte territorial, si així ho requereix l'administració de la Generalitat Valenciana, per a aquells plans, programes o projectes de rellevància territorial que no hagen estat formulats d'acord amb esta llei, ja que han estat tramitats segons la seua legislació sectorial específica. En qualsevol cas, obliga la llei que estos estudis de localització i impacte territorial s'inclouen com a part específica en la documentació exigible per als plans especials no previstos en el planejament aplicable, les modificacions de plans generals que reclassifiquen sòl no urbanitzable i els plans parcials de millora que es formulen en el sòl no urbanitzable; així com per a les activitats extractives i les actuacions que necessiten de declaració d'interés comunitari en els termes exigits per la llei.

Un altre dels objectius de la llei és regular la connexió entre l'ordenació del territori i l'urbanisme, atés que ambdues matèries, encara que amb substantivitat pròpia, responen a una mateixa comesa pública: ordenar la utilització racional del territori valencià. A tal fi estableix el marc de referència entre la planificació territorial i la urbanística i regula la relació entre les decisions urbanístiques i les de rellevància territorial. Esta opció legislativa reflecteix el contingut de la ja coneguda doctrina jurisprudencial que, a propòsit de les dues matèries de què s'ocupa esta llei, ha dissenyat un règim de prevalència d'interessos en què el de caràcter supramunicipal predomina sobre l'estrictament local. Ha de notar-se, no obstant això, que este règim de prevalència s'ha de fer valdre quan el conflicte d'interessos s'actualitza. La llei crea mecanismes per a evitar possibles controvèrsies i, per a això, els municipis tenen facultats de participació en l'elaboració dels instruments d'informació i d'ordenació previstos.

III

Règim urbanístic del sòl no urbanitzable

Una vegada garantida l'observança dels objectius i dels principis territorials en les decisions urbanístiques, la llei emprèn la regulació del sòl no urbanitzable. En esta sobreixen tres aspectes: l'exigència al planejament d'un major rigor d'anàlisi i ordenació, la preservació de les institucions que ja s'han incorporat a la cultura jurídica de la nostra Comunitat, i la notable ampliació de les competències dels municipis.

lo cual dedica diversos preceptos a su seguimiento, función en la que tiene un papel relevante el Observatorio Permanente del Territorio Valenciano. Se articulan mecanismos para la concertación de las actuaciones públicas y la resolución de conflictos que se pudieran plantear entre las administraciones con actuaciones sobre el territorio, a través de los estudios de localización e impacto territorial, instrumentos de nuevo cuño diseñados por la ley para objetivizar la toma de decisiones de relevancia territorial. La década de los noventa supuso el impulso definitivo de la consideración de las variables medioambientales en los procesos de planificación, obligando a la realización de estudios de impacto ambiental. La ley apuesta porque en la primera década del nuevo siglo se consolide la figura de los estudios de localización e impacto territorial para integrar y coordinar las políticas territoriales, de forma que también se consideren las variables socioeconómicas y las urbanístico-territoriales.

Entiende la ley que los planes de acción territorial constituyen en sí mismos un gran estudio de localización e impacto territorial, de manera que exige la elaboración de dichos estudios de localización e impacto territorial, si así lo requiere la administración de la Generalitat Valenciana, para aquellos planes, programas o proyectos de relevancia territorial que no hayan sido formulados conforme a esta ley, al haber sido tramitados conforme a su legislación sectorial específica. En todo caso, obliga la ley a que tales estudios de localización e impacto territorial se incluyan como parte específica en la documentación exigible para los planes especiales no previstos en el planeamiento aplicable, las modificaciones de planes generales que reclasifiquen suelo no urbanizable y los planes parciales de mejora que se formulen en el suelo no urbanizable; así como para las actividades extractivas y las actuaciones que precisen de declaración de interés comunitario en los términos exigidos por la ley.

Otro de los objetivos de la ley es regular la conexión entre la ordenación del territorio y el urbanismo, dado que ambas materias, aunque con sustantividad propia, responden a un mismo cometido público: ordenar la utilización racional del territorio valenciano. A tal fin establece el marco de referencia entre la planificación territorial y la urbanística, y regula la relación entre las decisiones urbanísticas y las de relevancia territorial. Esta opción legislativa refleja el contenido de la ya conocida doctrina jurisprudencial que, a propósito de las dos materias de que se ocupa esta ley, ha diseñado un régimen de prevalencia de intereses en el que el de carácter supramunicipal predomina sobre el estrictamente local. Debe notarse, sin embargo, que este régimen de prevalencia se ha de hacer valer cuando el conflicto de intereses se actualiza. La ley crea mecanismos para evitar posibles controversias y, para ello, los municipios tienen facultades de participación en la elaboración de los instrumentos de información y de ordenación previstos.

III

Régimen urbanístico del suelo no urbanizable

Una vez garantizada la observancia de los objetivos y principios territoriales en las decisiones urbanísticas, la ley aborda la regulación del suelo no urbanizable. En ella sobresalen tres aspectos: la exigencia al planeamiento de un mayor rigor de análisis y ordenación; la preservación de las instituciones que ya se han incorporado a la cultura jurídica de nuestra Comunidad; y la notable ampliación de las competencias de los municipios.

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

El sòl no urbanitzable és aquell que per definició no es pot destinar a uns altres fins diferents de l'agrícola, el forestal, el ramader, el cinegètic i, en general, dels vinculats a la utilització racional dels recursos naturals, dins dels límits que establisquen les lleis o el planejament. Només, per excepció a la regla general d'inedificabilitat del medi rural, la llei admet possibles usos i aprofitaments urbanístics, sempre que siguin 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.

El caràcter liberalitzador de la legislació reguladora de l'activitat urbanística de la Comunitat Valenciana operat en la classificació del sòl permet la implantació d'actuacions en esta classe de sòl a través dels plans especials corresponents, i, fins i tot, dels plans parcials de millora que reclasifiquen directament sòl no urbanitzable no subjecte a especial protecció. Esta llei, encara que reconeix esta possibilitat, limita qualsevol desenvolupament a la seua sostenibilitat, per a això s'establixen dos filtres o controls, un de mediambiental, a partir de l'apreciació favorable del seu impacte ambiental, i un altre de territorial, mitjançant els estudis de localització i impacte territorial, i es garanteix així la compatibilitat del desenvolupament proposat amb l'estratègia d'ocupació del territori i el manteniment o la millora del nivell de qualitat de les infraestructures i dels servicis, per a actuacions els efectes de les quals siguin positius des del punt de vista ambiental i territorial.

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

En el sòl no urbanitzable d'especial protecció s'inclou aquell sòl en què està acreditada la presència d'un important risc o està sotmés a algun règim de protecció incompa-

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

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

El carácter liberalizador de la legislación reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Valenciana operado en la clasificación del suelo, permite la implantación de actuaciones en esta clase de suelo a través de los correspondientes planes especiales, e incluso, planes parciales de mejora que reclasifican directamente suelo no urbanizable no sujeto a especial protección. Esta ley, aun cuando reconoce dicha posibilidad, limita cualquier desarrollo a su sostenibilidad, para ello se establecen dos filtros o controles, uno medioambiental, a partir de la apreciación favorable de su impacto ambiental y, otro territorial, mediante los estudios de localización e impacto territorial, garantizándose así la compatibilidad del desarrollo propuesto con la estrategia de ocupación del territorio y el mantenimiento o mejora del nivel de calidad de las infraestructuras y servicios, para actuaciones cuyos efectos sean positivos desde el punto de vista ambiental y territorial.

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

En el suelo no urbanizable de especial protección se incluye aquel suelo en el que está acreditada la presencia de un importante riesgo o está sometido a algún régimen de

tible amb la seua transformació d'acord amb la legislació sectorial específica, així com aquells sòls que tenen valors naturals o paisatgístics la restauració, conservació o manteniment dels quals convinga a l'interés públic local. En esta categoria de sòl només es podran realitzar aquelles actuacions que, sent compatibles amb les normes de protecció corresponents, tinga previstes el planejament per ser necessàries per al millor aprofitament, atenció i restauració dels recursos naturals o per al benefici públic i aprofitament col·lectiu.

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

Després d'esta primera decisió sobre el règim de protecció del sòl no urbanitzable, la llei exigix al planejament una gamma de determinacions mínimes que permet equiparar l'ordenació d'este sòl a la que és preceptiva en les altres classes de sòl, mitjançant la tècnica de la zonificació utilitzada habitualment per als sòls urbà i urbanitzable. El pla ordenarà i delimitarà expressament les zones vocacionalment aptes per a incloure els diferents usos susceptibles de realitzar-se en esta classe de sòl i prohibirà els usos que per impropis resulten indesitjables en cada una de les zones d'ordenació delimitades.

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

En este aspecte relatiu a les autoritzacions en sòl no urbanitzable és on la llei opera un important trasllat de competències en favor dels municipis i, en conseqüència, contribuïx a ampliar el marc de l'autonomia que estos tenen constitucionalment garantida.

En concret, aquelles actuacions que pretenen usos i aprofitaments més directament vinculats amb la utilització del sòl no urbanitzable, passen a ser autoritzades pels ajuntaments corresponents i se supera la regulació de la Llei 4/1992, de 5 de juny, de la Generalitat Valenciana, sobre Sòl no Urbanitzable —que es deroga—, que sotmetia estes actuacions a l'autorització urbanística autonòmica prèvia.

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

protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial específica, así como aquellos suelos que albergan valores naturales o paisajísticos cuya restauración, conservación o mantenimiento convinga al interés público local. En esta categoría de suelo sólo se podrán realizar aquellas actuaciones que, siendo compatibles con las normas de protección correspondientes, tenga previstas el planeamiento por ser necesarias para el mejor aprovechamiento, cuidado y restauración de los recursos naturales o para su disfrute público y aprovechamiento colectivo.

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

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

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

En este aspecto relativo a las autorizaciones en suelo no urbanizable, es en el que la Ley opera un importante traslado de competencias en favor de los municipios y, en consecuencia, contribuye a ampliar el marco de la autonomía que éstos tienen constitucionalmente garantizada.

En concreto, aquellas actuaciones que pretenden usos y aprovechamientos más directamente vinculados con la utilización del suelo no urbanizable, pasan a ser autorizadas por los correspondientes ayuntamientos, superando la regulación de la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo No Urbanizable —que se deroga—, que sometía tales actuaciones a la previa autorización urbanística autonómica.

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

IV

Mesures addicionals i transitòries de planificació i protecció territorial i urbanística

Les disposicions addicionals de la llei s'ocupen, a més d'adoptar normes per a l'harmonització legislativa, de qüestions relacionades amb el recte ús del sòl no urbanitzable. Així, es regula el règim de parcel·lació de finques o terrenys, es dota d'un catàleg d'infraccions i sancions per a accions específiques que incidixen en el sòl no urbanitzable; s'instaura un nou marc legal per a la dotació de servicis d'energia elèctrica, aigua, gas i telefonia a les edificacions en esta classe de sòl; s'atribuïx la competència per a sancionar les transformacions agrícoles il·legals; es preveu la creació de polígons industrials en xicotets municipis; es regula el dret de tempteig i retracte urbanístic; així com unes altres qüestions relatives a la classificació i la programació del sòl urbanitzable, als convenis urbanístics i als patrimonis públics de sòl.

En les disposicions transitòries és destacable la previsió de la institució de l'homologació del planejament urbanístic, com a via adequada per a l'adaptació d'aquell al contingut d'esta nova llei, així com l'establiment d'un règim transitori fins que no es produïssa l'adaptació esmentada. A més s'adopten les necessàries previsions transitòries en defensa de la franja costera del litoral, de la protecció de l'horta i dels aqüífers de la Comunitat Valenciana fins que s'aproven els instruments específics d'ordenació territorial corresponents, i particulars disposicions de tolerància per a indústries legalment consolidades en el sòl no urbanitzable amb anterioritat a la llei, al mateix temps que es preveu l'homologació de les declaracions d'interés comunitari atorgades a l'empara de l'anterior Llei del Sòl No Urbanitzable.

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

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

TÍTOL PRELIMINAR

Objecte de la llei i àmbit d'aplicació

Article 1

Objecte, fins i àmbit d'aplicació de la llei.

1. És objecte de la present llei:

A) L'ordenació del territori, mitjançant la formulació d'objectius i principis materials i la regulació dels correspo-

IV

Medidas adicionales y transitorias de planificación y protección territorial y urbanística

Las disposiciones adicionales de la ley se ocupan, además de adoptar normas para la armonización legislativa, de cuestiones relacionadas con el recto uso del suelo no urbanizable. Así, se regula el régimen de parcelación de fincas o terrenos; se dota de un catálogo de infracciones y sanciones para acciones específicas que inciden en el suelo no urbanizable; se instaura un nuevo marco legal para la dotación de servicios de energía eléctrica, agua, gas y telefonía a las edificaciones en tal clase de suelo; se atribuye la competencia para sancionar las transformaciones agrícolas ilegales; se prevé la creación de polígonos industriales en pequeños municipios; se regula el derecho de tanteo y retracto urbanístico; así como otras cuestiones relativas a la clasificación y programación del suelo urbanizable, a los convenios urbanísticos y a los patrimonios públicos de suelo.

En las disposiciones transitorias es destacable la previsión de la institución de la homologación del planeamiento urbanístico, como vía adecuada para la adaptación de aquél al contenido de esta nueva ley, así como el establecimiento de un régimen transitorio en tanto no se produzca dicha adaptación. Además se adoptan las necesarias previsiones transitorias en defensa de la franja costera del litoral, de la protección de la huerta y de los acuíferos de la Comunidad Valenciana hasta que se aprueben sus correspondientes instrumentos específicos de ordenación territorial, y particulares disposiciones de tolerancia para industrias legalmente consolidadas en el suelo no urbanizable con anterioridad a la ley, al tiempo que se prevé la homologación de las declaraciones de interés comunitario otorgadas al amparo de la anterior Ley del Suelo No Urbanizable.

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

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

TÍTULO PRELIMINAR

Objeto de la ley y ámbito de aplicación

Artículo 1

Objeto, fines y ámbito de aplicación de la ley.

1. Es objeto de la presente ley:

A) La ordenación del territorio, mediante la formulación de objetivos y principios materiales y la regulación de los

nents instruments estratègics de planificació, avaluació, organització i coordinació amb l'urbanisme i la resta de funcions públiques tendents a esta ordenació.

B) El règim del sòl no urbanitzable, mitjançant la regulació de la seua classificació, qualificació, categories, ordenació, ús i aprofitament.

2. Són fins propis i principis rectors de la present llei els enunciats en els articles 40, 45, 46 i 47 de la Constitució espanyola.

3. Les disposicions contingudes en esta llei són d'aplicació en tot el territori de la Comunitat Valenciana.

TÍTOL I Ordenació del territori

CAPÍTOL I Disposicions generals

Article 2

Concepte.

1. L'ordenació del territori és una funció pública que correspon a la Generalitat Valenciana i als municipis en el marc d'esta llei, en l'exercici de les competències atribuïdes en l'article 31.9 de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana.

2. A través de l'ordenació del territori s'integren i s'articulen en l'espai les polítiques públiques que es desenvolupen a la Comunitat Valenciana, i formen el marc de referència per a la presa de decisions amb projecció territorial, a fi de promoure l'ús sostenible del territori que garantisca el desenvolupament social i econòmic, la qualitat de vida, la utilització racional dels recursos naturals, i la conservació i la promoció del patrimoni cultural.

Article 3

Objectius essencials.

Els objectius essencials de l'estratègia d'ocupació del territori que han de presidir l'ordenació del territori i el desenvolupament urbanístic a la Comunitat Valenciana són els següents:

A) La protecció dels espais, els recursos i els elements naturals, així com les riqueses amb rellevància ecològica, per a impedir l'alteració o la degradació dels seus valors naturals o paisatgístics.

B) La utilització racional del litoral amb l'harmonització de la seua conservació amb la resta d'usos i, especialment, amb els d'oci, residència, turisme, equipaments i servicis públics.

C) L'ús i la distribució racional dels recursos hídrics, a fi d'afavorir l'estalvi en la utilització i el control i la protecció de la seua qualitat.

D) L'aprofitament racional de les riqueses i els recursos naturals i, en particular, els miners, extractius i energètics, mitjançant fórmules compatibles amb la preservació i la millora del medi.

E) La preservació del patrimoni històric cultural de la Comunitat Valenciana, considerant tant els elements aïllats com els conjunts urbans, rurals i paisatgístics, promovent les mesures per a impedir la seua destrucció, deterioració, substitució il·legítima o transformacions impròpies, i impulsant la recuperació, la rehabilitació i l'enriquiment, en concordància amb la normativa específica en esta matèria.

correspondientes instrumentos estratégicos de planificación, evaluación, organización y coordinación con el urbanismo y las restantes funciones públicas tendentes a tal ordenación.

B) El régimen del suelo no urbanizable, mediante la regulación de su clasificación, calificación, categorías, ordenación, uso y aprovechamiento.

2. Son fines propios y principios rectores de la presente ley los enunciados en los artículos 40, 45, 46 y 47 de la Constitución Española.

3. Las disposiciones contenidas en esta ley son de aplicación en todo el territorio de la Comunidad Valenciana.

TÍTULO I Ordenación del territorio

CAPÍTULO I Disposiciones generales

Artículo 2

Concepto.

1. La ordenación del territorio es una función pública que corresponde a la Generalitat Valenciana y a los municipios en el marco de esta ley, en el ejercicio de las competencias atribuidas en el artículo 31.9 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana.

2. A través de la ordenación del territorio se integran y articulan en el espacio las políticas públicas que se desarrollan en la Comunidad Valenciana, conformando el marco de referencia para la toma de decisiones con proyección territorial, con el fin de promover el uso sostenible del territorio que garantice el desarrollo social y económico, la calidad de vida, la utilización racional de los recursos naturales, y la conservación y promoción del patrimonio cultural.

Artículo 3

Objetivos esenciales.

Los objetivos esenciales de la estrategia de ocupación del territorio, que han de presidir la ordenación del territorio y el desarrollo urbanístico en la Comunidad Valenciana, son los siguientes:

A) La protección de los espacios, recursos y elementos naturales así como las riquezas con relevancia ecológica, para impedir la alteración o degradación de sus valores naturales o paisajísticos.

B) La utilización racional del litoral, armonizando su conservación con los restantes usos y especialmente con los de ocio, residencia, turismo, equipamientos y servicios públicos.

C) El uso y distribución racional de los recursos hídricos, propiciando el ahorro en su empleo y el control y protección de su calidad.

D) El aprovechamiento racional de las riquezas y recursos naturales y en particular los mineros, extractivos y energéticos, mediante fórmulas compatibles con la preservación y la mejora del medio.

E) La preservación del patrimonio histórico cultural de la Comunidad Valenciana, considerando tanto los elementos aislados como los conjuntos urbanos, rurales y paisajísticos, promoviendo las medidas para impedir su destrucción, deterioro, sustitución ilegítima o transformaciones impropias, e impulsando su recuperación, rehabilitación y enriquecimiento, en concordancia con la normativa específica en esta materia.

F) La superació dels dèficits d'infraestructures i equipaments existents en el territori valencià segons criteris d'adequació territorial i ambiental.

G) La superació dels desequilibris territorials existents en l'àmbit de la Comunitat Valenciana, amb el tractament diferenciat de les distintes zones que el componen des de la perspectiva de la competitivitat territorial i la promoció d'un desenvolupament econòmic i social equilibrat i sostenible en tot el territori de la Comunitat Valenciana a fi d'assegurar l'accés dels habitants en condicions d'igualtat als equipaments i dotacions públiques.

Article 4

Col·laboració, participació i vinculació.

1. El compliment dels objectius i dels principis materials d'ordenació establits en esta llei és responsabilitat de totes les administracions públiques en el marc de les competències respectives.

2. Les administracions públiques i els particulars tenen el deure de col·laborar per al millor compliment d'esta llei i dels instruments d'ordenació del territori que esta regula. Especialment, han de facilitar la informació disponible per a l'elaboració dels instruments d'ordenació del territori.

3. En l'exercici de les seues competències, les distintes administracions públiques vetlaran pel degut compliment dels principis materials d'ordenació del territori establits en esta llei, i per l'èxit dels objectius marcats en el Model Territorial de la Comunitat Valenciana i en els plans d'acció territorial.

4. Els poders públics garantiran l'exercici del dret a la participació i a la informació pública en els processos de planificació territorial i urbanística.

5. Totes les institucions, entitats i persones físiques o jurídiques estaran obligades al compliment de les determinacions contingudes en esta llei i de l'ordenació territorial i urbanística aprovada d'acord amb esta. Els instruments d'ordenació del territori previstos en esta llei prevaldran pel seu contingut d'interés públic supramunicipal a totes les disposicions reglamentàries municipals que contradiguen o s'oposen a les seues determinacions normatives.

CAPÍTOL II

Principis materials d'ordenació del territori

Article 5

Abast.

1. El territori de la Comunitat Valenciana ha de ser considerat com un recurs natural, escàs i fràgil, i com a tal només podrà ser objecte d'usos eficients, al servici del benestar dels ciutadans, que asseguren el seu aprofitament òptim sense minva de la seua potencialitat per a satisfer les necessitats i les aspiracions de les generacions futures. Amb esta finalitat, els poders públics promouran la millora de la qualitat de vida de tots els ciutadans, mitjançant accions que contribuïsquen a la cohesió econòmica i social, la conservació dels recursos naturals, la promoció del patrimoni cultural, la qualitat ambiental i la competitivitat equilibrada del territori valencià.

2. Els principis materials d'ordenació del territori definits en el present capítol fonamentaran els instruments de

F) La superación de los déficits de infraestructuras y equipamientos existentes en el territorio valenciano en base a criterios de adecuación territorial y ambiental.

G) La superación de los desequilibrios territoriales existentes en el ámbito de la Comunidad Valenciana, con el tratamiento diferenciado de las distintas zonas que lo componen desde la perspectiva de la competitividad territorial, y promoviendo un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible en todo el territorio de la Comunidad Valenciana, asegurando el acceso de los habitantes en condiciones de igualdad a los equipamientos y dotaciones públicas.

Artículo 4

Colaboración, participación y vinculación.

1. El cumplimiento de los objetivos y principios materiales de ordenación establecidos en esta ley, es responsabilidad de todas las administraciones públicas en el marco de sus respectivas competencias.

2. Las administraciones públicas y los particulares tienen el deber de colaborar para el mejor cumplimiento de esta ley y de los instrumentos de ordenación del territorio en ella regulados. Especialmente, deben facilitar la información disponible para la elaboración de los citados instrumentos de ordenación del territorio.

3. En el ejercicio de sus competencias, las distintas administraciones públicas velarán por el debido cumplimiento de los principios materiales de ordenación del territorio establecidos en esta ley, y por el logro de los objetivos marcados en el Modelo Territorial de la Comunidad Valenciana y en los planes de acción territorial.

4. Los poderes públicos garantizarán el ejercicio del derecho a la participación e información pública en los procesos de planificación territorial y urbanística.

5. Todas las instituciones, entidades y personas físicas o jurídicas quedarán obligadas al cumplimiento de las determinaciones contenidas en esta ley y de la ordenación territorial y urbanística aprobada conforme a la misma. Los instrumentos de ordenación del territorio previstos en esta ley prevalecerán por su contenido de interés público supramunicipal a cuantas disposiciones reglamentarias municipales contradigan o se opongan a sus determinaciones normativas.

CAPÍTULO II

Principios materiales de ordenación del territorio

Artículo 5

Alcance.

1. El territorio de la Comunidad Valenciana debe ser considerado como un recurso natural, escaso y frágil, y como tal sólo podrá ser objeto de usos eficientes, al servicio del bienestar de los ciudadanos, que aseguren su óptimo aprovechamiento sin merma de su potencialidad para satisfacer las necesidades y aspiraciones de las generaciones futuras. A tal fin, los poderes públicos promoverán la mejora de la calidad de vida de todos los ciudadanos, mediante acciones que contribuyan a la cohesión económica y social, la conservación de los recursos naturales, la promoción del patrimonio cultural, la calidad ambiental y la competitividad equilibrada del territorio valenciano.

2. Los principios materiales de ordenación del territorio definidos en el presente capítulo fundamentarán los instrumentos

planejament territorial i urbanístic, sense perjudi, si escau, del seu caràcter de normes d'aplicació directa.

Article 6

Utilització racional del sòl.

1. El sòl, com a suport físic d'usos i activitats, en el qual estan presents recursos i riscos naturals, ha de ser objecte de planificació racional. Per a això, el planejament territorial i urbanístic:

A) Ordenarà el creixement urbanístic i evitarà l'ocupació de sòls en què estiga acreditada la presència d'importants valors, recursos o riscos naturals, i d'acord amb la disponibilitat, en quantitat i qualitat, dels recursos bàsics per a satisfer les demandes potencials dels usos urbanístics previstos.

B) Integrarà en l'ordenació del sòl urbanitzable els elements valuosos del paisatge i de la vegetació.

2. Qualsevol proposta de modificació del planejament que supose una alteració de les directrius definitòries de l'estratègia d'evolució urbana i d'ocupació del territori establida en els plans generals municipals, per a poder ser aprovada, requereix que presente davant la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, a l'efecte de concert previ, el nou model territorial municipal que es proposa, d'acord amb el seu context supramunicipal, i s'inicia amb això el procediment de revisió del pla.

3. El litoral de la Comunitat Valenciana, pels seus especials valors ambientals i econòmics, ha de ser objecte d'una ordenació específica. El Govern Valencià elaborarà un Pla d'Acció Territorial del Litoral de la Comunitat Valenciana que establirà les directrius d'ocupació, ús i protecció de la franja costera, i en el qual s'hauran de tindre en compte els següents criteris:

A) Assegurar la utilització racional del litoral, amb l'harmonització de la seua conservació amb la resta d'usos, especialment amb els d'oci, residència, turisme, equipaments i servicis públics i, si cal, reservar espais de costa per a atendre les demandes d'usos marítims d'especial rellevància per a sectors estratègics de l'economia valenciana.

B) La gestió racional dels recursos com l'aigua, el sòl, les platges, el paisatge, els espais naturals d'interés, les infraestructures, els equipaments i el patrimoni cultural limitarà el desenvolupament urbanístic del litoral.

C) Es definirà el risc d'erosió i inundació en el límit coster derivat de l'efecte combinat de l'erosió i de l'acció dels temporals marins i s'establiran les mesures correctores i de limitació d'usos conseqüents per a minimitzar els impactes potencials.

D) S'establirà una ordenació de les tipologies d'edificacions admissibles, d'acord amb les característiques i els usos predominants en cada zona del litoral valencià.

4. A fi de promoure l'aprofitament racional dels recursos naturals minerals i energètics a la Comunitat Valenciana, el Govern Valencià elaborarà Plans d'Acció Territorial de caràcter sectorial, a fi de procurar l'establiment de models d'aprofitament que asseguren simultàniament l'eficiència de les explotacions i els recursos energètics, la seua seguretat, la conservació, la recuperació i la millora del medi ambient afectat per estes, així com el foment i la millora del medi rural en els municipis en els quals estes explotacions i aprofitaments energètics tinguen una presència significativa.

de planeamiento territorial y urbanístico, sin perjuicio, en su caso, de su carácter de normas de aplicación directa.

Artículo 6

Utilización racional del suelo.

1. El suelo, como soporte físico de usos y actividades, en el que están presentes recursos y riesgos naturales, debe ser objeto de planificación racional. Para ello, el planeamiento territorial y urbanístico:

A) Ordenará el crecimiento urbanístico, evitando la ocupación de suelos en los que esté acreditada la presencia de importantes valores, recursos o riesgos naturales, y en consonancia con la disponibilidad, en cantidad y calidad, de los recursos básicos para satisfacer las demandas potenciales de los usos urbanísticos previstos.

B) Integrará en la ordenación del suelo urbanizable los elementos valiosos del paisaje y de la vegetación.

2. Cualquiera propuesta de modificación del planeamiento que suponga una alteración de las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio establecida en los planes generales municipales, para poder ser aprobada, requiere que presente ante la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, a efectos de concierto previo, el nuevo modelo territorial municipal que se propone, acorde con su contexto supramunicipal, iniciando con ello el procedimiento de revisión del plan.

3. El litoral de la Comunidad Valenciana, por sus especiales valores ambientales y económicos, debe ser objeto de una ordenación específica. El Gobierno Valenciano elaborará un Plan de Acción Territorial del Litoral de la Comunidad Valenciana que establecerá las directrices de ocupación, uso y protección de la franja costera, y en el que deberán tenerse en cuenta los siguientes criterios:

A) Asegurar la racional utilización del litoral, armonizando su conservación con los restantes usos, especialmente con los de ocio, residencia, turismo, equipamientos y servicios públicos y, en su caso, reservar espacios de costa para atender a las demandas de usos marítimos de especial relevancia para sectores estratégicos de la economía valenciana.

B) La gestión racional de los recursos como el agua, el suelo, las playas, el paisaje, los espacios naturales de interés, las infraestructuras, los equipamientos y el patrimonio cultural, limitará el desarrollo urbanístico del litoral.

C) Se definirá el riesgo de erosión e inundación en el borde costero derivado del efecto combinado de la erosión y de la acción de los temporales marinos, estableciendo las medidas correctoras y de limitación de usos conseqüentes para minimizar los impactos potenciales.

D) Se establecerá una ordenación de las tipologías de edificaciones admisibles, de acuerdo con las características y los usos predominantes en cada zona del litoral valenciano.

4. A fin de promover el aprovechamiento racional de los recursos naturales minerales y energéticos en la Comunidad Valenciana, el Gobierno Valenciano elaborará planes de acción territorial de carácter sectorial, con el objeto de procurar el establecimiento de modelos de aprovechamiento que aseguren simultáneamente la eficiencia de las explotaciones y los recursos energéticos, su seguridad, la conservación, recuperación y mejora del medio ambiente afectado por las mismas, así como el fomento y mejora del medio rural en los municipios en que tales explotaciones y aprovechamientos energéticos tengan una presencia significativa.

Article 7*Prevenió de riscos naturals o induïts.*

1. No es podrà classificar o reclassificar, com a urbà o urbanitzable, sòl no urbanitzable els valors especialment protegits del qual hagen sofert els efectes d'un incendi forestal, ni es podran minorar les proteccions derivades de la seua qualificació urbanística.

2. Qualsevol actuació urbanística que afecte masses arbòries, arbustives o formacions vegetals d'interés haurà de compatibilitzar la seua presència amb el desenvolupament previst i integrar-les en els espais lliures i zones verdes establits pel Pla. Quan això no siga possible, haurà de reposar-les en el seu àmbit, en idèntica proporció, amb les mateixes espècies, i amb aspecte i característiques anàlegs.

El que disposa el paràgraf anterior serà d'aplicació fins i tot quan estes masses arbòries o arbustives hagen sofert els efectes d'un incendi.

3. El planejament territorial i urbanístic adoptarà mesures actives contra l'erosió del sòl, com a principal causa de la desertització de la Comunitat Valenciana i per la seua repercussió sobre el paisatge, la productivitat vegetal i el cicle hidrològic, i controlarà el seu avanç mitjançant la gestió adequada del recurs natural sòl. El Govern Valencià elaborarà un Pla d'Acció Territorial d'Ordenació Forestal per a la conservació, la millora i la regeneració de la coberta vegetal dels terrenys forestals i la defensa del sòl contra l'erosió.

4. Tots els llits públics i privats s'hauran de mantindre expeditos. No s'autoritzarà l'aterrament o reducció sense que existisca un projecte degudament aprovat per l'organisme de conca competent, que preveja i garantisca una solució alternativa per al transcurs normal de les aigües, sense perjudi de les limitacions establides en la legislació en matèria d'aigües.

5. El Govern Valencià elaborarà un Pla d'Acció Territorial de Prevenió de Riscos d'Inundació. Fins que no s'aprove este pla, el planejament territorial o urbanístic no podrà originar un increment del risc d'inundació en el terme municipal d'acord amb la cartografia d'inundabilitat declarada de necessària observança per la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme. Per a això, el planejament haurà d'orientar els futurs desenvolupaments urbanístics cap a les zones no inundables o, en el cas que tota la superfície del municipi així ho fóra, cap a les àrees de menor risc. Qualsevol decisió de planejament que s'aparte d'este criteri haurà de justificar la seua idoneïtat en un estudi d'inundabilitat més específic, realitzat amb motiu de l'actuació que es pretén.

6. Les administracions públiques tindran en compte en l'assignació dels usos del sòl, els objectius de prevenió d'accidents greus en els quals intervinguen substàncies perilloses i de limitació de les seues conseqüències.

Article 8*Ús eficient dels recursos hídrics.*

1. Són objectius prioritaris en matèria de gestió de l'aigua a la Comunitat Valenciana:

A) Assegurar en quantitat i qualitat els cabals ecològics per a llits i zones humides.

B) El seu ús racional i eficient mitjançant la millora de la xarxa de distribució i mitjançant el tractament adequat de les aigües residuals que permeten la seua reutilització o reciclatge.

Artículo 7*Prevenión de riesgos naturales o inducidos.*

1. No se podrá clasificar o reclassificar, como urbano o urbanizable, suelo no urbanizable cuyos valores especialmente protegidos hayan sufrido los efectos de un incendio forestal, ni se podrán minorar las protecciones derivadas de su calificación urbanística.

2. Cualquier actuación urbanística que afecte a masas arbóreas, arbustivas o a formaciones vegetales de interés, deberá compatibilizar su presencia con el desarrollo previsto, integrándolas en los espacios libres y zonas verdes establecidos por el plan. Cuando ello no fuera posible, deberá reponerlas en su ámbito, en idéntica proporción, con las mismas especies, y con análogo porte y características.

Lo dispuesto en el párrafo anterior, será de aplicación incluso cuando dichas masas arbóreas o arbustivas hayan sufrido los efectos de un incendio.

3. El planeamiento territorial y urbanístico adoptará medidas activas contra la erosión del suelo, como principal causa de la desertización de la Comunidad Valenciana y por su repercusión sobre el paisaje, la productividad vegetal y el ciclo hidrológico, controlando su avance mediante la adecuada gestión del recurso natural suelo. El Gobierno Valenciano elaborará un Plan de Acción Territorial de Ordenación Forestal, para la conservación, mejora y regeneración de la cubierta vegetal de los terrenos forestales y la defensa del suelo contra la erosión.

4. Todos los cauces públicos y privados deberán mantenerse expeditos. No se autorizará su aterramiento o reducción sin que exista un proyecto debidamente aprobado por el organismo de cuenca competente, que prevea y garantice una solución alternativa para el transcurso normal de las aguas, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en la legislación en materia de aguas.

5. El Gobierno Valenciano elaborará un Plan de Acción Territorial de Prevenió de Riesgos de Inundación. En tanto no se apruebe dicho plan el planeamiento territorial o urbanístico no podrá originar un incremento del riesgo de inundación en el término municipal conforme a la cartografía de inundabilidad declarada de necesaria observancia por la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Para ello el planeamiento deberá orientar los futuros desarrollos urbanísticos hacia las zonas no inundables o, en el supuesto de que toda la superficie del municipio así lo fuera, hacia las áreas de menor riesgo. Cualquier decisión de planeamiento que se aparte de este criterio deberá justificar su idoneidad en un estudio de inundabilidad más específico, realizado con motivo de la actuación que se pretende.

6. Las administraciones públicas tendrán en cuenta en la asignación de los usos del suelo, los objetivos de prevenió de accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas y de limitación de sus consecuencias.

Artículo 8*Uso eficiente de los recursos hídricos.*

1. Son objetivos prioritarios en materia de gestión del agua en la Comunidad Valenciana:

A) Asegurar en cantidad y calidad los caudales ecológicos para cauces y zonas húmedas.

B) Su uso racional y eficiente mediante la mejora de la red de distribución y mediante el tratamiento adecuado de las aguas residuales que permitan su reutilización o reciclaje.

2. No es podrà autoritzar cap transformació agrícola que implique un increment del consum d'aigua, sense el degut certificat emès per l'organisme de conca competent sobre la seua disponibilitat i compatibilitat amb les previsions dels plans hidrològics, a més de la no afecció o el menysteniment a uns altres usos existents legalment implantats. Amb esta finalitat, l'atorgament de la preceptiva llicència municipal que legitime la transformació agrícola requerirà del certificat esmentat i de l'autorització prèvia de la conselleria competent en matèria d'agricultura. La Generalitat Valenciana, en la planificació dels regadius i d'altres usos agraris, establirà un procediment específic per a l'autorització, el control i la disciplina de les transformacions de secà a regadiu.

3. Perquè es puguen aprovar nous programes urbanístics per al desenvolupament d'actuacions integrades, inclosos aquells l'objecte dels quals siga la implantació d'habitatges de segona residència, haurà de justificar-se la disponibilitat d'aigua, en quantitat i qualitat suficients, en els moments de màxima ocupació. Per a això, haurà de garantir-se esta disponibilitat mitjançant certificat municipal justificat en un estudi tècnic d'avaluació de les demandes potencials, incloses les pèrdues en la xarxa i en l'oferta justificada del recurs disponible.

4. Els plans generals municipals establiran limitacions necessàries per a la classificació del sòl quan no hi haja subministrament dels recursos hídrics necessaris amb garantia de potabilitat.

5. Tots els sectors de sòl urbanitzable disposaran en el seu desenvolupament de la seua pròpia estació depuradora llevat que connecten, en les degudes condicions, amb la xarxa de clavegueram municipal.

Article 9

Revitalització del patrimoni rural.

1. L'horta de la Comunitat Valenciana, com a espai d'acreditats valors mediambientals, històrics i culturals, ha de ser objecte de protecció. Per a això, el Govern Valencià elaborarà un Pla d'Acció Territorial de Protecció de l'Horta, en el qual es definiran les zones mereixedores de protecció i les mesures urbanístiques corresponents, així com els programes d'actuació pública necessaris per a afavorir el sosteniment de les activitats pròpies de l'horta i la permanència de la població amb un nivell de vida adequat.

2. El Pla d'Acció Territorial de Protecció de l'Horta Valenciana podrà incloure un Catàleg de Béns i Espais Rurals Protegits que comprenga les edificacions, les construccions i qualsevol altre element d'interés l'alteració de les quals s'ha de sotmetre a condicions o limitacions restrictives, d'acord amb l'especial valoració que meresquen estos béns i espais protegits, sense perjudi que els municipis afectats elaboren un document de protecció més específic.

3. El planejament territorial o urbanístic adoptarà les mesures necessàries per a aconseguir l'adequada recuperació i revitalització del patrimoni rural arquitectònic catalogat d'interés.

4. Qualsevol iniciativa d'ordenació o ús del territori en zones del medi rural valencià afectades per processos intenses de pèrdua de població procurarà establir les condicions adequades per a fomentar el sosteniment i la permanència de la població o, si és procedent, la recuperació i consolidació de nuclis residencials permanents. El Govern Valencià

2. No se podrà autoritzar ninguna transformació agrícola que implique un incremento del consumo de agua, sin la debida certificación emitida por organismo de cuenca competente sobre su disponibilidad y compatibilidad con las previsiones de los planes hidrológicos, además de la no afectación o menoscabo a otros usos existentes legalmente implantados. A tal efecto, el otorgamiento de la preceptiva licencia municipal que legitime la transformación agrícola requerirá de la citada certificación y de la autorización previa de la conselleria competente en materia de agricultura. La Generalitat Valenciana, en la planificación de los regadios y otros usos agrarios, establecerá un procedimiento específico para la autorización, el control y la disciplina de las transformaciones de secano a regadio.

3. Para que se puedan aprobar nuevos programas urbanísticos para el desarrollo de actuaciones integradas, incluidos aquellos cuyo objeto sea la implantación de viviendas de segunda residencia, deberá justificarse la disponibilidad de agua, en cantidad y calidad suficientes, en los momentos de máxima ocupación. Para ello, deberá garantizarse esta disponibilidad mediante certificación municipal justificada en un estudio técnico de evaluación de las demandas potenciales, incluidas las pérdidas en la red y en la oferta justificada del recurso disponible.

4. Los planes generales municipales establecerán limitaciones precisas a la clasificación del suelo cuando se carezca de suministro de los recursos hídricos necesarios con garantía de potabilidad.

5. Todos los sectores de suelo urbanizable dispondrán en su desarrollo de su propia estación depuradora salvo que conecten, en las debidas condiciones, con la red de alcantarillado municipal.

Artículo 9

Revitalización del patrimonio rural.

1. La huerta de la Comunidad Valenciana, como espacio de acreditados valores medioambientales, históricos y culturales, debe ser objeto de protección. Para ello, el Gobierno Valenciano elaborará un Plan de Acción Territorial de Protección de la Huerta, en el que se definirán las zonas merecedoras de protección y las medidas urbanísticas correspondientes, así como los programas de actuación pública necesarios para favorecer el sostenimiento de las actividades propias de la huerta y la permanencia de la población con un nivel de vida adecuado.

2. El Plan de Acción Territorial de Protección de la Huerta Valenciana podrá incluir un Catálogo de Bienes y Espacios Rurales Protegidos en el que se comprendan las edificaciones, construcciones y cualquier otro elemento de interés cuya alteración debe someterse a condiciones o limitaciones restrictivas, de acuerdo con la especial valoración que merezcan dichos bienes y espacios protegidos, sin perjuicio de que por los municipios afectados se elabore un documento de protección más específico.

3. El planeamiento territorial o urbanístico adoptará las medidas necesarias para lograr la adecuada recuperación y revitalización del patrimonio rural arquitectónico catalogado de interés.

4. Toda iniciativa de ordenación o uso del territorio en zonas del medio rural valenciano afectadas por procesos intenses de pérdida de población procurarà establecer las condiciones adecuadas para fomentar el sostenimiento y permanencia de la población o, en su caso, la recuperación y consolidación de núcleos residenciales permanentes. El Go-

arbitrarà mesures de recuperació de les zones rurals despoblades mitjançant l'elaboració del Pla d'Acció Territorial del Sistema Rural Valencià.

5. Les construccions i les edificacions situades en el medi rural hauran d'harmonitzar amb el paisatge i el seu entorn natural. Les activitats que es desenvolupen seran compatibles amb els valors protegits i amb el manteniment i la sostenibilitat del medi rural.

6. Les administracions establiran el marc de les ajudes públiques de foment per a estimular o modernitzar l'activitat agrària, mitjançant instruments econòmics per al seu manteniment i millora.

Article 10

Recuperació dels nuclis històrics tradicionals o entorns urbans degradats.

Els municipis hauran de destinar la meitat dels ingressos procedents de l'alienació del sòl corresponent al tant per cent de cessió de l'aprofitament tipus de les distintes actuacions urbanístiques que es produïsquen en el seu terme municipal, per a l'adquisició de terrenys i edificis que afavorisquen l'efectiva recuperació de les zones de nuclis històrics tradicionals delimitades en el planejament general o per a la regeneració d'altres entorns urbans degradats. S'entendrà que les inversions esmentades contribueixen a la referida recuperació o revitalització quan es destinen a alguna de les finalitats següents:

A) Adquisició de sòl en el nucli històric o entorns urbans degradats amb destinació a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública.

B) Adquisició i rehabilitació d'edificis amb destinació a equipaments públics que fomenten la rehabilitació del nucli històric o entorns urbans degradats.

C) Adequació en el nucli històric o entorns urbans degradats d'espais lliures i renovació de vials i infraestructures i servicis d'aigua, gas, energia elèctrica i clavegueram.

Article 11

Desenvolupament equilibrat i sostenible del territori.

Per a la consecució d'un desenvolupament equilibrat i sostenible de la Comunitat Valenciana tot planejament territorial i urbanístic procurarà que:

A) Les accions de nova urbanització se centren en la satisfacció de les demandes socials més desatenses, tals com l'ampliació de les dotacions d'equipament urbà o la producció de sòl necessari per al desenvolupament social.

B) El creixement urbà de les ciutats es fonamenta en l'ús racional dels servicis i les infraestructures a fi d'assegurar un equilibri entre l'assentament de població i la seua dotació de servicis.

C) S'establisquen instruments o programes específics de protecció i millora del medi rural, que eviten la infrutilització de recursos, l'envelliment demogràfic i el declivi econòmic en les zones rurals, així com per a la conservació i, si és procedent, recuperació dels espais naturals i de la fauna i flora silvestres.

D) Tota reclassificació com a sòl urbanitzable de terrenys que, anteriorment, tingueren la consideració de no urbanitzable porte adscrita, amb independència de les reserves de sòl dotacional públic i cessions que corresponguen, l'obtenció gratuïta en favor del municipi d'una superfície

bierno Valenciano arbitrará medidas de recuperación de las zonas rurales despobladas mediante la elaboración del Plan de Acción Territorial del Sistema Rural Valenciano.

5. Las construcciones y edificaciones radicadas en el medio rural deberán armonizar con el paisaje y su entorno natural. Las actividades que se desarrollen serán compatibles con los valores protegidos y con el mantenimiento y la sostenibilidad del medio rural.

6. Las administraciones establecerán el marco de las ayudas públicas de fomento para estimular o modernizar la actividad agraria, mediante instrumentos económicos para su mantenimiento y mejora.

Artículo 10

Recuperación de los núcleos históricos tradicionales o entornos urbanos degradados.

Los municipios deberán destinar la mitad de los ingresos procedentes de la enajenación del suelo correspondiente al tanto por ciento de cesión del aprovechamiento tipo, de las distintas actuaciones urbanísticas que se produzcan en su término municipal, para la adquisición de terrenos y edificios que propicien la efectiva recuperación de las zonas de núcleos históricos tradicionales delimitadas en el planeamiento general o para la regeneración de otros entornos urbanos degradados. Se entenderá que dichas inversiones contribuyen a la referida recuperación o revitalización, cuando se destinen a alguna de las siguientes finalidades:

A) Adquisición de suelo en el núcleo histórico o entornos urbanos degradados con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

B) Adquisición y rehabilitación de edificios con destino a equipamientos públicos que fomenten la rehabilitación del núcleo histórico o entornos urbanos degradados.

C) Adequación en el núcleo histórico o entornos urbanos degradados de espacios libres y renovación de viales e infraestructuras y servicios de agua, gas, energía eléctrica y alcantarillado.

Artículo 11

Desarrollo equilibrado y sostenible del territorio.

En el logro de un desarrollo equilibrado y sostenible de la Comunidad Valenciana, todo planeamiento territorial y urbanístico procurarà que:

A) Las acciones de nueva urbanización se centren en la satisfacción de las demandas sociales más desatendidas, tales como la ampliación de las dotaciones de equipamiento urbano o la producción de suelo necesario para el desarrollo social.

B) El crecimiento urbano de las ciudades se fundamente en el uso racional de los servicios e infraestructuras, asegurando un equilibrio entre el asentamiento de población y su dotación de servicios.

C) Se establezcan instrumentos o programas específicos de protección y mejora del medio rural, que eviten la infrutilización de recursos, el envejecimiento demográfico y el declive económico en las zonas rurales, así como, para la conservación y, en su caso, recuperación de los espacios naturales y de la fauna y flora silvestres.

D) Toda reclassificación como suelo urbanizable de terrenos que, anteriormente, tuviesen la consideración de no urbanizables lleve adscrita, con independencia de las reservas de suelo dotacional público y cesiones que correspondan, la obtención gratuita en favor del municipio de una superficie

equivalent de sòl no urbanitzable d'especial protecció delimitada pel planejament pel seu interès públic local, així com que el compliment del deure de cessió de sòl a l'administració actuant perquè esta puga materialitzar el deure per cent de l'aprofitament tipus que li correspon en l'àmbit de l'actuació, siga en sòl urbanitzat lliure de càrregues d'urbanització.

E) L'ocupació del sòl pels nous desenvolupaments urbans estiga d'acord amb les característiques territorials en què es produïska per a evitar processos d'urbanització dispersa o fragmentada que desborden la capacitat de resposta dels equipaments i de les infraestructures primàries que vertebran la ciutat i el territori.

F) El sòl destinat en les ciutats a zones verdes o parcs públics complisca una proporció no inferior a deu metres quadrats de zona verda per habitant, en relació al total de població prevista en el pla.

G) La millora de la qualitat de vida urbana i la cohesió social de la població siga efectiva mitjançant la conservació i, si és procedent, la recuperació de les condicions ambientals adequades i la integració equilibrada dels usos i activitats, i garantir l'accessibilitat i la utilització dels espais d'ús públic, especialment mitjançant l'eliminació de les barreres arquitectòniques.

H) S'assegure la millora del front marítim en els nuclis urbans costers i la preservació dels elements del paisatge litoral que el doten de singularitat.

Article 12

Conservació i promoció del patrimoni cultural.

El planejament territorial i urbanístic tindrà com a objectiu la conservació i promoció del patrimoni cultural i amb esta finalitat inclourà, almenys, les determinacions necessàries perquè:

A) S'afavorisca la conservació i la recuperació del patrimoni arqueològic, els espais urbans rellevants, els elements i els tipus arquitectònics singulars i les formes tradicionals d'ocupació humana del territori d'acord amb les peculiaritats locals.

B) En les àrees de valor cultural manifest i, en especial, en els conjunts històrics declarats com a béns d'interès cultural s'assegure que les construccions de nova planta i la reforma, rehabilitació i ampliació de les existents harmonitzen amb l'entorn cultural, en particular, quant a alçària, volum, color, composició i materials exteriors.

Article 13

Protecció del medi natural.

La protecció, la conservació i la regeneració del medi natural serà activa i incorporarà mesures que facen efectiu el manteniment de l'equilibri ecològic. Amb este propòsit, el planejament territorial i urbanístic promourà que:

A) Les accions tendents a la protecció i a la millora de paratges, espais i recursos naturals i el seu entorn d'influència natural incloguen les mesures necessàries per a la recuperació de l'ecosistema dels ja degradats i, en tot cas, les mesures previstes en la legislació forestal i d'espais protegits.

B) S'adopten mesures perquè l'aprofitament social dels paratges, els espais i els recursos naturals subjectes a protecció redunde en una millora de la seua qualitat ecològica que assegure la seua sostenibilitat. Com també que s'esta-

equivalente de suelo no urbanizable de especial protección delimitada por el planeamiento por su interés público local, así como que el cumplimiento del deber de cesión de suelo a la administración actuante para que ésta pueda materializar el 10% del aprovechamiento tipo que le corresponde en el ámbito de la actuación, sea en suelo urbanizado libre de cargas de urbanización.

E) La ocupación del suelo por los nuevos desarrollos urbanos sea acorde con las características territoriales en que se produzca, evitando procesos de urbanización dispersa o fragmentada que desborden la capacidad de respuesta de los equipamientos e infraestructuras primarias que vertebran la ciudad y el territorio.

F) El suelo destinado en las ciudades a zonas verdes o parques públicos cumpla una proporción no inferior a 10 metros cuadrados de zona verde por habitante, en relación al total de población prevista en el plan.

G) La mejora de la calidad de vida urbana y la cohesión social de la población sea efectiva mediante la conservación y, en su caso, la recuperación de las condiciones ambientales adecuadas y la integración equilibrada de los usos y actividades, garantizando la accesibilidad y la utilización de los espacios de uso público, especialmente mediante la eliminación de las barreras arquitectónicas.

H) Se asegure la mejora del frente marítimo en los núcleos urbanos costeros y la preservación de los elementos del paisaje litoral que le dotan de singularidad.

Artículo 12

Conservación y promoción del patrimonio cultural.

El planeamiento territorial y urbanístico tendrá como objetivo la conservación y promoción del patrimonio cultural, y a tal efecto incluirá, al menos, las determinaciones necesarias para que:

A) Se favorezca la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a las peculiaridades locales.

B) En las áreas de manifiesto valor cultural, y en especial en los conjuntos históricos declarados como bienes de interés cultural, se asegure que las construcciones de nueva planta y la reforma, rehabilitación y ampliación de las existentes armonicen con el entorno cultural, en particular, en cuanto a altura, volumen, color, composición y materiales exteriores.

Artículo 13

Protección del medio natural.

La protección, conservación y regeneración del medio natural será activa e incorporará medidas que hagan efectivo el mantenimiento del equilibrio ecológico. A este propósito, el planeamiento territorial y urbanístico promoverá que:

A) Las acciones tendentes a la protección y mejora de parajes, espacios y recursos naturales y su entorno de influencia natural incluyan las medidas necesarias para la recuperación del ecosistema de los ya degradados y, en todo caso, las medidas previstas en la legislación forestal y de espacios protegidos.

B) Se adopten medidas para que el disfrute social de los parajes, espacios y recursos naturales sujetos a protección redunde en una mejora de su calidad ecológica asegurando su sostenibilidad. Así como se establezcan medidas com-

blisquen mesures compensatòries perquè els titulars d'activitats o drets afectats per normes d'especial protecció reconduïsquen adequadament els usos i els aprofitaments legítimament implantats en les zones protegides.

C) Les accions tendents a la transformació del sòl en el seu estat natural es restringisquen en aquells espais que posseïsquen valors naturals d'interès ambiental, d'acord amb la seua legislació específica o en el planejament territorial i urbanístic aplicable. En qualsevol cas, hauran de ser respectuoses, en el mode i emplaçament, amb els recursos i els espais naturals susceptibles de protecció.

D) Els paisatges naturals, les vistes que comprenen paratges emblemàtics o belleses naturals o incloguen monuments historicoartístics, i els camps visuals que permeten l'apreciació dels valors culturals o tradicionals característics de la zona, hauran de ser objecte d'especial tractament en la seua ordenació. En cap cas, es permetran actuacions que puguen trencar la seua harmonia o desfigurar la perspectiva pròpia del paisatge natural o entorn cultural.

E) No es permetrà cap actuació que siga incompatible amb les característiques particulars de les zones humides. L'explotació dels seus recursos naturals es portarà a terme, amb l'autorització o concessió administrativa prèvia, amb les garanties necessàries de permanència de les seues característiques naturals i preservació de la quantitat i qualitat de les aigües que afluïxen a la zona. La seua conservació, protecció i utilització s'efectuarà d'acord amb la legislació mediambiental específica.

A partir de l'entrada en vigor d'esta llei, els terrenys que s'obtinguen artificialment per dessecació assistida provinents de les zones humides així catalogades no podran destinar-se a un altre ús distint que el d'aconseguir la restauració natural de l'aigua, la humitat i la vegetació de la zona dessecada.

F) L'ordenació detallada dels sòls urbanitzables confrontants amb els llits haurà de disposar terrenys destinats a espais lliures i zones verdes públiques al costat del domini públic hidràulic i al llarg de tota la seua extensió. Els espais públics esmentats hauran de complir, almenys, les condicions de dimensió i de qualitat exigides per als jardins per la legislació urbanística. Les mateixes disposicions seran aplicables a masses d'aigua com llacs, llacunes, pantans, embassaments i altres d'anàlegs.

Article 14

Integració en el territori de les infraestructures.

1. La planificació i la implantació d'infraestructures de transport, energia elèctrica, aigua, gas i comunicacions tindrà com a objectius incrementar el nivell de dotació i equipament del territori, reduir al mínim els seus possibles efectes ambientals i territorials negatius, promoure l'equilibri territorial i la igualtat dels ciutadans en l'accés als béns i servicis públics essencials, i procurarà l'aplicació de criteris de rendibilitat social i proporcionalitat en l'assignació dels recursos.

2. Les administracions públiques hauran de coordinar els seus plans i projectes per a la implantació d'infraestructures i potenciar la compatibilitat d'usos i la integració d'estes en xarxes homogènies que faciliten l'accés i la utilització pels ciutadans.

3. Sense perjudi del compliment del que disposa la legislació d'impacte ambiental, el traçat i el disseny de les noves infraestructures haurà de ser respectuós amb el medi natural i adequar-se a les característiques del territori en què s'implanten, per a la prevenció de riscos naturals.

pensatorias para que los titulares de actividades o derechos afectados por normas de especial protección reconduzcan adecuadamente los usos y aprovechamientos legítimamente implantados en las zonas protegidas.

C) Las acciones tendentes a la transformación del suelo en su estado natural se restrinjan en aquellos espacios que posean valores naturales de interés ambiental, de acuerdo con su legislación específica o en el planeamiento territorial y urbanístico aplicable. En todo caso, deberán ser respetuosas, en su modo y emplazamiento, con los recursos y espacios naturales susceptibles de protección.

D) Los paisajes naturales, las vistas que comprenden parajes emblemáticos o bellezas naturales o abarquen monumentos histórico-artísticos, y los campos visuales que permitan la apreciación de los valores culturales o tradicionales característicos de la zona, deberán ser objeto de especial tratamiento en su ordenación. En ningún caso, se permitirá actuaciones que puedan romper su armonía o desfigurar la perspectiva propia del paisaje natural o entorno cultural.

E) No se permitirá ninguna actuación que sea incompatible con las características particulares de las zonas húmedas. La explotación de sus recursos naturales se llevará a cabo, previa autorización o concesión administrativa, con las garantías necesarias de permanencia de sus características naturales y preservación de la cantidad y calidad de las aguas que afluyen a la zona. Su conservación, protección y utilización se efectuará de acuerdo con la legislación mediambiental específica.

A partir de la entrada en vigor de esta ley, los terrenos que se obtengan artificialmente por desecación asistida provenientes de las zonas húmedas así catalogadas no podrán destinarse a otro uso distinto que el de lograr la restauración natural del agua, la humedad y la vegetación de la zona desecada.

F) La ordenación pormenorizada de los suelos urbanizables colindantes con los cauces deberá disponer terrenos destinados a espacios libres y zonas verdes públicas junto al dominio público hidràulico y a lo largo de toda su extensión. Los mencionados espacios públicos deberán cumplir, al menos, las condiciones dimensionales y de calidad exigidas para los jardines por la legislación urbanística. Las mismas disposiciones serán aplicables a masas de agua, tales como lagos, lagunas, pantanos, embalses y otros análogos.

Artículo 14

Integración en el territorio de las infraestructuras.

1. La planificación e implantación de infraestructuras de transporte, energía eléctrica, agua, gas y comunicaciones tendrá como objetivos incrementar el nivel de dotación y equipamiento del territorio, reducir al mínimo sus posibles efectos ambientales y territoriales negativos, promover el equilibrio territorial y la igualdad de los ciudadanos en el acceso a los bienes y servicios públicos esenciales, y procurará la aplicación de criterios de rentabilidad social y proporcionalidad en la asignación de los recursos.

2. Las administraciones públicas deberán coordinar sus planes y proyectos para la implantación de infraestructuras, potenciando la compatibilidad de usos y la integración de las mismas en redes homogéneas que faciliten el acceso y la utilización por los ciudadanos.

3. Sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en la legislación de impacto ambiental, el trazado y diseño de las nuevas infraestructuras deberá ser respetuoso con el medio natural y adecuarse a las características del territorio en el que se implanten, para la prevención de riesgos naturales.

4. El planejament territorial i urbanístic establirà les reserves de terrenys necessàries per a facilitar la creació o l'ampliació de les infraestructures que complisquen una funció estructurant del territori i les integrarà en la xarxa primària de dotacions públiques.

5. Qualsevol pla o projecte que supose nova ocupació o transformació dels usos del territori haurà d'incloure les previsions i disposar els mitjans necessaris per a resoldre les necessitats i demandes de transport, accessibilitat i mobilitat que genere o puga generar en el futur.

6. La classificació del sòl destinat a infraestructures es realitzarà en funció de l'assignació al territori de les distintes classes de sòl previstes en la legislació urbanística.

7. El planejament territorial i urbanístic ordenarà les infraestructures de subministrament d'energia i de comunicacions, delimitarà corredors per al pas d'estes instal·lacions atenent a la vulnerabilitat del medi i les integrarà en l'estructura del territori i resoldrà la compatibilitat amb els usos existents o previstos.

CAPÍTOL III Model territorial de la Comunitat Valenciana

Article 15

Concepte i àmbit.

1. El Model Territorial de la Comunitat Valenciana és l'instrument d'ordenació territorial que estableix els objectius globals, els criteris i els projectes fonamentals de referència per al desenvolupament territorial de la Comunitat. Per a això el Model Territorial s'expressarà mitjançant propostes estratègiques, de caràcter orientador i dinamitzador, i determinacions normatives, el nivell de vinculació del qual serà establert pel propi Model Territorial.

2. L'àmbit del Model Territorial serà tota la Comunitat Valenciana i podrà proposar estratègies específiques per a àmbits territorials menors quan estes apareguen com a factors necessaris per a l'èxit dels objectius globals del territori.

Article 16

Contingut del Model Territorial de la Comunitat Valenciana.

El Model Territorial de la Comunitat Valenciana incorporarà els continguts necessaris per a establir les referències bàsiques de l'estratègia de desenvolupament territorial d'àmbit comunitari i inclourà, almenys, els següents:

A) Identificació dels objectius i de les accions estratègiques de la Comunitat Valenciana en el marc territorial espanyol i europeu, d'acord amb l'evolució previsible del context social i econòmic.

B) Proposta d'estructura territorial, que arrebegue els elements clau en l'organització del territori de la Comunitat, que identifique les seues vocacions, les seues funcions i interrelacions i els criteris per a intervenir sobre estos.

C) Conjunt de criteris i orientacions territorials necessaris perquè les polítiques sectorials es desenvolupen de forma coherent entre si i amb el Model Territorial que asseguren la seua coordinació i la seua contribució més eficaç als objectius de desenvolupament sostenible de la Comunitat Valenciana.

4. El planeamiento territorial y urbanístico establecerá las reservas de terrenos necesarias para facilitar la creación o ampliación de las infraestructuras que cumplan una función estructurante del territorio, integrándolas en la red primaria de dotaciones públicas.

5. Todo plan o proyecto que suponga nueva ocupación o transformación de los usos del territorio deberá incluir las previsions y disponer los medios necesarios para resolver las necesidades y demandas de transporte, accesibilidad y movilidad que genere o pueda generar en el futuro.

6. La clasificación del suelo destinado a infraestructuras se realizará en función de la asignación al territorio de las distintas clases de suelo previstas en la legislación urbanística.

7. El planeamiento territorial y urbanístico ordenará las infraestructuras de suministro de energía y de comunicaciones, delimitando pasillos para el paso de dichas instalaciones atendiendo a la vulnerabilidad del medio, integrándolas en la estructura del territorio, y resolviendo la compatibilidad con los usos existentes o previstos.

CAPÍTULO III Modelo territorial de la Comunidad Valenciana

Artículo 15

Concepto y ámbito.

1. El Modelo Territorial de la Comunidad Valenciana es el instrumento de ordenación territorial que establece los objetivos globales, los criterios y los proyectos fundamentales de referencia para el desarrollo territorial de la Comunidad. Para ello el Modelo Territorial se expresará mediante propuestas estratégicas, de carácter orientador y dinamizador, y determinaciones normativas, cuyo nivel de vinculación será establecido por el propio Modelo Territorial.

2. El ámbito del Modelo Territorial será toda la Comunidad Valenciana pudiendo proponer estrategias específicas para ámbitos territoriales menores, cuando estas aparezcan como factores necesarios para el logro de los objetivos globales del territorio.

Artículo 16

Contenido del Modelo Territorial de la Comunidad Valenciana.

El Modelo Territorial de la Comunidad Valenciana incorporará los contenidos necesarios para establecer las referencias básicas de la estrategia de desarrollo territorial de ámbito comunitario incluyendo, al menos, los siguientes:

A) Identificación de los objetivos y acciones estratégicas de la Comunidad Valenciana en el marco territorial español y europeo, de acuerdo con la evolución previsible del contexto social y económico.

B) Propuesta de estructura territorial, que recoja los elementos clave en la organización del territorio de la Comunidad, identificando sus vocaciones, sus funciones e interrelaciones y los criterios para intervenir sobre ellos.

C) Conjunto de criterios y orientaciones territoriales necesarios para que las políticas sectoriales se desarrollen de forma coherente entre sí y con el Modelo Territorial, asegurando su coordinación y su contribución más eficaz a los objetivos de desarrollo sostenible de la Comunidad Valenciana.

D) Identificació de les àrees funcionals i dels àmbits territorials d'escala intermèdia per al desenvolupament d'estratègies d'ordenació del territori d'àmbit supramunicipal.

E) Referències territorials i criteris d'actuació i, si és procedent, normes i programes d'actuació per al planejament municipal, per a les estratègies territorials d'escala subregional i per a les iniciatives de l'administració local, autonòmica i central.

F) Identificació i caracterització dels projectes estratègics i de les accions de dinamització fonamentals per a impulsar els processos de canvi en el territori que siguin coherents amb els principis i objectius establerts en esta llei.

G) Criteris i accions de caràcter territorial i, si és procedent, normes i programes d'actuació a considerar en l'ordenació del sòl no urbanitzable, la gestió dels recursos i espais naturals, la prevenció dels riscos naturals i la millora de la qualitat ambiental del territori.

Article 17

Documentació.

El Model Territorial de la Comunitat Valenciana es formalitzarà en un document amb els següents continguts:

1. Síntesi del diagnòstic territorial que expressarà els grans reptes territorials de la Comunitat, mitjançant la identificació de les opcions i riscos de futur existents.

2. Estratègies territorials, formades pel conjunt de línies d'acció, iniciatives i orientacions definides de forma coherent i interrelacionada per a l'organització i el desenvolupament del territori.

3. Normes d'aplicació que establiran el seu propi àmbit i grau de vinculació.

4. Estudi d'impacte ambiental.

Article 18

Formulació.

Correspon a la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme la formulació del Model Territorial de la Comunitat Valenciana i de les seues modificacions, i la decisió de proposar la integració en el Model Territorial de la Comunitat Valenciana de determinacions normatives dels plans d'acció territorial.

L'elaboració del Model Territorial de la Comunitat Valenciana requerirà la col·laboració de les distintes administracions públiques.

Article 19

Tramitació i aprovació.

1. Finalitzada la redacció tècnica del document del Model Territorial de la Comunitat Valenciana, la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, simultàniament:

A) El sotmetrà a informació pública, per un període mínim de dos mesos, anunciada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, en els butlletins oficials de les províncies d'Alacant, de Castelló i de València, i en un diari no oficial d'àmplia difusió en cada una de les províncies assenyalades. El còmput del termini s'iniciarà a partir de l'endemà de la data de l'últim anunci publicat. Durant el període d'informació pública, el document del Model Territorial haurà de trobar-se dipositat, per a la seua consulta, en un local de l'administració promotora situat en cada una de les tres capitals de província.

D) Identificación de las áreas funcionales y de los ámbitos territoriales de escala intermedia para el desarrollo de estrategias de ordenación del territorio de ámbito supramunicipal.

E) Referencias territoriales y criterios de actuación y, en su caso, normas y programas de actuación para el planeamiento municipal, para las estrategias territoriales de escala subregional y para las iniciativas de la administración local, autonómica y central.

F) Identificación y caracterización de los proyectos estratégicos y de las acciones de dinamización fundamentales para impulsar los procesos de cambio en el territorio que sean coherentes con los principios y objetivos establecidos en esta ley.

G) Criterios y acciones de carácter territorial y, en su caso, normas y programas de actuación a considerar en la ordenación del suelo no urbanizable, la gestión de los recursos y espacios naturales, la prevención de los riesgos naturales y la mejora de la calidad ambiental del territorio.

Artículo 17

Documentación.

El Modelo Territorial de la Comunidad Valenciana se formalizará en un documento con los siguientes contenidos:

1. Síntesis del diagnóstico territorial, que expresará los grandes retos territoriales de la Comunidad, mediante la identificación de las opciones y riesgos de futuro existentes.

2. Estrategias territoriales, formadas por el conjunto de líneas de acción, iniciativas y orientaciones definidas de forma coherente e interrelacionada para la organización y el desarrollo del territorio.

3. Normas de aplicación, que establecerán su propio ámbito y grado de vinculación.

4. Estudio de impacto ambiental.

Artículo 18

Formulación.

Corresponde a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo la formulación del Modelo Territorial de la Comunidad Valenciana y de sus modificaciones, y la decisión de proponer la integración en el Modelo Territorial de la Comunidad Valenciana de determinaciones normativas de los planes de acción territorial.

La elaboración del Modelo Territorial de la Comunidad Valenciana requerirá la colaboración de las distintas administraciones públicas.

Artículo 19

Tramitación y aprobación.

1. Finalizada la redacción técnica del documento del Modelo Territorial de la Comunidad Valenciana, la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, simultáneamente:

A) Lo someterá a información pública, por un periodo mínimo de dos meses, anunciada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, en los boletines oficiales de las provincias de Alicante, de Castellón y de Valencia, y en un diario no oficial de amplia difusión en cada una de las provincias señaladas. El cómputo del plazo se iniciará a partir del día siguiente de la fecha del último anuncio publicado. Durante el periodo de información pública, el documento del Modelo Territorial deberá encontrarse depositado, para su consulta, en un local de la administración promotora sito en cada una de las tres capitales de provincia.

B) Demanarà informes dels municipis i dels distints departaments o òrgans competents de les administracions públiques en relació amb les seues respectives competències, llevat que ja s'hagueren aconseguit prèviament acords interadministratius respecte dels continguts del model territorial en la fase d'avanç.

La falta d'emissió en el termini de dos mesos dels informes assenyalats no interromprà la tramitació del procediment.

2. Concloso els tràmits assenyalats i emesos informes sobre les alegacions presentades la conselleria competent en ordenació del territori i urbanisme es pronunciarà sobre estes i introduirà les modificacions oportunes, l'aprovarà provisionalment i l'elevant al Govern Valencià per a l'aprovació definitiva mitjançant decret.

Article 20

Publicació i vigència.

1. El Model Territorial de la Comunitat Valenciana entrarà en vigor l'endemà de la publicació del decret del Govern Valencià de l'aprovació definitiva, amb transcripció íntegra de les determinacions normatives en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

2. El Model Territorial de la Comunitat Valenciana tindrà vigència indefinida, sense perjudi dels terminis o d'altres circumstàncies que es puguen establir en este per a la seua revisió.

3. El Model Territorial de la Comunitat Valenciana podrà ser modificat d'acord amb el procediment establert en esta llei per a la seua aprovació.

4. La Generalitat Valenciana impulsarà les accions necessàries per a la major divulgació i coneixement públic del Model Territorial de la Comunitat Valenciana aprovat.

CAPÍTOL IV Plans d'acció territorial

Secció 1^a Regles comunes

Article 21

Concepte i àmbit.

Els plans d'acció territorial són instruments d'ordenació territorial que desenvolupen, en àmbits territorials concrets o en el marc de sectors específics de l'acció pública, els principis i objectius d'esta llei i les estratègies i determinacions normatives establides, si és procedent, pel Model Territorial de la Comunitat Valenciana. L'àmbit dels plans d'acció territorial comprendrà, en tot o en part, diversos termes municipals.

Article 22

Tipus.

Els plans d'acció territorial seran de caràcter sectorial o integrat, segons que els seus objectius i estratègies estiguen vinculats a un sector de l'acció pública o a diversos.

Article 23

Suspensió de llicències.

A proposta de l'òrgan que tinga encomanada la formulació d'un pla d'acció territorial, per termini màxim d'un any

B) Recabará informes de los municipios y de los distintos departamentos u órganos competentes de las administraciones públicas en relación con sus respectivas competencias, salvo que ya se hubiesen alcanzado acuerdos interadministrativos previamente respecto de los contenidos del Modelo Territorial en la fase de avance.

La falta de emisión en el plazo de dos meses de los informes señalados no interrumpirá la tramitación del procedimiento.

2. Concluidos los trámites señalados e informadas las alegaciones presentadas, la conselleria competente en ordenación del territorio y urbanismo se pronunciará sobre éstas e introducirá las modificaciones oportunas, lo aprobará provisionalmente y lo elevará al Gobierno Valenciano para su aprobación definitiva mediante decreto.

Artículo 20

Publicación y vigencia.

1. El Modelo Territorial de la Comunidad Valenciana entrará en vigor al día siguiente de la publicación del decreto del Gobierno Valenciano de su aprobación definitiva, con transcripción íntegra de sus determinaciones normativas en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

2. El Modelo Territorial de la Comunidad Valenciana tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de los plazos u otras circunstancias que se puedan establecer en el mismo para su revisión.

3. El Modelo Territorial de la Comunidad Valenciana podrá ser modificado conforme al procedimiento establecido en esta ley para su aprobación.

4. La Generalitat Valenciana impulsará las acciones necesarias para la mayor divulgación y conocimiento público del Modelo Territorial de la Comunidad Valenciana aprobado.

CAPÍTULO IV Planes de acción territorial

Sección 1^a Reglas comunes

Artículo 21

Concepto y ámbito.

Los planes de acción territorial son instrumentos de ordenación territorial que desarrollan, en ámbitos territoriales concretos o en el marco de sectores específicos de la acción pública, los principios y objetivos de esta ley y las estrategias y determinaciones normativas establecidas, en su caso, por el Modelo Territorial de la Comunidad Valenciana. El ámbito de los planes de acción territorial comprenderá, en todo o en parte, varios términos municipales.

Artículo 22

Tipos.

Los planes de acción territorial serán de carácter sectorial o integrado, según sus objetivos y estrategias estén vinculados a uno o a varios sectores de la acción pública.

Artículo 23

Suspensión de licencias.

A propuesta del órgano que tenga encomendada la formulación de un plan de acción territorial, por plazo máximo de

i àmbit territorial definit, el Govern Valencià podrà acordar la suspensió de llicències i d'acords de programació a fi d'estudiar-ne l'elaboració o reforma.

La convocatòria de la informació pública d'un pla d'acció territorial anunciada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* determinarà, per si mateixa, la suspensió de l'atorgament de llicències i de l'adopció d'acords d'aprovació de programes, en aquelles àrees del territori les noves determinacions de les quals suposen modificació de l'ordenació urbanística vigent, pel termini màxim d'un any i amb les altres condicions i els termes establits en la legislació urbanística de la Comunitat Valenciana.

Article 24

Aprovació definitiva i efectes.

Correspondrà al Govern Valencià l'aprovació definitiva mitjançant decret dels plans d'acció territorial.

Els plans d'acció territorial podran desenvolupar, completar o fins i tot proposar modificacions del Model Territorial de la Comunitat Valenciana o la de qualssevol altres plans territorials o urbanístics per al seu àmbit geogràfic específic, com a conseqüència de l'anàlisi territorial més detallada desenvolupada en el pla. A l'efecte incorporaran, si és procedent, un annex en el qual es concretaran les millores o modificacions que es proposen i les raons que les justifiquen.

Article 25

Publicació i vigència.

1. Els plans d'acció territorial entraran en vigor l'endemà de la publicació del decret del Govern Valencià de l'aprovació definitiva en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*. La publicació haurà d'incloure, almenys, les determinacions normatives del pla.

2. Els plans d'acció territorial tindran vigència indefinida, sense perjudi dels terminis o d'altres circumstàncies que es puguin establir en estos per a la seua revisió o modificació.

3. La Generalitat Valenciana impulsarà les accions necessàries per a la major divulgació i coneixement públic dels plans d'acció territorial aprovats.

Secció 2ª

Plans d'acció territorial integrats

Article 26

Contingut.

Els plans d'acció territorial integrats hauran d'incloure, entre altres, els següents continguts: definició d'objectius, anàlisi, diagnòstic i estratègies del pla.

Article 27

Definició d'objectius.

Els plans d'acció territorial integrats definiran els seus objectius, que hauran de ser coherents amb els principis i objectius d'ordenació territorial que s'establixen en esta llei i amb els objectius i estratègies que, per al seu àmbit, haja establert, si és procedent, el Model 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 desenvolupament i execució de les estratègies del pla.

un año y ámbito territorial definido, el Gobierno Valenciano podrá acordar la suspensión de licencias y de acuerdos de programación con el fin de estudiar su elaboración o reforma.

La convocatoria de la información pública de un plan de acción territorial anunciada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* determinará, por sí misma, la suspensión del otorgamiento de licencias y de la adopción de acuerdos aprobatorios de programas, en aquellas áreas del territorio cuyas nuevas determinaciones supongan modificación de la ordenación urbanística vigente, por el plazo máximo de un año y con las demás condiciones y términos establecidos en la legislación urbanística de la Comunidad Valenciana.

Artículo 24

Aprobación definitiva y efectos.

Corresponderá al Gobierno Valenciano la aprobación definitiva mediante decreto de los planes de acción territorial.

Los planes de acción territorial podrán desarrollar, completar o incluso proponer modificaciones del Modelo Territorial de la Comunidad Valenciana o la de cualesquiera otros planes territoriales o urbanísticos para su ámbito geográfico específico, como consecuencia del análisis territorial más pormenorizado desarrollado en el plan. A tal efecto incorporarán, en su caso, un anexo en el que se concretarán las mejoras o modificaciones que se proponen y las razones que las justifiquen.

Artículo 25

Publicación y vigencia.

1. Los planes de acción territorial entrarán en vigor al día siguiente de la publicación del Decreto del Gobierno Valenciano de su aprobación definitiva en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*. La publicación deberá incluir, al menos, las determinaciones normativas del plan.

2. Los planes de acción territorial tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de los plazos u otras circunstancias que se puedan establecer en ellos para su revisión o modificación.

3. La Generalitat Valenciana impulsará las acciones necesarias para la mayor divulgación y conocimiento público de los planes de acción territorial aprobados.

Sección 2ª

Planes de acción territorial integrados

Artículo 26

Contenido.

Los planes de acción territorial integrados deberán incluir, entre otros, los siguientes contenidos: definición de objetivos, análisis, diagnóstico y estrategias del plan.

Artículo 27

Definición de objetivos.

Los planes de acción territorial integrados definirán sus objetivos, que deberán ser coherentes con los principios y objetivos de ordenación territorial que se establecen en esta ley y con los objetivos y estrategias que, para su ámbito, haya establecido, en su caso, el Modelo Territorial de la Comunidad Valenciana. Los objetivos de los planes de acción territorial integrados deberán definirse con el grado de concreción suficiente para orientar el desarrollo y ejecución de las estrategias del plan.

Article 28*Anàlisi territorial.*

Els plans d'acció territorial Integrats analitzaran la informació territorialment rellevant en el seu àmbit d'actuació i, en particular, la relativa al medi físic, als indicadors de renda i benestar, als assentaments i l'evolució de població, al sistema productiu, a les infraestructures, els equipaments i el planejament urbanístic i sectorial, així com altres dades que proporcione el Sistema d'Informació Territorial.

Article 29*Diagnòstic del territori.*

Els plans d'acció territorial Integrats contindran 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. Així mateix, valoraran els efectes que la consecució dels objectius proposats tindrà sobre el medi físic, la població, l'activitat econòmica, les infraestructures i equipaments i l'administració i govern del territori.

Article 30*Estratègies del pla.*

1. La naturalesa, el contingut i l'abast de les estratègies dels plans d'acció territorial integrats els determinaran la problemàtica de l'àmbit d'actuació i els objectius i les estratègies que, si és procedent, haja establert el Model Territorial de la Comunitat valenciana. En qualsevol cas, els plans d'acció territorial integrats hauran de fer explícita la relació de les seues estratègies amb els objectius del pla.

2. Les estratègies dels plans d'acció territorial integrats seran:

A) Projectes i accions dinamitzadores per a impulsar els processos de canvi en el territori.

B) Normes d'aplicació, constituïdes per un text articulat que establirà el seu propi àmbit i grau de vinculació, segons s'especifique, 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.

Article 31*Documentació.*

1. Els plans d'acció territorial integrats constaran, com a mínim, de documents d'informació, d'objectius i estratègies, d'anàlisi i diagnòstic de l'impacte territorial, i d'estudi d'impacte ambiental.

2. Els plans d'acció territorial integrats inclouran, si és procedent, un annex de les modificacions que afecten el planejament territorial o urbanístic vigent, que es materialitzarà d'acord amb les consideracions que es realitzen en l'article següent.

3. L'estudi d'impacte ambiental s'elaborarà i tramitarà d'acord amb la legislació específica.

Article 32*Relació amb altres instruments d'ordenació territorial i urbanística.*

1. Els plans d'acció territorial integrats seran coherents amb la resta d'instruments d'ordenació territorial.

Artículo 28*Análisis territorial.*

Los planes de acción territorial integrados analizarán la información territorialmente relevante en su ámbito de actuación y, en particular, la relativa al medio físico, a los indicadores de renta y bienestar, a los asentamientos y evolución de población, al sistema productivo, a las infraestructuras, los equipamientos y el planeamiento urbanístico y sectorial, así como otros datos que proporcione el Sistema de Información Territorial.

Artículo 29*Diagnóstico del territorio.*

Los planes de acción territorial integrados contendrán un diagnóstico sobre la problemática y oportunidades de su ámbito de actuación, identificando sus causas y definiendo a los agentes cuya actuación sea relevante para alcanzar los objetivos del plan. Asimismo, valorarán los efectos que la consecución de los objetivos propuestos tendrá sobre el medio físico, la población, la actividad económica, las infraestructuras y equipamientos y la administración y gobierno del territorio.

Artículo 30*Estrategias del plan.*

1. La naturaleza, contenido y alcance de las estrategias de los planes de acción territorial integrados vendrán determinados por la problemática del ámbito de actuación y por los objetivos y estrategias que, en su caso, haya establecido el Modelo Territorial de la Comunidad Valenciana. En todo caso, los planes de acción territorial integrados deberán hacer explícita la relación de sus estrategias con los objetivos del plan.

2. Las estrategias de los planes de acción territorial integrados serán:

A) Proyectos y acciones dinamizadoras para impulsar los procesos de cambio en el territorio.

B) Normas de aplicación, constituídas por un texto articulado que establecerá su propio ámbito y grado de vinculación, según se precise, sobre los usos del suelo y las actividades. Estas normas podrán ser de aplicación directa o diferida a través del planeamiento urbanístico o de la planificación sectorial.

Artículo 31*Documentación.*

1. Los planes de acción territorial integrados constarán, como mínimo, de documentos de información, de objetivos y estrategias, de análisis y diagnóstico del impacto territorial, y de estudio de impacto ambiental.

2. Los planes de acción territorial integrados incluirán, en su caso, un anexo de las modificaciones que afecten al planeamiento territorial o urbanístico vigente, que se sustanciará de acuerdo con las consideraciones que se realizan en el artículo siguiente.

3. El estudio de impacto ambiental se elaborará y tramitará conforme a su legislación específica.

Artículo 32*Relación con otros instrumentos de ordenación territorial y urbanística.*

1. Los planes de acción territorial integrados serán coherentes con el resto de instrumentos de ordenación territorial.

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 estos.

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. Quan els plans d'acció territorial integrats modifiquen determinacions dels plans territorials o urbanístics aprovats, 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 d'un document de refosa que reflectisca tant les noves determinacions com les que queden en vigor.

Article 33

Formulació i tramitació.

1. Els plans d'acció territorial integrats seran formulats per la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme o, si és procedent, pels municipis en els termes establits en esta llei.

2. Els plans d'acció territorial de caràcter integrat es tramitaran segons les normes previstes per al Model Territorial de la Comunitat Valenciana, amb les següents especialitats:

A) 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 en la província afectada pel Pla. El document per a consulta pública es trobarà dipositat en un local de l'administració promotora situat en la capital de cada una de les províncies afectades i, si és procedent, dels ajuntaments afectats pel canvi d'ordenació.

B) Quan es tracte d'un Pla que continga propostes de millora o modificació del Model 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, es farà constar expressament l'esmentada circumstància.

C) Es demanarà el dictamen dels municipis el planejament urbanístic del qual es puga veure afectat per les determinacions del Pla d'Acció Territorial Integrat.

D) El termini per a emetre els informes i dictàmens per les distintes administracions públiques afectades serà de dos mesos, comptadors a partir de la data de la recepció de la seua sol·licitud. La falta d'emissió en el termini indicat no interromprà la tramitació del Pla.

3. En el cas que un pla d'acció territorial integrat supose una modificació d'un altre pla d'acció territorial formulat per una administració o òrgans distintos 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'haguera realitzat 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

2. En cumplimiento de su función de coordinación supramunicipal y de su finalidad integradora de políticas sectoriales, cuando la complejidad o relevancia de los problemas territoriales así lo aconseje, los planes de acción territorial integrados podrán prefigurar las determinaciones de la ordenación estructural de los planes generales, para su posterior incorporación a éstos.

3. Los planes de acción territorial integrados podrán reservar terrenos para dotaciones de interés supramunicipal, clasificar directamente terrenos y articular la ordenación urbanística de centros, ejes o entornos de amplia influencia supramunicipal.

4. Cuando los planes de acción territorial integrados modifiquen determinaciones de los planes territoriales o urbanísticos aprobados, deberán incorporar un anexo en el que, además de concretar las mejoras en la ordenación que se proponen y las razones que las justifiquen, se acompañe un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor.

Artículo 33

Formulación y tramitación.

1. Los planes de acción territorial integrados serán formulados por la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo o, en su caso, por los municipios en los términos establecidos en esta ley.

2. Los planes de acción territorial de carácter integrado se tramitarán según las normas previstas para el Modelo Territorial de la Comunidad Valenciana, con las siguientes especialidades:

A) El periodo de información pública será como mínimo de dos meses, y se anunciará en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y en un diario no oficial de amplia difusión en la provincia afectada por el plan. El documento para consulta pública se encontrará depositado en un local de la administración promotora sito en la capital de cada una de las provincias afectadas y, en su caso, de los ayuntamientos afectados por el cambio de ordenación.

B) Cuando se trate de un plan que contenga propuestas de mejora o modificación del Modelo Territorial de la Comunidad Valenciana o de otros planes aprobados, en los anuncios de apertura del período de información pública y en los requerimientos de informe que se dirijan a los órganos y administraciones públicas afectadas en sus competencias, se hará constar expresamente dicha circunstancia.

C) Se recabará el dictamen de los municipios cuyo planeamiento urbanístico pueda verse afectado por las determinaciones del plan de acción territorial integrado.

D) El plazo para emitir los informes y dictámenes por las distintas administraciones públicas afectadas será de dos meses contados a partir de la fecha de la recepción de su solicitud. Su falta de emisión en plazo no interrumpirá la tramitación del plan.

3. En el caso de que un plan de acción territorial integrado suponga una modificación de otro plan de acción territorial formulado por una administración u órganos distintos del que formule aquel, su tramitación requerirá la solicitud de informe a dicha administración u órgano antes de iniciar el período de información pública. Este informe no tendrá carácter vinculante, y se entenderá favorable a la modificación propuesta si no se hubiera evacuado en el plazo de un mes desde la solicitud.

4. Cuando circunstancias especiales de conurbación o recíproca influencia territorial entre términos municipales

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 de caràcter integrat de finalitat exclusivament urbanística, sempre que s'agrupen amb motiu de l'elaboració d'eixe pla d'àmbit supramunicipal en qualsevol de les modalitats permeses per la legislació de règim local. Estos plans es tramitaran d'acord amb el que disposen els apartats anteriors, amb les següents especialitats:

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 d'acord amb el seu context supramunicipal.

El dictamen preceptiu dels municipis integrats en l'entitat local promotora tindrà caràcter vinculant quant a l'ordenació urbanística del seu terme municipal.

Igualment, li correspondrà demanar els distints informes sectorials i acordar-ne l'aprovació provisional.

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 Govern Valencià, amb l'informe previ del Consell Superior d'Urbanisme.

Secció 3^a

Plans d'acció territorial sectorials

Article 34

Contingut.

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 siguen necessàries en funció dels objectius específics i del sector d'acció pública al qual es referisquen.

Article 35

Determinacions.

Els plans d'acció territorial sectorials establiran les determinacions necessàries per al compliment dels seus objectius i seran coherents amb els principis i objectius establits en esta llei i, si és procedent, en el Model Territorial de la Comunitat Valenciana.

Article 36

Documentació.

1. Els plans d'acció territorial sectorial constaran, com a mínim, de documents d'informació, d'objectius i estratègies, d'anàlisi i diagnòstic de l'impacte territorial i d'estudi d'impacte ambiental.

2. Els objectius i les estratègies s'elaboraran d'acord amb el que per als plans d'acció territorial integrats estableixen els articles 27 i 30 d'esta llei.

3. L'anàlisi i el diagnòstic d'impacte territorial haurà de descriure les característiques de les estratègies que s'establixen i la seua relació amb els objectius del pla, valorar els efectes previstos i detallar les alternatives que s'hagen con-

vecinos aconsejen la elaboración coordinada de su ordenación urbanística, o la consideración conjunta de ella para sectores comunes, los municipios interesados podrán formular planes de acción territorial de carácter integrado de finalidad exclusivamente urbanística, siempre que se agrupen con motivo de la elaboración de ese plan de ámbito supramunicipal en cualquiera de las modalidades permitidas por la legislación de régimen local. Dichos planes se tramitarán conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores, con las siguientes especialidades:

A) La entidad local competente para acordar el sometimiento del plan a información pública, con carácter previo a la apertura de ella, concertará con la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo la definición del modelo territorial elegido acorde con su contexto supramunicipal.

El dictamen preceptivo de los municipios integrados en la entidad local promotora tendrá carácter vinculante en lo que se refiera a la ordenación urbanística de su término municipal.

Igualmente, le corresponderá recabar los distintos informes sectoriales y acordar su aprobación provisional.

B) Acordada la aprobación provisional, la entidad local promotora del plan lo remitirá a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, interesando su aprobación definitiva a los efectos de su elevación al Gobierno Valenciano, previo informe del Consejo Superior de Urbanismo.

Sección 3^a

Planes de acción territorial sectoriales

Artículo 34

Contenido.

Los planes de acción territorial sectoriales se podrán elaborar según los contenidos y especificaciones establecidas para los planes de acción territorial integrados, con las particularidades que sean necesarias en función de los objetivos específicos y del sector de acción pública al que se refieran.

Artículo 35

Determinaciones.

Los planes de acción territorial sectoriales establecerán las determinaciones necesarias para el cumplimiento de sus objetivos y serán coherentes con los principios y objetivos establecidos en esta ley y, en su caso, en el Modelo Territorial de la Comunidad Valenciana.

Artículo 36

Documentación.

1. Los planes de acción territorial sectorial constarán, como mínimo, de documentos de información, de objetivos y estrategias, de análisis y diagnóstico del impacto territorial y de estudio de impacto ambiental.

2. Los objetivos y las estrategias se elaborarán de acuerdo con lo que para los planes de acción territorial integrados establecen los artículos 27 y 30 de esta ley.

3. El análisis y diagnóstico de impacto territorial deberá describir las características de las estrategias que se establecen y su relación con los objetivos del plan, valorar los efectos previstos y detallar las alternativas que se hayan

siderat per a determinar les estratègies del pla i justificar les raons adoptades.

4. L'estudi d'impacte ambiental s'elaborarà i es tramitarà d'acord amb la seua legislació específica.

Article 37

Relació amb altres instruments d'ordenació territorial i urbanística.

1. Els plans d'acció territorial sectorials seran coherents amb la resta d'instruments d'ordenació territorial.

2. Quan els plans d'acció territorial sectorials modifiquen determinacions dels plans territorials o urbanístics aprovats hauran d'incorporar un annex en el qual, a més de concretar les millores en l'ordenació proposades i les raons que les justifiquen, s'acompanye d'un document de refosa que reflectisca tant les noves determinacions com les que queden en vigor.

Article 38

Formulació i tramitació.

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.

2. Els plans d'acció territorial sectorials es tramitaran segons les normes previstes per al Model Territorial de la Comunitat Valenciana, amb les següents especialitats:

A) Estos plans hauran de ser objecte d'informe de la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme. Este informe serà preceptiu i s'haurà de realitzar amb caràcter previ a l'obertura del període d'informació pública.

B) Correspon a la conselleria competent per raó de la matèria o sector a què es referisca el pla d'acció territorial sectorial acordar l'obertura del període d'informació pública. Si el pla conté propostes de modificació de plans d'acció territorial formulats per una administració o òrgan distints del que formule aquell, la conselleria a què corresponga acordar l'obertura del període d'informació pública, abans de l'inici d'este, li sol·licitarà l'emissió d'informe. Este informe no tindrà caràcter vinculant, i s'entendrà favorable a la modificació proposada si no s'haguera realitzat 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 en les províncies afectades pel Pla. El document per a consulta pública es trobarà dipositat en un local de l'administració promotora situat en la capital de cada una de les províncies afectades i, si és procedent, dels ajuntaments afectats pel canvi d'ordenació.

D) Quan el pla continga propostes de modificació del Model 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 esta circumstància.

E) Es demanarà dictamen dels municipis el planejament urbanístic del qual es puga veure afectat per les determinacions del pla d'acció territorial sectorial.

F) El termini per a emetre els informes i dictàmens pels distints departaments i òrgans competents serà de dos mesos comptadors a partir de la data de la recepció de la seua

considerado para determinar las estrategias del plan, justificando las razones adoptadas.

4. El estudio de impacto ambiental se elaborará y tramitará conforme a su legislación específica.

Artículo 37

Relación con otros instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

1. Los planes de acción territorial sectoriales serán coherentes con el resto de instrumentos de ordenación territorial.

2. Cuando los planes de acción territorial sectoriales modifiquen determinaciones de los planes territoriales o urbanísticos aprobados deberán incorporar un anexo en el que, además de concretar las mejoras en la ordenación propuestas y las razones que las justifiquen, se acompañe un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor.

Artículo 38

Formulación y tramitación.

1. Los planes de acción territorial sectoriales podrán ser promovidos y elaborados por las distintas administraciones territoriales y sus órganos o departamentos competentes en razón de la materia.

2. Los planes de acción territorial sectoriales se tramitarán según las normas previstas para el Modelo Territorial de la Comunidad Valenciana, con las siguientes especialidades:

A) Estos planes deberán ser objeto de informe de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Dicho informe será preceptivo y deberá evacuarse con carácter previo a la apertura del periodo de información pública.

B) Corresponde a la conselleria competente por razón de la materia o sector a que se refiera el plan de acción territorial sectorial acordar la apertura del periodo de información pública. Si el plan contiene propuestas de modificación de planes de acción territorial formulados por una administración u órgano distintos del que formule aquél, la conselleria a la que corresponda acordar la apertura del periodo de información pública, antes del inicio de éste, le solicitará la emisión de informe. Este informe no tendrá carácter vinculante, y se entenderá favorable a la modificación propuesta si no se hubiera evacuado en el plazo de un mes desde la solicitud.

C) El periodo de información pública será como mínimo de dos meses, y se anunciará en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y en un diario no oficial de amplia difusión en las provincias afectadas por el plan. El documento para consulta pública se encontrará depositado en un local de la administración promotora sito en la capital de cada una de las provincias afectadas y, en su caso, de los ayuntamientos afectados por el cambio de ordenación.

D) Cuando el plan contenga propuestas de modificación del Modelo Territorial de la Comunidad Valenciana o de otros planes aprobados, en los anuncios de apertura del periodo de información pública y en los requerimientos de informe que se dirijan a los órganos y administraciones públicas afectadas se hará constar expresamente dicha circunstancia.

E) Se recabará dictamen de los municipios cuyo planeamiento urbanístico pudiera verse afectado por las determinaciones del plan de acción territorial sectorial.

F) El plazo para emitir los informes y dictámenes por los distintos departamentos y órganos competentes será de dos meses contados a partir de la fecha de la recepción de su so-

sol·licitud. La falta d'emissió dins del termini no interrompra 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'elevàrà al Govern Valencià a l'efecte de l'aprovació definitiva, llevat que el pla continga determinacions normatives que modifiquen el Model Territorial de la Comunitat Valenciana aprovat, en este cas es remetrà al conseller competent en ordenació del territori i urbanisme, a fi que eleve al Govern Valencià la proposta sobre l'aprovació definitiva.

CAPÍTOL V Observatori permanent del territori valencià

Article 39

Instrumentos al servicio de l'ordenació territorial.

Serán instrumentos al servicio de la función pública d'ordenació territorial tots aquells mitjans que permeten conèixer el territori de la Comunitat Valenciana i les relacions entre les actuacions territorials i els efectes econòmics, socials i mediambientals associats, de tal manera que es puguen generar conclusions i previsions útils per a la planificació.

Article 40

L'Observatori Permanent del Territori Valencià.

1. L'Observatori Permanent del Territori Valencià és el màxim òrgan col·legiat de caràcter consultiu i assessor en matèria d'ordenació territorial de la Comunitat Valenciana i s'integra en la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme. La composició, organització i règim de funcionament s'establirà per decret del Govern Valencià.

2. L'Observatori Permanent del Territori Valencià avaluarà la realitat territorial des d'una perspectiva global a través del sistema d'informació territorial i un conjunt d'indicadors de diagnòstic i seguiment. Les funcions de l'Observatori Permanent són:

- A) Elaborar i divulgar informació gràfica i alfanumèrica sobre el territori.
- B) Detectar la problemàtica existent en l'espai en els terminis necessaris per a la presa de decisions.
- C) Construir escenaris alternatius per al desenvolupament a llarg termini del territori.
- D) Facilitar la gestió per a avaluar l'eficàcia de les polítiques d'ordenació territorial.

Article 41

El Sistema d'Informació Territorial.

1. La conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme de l'administració de la Generalitat Valenciana disposarà d'un Sistema d'Informació Territorial, com a servici públic, per a obtenir, disposar i difondre informació veraç, tant cartogràficament com estadísticament fiable, sobre la situació física del territori, riscos i aptituds, modes d'assentaments, graus d'ocupació, distribució espacial d'activitats, afectacions i qualssevol altres circumstàncies d'interés territorial.

licitud. Su falta de emisión en plazo no interrumpirá la tramitació del plan.

G) La aprobación provisional corresponderá a la conselleria competente por razón de la materia que promueva el plan de acción territorial sectorial. Producida ésta lo elevará al Gobierno Valenciano a efectos de su aprobación definitiva, salvo que el plan contenga determinaciones normativas que modifiquen el Modelo Territorial de la Comunidad Valenciana aprobado, en cuyo caso se remitirá al conseller competente en ordenación del territorio y urbanismo, a efectos de que eleve al Gobierno Valenciano propuesta sobre su aprobación definitiva.

CAPÍTULO V Observatorio permanente del territorio valenciano

Artículo 39

Instrumentos al servicio de la ordenación territorial.

Serán instrumentos al servicio de la función pública de ordenación territorial todos aquellos medios que permitan conocer el territorio de la Comunidad Valenciana y las relaciones entre las actuaciones territoriales y los efectos económicos, sociales y medioambientales asociados, de tal modo que se puedan generar conclusiones y previsions útiles para la planificación.

Artículo 40

El Observatorio Permanente del Territorio Valenciano.

1. El Observatorio Permanente del Territorio Valenciano es el máximo órgano colegiado de carácter consultivo y asesor en materia de ordenación territorial de la Comunidad Valenciana y se integra en la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Su composición, organización y régimen de funcionamiento se establecerá por decreto del Gobierno Valenciano.

2. El Observatorio Permanente del Territorio Valenciano evaluará la realidad territorial desde una perspectiva global a través del sistema de información territorial y un conjunto de indicadores de diagnòstico y seguimiento. Las funciones del Observatorio Permanente son:

- A) Elaborar y divulgar información gràfica y alfanumèrica sobre el territorio.
- B) Detectar la problemàtica existente en el espacio en los plazos precisos para la toma de decisiones.
- C) Construir escenarios alternativos para el desarrollo a largo plazo del territorio.
- D) Facilitar la gestión para evaluar la eficacia de las políticas de ordenación territorial.

Artículo 41

El Sistema de Información Territorial.

1. La conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo de la administración de la Generalitat Valenciana dispondrá de un Sistema de Información Territorial, como servicio público, para obtener, disponer y difundir información veraz, tanto cartogràfica como estadísticamente fiable, sobre la situación física del territorio, riesgos y aptitudes, modos de asentamientos, grados de ocupación, distribución espacial de actividades, afecciones y cualesquiera otras circunstancias de interés territorial.

Utilitzarà bases espacials de referència a les escales adequades per a realitzar treballs d'àmbit regional, provincial i municipal, però també per a completar els anteriors amb informació del context territorial nacional i europeu.

2. El Sistema d'Informació Territorial mantindrà actualitzada la cartografia temàtica del medi físic, dels assentaments de població, de les activitats econòmiques, de les infraestructures, dels equipaments i del planejament territorial o urbanístic i sectorial que resulte necessària per al compliment de les funcions de l'Observatori.

3. El funcionament del Sistema d'Informació Territorial es desenvoluparà de manera coordinada amb l'Institut Cartogràfic Valencià.

4. Reglamentàriament s'establirà el règim d'accés al Sistema d'Informació Territorial per a garantir-ne la utilització pública.

Article 42

Obligatorietat del Sistema d'Informació Territorial.

1. L'elaboració dels instruments de planejament urbanístic i territorial haurà d'utilitzar la informació subministrada pel Sistema d'Informació Territorial. No obstant això, quan amb ocasió de la redacció del planejament de què es tracte s'efectuen anàlisis més detallades del territori, les decisions podran fonamentar-se en la informació proporcionada per estos.

2. Mitjançant orde del conseller competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, podran declarar-se de necessària observança per a la redacció del planejament els estudis territorials i les cartografies temàtiques que siguin rellevants.

Article 43

Cooperació i garanties estadístiques.

Els agents territorials, els organismes públics, els concessionaris o els particulars facilitaran la informació que els sol·licite la conselleria competent en ordenació del territori i urbanisme per a millorar el funcionament de l'Observatori Permanent del Territori Valencià. Seran objecte de protecció i estaran emparats pel secret estadístic les dades personals que obtinga el Sistema d'Informació Territorial tant directament dels informadors com dels arxius i registres administratius.

Article 44

Coordinació en xarxa.

L'Observatori Permanent del Territori Valencià s'integrarà en la xarxa europea d'observatoris territorials promoguda per la Unió Europea. Cooperarà estretament amb la secretaria permanent de la xarxa europea i amb l'observatori nacional espanyol per a avaluar l'impacte territorial de les polítiques de la Unió i per a proposar escenaris alternatius de desenvolupament a llarg termini del territori europeu.

Article 45

Seguiment de plans d'acció territorial.

L'Observatori Permanent del Territori Valencià avaluarà el desenvolupament dels plans d'acció territorial integrats, així com dels plans d'acció territorial sectorials quan ho sol·licite l'òrgan encarregat de la seua gestió.

Utilizará bases espaciales de referencia a las escalas adecuadas para realizar trabajos de ámbito regional, provincial y municipal, pero también para completar los anteriores con información del contexto territorial nacional y europeo.

2. El Sistema de Información Territorial mantendrá actualizada la cartografía temática del medio físico, de los asentamientos de población, de las actividades económicas, de las infraestructuras, de los equipamientos y del planeamiento territorial o urbanístico y sectorial que resulte necesaria para el cumplimiento de las funciones del observatorio.

3. El funcionamiento del Sistema de Información Territorial se desarrollará de manera coordinada con el Instituto Cartográfico Valenciano.

4. Reglamentariamente se establecerá el régimen de acceso al Sistema de Información Territorial, garantizando su utilización pública.

Artículo 42

Obligatoriedad del Sistema de Información Territorial.

1. La elaboración de los instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial deberá utilizar la información suministrada por el Sistema de Información Territorial. No obstante, cuando con ocasión de la redacción del planeamiento de que se trate se efectúen análisis más detallados del territorio, las decisiones podrán fundamentarse en la información proporcionada por éstos.

2. Mediante orden del conseller competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, podrán declararse de necesaria observancia para la redacción del planeamiento los estudios territoriales y las cartografías temáticas que sean relevantes.

Artículo 43

Cooperación y garantías estadísticas.

Los agentes territoriales, organismos públicos, concesionarios o particulares facilitarán la información que les solicite la conselleria competente en ordenación del territorio y urbanismo para mejorar el funcionamiento del Observatorio Permanente del Territorio Valenciano. Serán objeto de protección y quedarán amparados por el secreto estadístico los datos personales que obtenga el Sistema de Información Territorial tanto directamente de los informantes como de los archivos y registros administrativos.

Artículo 44

Coordinación en red.

El Observatorio Permanente del Territorio Valenciano se integrará en la red europea de observatorios territoriales promovida por la Unión Europea. Cooperará estrechamente con la secretaria permanente de la red europea y con el observatorio nacional español para evaluar el impacto territorial de las políticas de la unión y para proponer escenarios alternativos de desarrollo a largo plazo del territorio europeo.

Artículo 45

Seguimiento de planes de acción territorial.

El Observatorio Permanente del Territorio Valenciano evaluará el desarrollo de los planes de acción territorial integrados, así como de los planes de acción territorial sectoriales cuando lo solicite el órgano encargado de su gestión.

CAPÍTOL VI
 Coordinació territorial

Secció 1^a
 Planificació territorial
 i planificació urbanística

Article 46

*Ordenació del territori mitjançant
 la planificació urbanística.*

1. Els plans generals i els plans especials regulats en la legislació urbanística, en desenvolupament de les funcions que els són pròpies, poden establir certes determinacions d'ordenació territorial, segons el que estableixen els articles següents.

2. En qualsevol cas, els plans generals i els especials, en establir la seua ordenació territorial i urbanística, justificaran la seua adequació a les previsions establides per esta llei i en els instruments d'ordenació del territori que els afecten.

Article 47

*Determinacions d'ordenació territorial
 en el planejament municipal.*

1. Els plans generals i, si és procedent, els plans especials actuen com a instruments d'ordenació del territori quan adopten decisions i estableixen propostes en el seu propi àmbit que, per la seua importància, resulten de transcendència supramunicipal.

2. Es consideren propostes de transcendència supramunicipal l'establiment de reserves de sòl per a infraestructures, zones verdes i espais lliures, dotacions i equipaments susceptibles de vertebrar el territori o per a l'emplaçament d'actuacions estratègiques d'interés públic. A més d'aquelles determinacions dels plans municipals que, segons la legislació urbanística, l'administració de la Generalitat Valenciana està facultada per a formular inconvenients o objeccions en els actes de competència autonòmica d'aprovació definitiva d'estos plans.

Article 48

*Adequació dels plans municipals
 als instruments d'ordenació del territori.*

Els plans generals, atés que estableixen la seua ordenació urbanística estructural, es referiran als criteris i a les determinacions pròpies dels instruments d'ordenació del territori que siguen d'aplicació en el seu àmbit, almenys en les directrius definitòries de l'estratègia d'evolució urbana i ocupació del territori, en la classificació del sòl, en la divisió del territori en zones d'ordenació urbanística, en l'ordenació del sòl no urbanitzable, en el tractament dels béns de domini públic no municipal, en l'ordenació dels centres cívics o activitats susceptibles de generar trànsit intens, així com en la delimitació de la xarxa estructural o primària de dotacions públiques.

Els plans especials no previstos en el planejament, les modificacions de planejament general i els plans parcials de millora que comporten reclassificacions de sòl no urbanitzable hauran de fonamentar la seua adequació o millora de les determinacions de l'ordenació territorial i urbanística amb la incorporació d'un Estudi de Localització i Impacte Territorial justificatiu.

CAPÍTULO VI
 Coordinación territorial

Sección 1^a
 Planificación territorial
 y planificación urbanística

Artículo 46

*Ordenación del territorio mediante
 la planificación urbanística.*

1. Los planes generales y los planes especiales regulados en la legislación urbanística, en desarrollo de las funciones que les son propias, pueden establecer ciertas determinaciones de ordenación territorial, según lo establecido en los artículos siguientes.

2. En todo caso, los planes generales y especiales, al establecer su ordenación territorial y urbanística, justificarán su adecuación a las previsions establecidas por esta ley y en los instrumentos de ordenación del territorio que les afecten.

Artículo 47

*Determinaciones de ordenación territorial
 en el planeamiento municipal.*

1. Los planes generales y, en su caso, los planes especiales actúan como instrumentos de ordenación del territorio cuando adoptan decisiones y establecen propuestas en su propio ámbito que, por su importancia, resultan de trascendencia supramunicipal.

2. Se consideran propuestas de trascendencia supramunicipal el establecimiento de reservas de suelo para infraestructuras, zonas verdes y espacios libres, dotaciones y equipamientos susceptibles de vertebrar el territorio o para el emplazamiento de actuaciones estratégicas de interés público. Además de aquellas determinaciones de los planes municipales que, conforme a la legislación urbanística, la administración de la Generalitat Valenciana está facultada para formular reparos u objeciones en los actos de competencia autonómica de aprobación definitiva de dichos planes.

Artículo 48

*Adecuación de los planes municipales
 a los instrumentos de ordenación del territorio.*

Los planes generales, al establecer su ordenación urbanística estructural, se referirán a los criterios y determinaciones propias de los instrumentos de ordenación del territorio que sean de aplicación en su ámbito, al menos en las directrices definitivas de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, en la clasificación del suelo, en la división del territorio en zonas de ordenación urbanística, en la ordenación del suelo no urbanizable, en el tratamiento de los bienes de dominio público no municipal, en la ordenación de los centros cívicos o actividades susceptibles de generar tráfico intenso, así como en la delimitación de la red estructural o primaria de dotaciones públicas.

Los planes especiales no previstos en el planeamiento, las modificaciones de planeamiento general y los planes parciales de mejora que conlleven reclassificaciones de suelo no urbanizable deberán fundamentar su adecuación o mejora de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística incorporando un estudio de localización e impacto territorial justificativo.

Secció 2^a
Estudis de localització
i impacte territorial

Article 49*Concepte i fins.*

1. Els estudis de localització i impacte territorial són instruments d'anàlisi i d'integració de polítiques territorials, encaminats a valorar els efectes d'una actuació concreta sobre el territori.

2. Els plans especials no previstos en l'ordenació urbanística o territorial, les modificacions de planejament general i els plans parcials de millora que reclassifiquen sòl no urbanitzable, així com les autoritzacions d'activitats extractives i les sol·licituds de declaració d'interés comunitari hauran d'incloure un estudi de localització i impacte territorial com a instrument d'anàlisi que possibilita a l'administració competent per a aprovar estos instruments valorar els seus efectes, en funció dels objectius i principis establits en esta llei, en el Model Territorial de la Comunitat Valenciana i en els altres instruments d'ordenació territorial o urbanística vigents.

3. Els estudis de localització i impacte territorial hauran d'avaluar els efectes dels instruments d'ordenació de què formen part, tant directes com indirectes. Per estos últims s'entenen els que tot i no sent objectiu dels instruments essentats pogueren produir-se sobre el territori com a conseqüència de la seua execució. Els estudis de localització i impacte territorial consideraran tots els efectes de caràcter socioeconòmic i de caràcter urbanisticoterritorial. Els efectes mediambientals s'avaluaran d'acord amb la legislació d'impacte ambiental. En particular:

A) Són efectes socioeconòmics les afectacions a l'ocupació, a la inversió, a la renda, al valor del sòl i de les edificacions, a les variacions sobre la població resident, al seu nivell de formació, salut, seguretat i qualitat de vida en general, així com qualsevol altre aspecte d'esta índole que siga rellevant.

B) Són efectes urbanisticoterritorials els que afecten la classificació i qualificació urbanística del sòl, l'accessibilitat i la mobilitat, l'equilibri territorial, la segregació espacial dels assentaments, la renovació urbana i d'altres anàlegs que resulten pertinents.

Article 50*Contingut.*

Els estudis de localització i impacte territorial hauran de contindre, com a mínim, els següents punts:

A) Definició d'objectius, que seran tots els expressats en esta llei, a més dels del Model Territorial de la Comunitat Valenciana o d'altres més detallats si fóra procedent.

B) Descripció de les característiques generals de l'actuació que es pretén realitzar. Es delimitarà l'àrea d'influència d'aquella i l'àrea d'influència dels seus efectes i es descriurà la forma que tindran de manifestar-se en el temps.

C) Descripció dels impactes directes que volen produir sobre el territori o la societat a través de l'actuació de què es tracte. S'expressarà la seua magnitud quantitativa i qualitativa, com a conseqüència de comparar els canvis previsibles en la situació futura considerant que l'actuació es porta a terme respecte del previsible si no es portara a terme.

Sección 2^a
Estudios de localización
e impacto territorial

Artículo 49*Concepto y fines.*

1. Los estudios de localización e impacto territorial son instrumentos de análisis y de integración de políticas territoriales, encaminados a valorar los efectos de una actuación concreta sobre el territorio.

2. Los planes especiales no previstos en la ordenación urbanística o territorial, las modificaciones de planeamiento general y los planes parciales de mejora que reclasifiquen suelo no urbanizable, así como las autorizaciones de actividades extractivas y las solicitudes de declaración de interés comunitario deberán incluir un estudio de localización e impacto territorial, como instrumento de análisis que posibilite a la administración competente para aprobar dichos instrumentos valorar sus efectos, en función de los objetivos y principios establecidos en esta ley, en el Modelo Territorial de la Comunidad Valenciana y en los demás instrumentos de ordenación territorial o urbanística vigentes.

3. Los estudios de localización e impacto territorial deberán evaluar los efectos de los instrumentos de ordenación de los que forman parte, tanto directos como indirectos, entendiéndose por estos últimos los que no siendo objetivo de dichos instrumentos pudieran producirse sobre el territorio como consecuencia de su ejecución. Los estudios de localización e impacto territorial considerarán todos los efectos de carácter socioeconómico y de carácter urbanístico-territorial. Los efectos medioambientales se evaluarán conforme a la legislación de impacto ambiental. En particular:

A) Son efectos socioeconómicos las afecciones al empleo, a la inversión, a la renta, al valor del suelo y de las edificaciones, a las variaciones sobre la población residente, a su nivel de formación, salud, seguridad y calidad de vida en general, así como cualquier otro aspecto de esta índole que sea relevante.

B) Son efectos urbanístico-territoriales los que afectan a la clasificación y calificación urbanística del suelo, a la accesibilidad y a la movilidad, al equilibrio territorial, a la segregación espacial de los asentamientos, a la renovación urbana y otros análogos que resulten pertinentes.

Artículo 50*Contenido.*

Los estudios de localización e impacto territorial deberán contener, como mínimo, los siguientes extremos:

A) Definición de objetivos, que serán todos los expresados en esta ley, además de los del Modelo Territorial de la Comunidad Valenciana u otros más pormenorizados si fuera procedente.

B) Descripción de las características generales de la actuación que se pretende realizar. Se delimitará el área de influencia de aquella, y el área de influencia de sus efectos y se describirá la forma que tendrán de manifestarse en el tiempo.

C) Descripción de los impactos directos que quieren producir sobre el territorio o la sociedad a través de la actuación de que se trate. Se expresará su magnitud cuantitativa y cualitativa, como consecuencia de comparar los cambios previsibles en la situación futura considerando que la actuación se lleva a cabo, respecto de lo previsible si no se llevara a cabo.

D) Descripció dels impactes indirectes o no voluntaris que pot produir l'actuació de què es tracte sobre la societat i el territori. Es desenvoluparà com s'ha indicat en l'apartat anterior. Esta descripció exigirà de la valoració d'estos impactes indirectes com a positius o negatius.

E) En la descripció dels impactes directes o indirectes, de forma particular s'estudiaran els efectes socioeconòmics i els efectes urbanísticoterritorials.

F) Solucions alternatives estudiades per a la redacció de l'estudi de localització i impacte territorial des del punt de vista d'evitar els impactes territorials negatius o reduir-los a nivells congruents amb els objectius establits en esta llei, en el Model Territorial de la Comunitat Valenciana i en els altres instruments d'ordenació urbanística o territorial vigents. Les alternatives seran dues o més, ja que, en qualsevol cas, haurà d'avaluar-se la possibilitat de no executar cap actuació sobre el territori.

G) Justificació de les raons per què s'ha elegit l'alternativa concreta.

H) Proposta de mesures correctores que cal adoptar per a reduir, eliminar o compensar els impactes negatius sobre el territori.

Article 51

Competència.

1. Els estudis de localització i impacte territorial formaran part, com a document annex, de la documentació dels plans especials no previstos en l'ordenació urbanística o territorial, de les modificacions de planejament general i dels plans parcials que reclassifiquen sòl no urbanitzable, així com de les autoritzacions d'activitats extractives i de les sol·licituds de declaració d'interés comunitari, i hauran de ser elaborats per les distintes administracions competents per a la redacció d'estos plans o pels particulars que promouen les sol·licituds de declaració d'interés comunitari i d'autorització extractiva i, si és procedent, els plans d'iniciativa particular.

2. Els estudis de localització i impacte territorial hauran de ser sotmesos a informe conjuntament en el procediment dels plans o actuacions previstes en esta llei, pels òrgans urbanístics de la Generalitat Valenciana, amb l'adequada intervenció de les administracions públiques afectades en les seues respectives competències.

Secció 3ª

Concertació d'actuacions públiques i resolució de conflictes

Article 52

Concertació i harmonització de les competències administratives amb transcendència territorial.

1. Les relacions entre administracions públiques afectades en les matèries regulades per esta llei es regiran pels principis de coordinació i cooperació, i garantiran la plena aplicació i eficàcia dels instruments d'ordenació del territori, sense perjudi de les competències atribuïdes a cada una d'estes.

2. Les administracions públiques amb competències en matèria d'ordenació territorial i urbanística o sectorial amb rellevància territorial o que impliquen actes d'ocupació o utilització del sòl o el subsòl hauran de concertar les actua-

D) Descripción de los impactos indirectos o no voluntarios que puede producir la actuación de que se trate sobre la sociedad y el territorio. Se desarrollará conforme a como se ha indicado en el apartado anterior. Esta descripción exigirá de la valoración de estos impactos indirectos como positivos o negativos.

E) En la descripción de los impactos directos o indirectos, de forma particular se estudiarán los efectos socioeconómicos y los efectos urbanístico-territoriales.

F) Soluciones alternativas estudiadas para la redacción del estudio de localización e impacto territorial desde el punto de vista de evitar los impactos territoriales negativos o reducirlos a niveles congruentes con los objetivos establecidos en esta ley, en el Modelo Territorial de la Comunidad Valenciana y en los demás instrumentos de ordenación urbanística o territorial vigentes. Las alternativas serán dos o más ya que, en cualquier caso, habrá de evaluarse la posibilidad de no ejecutar actuación alguna sobre el territorio.

G) Justificación de las razones por las que se ha elegido la alternativa concreta.

H) Propuesta de medidas correctoras a adoptar para reducir, eliminar o compensar los impactos negativos sobre el territorio.

Artículo 51

Competencia.

1. Los estudios de localización e impacto territorial formarán parte, como documento anexo, de la documentación de los planes especiales no previstos en la ordenación urbanística o territorial, de las modificaciones de planeamiento general y de los planes parciales que reclasifiquen suelo no urbanizable, así como de las autorizaciones de actividades extractivas y de las solicitudes de declaración de interés comunitario, y deberán ser elaborados por las distintas administraciones competentes para la redacción de dichos planes o por los particulares que promuevan las solicitudes de declaración de interés comunitario y de autorización extractiva y, en su caso, los planes de iniciativa particular.

2. Los estudios de localización e impacto territorial deberán ser informados conjuntamente en el procedimiento de los planes o actuaciones previstas en esta ley, por los órganos urbanísticos de la Generalitat Valenciana, con la adecuada intervención de las administraciones públicas afectadas en sus respectivas competencias.

Sección 3ª

Concertación de actuaciones públicas y resolución de conflictos

Artículo 52

Concertación y armonización de las competencias administrativas con transcendencia territorial.

1. Las relaciones entre administraciones públicas afectadas en las materias reguladas por esta ley se regirán por los principios de coordinación y cooperación, y garantizarán la plena aplicación y eficacia de los instrumentos de ordenación del territorio, sin perjuicio de las competencias atribuidas a cada una de ellas.

2. Las administraciones públicas con competencias en materia de ordenación territorial y urbanística o sectorial con relevancia territorial o que impliquen actos de ocupación o utilización del suelo o el subsuelo deberán concertar

cions que afecten el territori valencià i, en especial, l'aprovació dels instruments de planificació i execució, i podran amb esta finalitat formalitzar convenis de col·laboració i cooperació interadministrativa.

3. L'administració de la Generalitat Valenciana prestarà la cooperació i l'assistència activa que una altra administració poguera demanar per a l'eficax exercici de les seues competències. A estos efectes haurà de coordinar-se amb l'administració general de l'estat i, si és procedent, de la Unió Europea per a l'execució d'actuacions estratègiques d'interés supraregional.

Article 53

Seguiment d'altres instruments amb incidència territorial i resolució de conflictes.

1. A fi de vetlar per l'adequat compliment de les prescripcions establides en esta llei i, si és procedent, en el Model Territorial de la Comunitat Valenciana i en els Plans d'Acció Territorial, la conselleria competent en ordenació del territori i urbanisme podrà sol·licitar a l'administració pública, als seus concessionaris o agents, que promoguen un pla, programa o projecte amb incidència en el territori, un exemplar del document.

Analitzat el document tramés, la conselleria esmentada podrà requerir a l'entitat promotora, en el termini d'un mes des de la recepció d'aquell, l'elaboració d'un estudi de localització i impacte territorial, el qual haurà de ser presentat davant de la citada conselleria en el termini de dos mesos des del seu requeriment.

La inactivitat de l'administració requerida podrà ser impugnada davant dels tribunals de justícia.

2. En el termini d'un mes des de la data d'entrada en la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme de l'estudi de localització i impacte territorial a què es referix l'apartat anterior, esta haurà d'emetre informe sobre l'adequació o no del pla, projecte o programa a les determinacions d'esta llei. La falta d'emissió dins del termini s'entendrà favorable a l'actuació.

3. Si l'informe fóra negatiu o introduïra condicions o modificacions no acceptades per l'administració promotora de l'actuació, la divergència de criteris la resoldrà el Govern Valencià, llevat que es tracte d'obres o projectes d'interés general de l'Estat, en este cas s'estarà al que dispose la legislació aplicable.

TÍTOL II **Sòl no urbanitzable**

CAPÍTOL I **Planificació del sòl no urbanitzable**

Secció 1^a **El sòl no urbanitzable**

Article 54

Concepte.

El sòl no urbanitzable és aquell que, segons el planeament territorial o urbanístic, ha de ser destinat als usos propis de la naturalesa rústica dels terrenys, ja siga pels valors o riqueses que en este residixen o per la presència de riscs

las actuaciones que afecten al territorio valenciano y, en especial, la aprobación de los instrumentos de planificación y ejecución, pudiendo a tal fin formalizar convenios de colaboración y cooperación interadministrativa.

3. La administración de la Generalitat Valenciana prestará la cooperación y asistencia activa que otra administración pudiera recabar para el eficaz ejercicio de sus competencias. A estos efectos deberá coordinarse con la administración general del estado y, en su caso, de la Unión Europea para la ejecución de actuaciones estratégicas de interés supraregional.

Artículo 53

Seguimiento de otros instrumentos con incidencia territorial y resolución de conflictos.

1. Con el fin de velar por el adecuado cumplimiento de las prescripciones establecidas en esta ley y, en su caso, en el Modelo Territorial de la Comunidad Valenciana y en los planes de acción territorial, la conselleria competente en ordenación del territorio y urbanismo podrá solicitar a la administración pública, sus concesionarios o agentes, que promuevan un plan, programa o proyecto con incidencia en el territorio, un ejemplar del documento.

Analizado el documento remitido, dicha conselleria podrá requerir a la entidad promotora en el plazo de un mes desde la recepción de aquel, la elaboración de un estudio de localización e impacto territorial, el cual deberá ser presentado ante la citada conselleria en el plazo de dos meses des de su requerimiento.

La inactividad de la administración requerida podrá ser impugnada ante los tribunales de justicia.

2. En el plazo de un mes desde la fecha de entrada en la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo del estudio de localización e impacto territorial al que se refiere el apartado anterior, ésta deberá emitir informe sobre la adecuación o no del plan, proyecto o programa a las determinaciones de esta ley. Su falta de emisión en plazo se entenderá favorable a la actuación.

3. Si el informe fuera negativo, o introdujera condiciones o modificaciones no aceptadas por la administración promotora de la actuación, la divergencia de criterios se resolverá por el Gobierno Valenciano, salvo que se trate de obras o proyectos de interés general del estado, en cuyo caso se estará a lo que disponga la legislación aplicable.

TÍTULO II **Suelo no urbanizable**

CAPÍTULO I **Planificación del suelo no urbanizable**

Sección 1^a **El suelo no urbanizable**

Artículo 54

Concepto.

El suelo no urbanizable es aquel que, según el planeamiento territorial o urbanístico, debe ser destinado a los usos propios de la naturaleza rústica de los terrenos, ya sea por los valores o riquezas que en él residen o por la presen-

naturals.

Article 55

Objectius de la classificació com a sòl no urbanitzable.

1. La classificació com a sòl no urbanitzable persegueix la consecució dels següents objectius territorials:

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

B) Minorar els efectes derivats de la presència de riscos naturals o induïts.

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

D) Mantindre els usos i les activitats pròpies del medi rural.

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

F) Ordenar els usos i les activitats que necessiten emplaçar-se al medi rural o aïllades en el territori.

2. Integraran el sòl no urbanitzable els terrenys que el planejament territorial o urbanístic incloga en esta classe de sòl, en compliment dels objectius anteriorment definits.

Secció 2ª

Instruments d'ordenació del sòl no urbanitzable

Article 56

Enumeració.

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

A) Plans d'acció territorial.

B) Plans generals.

C) Plans especials.

Article 57

Determinacions del planejament territorial sobre el sòl no urbanitzable.

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

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

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

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

D) Classificar i qualificar directament, en compliment de la seua funció, terrenys com a sòl no urbanitzable, encara que no ho foren al temps de la seua aprovació, sempre que es respecten els nivells de protecció mínims fixats pel planejament municipal. Les possibles indemnitzacions o compensacions que, si és procedent, pogueren derivar-se per responsabilitat patrimonial seran a càrrec de l'administració interessada en l'alteració del planejament.

cia de riesgos naturales.

Artículo 55

Objetivos de la clasificación como suelo no urbanizable.

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

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

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

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

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

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

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

2. Integrarán el suelo no urbanizable los terrenos que el planeamiento territorial o urbanístico incluya en esta clase de suelo, en cumplimiento de los objetivos anteriormente definidos.

Sección 2ª

Instrumentos de ordenación del suelo no urbanizable

Artículo 56

Enumeración.

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

A) Planes de acción territorial.

B) Planes generales.

C) Planes especiales.

Artículo 57

Determinaciones del planeamiento territorial sobre el suelo no urbanizable.

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

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

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

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

D) Clasificar y calificar directamente, en cumplimiento de su función, terrenos como suelo no urbanizable, aunque no lo fueran al tiempo de su aprobación, siempre que se respeten los niveles de protección mínimos fijados por el planeamiento municipal. Las posibles indemnizaciones o compensaciones que, en su caso, pudieran derivarse por responsabilidad patrimonial correrán a cargo de la administración interesada en la alteración del planeamiento.

Article 58

Determinacions del planejament urbanístic sobre el sòl no urbanitzable.

Els plans generals i, si és procedent, els plans especials, en coherència amb les previsions que hagueren establert els plans d'acció territorial, fixaran, almenys, les següents determinacions en el sòl no urbanitzable:

A) Qualificació del sòl no urbanitzable diferenciant les categories previstes en esta llei.

B) Ordenació del sòl no urbanitzable, entenent com a tal la seua zonificació per a la posterior atribució d'usos i aprofitaments.

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

D) Regulació suficient de l'ús, destinació, conservació o reforma de les edificacions existents amb anterioritat a l'aprovació del planejament i previsió de mesures per a la recuperació i la revitalització del patrimoni arquitectònic situat en el sòl no urbanitzable.

E) Proposició d'accions per a preservar o millorar els seus valors o recursos, el paisatge, salvaguardar els llits naturals, els aqüífers i les masses d'aigua, la xarxa de camins rurals i, en casos justificats, l'estructura parcel·l·ària històrica i els usos tradicionals propis de cada unitat territorial homogènia.

Secció 3^a

Categories, zones i reserves del sòl no urbanitzable

Article 59

Categories i zones.

1. Els plans generals i, si és procedent, els plans especials, qualificaran el sòl no urbanitzable en les següents categories:

A) Sòl no urbanitzable d'especial protecció.

B) Sòl no urbanitzable de protecció genèrica.

2. Dins de cada una de les citades categories distingiran zones subjectes a ordenació diferenciada. La zonificació i la posterior ordenació es realitzarà per unitats territorials homogènies, definides per les característiques del medi natural, els usos característics del sòl, les seues condicions paisatgístiques, la interdependència funcional dels seus elements, la seua articulació respecte a una infraestructura, la seua problemàtica comuna o altres raons substantives anàlogues.

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

Article 60

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

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

Els plans podran establir el règim de les zones que delimiten mitjançant justificada remissió a eixe reglament ge-

Artículo 58

Determinaciones del planeamiento urbanístico sobre el suelo no urbanizable.

Los planes generales y, en su caso, los planes especiales, en coherencia con las previsiones que hubieran establecido los planes de acción territorial, fijarán, al menos, las siguientes determinaciones en el suelo no urbanizable:

A) Calificación del suelo no urbanizable diferenciando las categorías previstas en esta ley.

B) Ordenación del suelo no urbanizable, entendiendo como tal su zonificación para la posterior atribución de usos y aprovechamientos.

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

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

E) Proposición de acciones para preservar o mejorar sus valores o recursos, el paisaje, salvaguardar los cauces naturales, los acuíferos y masas de agua, la red de caminos rurales y, en casos justificados, la estructura parcelaria histórica y los usos tradicionales propios de cada unidad territorial homogénea.

Sección 3^a

Categorías, zonas y reservas del suelo no urbanizable

Artículo 59

Categorías y zonas.

1. Los planes generales y, en su caso, los planes especiales, calificarán el suelo no urbanizable en las siguientes categorías:

A) Suelo no urbanizable de especial protección.

B) Suelo no urbanizable de protección genérica.

2. Dentro de cada una de las citadas categorías distinguirán zonas sujetas a ordenación diferenciada. La zonificación y la posterior ordenación se realizará por unidades territoriales homogéneas, definidas por las características del medio natural, los usos característicos del suelo, sus condiciones paisajísticas, la interdependencia funcional de sus elementos, su articulación respecto a una infraestructura, su problemática común u otras razones sustantivas análogas.

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

Artículo 60

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

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

Los planes podrán establecer el régimen de las zonas que delimiten mediante justificada remisión a ese reglamen-

neral, encara que, alternativament, també podran contindre la seua pròpia regulació, quan raons d'interés local així ho aconsellen.

Article 61

Reserves de terrenys.

1. Els plans generals i, si és procedent, els plans especials podran establir, sobre el sòl no urbanitzable, àrees de reserves de terrenys de possible adquisició per a actuacions d'iniciativa pública, usos d'interés social o l'ampliació del patrimoni públic del sòl.

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

A) Les reserves de sòl previstes en els plans d'acció territorial aprovats i garantiran la seua efectivitat.

B) Les reserves de sòl necessàries per a la implantació o l'ampliació d'obres, les infraestructures, les dotacions, els servicis i les actuacions estratègiques públiques o d'interés social que hagen d'emplaçar-se en esta classe de sòl.

C) Les reserves delimitades dins del sòl no urbanitzable d'especial protecció per a la seua adquisició i ampliació del patrimoni públic del sòl.

2. L'objecte de les reserves així establides serà el de facilitar l'execució del planejament i garantir la potencial utilitat social del territori en estes comprés, mitjançant l'establiment d'un règim jurídic compatible amb la destinació pròpia de cada reserva de sòl.

3. El pla que establisca la reserva de terrenys establirà les fórmules de gestió per a la seua obtenció. Transcorreguts cinc anys des de l'aprovació definitiva del pla el propietari del sòl podrà sol·licitar la seua expropiació a l'administració interessada en el manteniment de la reserva citada.

4. Sense perjudi de les reserves de sòl per a parc públic exigibles en la legislació reguladora de l'activitat urbanística, excepcionalment i amb l'informe favorable previ de la conselleria competent al medi ambient, es podran incloure en la xarxa primària, amb la consideració de parc públic natural, sòls anteriorment classificats com a no urbanitzable, en qualsevol de les seues categories, que, a pesar de reunir algun tipus de valor paisatgístic o mediambiental, posseïquen característiques especials que els faça especialment aptes per a l'esplai ciutadà.

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

CAPÍTOL II

Ordenació del sòl no urbanitzable

Secció 1^a

Ordenació del sòl no urbanitzable d'especial protecció

Article 62

Qualificació.

1. Els plans generals i, si és procedent, els plans especials qualificaran i ordenaran com a sòl no urbanitzable d'especial protecció, els següents terrenys:

to general, aunque, alternativamente, también podrán contener su propia regulación, cuando razones de interés local así lo aconsejen.

Artículo 61

Reservas de terrenos.

1. Los planes generales y, en su caso, los planes especiales podrán establecer, sobre el suelo no urbanizable, áreas de reservas de terrenos de posible adquisición para actuaciones de iniciativa pública, usos de interés social o la ampliación del patrimonio público del suelo.

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

A) Las reservas de suelo previstas en los planes de acción territorial aprobados, garantizando su efectividad.

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

C) Las reservas delimitadas dentro del suelo no urbanizable de especial protección para su adquisición y ampliación del patrimonio público del suelo.

2. El objeto de las reservas así establecidas será el de facilitar la ejecución del planeamiento y garantizar la potencial utilidad social del territorio en ellas comprendido, mediante el establecimiento de un régimen jurídico compatible con el destino propio de cada reserva de suelo.

3. El plan que establezca la reserva de terrenos contemplará las fórmulas de gestión para su obtención. Transcurridos cinco años desde la aprobación definitiva del plan el propietario del suelo podrá solicitar su expropiación a la administración interesada en el mantenimiento de dicha reserva.

4. Sin perjuicio de las reservas de suelo para parque público exigibles en la legislación reguladora de la actividad urbanística, excepcionalmente y previo informe favorable de la conselleria competente en medio ambiente, podrán incluirse en la red primaria, con la consideración de parque público natural, suelos anteriormente clasificados como no urbanizables, en cualquiera de sus categorías, que, pese a reunir algún tipo de valor paisajístico o medioambiental, posean características especiales que los haga especialmente aptos para el esparcimiento ciudadano.

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

CAPÍTULO II

Ordenación del suelo no urbanizable

Sección 1^a

Ordenación del suelo no urbanizable de especial protección

Artículo 62

Calificación.

1. Los planes generales y, en su caso, los planes especiales calificarán y ordenarán como suelo no urbanizable de especial protección, los siguientes terrenos:

A) Els del domini públic marítim i hidràulic, de conformitat amb la legislació reguladora.

B) Els subjectes a un règim específic de protecció o millora segons la legislació reguladora de la conservació de la naturalesa, flora, fauna, aigua o del medi ambient.

C) Els que continguin jaciments arqueològics coneguts o, en general, béns d'interès cultural, històric o científic, d'acord amb la legislació protectora del patrimoni històric, cultural i artístic.

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

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

F) En els que estiga acreditada la presència d'un important risc que desaconselle la seua transformació.

2. Els plans generals i, si és procedent, els plans especials també podran qualificar de sòl no urbanitzable d'especial protecció aquells terrenys que encara que no han sigut objecte de mesura o declaració expressa dictada segons la present llei o la legislació sectorial corresponent, tinguen valors naturals o paisatgístics la restauració, la conservació o el manteniment dels quals convinga a l'interès públic local. Igualment, podran qualificar de sòl no urbanitzable d'especial protecció els terrenys que presenten valors rústics o agraris considerats definitoris d'un ambient rural digne de singular tractament per la seua importància social, paisatgística o cultural.

Article 63

Determinacions.

Respecte del sòl no urbanitzable d'especial protecció, els plans generals i, si és procedent, els plans especials, en l'exercici de les seues funcions, establiran les següents determinacions:

A) Delimitació i divisió en zones homogènies que hagen de ser objecte d'una especial protecció, d'acord amb el que estableix esta llei.

B) Normes d'utilització, conservació i aprofitament que garantisquen la consecució dels fins determinants de la seua protecció específica. En particular, inclouran, quan procedisca, la prohibició absoluta de construir, així com les mesures que cal adoptar a l'efecte de conservació, protecció o millora.

C) Assenyalament de les àrees en què puguen desenvolupar-se determinades actuacions per ser compatibles amb els valors o amb la presència de riscos que justifiquen la seua especial protecció.

D) Regulació de les obres, els usos i els aprofitaments previstos pel planejament per ser compatibles amb els valors justificatius de l'especial protecció.

Article 64

Obres, usos i aprofitaments.

1. En el sòl no urbanitzable d'especial protecció, sense perjudici de les limitacions derivades de la seua legislació protectora, no es podran realitzar instal·lacions, ni construccions o obres excepte aquelles que, expressament i excepcionalment, tinga previstes el planejament per ser necessàries i compatibles amb el millor aprofitament, con-

A) Los del dominio público marítimo e hidráulico, de conformidad con su legislación reguladora.

B) Los sujetos a un régimen específico de protección o mejora conforme la legislación reguladora de la conservación de la naturaleza, flora, fauna, agua o del medio ambiente.

C) Los que alberguen yacimientos arqueológicos conocidos o, en general, bienes de interés cultural, histórico o científico, de acuerdo con la legislación protectora del patrimonio histórico, cultural y artístico.

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

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

F) En los que esté acreditada la presencia de un importante riesgo que desaconseje su transformación.

2. Los planes generales y, en su caso, los planes especiales también podrán calificar como suelo no urbanizable de especial protección aquéllos terrenos que aun no habiendo sido objeto de medida o declaración expresa dictada conforme a la presente ley o a la legislación sectorial correspondiente, alberguen valores naturales o paisajísticos cuya restauración, conservación o mantenimiento convinga al interés público local. Igualmente, podrán calificar como suelo no urbanizable de especial protección, los terrenos que presenten valores rústicos o agrarios considerados definitorios de un ambiente rural digno de singular tratamiento por su importancia social, paisajística o cultural.

Artículo 63

Determinaciones.

Respecto del suelo no urbanizable de especial protección, los planes generales y, en su caso, los planes especiales, en el ejercicio de sus funciones, establecerán las siguientes determinaciones:

A) Delimitación y división en zonas homogéneas que deban ser objeto de una especial protección, conforme a lo previsto en esta ley.

B) Normas de utilización, conservación y aprovechamiento que garanticen la consecución de los fines determinantes de su protección específica. En particular, incluirán, cuando proceda, la prohibición absoluta de construir, así como las medidas a adoptar a efectos de conservación, protección o mejora.

C) Señalamiento de las áreas en las que puedan desarrollarse determinadas actuaciones por ser compatibles con los valores o con la presencia de riesgos que justifican su especial protección.

D) Regulación de las obras, usos y aprovechamientos previstos por el planeamiento por ser compatibles con los valores justificativos de la especial protección.

Artículo 64

Obras, usos y aprovechamientos.

1. En el suelo no urbanizable de especial protección, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de su legislación protectora, no se podrán realizar instalaciones, ni construcciones u obras salvo aquéllas que, expresa y excepcionalmente, tenga previstas el planeamiento por ser necesarias y compatibles con el mejor aprovechamiento, conservación,

servació, atenció i restauració dels recursos naturals o per al seu gaudi públic i aprofitament col·lectiu. Igualment, es podran portar a terme les obres i les instal·lacions necessàries per a la gestió del domini o dels servicis públics o activitats d'interès general i per a la minoració dels riscos que van motivar la seua especial protecció.

2. Tots els actes d'ús i aprofitament referits en l'apartat anterior requeriran d'informe favorable de la conselleria competent en matèria de medi ambient, així com de l'obtenció de la llicència municipal i, si és procedent, de la declaració d'interès comunitari prèvia, en els termes previstos en esta llei.

Secció 2^a
Ordenació del sòl no urbanitzable
de protecció genèrica

Article 65

Qualificació.

1. Els plans generals i, si és procedent, els plans especials qualificaran de sòl no urbanitzable de protecció genèrica els terrenys que presentant valors, riscos o riqueses naturals el planejament no incloga en la categoria d'especial protecció, ja que no es troben en els supòsits previstos en l'article 62 d'esta llei.

2. El sòl no urbanitzable de protecció genèrica haurà de destinar-se a aquells usos segons la seua naturalesa rústica o a actuacions d'interès comunitari en els termes establits en esta llei.

3. En el sòl no urbanitzable de protecció genèrica es podran promoure plans parcials de millora amb aprovació definitiva autonòmica que comporten canvis en la classificació del sòl, per a realitzar actuacions integrades compatibles amb l'estructura urbanística del pla general i, en particular, amb les seues directrius definidores de l'estratègia d'evolució urbana i d'ocupació del territori. Per a la tramitació i, si és procedent, aprovació dels citats plans parcials de millora serà preceptiva la presentació d'un estudi de localització i impacte territorial, de conformitat amb el que preveu esta llei, justificatiu de la proposta i, en qualsevol cas, de la prèvia declaració favorable del seu impacte ambiental.

Article 66

Determinacions.

Respecte del sòl no urbanitzable de protecció genèrica, els plans generals i, si és procedent, els plans especials, en l'exercici de les seues funcions, establiran les següents determinacions:

A) Divisió del territori en distintes zones subjectes a una ordenació diferenciada. En cada una d'elles s'identificaran, si és procedent, aquells valors que hagen de ser preservats de transformacions generalitzades que puguen desnaturalitzar l'ambient i l'ús tradicional del medi rural, i s'adoptaran les disposicions pertinents.

B) Identificació dels usos i els aprofitaments susceptibles de ser materialitzats i establiment de la normativa aplicable en cada cas.

Article 67

Zonificació.

1. Els plans generals i, si és procedent, els plans especials zonificaran el sòl no urbanitzable de protecció genèrica

de cuidado y restauración de los recursos naturales o para su disfrute público y aprovechamiento colectivo. Igualmente, se podrán llevar a cabo las obras e instalaciones necesarias para la gestión del dominio o de los servicios públicos o actividades de interés general y para la minoración de los riesgos que motivaron su especial protección.

2. Todos los actos de uso y aprovechamiento referidos en el apartado anterior requerirán de informe favorable de la conselleria competente en materia de medio ambiente, así como de la obtención de la licencia municipal y, en su caso, de la previa declaración de interés comunitario en los términos previstos en esta ley.

Sección 2^a
Ordenación del suelo no urbanizable
de protección genérica

Artículo 65

Calificación.

1. Los planes generales y, en su caso, los planes especiales calificarán como suelo no urbanizable de protección genérica los terrenos que, presentando valores, riesgos o riquezas naturales, el planeamiento no incluya en la categoría de especial protección, por no encontrarse en los supuestos previstos en el artículo 62 de esta ley.

2. El suelo no urbanizable de protección genérica deberá destinarse a aquellos usos conformes a su naturaleza rústica o a actuaciones de interés comunitario en los términos establecidos en esta ley.

3. En el suelo no urbanizable de protección genérica se podrán promover planes parciales de mejora con aprobación definitiva autonómica que conlleven cambios en la clasificación del suelo, para realizar actuaciones integradas compatibles con la estructura urbanística del plan general y, en particular, con sus directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio. Para la tramitación y, en su caso, aprobación de los citados planes parciales de mejora será preceptiva la presentación de un estudio de localización e impacto territorial, de conformidad con lo previsto en esta ley, justificativo de la propuesta y, en todo caso, de la previa declaración favorable de su impacto ambiental.

Artículo 66

Determinaciones.

Respecto del suelo no urbanizable de protección genérica, los planes generales y, en su caso, los planes especiales, en el ejercicio de sus funciones, establecerán las siguientes determinaciones:

A) División del territorio en distintas zonas sujetas a una ordenación diferenciada. En cada una de ellas se identificarán, en su caso, aquellos valores que deban ser preservados de transformaciones generalizadas que puedan desnaturalizar el ambiente y uso tradicional del medio rural, adoptando las disposiciones pertinentes.

B) Identificación de los usos y aprovechamientos susceptibles de ser materializados, estableciendo la normativa aplicable en cada caso.

Artículo 67

Zonificación.

1. Los planes generales y, en su caso, los planes especiales, zonificarán el suelo no urbanizable de protección genérica

ca, almenys, en funció dels següents usos i aprofitaments característics:

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

B) Zones en què siga possible l'exploració 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:

a) Àrees en què siga possible l'habitatge aïllat i familiar.

b) Àrees en què siga possible l'habitatge rural annex a l'exploració agrícola.

c) Àrees en què es delimiten els assentaments rurals tradicionals i històrics existents.

D) Zones en què, excepcionalment i en les condicions establides en esta llei, pogueren 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. L'ordenació de zones del sòl no urbanitzable de protecció genèrica comprendrà unitats geogràfiques homogènies en les quals s'assenyalaran, en qualsevol cas, les incompatibilitats d'usos previstos en cada una d'estes. En particular, s'establiran estes incompatibilitats d'usos, en els entorns d'influència dels terrenys classificats com a sòl no urbanitzable d'especial protecció i en les zones en què la implantació d'usos i activitats puga afectar la qualitat de les aigües destinades a consum humà.

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

Article 68

Obres, usos i aprofitaments.

1. Els plans generals i, si és procedent, els plans especials, en zonificar el sòl no urbanitzable de protecció genèrica, establiran la normativa reguladora pròpia dels distints usos i aprofitaments permesos en este. En qualsevol cas, les edificacions admissibles en esta classe de sòl hauran d'estar d'acord amb el seu caràcter aïllat, harmonitzant amb l'ambient rural i el seu entorn natural, segons les regles que el planejament aplicable determine per a integrar les noves construccions en les tipologies tradicionals de la zona o més adequades al seu caràcter.

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

Secció 3^a

Normativa reguladora de les obres, usos, instal·lacions i aprofitaments en sòl no urbanitzable de protecció genèrica

rica, al menos, en función de los siguientes usos y aprovechamientos característicos:

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

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

C) Zonas en que sea posible el uso de vivienda, diferenciando:

a) Áreas en las que sea posible la vivienda aislada y familiar.

b) Áreas en las que sea posible la vivienda rural anexa a explotación agrícola.

c) Áreas en las que se delimiten los asentamientos rurales tradicionales e históricos existentes.

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

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

2. La ordenación de zonas del suelo no urbanizable de protección genérica comprenderá unidades geográficas homogéneas en las que se señalarán, en todo caso, las incompatibilidades de usos previstos en cada una de ellas. En particular, se establecerán dichas incompatibilidades de usos, en los entornos de influencia de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección y en las zonas en las que la implantación de usos y actividades pueda afectar a la calidad de las aguas destinadas a consumo humano.

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

Artículo 68

Obras, usos y aprovechamientos.

1. Los planes generales y, en su caso, los planes especiales, al zonificar el suelo no urbanizable de protección genérica, establecerán la normativa reguladora propia de los distintos usos y aprovechamientos en él permitidos. En todo caso, las edificaciones admisibles en esta clase de suelo deberán ser acordes con su carácter aislado, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, conforme a las reglas que el planeamiento aplicable determine para integrar las nuevas construcciones en las tipologías tradicionales de la zona o más adecuadas a su carácter.

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

Sección 3^a

Normativa reguladora de las obras, usos, instalaciones y aprovechamientos en suelo no urbanizable de protección genérica

Article 69

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

1. Els plans generals i, si és procedent, els plans especials establiran les condicions de la parcel·la mínima, que no serà inferior a mitja hectàrea, per a les construccions autoritzables previstes en este article. Així mateix, establiran les condicions urbanístiques i ambientals necessàries per a garantir l'adequada integració en el medi rural de les construccions i instal·lacions vinculades a les activitats agrícoles, ramaderes, forestals o cinegètiques.

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

2. Els magatzems agrícoles i les casetes d'apers no excediran de trenta metres quadrats construïts. Excepcionalment, amb informe favorable de la conselleria competent en matèria d'agricultura, fonamentat en necessitats de l'activitat agrària justificades, podrà autoritzar-se per a ús exclusiu de magatzem agrícola fins a cent cinquanta metres quadrats construïts.

Article 70

Explotació de pedreres, extracció d'àrids i de terres o recursos geològics o hidrològics.

L'explotació de pedreres, extracció d'àrids i de terres o recursos geològics o hidrològics seran regulats pels plans d'acció territorial sectorials, els plans generals i, si és procedent, els plans especials, d'acord amb el que estableix esta llei i la legislació sectorial específica. Si és procedent, es permetrà la realització de construccions i instal·lacions destinades a la transformació de la matèria primera obtinguda de l'explotació que convinga territorialment emplaçar prop del seu origen natural.

A fi de racionalitzar l'emplaçament de les citades activitats extractives, la seua implantació requerirà d'un estudi de localització i impacte territorial en els termes previstos en esta llei, amb informe favorable de la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme.

Article 71

Habitatge aïllat i familiar.

1. Els plans generals i, si és procedent, els plans especials ordenaran l'ús d'habitatge aïllat i familiar tenint en compte l'aptitud del territori per a incloure'l 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 l'impacte sobre el medi físic.

Esta ordenació serà coherent amb l'estratègia d'evolució urbana i ocupació del territori definida pel planejament general municipal i impedirà la formació de nuclis de població amb característiques urbanes que afavorisquen un procés urbanitzador o de desenvolupament urbà en el medi rural.

2. Es podrà construir un habitatge aïllat i familiar que no contribueixca a la formació de nucli de població, si es complixen els següents requisits:

Artículo 69

Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales.

1. Los planes generales y, en su caso, los planes especiales, establecerán las condiciones de la parcela mínima, que no será inferior a media hectárea, para las construcciones autorizables previstas en este artículo. Asimismo, establecerán las condiciones urbanísticas y ambientales necesarias para garantizar la adecuada integración en el medio rural de las construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas.

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

2. Los almacenes agrícolas y las casetas de aperos no excederán de 30 metros cuadrados construidos. Excepcionalmente, con informe favorable de la conselleria competente en materia de agricultura, fundado en necesidades de la actividad agraria justificadas, podrá autorizarse para uso exclusivo de almacén agrícola hasta 150 metros cuadrados construidos.

Artículo 70

Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos o hidrológicos.

La explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos o hidrológicos se regulará por planes de acción territorial sectoriales, los planes generales y, en su caso, los planes especiales, conforme a lo establecido en esta ley y en la legislación sectorial específica. En su caso, se permitirá la realización de construcciones e instalaciones destinadas a la transformación de la materia prima obtenida de la explotación que convinga territorialmente emplazar cerca de su origen natural.

Al objeto de racionalizar el emplazamiento de las citadas actividades extractivas, su implantación requerirá de un estudio de localización e impacto territorial en los términos previstos en esta ley, con informe favorable de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Artículo 71

Vivienda aislada y familiar.

1. Los planes generales y, en su caso, los planes especiales ordenarán el uso de vivienda aislada y familiar atendiendo a la aptitud del territorio para albergarlo y a su compatibilidad con los valores propios del suelo que han determinado su clasificación como no urbanizable, y ponderarán su capacidad y, en especial, su vulnerabilidad e impacto sobre el medio físico.

Dicha ordenación será coherente con la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio definida por el planeamiento general municipal e impedirá la formación de núcleos de población con características urbanas que propicien un proceso urbanizador o de desarrollo urbano en el medio rural.

2. Se podrá construir una vivienda aislada y familiar que no contribuya a la formación de núcleo de población, cumpliendo los siguientes requisitos:

A) Les construccions se situaran en zones i sota les condicions expressess 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, comprenquen la mínima exigible segons el planejament que en cap cas serà inferior a una hectàrea per habitatge.

C) La superfície ocupada per l'edificació no excedirà mai del dos per cent de la finca rústica; la resta d'esta haurà d'estar i mantindre's amb les seues 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 del proveïment d'aigua potable i completa evacuació, arreglada i depuració dels residus, així com els altres servicis que siguen estrictament necessaris. El cost que poguera implicar l'extensió de les xarxes d'estos o altres servicis serà a càrrec del propietari de l'habitatge aïllat i familiar.

E) La posició i acabat de l'edifici seran acords amb el seu caràcter aïllat i rural i harmonitzaran amb l'ambient segons 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.

3. En qualsevol cas, la finca rústica haurà de quedar afectada amb inscripció registral de la vinculació de la total superfície real a la construcció autoritzada, que expresse les concretes limitacions a la seua divisibilitat i edificabilitat imposades per la llicència urbanística municipal.

4. Als efectes d'esta llei, s'entén que hi ha nucli de població amb característiques urbanes quan existisquen més de quatre habitatges en un cercle de cent metres de radi amb centre en l'edificació que es pretenga realitzar.

5. La llicència municipal d'obres que autoritze l'edificació motivarà expressament la concurrència de les condicions establides en este article.

Article 72

Habitatge rural annex a explotació agrícola.

A la implantació d'habitatges rurals aïllats i annexos a les explotacions agrícoles els seran d'aplicació els mateixos requisits i determinacions establides en l'article anterior, excepte pel que fa a la superfície mínima de parcel·la que, en este cas, s'exigirà l'extensió superficial establida legalment per a la unitat mínima de cultiu aplicable a la zona.

Per a l'autorització d'estos habitatges rurals serà preceptiu que el pla general o, si és procedent, el pla especial haja delimitat justificadament les zones en què siga possible la realització d'estes edificacions i que, en qualsevol cas, tinguén l'informe favorable de la conselleria competent en matèria d'agricultura amb caràcter previ a l'atorgament de la llicència municipal d'obres.

Article 73

Assentaments rurals i històrics.

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

2. Els plans generals i, si és procedent, els plans especials identificaran i delimitaran estos assentaments rurals

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

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

C) La superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del 2% de la finca rústica; el resto de ella habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias. No obstante, el plan podrá permitir servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre rasant natural, cuya superficie no exceda a la ocupada por la edificación.

D) Se exigirá previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y completa evacuación, recogida y depuración de los residuos, así como los demás servicios que sean estrictamente precisos. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del propietario de la vivienda aislada y familiar.

E) La posición y acabado del edificio serán 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.

3. En todo caso, la finca rústica deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción autorizada, que exprese las concretes limitaciones a su divisibilidad y edificabilidad impuestas por la licencia urbanística municipal.

4. A los efectos de esta ley, se entiende que existe núcleo de población con características urbanas cuando existan más de cuatro viviendas en un círculo de 100 metros de radio con centro en la edificación que se pretenda realizar.

5. La licencia municipal de obras que autorice la edificación motivará expresamente la concurrència de las condiciones establecidas en este artículo.

Artículo 72

Vivienda rural anexa a explotación agrícola.

A la implantación de viviendas rurales aisladas y anexas a las explotaciones agrícolas le serán de aplicación los mismos requisitos y determinaciones establecidas en el artículo anterior, salvo en lo relativo a la superficie mínima de parcela que, en este caso, se exigirá la extensión superficial establecida legalmente para la unidad mínima de cultivo aplicable a la zona.

Para la autorización de estas viviendas rurales será preceptivo que el plan general o, en su caso, el plan especial haya delimitado justificadamente las zonas en las que sea posible la realización de estas edificaciones y que, en todo caso, cuenten con el informe favorable de la conselleria competente en materia de agricultura con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal de obras.

Artículo 73

Asentamientos rurales e históricos.

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

2. Los planes generales y, en su caso, los planes especiales identificarán y delimitarán estos asentamientos rurales

existents i establiran la seua ordenació de manera coherent amb l'estratègia general d'ordenació del territori, i s'evitarà la formació de nuclis típicament urbans, i se salvaguardaran els llits naturals, les xarxes de camins rurals, l'estructura parcel·lària històrica i els usos rústics tradicionals propis de l'assentament rural identificat.

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

A) S'impedirà l'ampliació de l'assentament i es permetran exclusivament les obres de reforma, ampliació de l'edificació, consolidació i, si és procedent, reedificació, i es mantindrà la parcel·lació tradicional pròpia de l'assentament rural.

B) La tipologia edificatòria serà de caràcter rústic i integrada en l'ambient tradicional de l'assentament rural delimitat.

C) La tipologia de les infraestructures i servicis associats a l'assentament rural per a l'adequat desenvolupament seran compatibles amb el seu caràcter rústic i estarà terminantment prohibit realitzar obres que afavorisquen un desenvolupament urbà o urbanitzable convencional. L'adequada disposició dels accessos i camins rurals, la implantació de les dotacions necessàries i, en particular, l'efectiu sanejament, aigua potable, llum i arplegada regular de residus de qualsevol 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 especials característiques.

D) Els usos i els aprofitaments han de ser definits detalladament, en funció de les característiques de l'assentament rural. El planejament ordenarà, a més de l'ús d'habitatges, 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 este.

Article 74

Activitats industrials, productives i terciàries o de servicis.

1. Els plans generals i, si és procedent, els plans especials regularan d'acord amb el que estableixen els articles 67 i 68 d'esta llei, l'excepcional implantació d'activitats industrials, productives i terciàries o de servicis en sòl no urbanitzable tenint en compte l'aptitud del territori per a incloure-ho, 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. En particular, els plans generals i, si és procedent, els plans especials, per a la implantació dels usos que regula este article, establiran per a les zones en què excepcionalment es preveja, les condicions relatives a superfície de parcel·la mínima, alçària, reculades, edificabilitat, ocupació màxima de parcel·la i distància mínima entre edificacions i a altres classes de sòl, i es respectaran els estàndards mínims establits en esta llei.

3. La implantació d'estos usos en el sòl no urbanitzable exigeix la Declaració d'Interés Comunitari prèvia en els termes previstos en esta llei. Estes activitats han de tindre sistemes de sanejament i depuració completa i individualitzada d'abocaments i residus, d'acord amb la regulació aplicable.

4. La posició i acabat de les obres i instal·lacions autoritzables hauran de ser adequades a les característiques del paisatge i al seu entorn ambiental.

existentes, estableciendo su ordenación de manera coherente con la estrategia general de ordenación del territorio, evitando la formación de núcleos típicamente urbanos, salvaguardando los cauces naturales, las redes de caminos rurales, la estructura parcelaria histórica y los usos rústicos tradicionales propios del asentamiento rural identificado.

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

A) Se impedirá la ampliación del asentamiento, permitiendo exclusivamente las obras de reforma, ampliación de la edificación, consolidación y, en su caso, reedificación, y se mantendrá la parcelación tradicional propia del asentamiento rural.

B) La tipología edificatoria será de carácter rústico e integrada en el ambiente tradicional del asentamiento rural delimitado.

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

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

Artículo 74

Actividades industriales, productivas y terciarias o de servicis.

1. Los planes generales y, en su caso, los planes especiales regularán conforme a lo previsto en los artículos 67 y 68 de esta ley, la excepcional implantación de actividades industriales, productivas y terciarias o de servicis en suelo no urbanizable atendiendo a la aptitud del territorio para albergarlo, y a su compatibilidad con los valores propios del suelo que han determinado su clasificación como no urbanizable, y ponderarán su capacidad y, en especial, su vulnerabilidad e impacto sobre el medio físico.

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

3. La implantación de estos usos en el suelo no urbanizable exige su previa declaración de interés comunitario en los términos previstos en esta ley. Estas actividades han de contar con sistemas de saneamiento y depuración completa e individualizada de vertidos y residuos, conforme a la regulación aplicable.

4. La posición y acabado de las obras e instalaciones autorizables deberán ser adecuadas a las características del paisaje y a su entorno ambiental.

CAPÍTOL III

Règim de la propietat del sòl no urbanitzable

Article 75

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

1. La classificació dels terrenys com a sòl no urbanitzable inclòs en alguna de les dues categories previstes en esta llei i la seua adscripció a les distintes zones que delimita el planejament, defineix la funció social d'aquells i determina la seua subjecció a un règim urbanístic específic que delimita el contingut del dret de propietat.

2. Les facultats urbanístiques del dret de propietat s'exerciran sempre dins dels límits i amb el compliment previ dels deures que estableix esta llei o, en virtut d'esta, el planejament d'acord amb la classificació i qualificació urbanística del sòl.

3. L'ús dels predis no podrà apartar-se de la destinació prevista pel planejament. Els actes de transformació i utilització del sòl no urbanitzable que alteren les seues característiques naturals només seran autoritzables en els termes que estableix esta llei i, per remissió a esta, el planejament que li siga d'aplicació.

Article 76

Drets.

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

A) Usar, gaudir i disposar de la propietat d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys.

Respecte d'això, podran realitzar els actes d'ús i disposició que calguen per a la utilització o l'explotació agrícola, ramadera, forestal, cinegètica o d'altres usos vinculats a la utilització racional dels recursos naturals, segons el model territorial definit pels instruments de planejament territorial i urbanístic.

Amb esta finalitat, podran usar instal·lacions i mitjans tècnics adequats i ordinaris que no suposen ni tinguen com a conseqüència la transformació dels terrenys del seu destinació, estat natural o característiques essencials.

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

B) Excepcionalment, mitjançant els procediments i en els termes previstos en esta llei podran realitzar obres i construccions, així com d'altres actes sobre el sòl i subsòl, instal·lacions i edificacions, que excedisquen de les previstes en la lletra A) anterior i que es legitimen o atribuisquen expressament per l'ordenació territorial i urbanística.

2. Qualsevol vinculació de terrenys realitzada per normes d'especial protecció, restrictiva dels usos i els aprofitaments efectivament i legítimament implantats comportarà les mesures compensatòries adequades per al rescabament dels perjudicats causats als seus propietaris, en els termes previstos per la legislació vigent.

Article 77

Deures.

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

CAPÍTULO III

Régimen de la propiedad del suelo no urbanizable

Artículo 75

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

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

2. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el previo cumplimiento de los deberes establecidos en esta ley, o en virtud de ella, por el planeamiento con arreglo a la clasificación y calificación urbanística del suelo.

3. El uso de los predios no podrá apartarse del destino previsto por el planeamiento. Los actos de transformación y utilización del suelo no urbanizable que alteren sus características naturales sólo serán autorizables en los términos establecidos en esta ley y, por remisión a ella, en el planeamiento que le sea de aplicación.

Artículo 76

Derechos.

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

A) Usar, disfrutar y disponer de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los terrenos.

A este respecto, podrán realizar los actos de uso y disposición que sean precisos para la utilización o explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética u otros usos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, según el modelo territorial definido por los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico.

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

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

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

2. Toda vinculación de terrenos realizada por normas de especial protección, restrictiva de los usos y aprovechamientos efectiva y legítimamente implantados, comportará las medidas compensatorias adecuadas para el resarcimiento de los perjuicios causados a sus propietarios, en los términos previstos por la legislación vigente.

Artículo 77

Deberes.

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

A) Conservar el sòl mantenint la massa vegetal d'acord amb l'equilibri mediambiental, en el seu ús i en les condicions que calguen perquè no s'incrementi el risc d'erosió, incendi, inundació i contaminació, ni es produïska perill per a la seguretat o salut pública, i evitar qualsevol altra pertorbació mediambiental o danys o perjudis a tercers o a l'interés general.

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

C) Complir els plans o les normes establides per les conselleries competents en matèria d'agricultura i medi ambient, així com per les administracions sectorials segons la seua legislació específica per al bon funcionament de les obres i dels servicis públics. especte d'això, facilitaràn en els terrenys de la seua propietat l'execució dels treballs necessaris a esta finalitat pública, sense perjudi de les compensacions que els corresponguen.

D) Mantindre les construccions o els edificis en condicions de seguretat, salubritat, i decor i realitzar els treballs i les obres necessàries per a conservar o rehabilitar en estos les condicions imprescindibles d'habitabilitat o ús efectiu que els siga propi, en els termes previstos en la legislació urbanística i d'ordenació de l'edificació.

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

F) Abstindre's d'efectuar actes o activitats que puguen contaminar la terra, l'aigua o l'aire, de conformitat amb el que preveu la legislació aplicable.

G) Abstindre's de realitzar actes de segregació o divisió de terrenys i actes jurídics de parcel·lació de finques en contra del que estableix esta llei i la legislació agrària o forestal o de semblant naturalesa que li siga d'aplicació.

H) No tolerar i, en cas contrari, eradicar sota la pròpia responsabilitat, els abocadors il·legals i incontrolats que existisquen en els terrenys de la seua propietat i restaurar el medi ambient pertorbat.

2. Els municipis i els òrgans competents per raó de la matèria de la Generalitat vetlaràn, mitjançant l'exercici de les competències que legalment els corresponguen i les previstes pel règim de protecció de la legalitat i la disciplina urbanística, pel compliment dels anteriors deures i podran dictar a l'efecte òrdens d'execució. L'incompliment manifest dels deures de la propietat que estableix este article facultarà l'administració per a expropriar els terrenys corresponents, sense cap consideració dels elements il·legalment construïts o urbanitzats.

CAPÍTOL IV

Autoritzacions d'usos i aprofitaments
del sòl no urbanitzable

Secció 1^a

Disposicions generals

Article 78

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

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

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

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

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

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

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

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

H) No tolerar y, en caso contrario, erradicar bajo su propia responsabilidad, los vertederos ilegales e incontrolados que existan en los terrenos de su propiedad y restaurar el medio ambiente perturbado.

2. Los municipios y los órganos competentes por razón de la materia de la Generalitat velarán, mediante el ejercicio de las competencias que legalmente les correspondan y las previstas por el régimen de protección de la legalidad y la disciplina urbanística, por el cumplimiento de los anteriores deberes, pudiendo dictar al efecto órdenes de ejecución. El incumplimiento manifiesto de los deberes de la propiedad establecidos en este artículo facultará a la administración para expropiar los terrenos correspondientes, sin consideración alguna de los elementos ilegalmente contruïdos o urbanizados.

CAPÍTULO IV

Autorizaciones de usos y aprovechamiento
del suelo no urbanizable

Sección 1^a

Disposiciones generales

Artículo 78

*Actos de uso y aprovechamiento
en el suelo no urbanizable.*

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

Article 79

Actuacions promogudes per les administracions públiques territorials.

En les actuacions promogudes per les distintes administracions públiques territorials, directament o sota el seu control, mitjançant els seus concessionaris o agents, per a l'execució d'obres públiques o construccions i instal·lacions de servici públic o activitats d'interés general, que necessiten ubicar-se en el sòl no urbanitzable, s'observarà el que preveu l'article 81 de la Llei de la Generalitat Valenciana Reguladora de l'Activitat Urbanística, en la legislació reguladora del servici o activitat que cal implantar i en la legislació de règim local.

Quan per a poder exercir les seues respectives competències sectorials, estes administracions necessiten establir noves determinacions en l'ordenació urbanística vigent, podran promoure plans especials i catàlegs de béns i espais protegits en els termes previstos en esta llei i en l'article 37 de la citada Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística.

Article 80

Actuacions promogudes pels particulars.

1. Estaran subjectes a llicència urbanística municipal i, si és procedent, a la Declaració d'Interés Comunitari prèvia, en els termes previstos en esta llei, els actes d'ús i aprofitament que promoguen els particulars en el sòl no urbanitzable, en l'exercici dels seus drets i en els supòsits previstos en l'article 76.1.B) d'esta llei.

2. La llicència urbanística municipal serà atorgada pel corresponent ajuntament, si el projecte tècnic s'ajusta a les determinacions d'esta llei, al planejament, a les ordenances municipals i a la resta de la legislació aplicable.

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

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

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

Artículo 79

Actuaciones promovidas por las administraciones públicas territoriales.

En las actuaciones promovidas por las distintas administraciones públicas territoriales, directamente o bajo su control, mediante sus concesionarios o agentes, para la ejecución de obras públicas o construcciones e instalaciones de servicio público o actividades de interés general, que precisen ubicarse en el suelo no urbanizable, se observará lo previsto en el artículo 81 de la Ley de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística, en la legislación reguladora del servicio o actividad a implantar y en la legislación de régimen local.

Cuando para poder ejercer sus respectivas competencias sectoriales, dichas administraciones precisen establecer nuevas determinaciones en la ordenación urbanística vigente, podrán promover planes especiales y catálogos de bienes y espacios protegidos en los términos previstos en esta ley y en el artículo 37 de la citada Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 80

Actuaciones promovidas por los particulares.

1. Estarán sujetos a licencia urbanística municipal, y en su caso, a previa declaración de interés comunitario, en los términos previstos en esta ley, los actos de uso y aprovechamiento que promuevan los particulares en el suelo no urbanizable, en el ejercicio de sus derechos y en los supuestos contemplados en el artículo 76.1.B) de esta ley.

2. La licencia urbanística municipal se otorgará, por el correspondiente ayuntamiento, si el proyecto técnico se ajusta a las determinaciones de esta ley, al planeamiento, a las ordenanzas municipales y al resto de la legislación aplicable.

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

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

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

6. No podran iniciar-se obres o instal·lacions en el sòl no urbanitzable, sense que prèviament o simultàniament a l'atorgament de llicència d'obres s'obtinga, si és procedent, la llicència d'activitat exigible per al seu lícit funcionament.

Article 81

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

1. Les construccions i edificacions hauran d'adaptar-se a l'ambient rústic o rural en què se situen i utilitzar les formes, materials i colors que afavorisquen una millor integració en l'entorn immediat i en el paisatge.

2. Mentre no existisca pla que ho autoritze no podrà edificar-se amb una alçària superior a dues plantes amidades en cada punt del terreny natural, sense perjudi de les altres limitacions aplicables.

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

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

Secció 2ª

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

Article 82

Activitats del sector primari.

1. De conformitat amb el que establixen els articles 69 i 70 d'esta llei i a l'ampara del planejament urbanístic, els actes d'ús i aprofitament del sòl no urbanitzable del sector primari que no impliquen transformació o manipulació de productes, com magatzems, granges i, en general, instal·lacions agràries, ramaderes, forestals, cinegètiques o semblants, incloses les xarxes de subministraments i comunicacions necessàries per al seu normal funcionament, i guarden relació amb la naturalesa i destinació de la finca, així com les transformacions agrícoles i les activitats hidrològiques o extractives, seran autoritzables per l'ajuntament mitjançant l'atorgament de la corresponent llicència municipal d'obres i, si és procedent, d'activitat, amb els informes previs o les autoritzacions de les conselleries competents per raó de la matèria, i amb les condicions assenyalades per aquelles. La sol·licitud dels esmentats informes o autoritzacions l'efectuarà l'ajuntament, amb la comprovació prèvia de la compatibilitat urbanística de l'actuació sol·licitada.

2. Les activitats extractives requeriran l'elaboració del corresponent Estudi de Localització i Impacte Territorial que s'haurà de sotmetre a informe de la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme. Serà requisit indispensable per a la concessió de l'autorització i, si és procedent, llicència municipal que el referit informe d'avaluació siga favorable.

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

6. No podrán iniciarse obras o instalaciones en el suelo no urbanizable, sin que previa o simultáneamente al otorgamiento de licencia de obras se obtenga, en su caso, la licencia de actividad exigible para su lícito funcionamiento.

Artículo 81

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

1. Las construcciones y edificaciones habrán de adaptarse al ambiente rústico o rural en el que se sitúen, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

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

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

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

Sección 2ª

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

Artículo 82

Actividades del sector primario.

1. De conformidad con lo establecido en los artículos 69 y 70 de esta ley y al amparo del planeamiento urbanístico, los actos de uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable del sector primario que no impliquen transformación o manipulación de productos, tales como almacenes, granjas y, en general, instalaciones agrarias, ganaderas, forestales, cinegéticas o similares, incluidas las redes de suministros y comunicaciones necesarias para su normal funcionamiento, y guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, así como las transformaciones agrícolas y las actividades hidrológicas o extractivas, serán autorizables por el ayuntamiento mediante el otorgamiento de la correspondiente licencia municipal de obras y, en su caso, de actividad, previos los informes o las autorizaciones de las consellerias competentes por razón de la materia, y con las condiciones señaladas por aquéllas. La solicitud de dichos informes o autorizaciones se efectuará previa comprobación por el ayuntamiento de la compatibilidad urbanística de la actuación solicitada.

2. Las actividades extractivas requerirán la elaboración del correspondiente estudio de localización e impacto territorial que deberá someterse a informe de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Será requisito indispensable para la concesión de la autorización y, en su caso, licencia municipal que el referido informe evaluatorio sea favorable.

La llicència municipal que autoritze la implantació d'activitats extractives s'atorgarà sempre subjecta a les condicions imposades tant en la declaració d'impacte ambiental prèvia favorable, com en la resolució administrativa prevista per la seua legislació sectorial, en especial, al compliment del pla de restauració que s'aprove, a més de les exigències que, si és procedent, haguera imposat l'informe favorable sobre l'estudi de localització i impacte territorial. El pla de restauració haurà de preveure les mesures necessàries per a aconseguir el respecte al paisatge i el seu entorn natural primitiu.

Article 83

Habitatge aïllat i habitatge rural.

1. En les condicions que estableixen els articles 71 i 72 d'esta llei i en les zones previstes pel planejament, serà autoritzable la implantació d'habitatge familiar aïllat i habitatge rural per l'ajuntament mitjançant l'atorgament de la corresponent llicència municipal d'obres.

En qualsevol cas, s'exigirà la inscripció en el Registre de la Propietat de la vinculació o afectació de la total superfície de la finca rústica a les construccions autoritzades, amb expressió de les concretes limitacions a la seua divisibilitat i edificabilitat imposades en la corresponent llicència municipal.

2. Les companyies subministradores d'energia elèctrica i proveïment d'aigua potable, gas i telefonia exigiran necessàriament l'acreditació de llicència municipal d'obres de l'habitatge com a requisit indispensable per a poder prestar estos servicis.

Article 84

Obres i instal·lacions d'infraestructures i servicis públics que necessiten localitzar-se en el sòl no urbanitzable.

1. Les construccions, obres i instal·lacions de servicis públics i les vinculades a l'execució, l'entreteniment i el funcionament de les obres públiques se sotmetran al procediment general aplicable de les construccions al servici de les obres públiques, d'acord amb la seua legislació específica i en els termes previstos per a l'execució d'obres públiques en l'article 81 de la Llei de la Generalitat Valenciana Reguladora de l'Activitat Urbanística, i s'atorgarà la corresponent llicència municipal, en el cas que fóra exigible, per la via ordinària, ja que consta acreditat l'interés públic de l'obra i es respectarà, en qualsevol cas, el que disposa la legislació sectorial corresponent.

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

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

3. Les actuacions per a l'execució d'obres i infraestructures o servicis públics d'especial importància pel seu impacte territorial supramunicipal requeriran l'aprovació de plans especials de protecció, integració i funcionalitat de les

La licencia municipal que autorice la implantación de actividades extractivas se otorgará siempre sujeta a las condiciones impuestas tanto en la previa declaración de impacto ambiental favorable, como en la resolución administrativa prevista por su legislación sectorial, en especial, al cumplimiento del plan de restauración que se apruebe, además de las exigencias que, en su caso, hubiera impuesto el informe favorable sobre el estudio de localización e impacto territorial. El plan de restauración deberá contemplar las medidas necesarias para lograr el respeto al paisaje y su entorno natural primitivo.

Artículo 83

Vivienda aislada y vivienda rural.

1. En las condiciones establecidas en los artículos 71 y 72 de esta ley y en las zonas previstas por el planeamiento, será autorizable la implantación de vivienda familiar aislada y vivienda rural por el ayuntamiento mediante el otorgamiento de la correspondiente licencia municipal de obras.

En todo caso, se exigirá la inscripción en el Registro de la Propiedad de la vinculación o afección de la total superficie de la finca rústica a las construcciones autorizadas, con expresión de las concretes limitaciones a su divisibilidad y edificabilidad impuestas en la correspondiente licencia municipal.

2. Las compañías suministradoras de energía eléctrica y abastecimiento de agua potable, gas y telefonía exigirán necesariamente la acreditación de licencia municipal de obras de la vivienda como requisito indispensable para poder prestar tales servicios.

Artículo 84

Obras e instalaciones de infraestructura y servicis públicos que precisen localizarse en el suelo no urbanizable.

1. Las construcciones, obras e instalaciones de servicis públicos y las vinculadas a la ejecución, el entretenimiento y el funcionamiento de las obras públicas, se someterán al procedimiento general aplicable de las construcciones al servicio de las obras públicas, conforme a su legislación específica y en los términos previstos para la ejecución de obras públicas en el artículo 81 de la Ley de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística, otorgándose la correspondiente licencia municipal, en el caso que fuera exigible, por el cauce ordinario, al constar acreditado el interés público de la obra, respetándose, en todo caso, lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.

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

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

3. Las actuaciones para la ejecución de obras e infraestructuras o servicis públicos de especial importancia por su impacto territorial supramunicipal requerirán la aprobación de planes especiales de protección, integración y fun-

dotacions i infraestructures públiques que es pretenguen implantar en els termes previstos en la legislació urbanística o, si és procedent, en els plans d'acció territorial.

Secció 3^a

Activitats que necessiten Declaració d'Interés Comunitari

Article 85

Règim general.

1. La Generalitat Valenciana intervé en l'autorització d'usos i aprofitaments en sòl no urbanitzable, dins dels límits i en les condicions que estableix esta llei, mitjançant la seua Declaració d'Interés Comunitari prèvia a la llicència municipal, en els següents supòsits:

- A) Activitats industrials i productives.
- B) Activitats terciàries o de servicis.

El canvi o substitució de les determinacions en les declaracions d'interés comunitari exigeix 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.

2. La Declaració d'Interés Comunitari, en atribuir els usos i aprofitaments, haurà de motivar-se expressament i suficientment i fonamentar-se en una positiva valoració de l'activitat sol·licitada, en funció tant de la necessitat d'emplaçament en el sòl no urbanitzable com de la major oportunitat i conveniència de la localització proposada enfront d'altres zones del sòl no urbanitzable i de la ponderació de la racional utilització del territori.

Les declaracions d'interés comunitari no podran contindre pronunciaments contradictoris amb l'apreciació de l'impacte ambiental.

3. La Declaració d'Interés Comunitari estarà vinculada a una activitat concreta i obligarà el promotor o propietari a pagar el corresponent cànon d'aprofitament urbanístic i a complir la resta dels compromisos assumits i determinats en esta. Respecte d'això:

A) 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.

B) Transcorregut el termini de vigència concedit, si la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme no haguera resolt sobre la possible pròrroga sol·licitada per l'interessat, es produiran pròrrogues tàcites successives i anuals comptades des del venciment del termini precedent, fins que esta declare la caducitat o la pròrroga expressa per a quan acabe el període anual corresponent.

C) Caducada la Declaració d'Interés Comunitari, el 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.

D) El cànon d'aprofitament urbanístic té per objecte la recuperació per la col·lectivitat de part del valor derivat directament de l'atribució de l'ús o aprofitament del sòl, 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 vin-

cionalidad de las dotaciones e infraestructuras públicas que se pretendan implantar en los términos previstos en la legislación urbanística o, en su caso, en los planes de acción territorial.

Sección 3^a

Actividades que precisan de declaración de interés comunitario

Artículo 85

Régimen general.

1. La Generalitat Valenciana interviene en la autorización de usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en esta ley, mediante su declaración de interés comunitario previa a la licencia municipal, en los siguientes supuestos:

- A) Actividades industriales y productivas.
- B) Actividades terciarias o de servicios.

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

2. La declaración de interés comunitario, al atribuir los usos y aprovechamientos, deberá motivarse expresa y suficientemente, y fundarse en una positiva valoración de la actividad solicitada, en función tanto de la necesidad de emplazamiento en el suelo no urbanizable, como de la mayor oportunidad y conveniencia de la localización propuesta frente a otras zonas del suelo no urbanizable y de la ponderación de la racional utilización del territorio.

Las declaraciones de interés comunitario no podrán contener pronunciamientos contradictorios con la apreciación del impacto ambiental.

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

A) La conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, a propuesta motivada del ayuntamiento afectado, establecerá un determinado plazo de vigencia del uso y aprovechamiento atribuido por la declaración de interés comunitario, que no podrá exceder de 30 años, salvo en los casos exceptuados por esta ley.

B) Transcurrido el plazo de vigencia concedido, si la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo no hubiera resuelto sobre la posible pròrroga solicitada por el interesado, se producirán pròrrogas tàcitas sucesivas y anuales contadas desde el vencimiento del plazo precedente, hasta que ésta declare la caducidad o la pròrroga expressa para cuando termine el periodo anual correspondiente.

C) Caducada la declaración de interés comunitario, se procederá por su titular al cese de la actividad, a desmantellar las instalaciones y a demoler las construcciones realizadas, con reposición del suelo a su estado original.

D) El canon de aprovechamiento urbanístico tiene por objeto la recuperación por la colectividad de parte del valor derivado directamente de la atribución del uso o aprovechamiento del suelo, por cuantía correspondiente al coste económico que se derivaría de la transformación de un suelo urbanizable para la obtención de una parcela de superficie,

culada per la Declaració d'Interés Comunitari atribuït. El cànon es meritara d'una sola vegada o fraccionadament en cinc anualitats successives, a partir de l'atorgament de la llicència urbanística municipal. L'ajuntament podrà proposar l'exempció del pagament del cànon d'ús i aprofitament atribuït, per a aquelles activitats beneficoassistencials i sense ànim de lucre, suficientment acreditades. El no-pagament donarà lloc a la caducitat de la llicència. La percepció del cànon correspon als municipis i les quantitats ingressades per este concepte quedaran afectades a la gestió urbanística.

E) Les condicions establides en la Declaració d'Interés Comunitari s'hauran de consignar en escriptura pública i inscriure en el Registre de la Propietat.

4. L'execució material de les construccions i instal·lacions necessàries per a la implantació i realització de l'activitat sol·licitada requerirà l'obtenció de la preceptiva llicència d'activitat per al lícit desenvolupament d'esta, amb caràcter previ o simultani a l'atorgament de la llicència municipal urbanística.

En qualsevol cas, la finca o parcel·la haurà de quedar afectada amb inscripció registral de la vinculació de la total superfície a la construcció autoritzada que expresse les concretes limitacions de la seua divisibilitat i edificabilitat imposades per la llicència urbanística. Este règim es farà constar en les successives transmissions de propietat.

La llicència urbanística que s'atorgue haurà d'ajustar-se a les condicions assenyalades en la Declaració d'Interés Comunitari, sense perjudi d'assenyalar unes altres condicions exigides en les ordenances municipals i la resta de la legislació aplicable.

Article 86

Activitats industrials i productives.

1. La realització de construccions destinades a activitats industrials o productives de caràcter aïllat i de necessari emplaçament en el sòl no urbanitzable requerix la Declaració d'Interés Comunitari prèvia que se sol·licitarà a la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme.

2. Les activitats que establix este article que necessiten l'ocupació d'una superfície major de quatre hectàrees o requerisquen més de vuit mil metres quadrats de construcció es tramitaran com a actuacions subjectes a Declaració de Singular Interés Comunitari, d'acord amb el que preveu la secció quarta d'este capítol i títol.

3. Només es podran admetre les sol·licituds per a estes actuacions amb les condicions i per a alguna de les activitats següents:

A) Indústries de baixa rendibilitat per unitat de superfície ocupada que necessiten dedicar gran part d'esta a dipòsit, emmagatzemament o assecat de mercaderies a l'aire lliure, en parcel·la no inferior a dues hectàrees 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.

La seua admissió a tràmit necessitarà d'informe favorable de la conselleria competent en matèria d'indústria.

La superfície total ocupada per les indústries de baixa rendibilitat per unitat de superfície no podrà superar el deu per cent de la superfície del sòl urbà o urbanitzable desenvolupat d'ús industrial, ocupat o no, del municipi afectat, llevat que el planejament especifique un percentatge menor. La comprovació d'este requisit l'efectuarà, amb anterioritat

uso y aprovechamiento equivalente a la vinculada por la declaración de interés comunitario atribuido. El canon se devengará de una sola vez o fraccionadamente en cinco anualidades sucesivas, a partir del otorgamiento de la licencia urbanística municipal. El ayuntamiento podrá proponer la exención del pago del canon de uso y aprovechamiento atribuido, para aquellas actividades benéfico-asistenciales y sin ánimo de lucro, suficientemente acreditadas. El impago dará lugar a la caducidad de la licencia. La percepción del canon corresponde a los municipios y las cantidades ingresadas por este concepto quedarán afectadas a la gestión urbanística.

E) Las condiciones establecidas en la declaración de interés comunitario deberán consignarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

4. La ejecución material de las construcciones e instalaciones precisas para la implantación y realización de la actividad solicitada requerirá la obtención de la preceptiva licencia de actividad para el lícito desarrollo de la misma, con carácter previo o simultáneo al otorgamiento de la licencia municipal urbanística.

En todo caso, la finca o parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie a la construcción autorizada, que exprese las concretas limitaciones de su divisibilidad y edificabilidad impuestas por la licencia urbanística. Dicho régimen se hará constar en las sucesivas transmisiones de propiedad.

La licencia urbanística que se otorgue deberá ajustarse a las condiciones señaladas en la declaración de interés comunitario, sin perjuicio de señalar otras condiciones exigidas en las ordenanzas municipales y el resto de la legislación aplicable.

Artículo 86

Actividades industriales y productivas.

1. La realización de construcciones destinadas a actividades industriales o productivas de carácter aislado y de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable requiere la previa declaración de interés comunitario que se interesará de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

2. Las actividades contempladas en este artículo que precisen la ocupación de una superficie mayor de cuatro hectáreas o requieran más de 8.000 metros cuadrados de construcción se tramitarán como actuaciones sujetas a declaración de singular interés comunitario, conforme a lo previsto en la sección cuarta de este capítulo y título.

3. Sólo podrán admitirse las solicitudes para estas actuaciones con las condiciones y para alguna de las actividades siguientes:

A) Industrias de baja rentabilidad por unidad de superficie ocupada que precisen dedicar gran parte de ésta a depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre, en parcela no inferior a dos hectáreas y, en todo caso, con el 50% libre de ocupación y dedicado al uso agrario o forestal efectivo o, en su caso, en su estado natural primitivo.

Su admisión a trámite precisará de informe favorable de la conselleria competente en materia de industria.

La superficie total ocupada por las industrias de baja rentabilidad por unidad de superficie no podrá superar el 10% de la superficie del suelo urbano o urbanizable desarrollado de uso industrial, ocupado o no, del municipio afectado, salvo que el planeamiento especifique un porcentaje menor. La comprobación de este requisito se

a l'admissió a tràmit de l'activitat proposada, la conselleria competent en matèria ordenació del territori i urbanisme, amb l'informe municipal previ respecte d'això.

B) 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.

La seua admissió a tràmit necessitarà d'informe favorable de la conselleria competent en medi ambient.

C) Indústries de transformació i comercialització de productes del sector primari que, tenint en compte la seua especial naturalesa i característiques, hagen d'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.

La seua admissió a tràmit necessitarà d'informe favorable de la conselleria competent en matèria d'agricultura.

Les activitats previstes en este apartat podran justificadament quedar exemptes del termini de vigència.

4. En qualsevol cas, estes activitats hauran d'encerclar-se adequadament mitjançant pantalla vegetal i complir les condicions relatives a parcel·la mínima, alçària, reculades, edificabilitat, ocupació màxima de les construccions i distància mínima entre edificacions i a altres classes de sòl que el planejament estableisca, i es respectaran els estàndards o paràmetres mínims fixats en esta llei.

5. En el procediment aplicable per a la tramitació de les sol·licituds previstes en este article, d'acord amb les característiques de l'actuació, es donarà la intervenció que en cada cas corresponga als òrgans estatals i autonòmics competents en matèria d'indústria, agricultura, carreteres, medi ambient i aquells altres afectats per les seues competències, així com al municipi o municipis afectats.

6. La positiva Declaració d'Interés Comunitari haurà de definir les característiques de l'ús i aprofitament que atorga i fixarà les obligacions assumides pel sol·licitant durant el procediment, així com les condicions en què haurà de desenvolupar-se l'actuació.

Article 87

Activitats terciàries o de servicis.

1. La realització de construccions i instal·lacions destinades a activitats turístiques, esportives, d'oci i esplai, terciàries en general o de servicis en el sòl no urbanitzable, requerirà la seua Declaració d'Interés Comunitari i la conseqüent atribució i definició del corresponent ús i aprofitament, que se sol·licitarà a la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme.

2. Les activitats que estableix este article que necessiten l'ocupació d'una superfície major de quatre hectàrees o requerisquen més de vuit mil metres quadrats de construcció, es tramitaran com a actuacions subjectes a Declaració de Singular Interés Comunitari, d'acord amb el que preveu la secció quarta d'este capítol i títol.

3. Només es podran admetre les sol·licituds amb les condicions i per a alguna de les activitats següents:

A) Establiments de restauració, hotelers i assimilats quan s'acredite que el seu emplaçament diste més de cinc

efectuarà, con anterioridad a la admisión a trámite de la actividad propuesta, por la conselleria competente en materia ordenación del territorio y urbanismo, previo informe municipal al respecto.

B) Industrias calificadas que, por exigencia de la normativa que las regule, deban ubicarse alejadas de zona residencial o urbana, en parcela no inferior a una hectárea y, en todo caso, con el 50% libre de ocupación y dedicado al uso agrario o forestal efectivo o, en su caso, en su estado natural primitivo.

Su admisión a trámite precisará de informe favorable de la conselleria competente en medio ambiente.

C) Industrias de transformación y comercialización de productos del sector primario que, teniendo en cuenta su especial naturaleza y características, precisan emplazarse cerca del origen de la materia prima, en parcela no inferior a una hectárea y, en todo caso, con el 50% libre de ocupación y dedicado al uso agrario o forestal efectivo o, en su caso, en su estado natural primitivo.

Su admisión a trámite precisará de informe favorable de la conselleria competente en materia de agricultura.

Las actividades previstas en este apartado podrán justificadamente quedar exentas del plazo de vigencia.

4. En todo caso, estas actividades deberán cercarse adecuadamente mediante pantalla vegetal y cumplir las condiciones relativas a parcela mínima, altura, retranqueos, edificabilidad, ocupación máxima de las construcciones y distancia mínima entre edificaciones y a otras clases de suelo que el planeamiento establezca, respetando los estándares o parámetros mínimos fijados en esta ley.

5. En el procedimiento aplicable para la tramitación de las solicitudes contempladas en este artículo, de acuerdo con las características de la actuación, se dará la intervención que en cada caso corresponda a los órganos estatales y autonómicos competentes en materia de industria, agricultura, carreteras, medio ambiente y aquellos otros afectados por sus competencias, así como al municipio o municipios afectados.

6. La positiva declaración de interés comunitario deberá definir las características del uso y aprovechamiento que otorga y fijará las obligaciones asumidas por el solicitante durante el procedimiento, así como las condiciones en las que deberá desarrollarse la actuación.

Artículo 87

Actividades terciarias o de servicis.

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

2. Las actividades contempladas en este artículo que precisen la ocupación de una superficie mayor de cuatro hectáreas, o requieran más de 8.000 metros cuadrados de construcción, se tramitarán como actuaciones sujetas a declaración de singular interés comunitario, conforme a lo previsto en la sección cuarta de este capítulo y título.

3. Sólo podrán admitirse las solicitudes con las condiciones y para alguna de las actividades siguientes:

A) Establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados cuando se acredite que su emplazamiento diste más

quilòmetres de sòl vacant classificat com a urbà o urbanitzable amb qualificació apta per a incloure estos usos i, a més, concórrega alguna d'estes circumstàncies:

a) La conveniència de la situació aïllada de l'establiment per al gaudi del medi natural i del paisatge.

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

Quan la implantació dels mencionats usos siga d'excepcional interès per al desenvolupament turístic rural d'interior o es puga escometre mitjançant la recuperació del patrimoni arquitectònic catalogat d'interès situat en el sòl no urbanitzable, podrà exceptuar-se el requisit de distància mínima, abans mencionat, amb l'informe favorable previ de l'òrgan competent en matèria de turisme.

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

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

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

La seua admissió a tràmit necessitarà d'informe motivat i favorable de la conselleria competent en la matèria, respecte de l'oportunitat i compatibilitat de l'actuació amb l'estratègia sectorial de l'esmentada conselleria.

E) Plantes per a tractament, valoració, dipòsit i eliminació de residus de titularitat i explotació privades.

La seua admissió a tràmit necessitarà d'informe favorable de la conselleria competent en matèria de residus, respecte de la compatibilitat de la localització amb l'estratègia sectorial de l'esmentada conselleria.

F) Obres i instal·lacions pròpies de les xarxes de subministraments i comunicacions de titularitat privada, de necessari emplaçament en sòl no urbanitzable, l'autorització del qual no procedisca tramitar-se com a servicis o activitats d'interès general en execució de les obres públiques o siguen autoritzables d'acord amb el que preveu l'article 82 d'esta llei.

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

La seua admissió a tràmit necessitarà d'informe favorable de l'administració titular de la carretera afectada.

4. En qualsevol cas, estes activitats hauran de complir les condicions relatives a parcel·la mínima, alçària, reculades, edificabilitat, ocupació màxima de les construccions i distància mínima entre edificacions i a altres classes de sòl que el planejament establisca, i es respectaran els estàndards o paràmetres mínims fixats en esta llei.

5. La parcel·la exigible per a estes actuacions terciàries o de servicis en el sòl no urbanitzable serà almenys de mitja

de cinco kilómetros de suelo vacante clasificado como urbano o urbanizable con calificación apta para albergar estos usos y, además, concorra alguna de estas circunstancias:

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

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

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

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

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

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

Su admisión a trámite precisará de informe motivado y favorable de la conselleria competente en la materia, respecto de la oportunidad y compatibilidad de la actuación con la estrategia sectorial de dicha conselleria.

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

Su admisión a trámite precisará de informe favorable de la conselleria competente en materia de residuos, respecto de la compatibilidad de la localización con la estrategia sectorial de dicha conselleria.

F) Obras e instalaciones propias de las redes de suministros y comunicaciones de titularidad privada, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable, cuya autorización no proceda tramitarse como servicios o actividades de interés general en ejecución de las obras públicas o sean autorizables conforme a lo previsto en el artículo 82 de esta ley.

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

Su admisión a trámite precisará de informe favorable de la administración titular de la carretera afectada.

4. En todo caso, estas actividades deberán cumplir las condiciones relativas a parcela mínima, altura, retranqueos, edificabilidad, ocupación máxima de las construcciones y distancia mínima entre edificaciones y a otras clases de suelo que el planeamiento establezca, respetando los estándares o parámetros mínimos fijados en esta ley.

5. La parcela exigible para estas actuaciones terciarias o de servicios en el suelo no urbanizable será al menos de me-

hectàrea i haurà de quedar el cinquanta per cent d'esta lliure de construcció o edificació i dedicat a l'ús agrari o forestal efectiu o, si és procedent, en el seu estat natural primitiu.

6. En el procediment aplicable per a la tramitació de les sol·licituds establides en este article, d'acord amb les característiques de l'actuació, es donarà coneixement per a l'emissió de l'informe que en cada cas corresponga als òrgans estatals i autonòmics competents en matèria de carreteres, transports, turisme, comunicacions, benestar social, sanitat, educació, cultura, medi ambient i aquells altres afectats en les seues competències, així com al municipi o municipis afectats.

7. La positiva Declaració d'Interés Comunitari haurà de definir les característiques de l'ús i aprofitament que atorga i fixarà les obligacions assumides pel sol·licitant durant el procediment, així com les condicions en què haurà de desenvolupar-se l'actuació.

Article 88

Documentació.

Les actuacions subjectes a la Declaració d'Interés Comunitari prèvia iniciaran el procediment mitjançant sol·licitud de l'interessat presentada davant de la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, i adjuntaran, a més de la documentació pertinent, segons el que establix els articles anteriors, el projecte de l'actuació, subscrit per tècnic competent, que incloga memòria informativa i justificativa i plànols d'informació i d'ordenació.

A) La memòria de l'actuació comprendrà:

a) Informació del territori referida a la classificació i qualificació urbanística del sòl, amb identificació dels béns de domini públic que pogueren resultar afectats, la presència de riscos naturals en els terrenys i l'existència d'altres construccions en la zona, i s'haurà d'especificar el seu ús global i detallat.

b) Justificació de la disponibilitat dels terrenys i la seua referència cadastral, així com relació de propietaris o titulars cadastrals de les finques confrontants amb la indicació del nom, cognoms i domicili d'estos.

c) Descripció de l'activitat proposada i de les construccions existents o que calga realitzar expressant les característiques de l'actuació i els seus paràmetres urbanístics de qualsevol índole.

d) Acreditació del compliment dels requisits exigits per la regulació específica de l'activitat proposada.

e) Justificació de la necessitat del seu emplaçament aïllat en el sòl no urbanitzable i la inconveniència de la seua localització en sòls urbans o urbanitzable.

f) Justificació que l'actuació respecta les incompatibilitats d'usos assenyalats en el planejament aplicable.

g) Estudi de Localització i Impacte Territorial amb el contingut previst en l'article 50 d'esta llei, on es justifique l'oportunitat i conveniència de la localització proposada enfront d'altres zones de sòl no urbanitzable i la ponderació de la racional utilització del territori.

h) Anàlisi de l'impacte de l'activitat sobre el medi físic o, si és procedent, estudi d'impacte ambiental en la forma disposada per la legislació vigent en matèria mediambiental.

i) Esquema suficientment indicatiu d'infraestructures que cal executar, a càrrec de l'actuació, per a l'adequat funcionament de l'activitat, amb indicació de la solució per a l'accés rodad, els aparcaments, el proveïment d'aigua i

dia hectàrea, debiendo quedar el 50% de la misma libre de construcción o edificación y dedicado al uso agrario o forestal efectivo o, en su caso, en su estado natural primitivo.

6. En el procedimiento aplicable para la tramitación de las solicitudes contempladas en este artículo, de acuerdo con las características de la actuación, se dará conocimiento para la emisión del informe que en cada caso corresponda a los órganos estatales y autonómicos competentes en materia de carreteras, transportes, turismo, comunicaciones, bienestar social, sanidad, educación, cultura, medio ambiente y aquellos otros afectados en sus competencias, así como al municipio o municipios afectados.

7. La positiva declaración de interés comunitario deberá definir las características del uso y aprovechamiento que otorga y fijará las obligaciones asumidas por el solicitante durante el procedimiento, así como las condiciones en las que deberá desarrollarse la actuación.

Artículo 88

Documentación.

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

A) La memoria de la actuación comprenderá:

a) Información del territorio referida a la clasificación y calificación urbanística del suelo, con identificación de los bienes de dominio público que pudieran resultar afectados, la presencia de riesgos naturales en los terrenos y la existencia de otras construcciones en la zona, especificando su uso global y pormenorizado.

b) Justificación de la disponibilidad de los terrenos y su referencia catastral, así como relación de propietarios o titulares catastrales de las fincas colindantes, indicando el nombre, apellidos y domicilio de los mismos.

c) Descripción de la actividad propuesta y de las construcciones existentes o a realizar expresando las características de la actuación y sus parámetros urbanísticos de toda índole.

d) Acreditación del cumplimiento de los requisitos exigidos por la regulación específica de la actividad propuesta.

e) Justificación de la necesidad de su emplazamiento aislado en el suelo no urbanizable y la inconveniencia de su localización en suelos urbanos o urbanizables.

f) Justificación de que la actuación respecta las incompatibilidades de usos señalados en el planeamiento aplicable.

g) Estudio de localización e impacto territorial con el contenido previsto en el artículo 50 de esta ley, donde se justifique la oportunidad y conveniencia de la localización propuesta frente a otras zonas de suelo no urbanizable y la ponderación de la racional utilización del territorio.

h) Análisis del impacto de la actividad sobre el medio físico o, en su caso, estudio de impacto ambiental en la forma dispuesta por la legislación vigente en materia medioambiental.

i) Esquema suficientemente indicativo de infraestructuras a ejecutar, a cargo de la actuación, para el adecuado funcionamiento de la actividad, con indicación de la solución para el acceso rodado, los aparcamientos, el abastecimiento

energia elèctrica, així com l'arreglada, tractament, eliminació i depuració integral de tota classe de residus i abocaments.

j) Es detallaran les característiques de la finca rústica, de les construccions i instal·lacions que s'hagen de realitzar i es justificarà la seua adequació a les previsions d'esta llei, i a les determinacions del planejament territorial i urbanístic aplicable.

k) Proposta de cànon d'aprofitament urbanístic i, si és procedent, termini de vigència de l'activitat.

l) Compromisos formals d'adscriure, amb caràcter real, la totalitat de la superfície de la finca a l'aprofitament que es concedisca per a la realització de l'activitat, així com de mantindre la part de la finca que quede lliure d'edificació o construcció en l'ús agrari o forestal efectiu o deixar-la en el seu estat natural.

Es comprometrà també a executar, a la seua costa, l'extensió i escomesa de connexions autoritzades per a l'accés rodad, proveïment d'aigua i energia elèctrica, així com assegurar l'adequat tractament i depuració de tota classe de residus i abocaments que genere l'activitat. A més, de consignar en escriptura pública i inscripció en el Registre de la Propietat, amb anterioritat a l'atorgament de la llicència d'activitat i d'obres, les condicions sobre pagament del cànon d'aprofitament urbanístic i, si és procedent, termini de vigència, i la resta de requisits que per al desenvolupament normal de l'actuació li impose la Declaració d'Interés Comunitari.

B) Els plànols referits a la cartografia de l'Institut Cartogràfic Valencià contindran la informació i ordenació referida en la memòria i inclouran, almenys, els següents:

a) Plànols de situació, referits al de classificació i qualificació del sòl del planejament aplicable, que continga les indicacions que calguen per a identificar la finca i reflectisca les distàncies entre edificacions existents.

b) Plànol d'emplaçament de la finca referit al cadastral i indicació de la superfície en metres quadrats. Així com, plànol topogràfic amb corbes de nivell cada cinc metres i en el qual es reflectisquen llits, barrancs i camins i la resta d'accidents geogràfics que permeten la identificació de la finca i el seu entorn.

c) Plànols d'ordenació de les obres i les instal·lacions i, si és procedent, de la superfície de la finca destinada a l'activitat sol·licitada que s'haja de realitzar dins de la parcel·la, en els quals es reflectisquen la superfície ocupada, es delimiten les distàncies a límits i la connexió amb les xarxes de servicis i infraestructura públiques, tot això a escala 1:2000.

Article 89

Procediment.

1. La instrucció i la resolució del procediment correspondrà a la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, la qual amb l'informe municipal previ no admetrà a tràmit aquelles iniciatives que no s'ajusten als pressupòsits exigits per esta llei i el planejament aplicable o l'impacte territorial o social del qual siga inconvenient o inoportú.

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

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

de agua y energía eléctrica, así como la recogida, tratamiento, eliminación y depuración integral de toda clase de residuos y vertidos.

j) Se detallarán las características de la finca rústica, de las construcciones e instalaciones a realizar y se justificará su adecuación a las previsions de esta ley, y a las determinaciones del planeamiento territorial y urbanístico aplicable.

k) Propuesta de canon de aprovechamiento urbanístico y, en su caso, plazo de vigencia de la actividad.

l) Compromisos formales de afectar, con carácter real, la totalidad de la superficie de la finca al aprovechamiento que se conceda para la realización de la actividad, así como de mantener la parte de la finca que quede libre de edificación o construcción en el uso agrario o forestal efectivo o dejarla en su estado natural.

Se comprometerá también a ejecutar, a su costa, la extensión y acometida de conexiones autorizadas para el acceso rodado, abastecimiento de agua y energía eléctrica, así como asegurar el adecuado tratamiento y depuración de toda clase de residuos y vertidos que genere la actividad. Además, de consignar en escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad, con anterioridad al otorgamiento de la licencia de actividad y de obras, las condiciones sobre pago del canon de aprovechamiento urbanístico y, en su caso, plazo de vigencia, y demás requisitos que para el desarrollo normal de la actuación le imponga la declaración de interés comunitario.

B) Los planos referidos a la cartografía del Instituto Cartográfico Valenciano contendrán la información y ordenación referida en la memoria, incluyendo, al menos, los siguientes:

a) Planos de situación, referidos al de clasificación y calificación del suelo del planeamiento aplicable, que contenga las indicaciones precisas para identificar la finca y refleje las distancias entre edificaciones existentes.

b) Plano de emplazamiento de la finca referido al catastral e indicando su superficie en metros cuadrados. Así como plano topográfico con curvas de nivel cada cinco metros y en el que se reflejen cauces, barrancos y caminos y demás accidentes geográficos que permitan la identificación de la finca y su entorno.

c) Planos de ordenación de las obras e instalaciones y, en su caso, de la superficie de la finca destinada a la actividad solicitada a realizar dentro de la parcela, en los que se reflejen la superficie ocupada, se acoten las distancias a lindes y la conexión con las redes de servicios e infraestructura públicas, todo ello a escala 1:2000.

Artículo 89

Procedimiento.

1. La instrucción y resolución del procedimiento correspondrá a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, la cual previo informe municipal no admitirá a trámite aquellas iniciativas que no se ajusten a los presupuestos exigidos por esta ley y el planeamiento aplicable o cuyo impacto territorial o social sea inconveniente o inoportuno.

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

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

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

No serà preceptiu reiterar este tràmit en un mateix procediment, ni encara que s'introduïsquen modificacions substancials en el projecte, i serà suficient la notificació de la resolució definitiva que s'adopte als interessats personats en les actuacions i a aquells que pogueren resultar afectats en els seus drets subjectius amb les modificacions introduïdes.

B) Informes dels distints departaments i òrgans competents de les administracions central i autonòmica que es puguem veure afectats en les seues respectives competències, així com dels ajuntaments afectats. La falta d'emissió en el termini d'un mes dels informes no interromprà la tramitació, sense perjudi del que es derive de la legislació sectorial.

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

3. El procediment de Declaració d'Interés Comunitari s'haurà de resoldre i notificar a l'interessat en el termini màxim de sis mesos mitjançant resolució del conseller competent en ordenació del territori i urbanisme. Transcorregut este termini sense que s'haguera notificat la resolució expressa es podrà entendre desestimada la sol·licitud.

4. La resolució de Declaració d'Interés Comunitari s'adoptarà motivadament i serà coherent amb les directrius, criteris i 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 desenvolupament 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.

5. La Declaració d'Interés Comunitari s'atorgarà sempre condicionada al fet que abans de l'inici de les obres s'obtinguen les llicències, autoritzacions i permisos que siguen necessaris per al lícit exercici de l'activitat, així com inscriure en el Registre de la Propietat la vinculació del terreny a l'ús i aprofitament autoritzat amb les altres condicions establides en esta. S'entendrà caducada si en el termini de sis mesos, comptats des de la seua notificació, no se sol·licita la preceptiva llicència municipal urbanística, en els termes previstos en l'apartat 4t de la disposició addicional quarta de la Llei de la Generalitat Valenciana Reguladora de l'Activitat Urbanística.

6. La declaració de caducitat s'adoptarà mitjançant resolució motivada del conseller competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, amb l'expedient previ instruït a l'efecte amb audiència de l'interessat i de l'ajuntament, d'acord amb la tramitació establida en la legislació reguladora del procediment administratiu comú. Igualment, procedirà deixar sense efecte la Declaració d'Interés Comunitari, sense dret a indemnització, quan s'incomplisquen les condicions o modes a què s'haguera subordinat. La revisió de la Declaració d'Interés Comunitari tindrà lloc quan desaparegueren les circumstàncies que van motivar el seu atorgament o sobrevingueren altres que si hagueren existit aleshores, haurien justificat la denegació. Tant la

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

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

B) Informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las administraciones central y autonómica que pudieran verse afectados en sus respectivas competencias, así como de los ayuntamientos afectados. La falta de emisión en el plazo de un mes de los informes no interrumpirá la tramitación, sin perjuicio de lo que se derive de la legislación sectorial.

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

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

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

5. La declaración de interés comunitario se otorgará siempre condicionada a que antes del inicio de las obras se obtengan las licencias, autorizaciones y permisos que sean necesarios para el lícito ejercicio de la actividad, así como a inscribir en el Registro de la Propiedad la vinculación del terreno al uso y aprovechamiento autorizado con las demás condiciones establecidas en la misma. Ésta se entenderá caducada si en el plazo de seis meses a contar desde su notificación no se solicita la preceptiva licencia municipal urbanística, en los términos previstos en el apartado 4º de la disposición adicional cuarta de la Ley de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística.

6. La declaración de caducidad se adoptará mediante resolución motivada del conseller competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo expediente instruido al efecto con audiencia del interesado y del ayuntamiento, conforme a la tramitación establecida en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común. Igualmente, procederá dejar sin efecto la declaración de interés comunitario, sin derecho a indemnización, cuando se incumplan las condiciones o modos a los que se hubiera subordinado. La revisión de la declaración de interés comunitario tendrá lugar cuando desaparecieran las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras que, de haber existido a la sazón, habrían justificado la denega-

declaració de caducitat com la revisió o revocació s'inscriuran en el Registre de la Propietat a l'efecte del canvi de l'estatut jurídic que afecta el propietari i les repercussions que, a la llicència municipal d'obra i activitat, comporta l'anul·lació, revisió o caducitat de la Declaració d'Interés Comunitari.

Les resolucions definitives que s'adopten en este sentit comportaran la suspensió immediata de l'activitat i, si és procedent, l'orde de desmantellament de les instal·lacions i eradicació de l'activitat, amb reposició dels terrenys afectats al seu estat original.

Secció 4^a
Declaracions de Singular
Interés Comunitari

Article 90

Concepte.

Aquelles activitats establides en els articles 86 i 87 d'esta llei que necessiten l'ocupació d'una superfície major de quatre hectàrees, o més de vuit mil metres quadrats de construcció i que necessiten ubicar-se en el sòl no urbanitzable, hauran de ser objecte d'una Declaració de Singular Interés Comunitari.

Estes declaracions, per la seua importància territorial, s'atorgaran específicament per a una sola activitat, seleccionada en competència amb unes altres proposades per a la mateixa localització, mitjançant un procediment de concurs de lliure concurrència entre particulars que es comprometen a assumir, almenys, les obligacions i responsabilitats requerides per a actuar en sòl urbanitzable, així com l'execució de les infraestructures i mesures correctores necessàries, fins i tot les generals o externes a l'àmbit d'actuació, i a executar les construccions i garantir l'explotació de l'activitat.

Article 91

Procediment i documentació.

1. El procediment de la Declaració de Singular Interés Comunitari s'iniciarà mitjançant sol·licitud de l'interessat presentada davant de la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, i s'acompanyarà de la documentació assenyalada en l'article 88 d'esta llei, si bé el projecte de l'actuació per a la qual se sol·licita la declaració contindrà, a més:

A) La documentació exigida per als plans parcials de millora en la legislació urbanística valenciana.

B) L'avaluació econòmica i financera de l'actuació, la seua programació i annex amb els compromisos i obligacions assumides pel promotor de l'actuació. Esta documentació es presentarà en plica tancada.

C) Estudi d'impacte ambiental.

2. Les declaracions de singular interés comunitari no podran contindre pronunciaments contradictoris amb la Declaració d'Impacte Ambiental i se subjectaran al procediment previst en l'article 89 d'esta llei, amb les següents excepcions:

A) Qualsevol interessat, siga el propietari del terreny o no podrà sol·licitar el procediment davant de la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme.

B) L'admissió a tràmit s'efectuarà amb l'informe favorable de la conselleria competent per raó de l'activitat proposada i en relació amb l'estratègia sectorial corresponent, i

ció. Tanto la declaración de caducidad como la revisión o revocación se inscribirán en el Registro de la Propiedad a efectos del cambio del estatuto jurídico que afecta al propietario y las repercusiones que, a la licencia municipal de obra y actividad, conlleva la anulación, revisión o caducidad de la declaración de interés comunitario.

Las resoluciones definitivas que se adopten en este sentido llevarán aparejadas la suspensión inmediata de la actividad y, en su caso, la orden de desmantelamiento de las instalaciones y erradicación de la actividad, con reposición de los terrenos afectados a su estado original.

Sección 4^a
Declaraciones de singular
interés comunitario

Artículo 90

Concepto.

Aquellas actividades contempladas en los artículos 86 y 87 de esta ley, que precisen la ocupación de una superficie mayor de cuatro hectáreas, o más de 8.000 metros cuadrados de construcción y que precisen ubicarse en el suelo no urbanizable, deberán ser objeto de una declaración de singular interés comunitario.

Estas declaraciones, por su importancia territorial, se otorgarán específicamente para una sola actividad, seleccionada en competencia con otras propuestas para la misma localización, mediante un procedimiento concursal de libre concurrencia entre particulares que se comprometan a asumir, al menos, las obligaciones y responsabilidades requeridas para actuar en suelo urbanizable, así como la ejecución de las infraestructuras y medidas correctoras precisas, incluso las generales o externas al ámbito de actuación, y a ejecutar las construcciones y garantizar la explotación de la actividad.

Artículo 91

Procedimiento y documentación.

1. El procedimiento de la declaración de singular interés comunitario se iniciará mediante solicitud del interesado presentada ante la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, acompañando la documentación señalada en el artículo 88 de esta ley, si bien el proyecto de la actuación para la que se solicita la declaración contendrá, además:

A) La documentación exigida para los planes parciales de mejora en la legislación urbanística valenciana.

B) La evaluación económica y financiera de la actuación, su programación y anexo con los compromisos y obligaciones asumidas por el promotor de la actuación. Esta documentación se presentará en plica cerrada.

C) Estudio de impacto ambiental.

2. Las declaraciones de singular interés comunitario, no podrán contener pronunciamientos contradictorios con la declaración de impacto ambiental y se sujetarán al procedimiento previsto en el artículo 89 de esta ley, con las siguientes salvedades:

A) Cualquier interesado, sea o no propietario del terreno, podrá instar el procedimiento ante la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

B) Su admisión a trámite se efectuará previo informe favorable de la conselleria competente por razón de la actividad propuesta y en relación con la estrategia sectorial co-

informe del ple de l'Ajuntament del municipi o municipis afectats.

C) La informació pública s'anunciarà també en un diari no oficial d'àmplia difusió editat a la Comunitat Valenciana.

D) Durant els deu primers dies del període d'informació pública qualsevol interessat podrà, davant de la conselleria competent en ordenació del territori i urbanisme, anunciar formalment la intenció de competir per la localització elegida per a la realització d'una altra activitat. Si és així, el termini d'informació pública s'ampliarà al doble de l'inicialment previst, amb l'objecte de formalitzar i presentar els projectes tècnics que acompanyen les noves alternatives.

Finalitzat el període d'informació pública, si hi ha hagut competència, estaran a la vista durant cinc dies totes les propostes presentades a l'efecte de la consulta pels aspirants. Conclòs este termini, s'habilitarà un nou termini de quinze dies perquè els aspirants puguin completar la documentació que s'estime pertinent o millorar les propostes presentades.

E) L'aprovació definitiva de l'ordenació urbanística de l'actuació i la seua adjudicació motivada s'adoptarà mitjançant acord del Govern Valencià, a proposta de la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme.

Article 92

Obligacions que ha d'assumir el promotor-adjudicatari.

1. L'actuació Declarada de Singular Interés Comunitari i la seua adjudicació se subjectaran a les condicions assenyalsades en l'acord de la seua aprovació i, en especial, a les següents:

A) Condicionar i vincular l'adjudicació i legitimació de l'actuació al fet que el promotor designat complisca i satisfaga, en la seua totalitat, totes les obligacions i càrregues de naturalesa urbanística, així com els compromisos assumits al llarg de la tramitació del procediment, que quedaran afectats, en favor de l'ajuntament, per a sufragar actuacions urbanístiques públiques.

B) El promotor-adjudicatari haurà de garantir davant de l'ajuntament, la correcta i puntual execució de la implantació en què consistisca l'actuació per un import mínim del set per cent del cost d'urbanització previst. Esta garantia de solvència financera i personal per a la promoció de l'actuació es prestarà mitjançant aval o fiança o dipòsit de valors públics, abans de l'inici de les obres.

C) El termini per a l'execució de l'actuació singular serà el que s'assenyale en la Declaració d'Interés Comunitari, amb un màxim de dos anys, prorrogables per resolució del conseller competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme.

D) L'execució material de les actuacions singulars requerirà, a més, sempre amb caràcter previ al seu començament, la formalització en favor del municipi de les cessions de terrenys a què s'haguera compromés l'adjudicatari de l'actuació. Els deures, obligacions i cessions del promotor de l'actuació hauran de ser com a mínim equivalents a les de l'adjudicatari d'un Programa d'Actuació Integrada en sòl urbanitzable. El deure de cessió de terrenys per a dotacions públiques en l'àmbit de l'actuació podrà substituir-se per la cessió d'altres terrenys equivalents on convinga a l'interés públic local. La quantificació dels deures legals amb relació a l'aprofitament no serà inferior al deu cent del cost estimat per a les

rrespondiente, e informe del ayuntamiento pleno del municipio o municipios afectados.

C) La información pública se anunciará también en un diario no oficial de amplia difusión editado en la Comunidad Valenciana.

D) Durante los 10 primeros días del periodo de información pública cualquier interesado podrá, ante la conselleria competente en ordenación del territorio y urbanismo, anunciar formalmente la intención de competir por la localización elegida para la realización de otra actividad. De ser así, el plazo de información pública se ampliará al doble del inicialmente previsto, con el objeto de formalizar y presentar los proyectos técnicos que acompañen a las nuevas alternativas.

Finalizado el periodo de información pública, si ha habido competencia, permanecerán a la vista durante cinco días todas las propuestas presentadas a efectos de su consulta por los aspirantes. Concluido este plazo, se habilitará un nuevo plazo de 15 días para que los aspirantes puedan completar la documentación que se estime pertinente o mejorar las propuestas presentadas.

E) La aprobación definitiva de la ordenación urbanística de la actuación y su adjudicación motivada se adoptará mediante acuerdo del Gobierno Valenciano, a propuesta de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Artículo 92

Obligaciones a asumir por el promotor-adjudicatario.

1. La actuación declarada de singular interés comunitario y su adjudicación se sujetarán a las condiciones señaladas en el acuerdo de su aprobación y, en especial, a las siguientes:

A) Condicionar y vincular la adjudicación y legitimación de la actuación a que el promotor designado cumpla y satisfaga, en su totalidad, todas las obligaciones y cargas de naturaleza urbanística, así como los compromisos asumidos a lo largo de la tramitación del procedimiento, que quedarán afectados, en favor del ayuntamiento, para sufragar actuaciones urbanísticas públicas.

B) El promotor-adjudicatario deberá garantizar ante el ayuntamiento la correcta y puntual ejecución de la implantación en que consista la actuación por un importe mínimo del 7% del coste de urbanización previsto. Dicha garantía de solvencia financiera y personal para la promoción de la actuación se prestará mediante aval o fianza o depósito de valores públicos, antes del inicio de las obras.

C) El plazo para la ejecución de la actuación singular será el que se señale en la declaración de interés comunitario, con un máximo de dos años, prorrogables por resolución del conseller competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

D) La ejecución material de las actuaciones singulares requerirá, además, siempre con carácter previo a su comienzo, la formalización en favor del municipio de las cesiones de terrenos a que se hubiera comprometido el adjudicatario de la actuación. Los deberes, obligaciones y cesiones del promotor de la actuación deberán ser como mínimo equivalentes a las del adjudicatario de un programa de actuación integrada en suelo urbanizable. El deber de cesión de terrenos para dotaciones públicas en el ámbito de la actuación podrá sustituirse por la cesión de otros terrenos equivalentes donde convinga al interés público local. La cuantificación de los deberes legales con relación al aprovechamiento no será inferior al 10% del coste estimado para las obras de

obres de condicionament i urbanització que requereix l'actuació per a l'exercici normal de l'activitat.

E) El desenvolupament de l'actuació singular s'ajustarà al projecte presentat pel promotor-adjudicatari, amb la documentació aportada durant la tramitació de l'expedient, i es respectaran les condicions fixades per les distintes administracions que hagen participat en el procediment. Estes condicions prevaldran i hauran de ser assumides tant en els projectes d'obres com en els projectes tècnics de l'activitat de què es tracte.

2. L'aprovació de l'actuació de singular interés comunitari, excepcionalment i en casos justificats pel seu interés general, podrà comportar l'expressa declaració de la seua utilitat pública o de l'interés social, a l'efecte d'expropiació o imposició forçosa de servituds, dels béns, els drets i els interessos patrimonials legítims la permanència dels quals fóra incompatible amb la realització de l'actuació en els termes previstos en l'ordenació aprovada. L'adjudicatari de l'actuació tindrà la condició de beneficiari de l'expropiació dels terrenys de què no dispose per virtut de pactes de dret privat i siguen necessaris per a executar l'actuació o les seues connexions exteriors, i seran a càrrec seu els costos de gestió i el pagament dels preus justos que cal satisfer, amb independència de les obligacions assumides en el procediment i la resta de condicions imposades en la Declaració de Singular Interés Comunitari.

3. Les declaracions de singular interés comunitari estan exemptes del termini de vigència de l'atribució de l'ús i aprofitament, així com del pagament del cànon d'aprofitament urbanístic.

Article 93

Caducitat, revisió i canvi de titularitat.

1. L'acord d'adjudicació caducarà si, en el termini de sis mesos, comptadors des de la publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, l'adjudicatari no sol·licita la preceptiva llicència municipal d'obres, acompanyada de la documentació legalment exigida per a l'inici del tràmit, en els termes previstos en l'apartat 4t de la disposició addicional quarta de la Llei de la Generalitat Valenciana Reguladora de l'Activitat Urbanística.

L'incumpliment per part del promotor-adjudicatari de les seues obligacions determinarà la caducitat de l'adjudicació sense dret a indemnització i, si és procedent, de la pròpia Declaració de Singular Interés Comunitari. La declaració de caducitat de l'adjudicació s'emetrà, arribat el cas, per resolució motivada del conseller competent en ordenació del territori i urbanisme, amb l'expedient previ instruït amb audiència a l'interessat i a l'ajuntament, d'acord amb el procediment establert en la legislació reguladora del procediment administratiu comú.

La declaració de caducitat determinarà, si és procedent, la suspensió temporal de l'activitat, fins que el conseller esmentat resolga sobre si procedix la seua suspensió definitiva amb la consegüent orde de desmantellament de les instal·lacions i eradicació de l'activitat i la reposició dels terrenys afectats al seu estat original. A més de la pèrdua de la fiança o aval dipositat en garantia davant de l'ajuntament.

2. La revisió de la Declaració de Singular Interés Comunitari tindrà lloc quan desaparegueren les circumstàncies que van motivar-ne l'atorgament o sobrevingueren d'altres que si hagueren existit aleshores, haurien justificat la denegació, amb les conseqüències i efectes anteriorment previstos per a la declaració de caducitat.

acondicionamiento y urbanización, que requiere la actuación para el ejercicio normal de la actividad.

E) El desarrollo de la actuación singular se ajustará al proyecto presentado por el promotor-adjudicatario, con la documentación aportada durante la tramitación del expediente, respetando las condiciones fijadas por las distintas administraciones que hayan participado en el procedimiento. Estas condiciones prevalecerán y deberán ser asumidas tanto en los proyectos de obras como en los proyectos técnicos de la actividad de que se trate.

2. La aprobación de la actuación de singular interés comunitario, excepcionalmente y en casos justificados por su interés general, podrá comportar la expresa declaración de su utilidad pública o del interés social, a efectos de expropiación o imposición forzosa de servidumbres, de los bienes, los derechos y los intereses patrimoniales legítimos cuya permanencia fuera incompatible con la realización de la actuación en los términos previstos en la ordenación aprobada. El adjudicatario de la actuación tendrá la condición de beneficiario de la expropiación de los terrenos de que no disponga por virtud de pactos de derecho privado y sean necesarios para ejecutar la actuación o sus conexiones exteriores, corriendo a su cargo los costes de gestión y el abono de los justiprecios a satisfacer, con independencia de las obligaciones asumidas en el procedimiento y demás condiciones impuestas en la declaración de singular interés comunitario.

3. Las declaraciones de singular interés comunitario están exentas del plazo de vigencia de la atribución del uso y aprovechamiento, así como del pago del canon de aprovechamiento urbanístico.

Artículo 93

Caducidad, revisión y cambio de titularidad.

1. El acuerdo de adjudicación caducará si en el plazo de seis meses, a contar desde su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, el adjudicatario no solicita la preceptiva licencia municipal de obras, acompañada de la documentación legalmente exigida para el inicio del trámite, en los términos previstos en el apartado 4º de la disposición adicional cuarta de la Ley de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística.

El incumplimiento por parte del promotor-adjudicatario de sus obligaciones determinarà la caducidad de la adjudicación sin derecho a indemnización y, en su caso, de la propia declaración de singular interés comunitario. La declaración de caducidad de la adjudicación se emitirá llegado el caso, por resolución motivada del conseller competente en ordenación del territorio y urbanismo, previo expediente instruido con audiencia al interesado y al ayuntamiento, conforme al procedimiento establecido en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

La declaración de caducidad determinarà, en su caso, la suspensión temporal de la actividad, hasta que dicho conseller resuelva sobre si procede su suspensión definitiva con la consegüente orden de desmantelamiento de las instalaciones y erradicación de la actividad, y la reposición de los terrenos afectados a su estado original. Además de la pérdida de la fianza o aval depositado en garantía ante el ayuntamiento.

2. La revisión de la declaración de singular interés comunitario tendrá lugar cuando desaparecieren las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras que, de haber existido a la sazón, habrían justificado la denegación, con las consecuencias y efectos anteriormente previstos para la declaración de caducidad.

3. Les resolucions que acorden la caducitat o la revisió de la Declaració de Singular Interés Comunitari atorgada s'inscriuran en el Registre de la Propietat a l'efecte del canvi de l'estatut jurídic que afecta el propietari i les repercussions que a la llicència municipal d'obra i activitat comporta la revisió o caducitat de l'activitat declarada d'interés comunitari.

4. Tot canvi de titularitat d'una actuació declarada de singular interés comunitari necessitarà de resolució motivada i expressa adoptada pel conseller competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme.

DISPOSICIONS ADICIONALS

Primera

Referències entre normes legals.

Les referències contingudes en la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de l'Activitat Urbanística, a la pertinència d'aplicar institucions legals regulades en la Llei 6/1989, de 7 de juliol, de la Generalitat Valenciana, d'Ordenació del Territori de la Comunitat Valenciana, i a la Llei 4/1992, de 5 de juny, de la Generalitat Valenciana, sobre el Sòl no Urbanitzable, s'entendran efectuades respecte dels instruments i determinacions establides en la present llei.

Només als efectes establits en l'article 6.3.B) de la abans esmentada Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística, s'observaran els paràmetres expressats en l'article 90 d'esta llei.

Segona

Avanços dels instruments d'ordenació del territori.

Els òrgans competents per a la formulació del Model Territorial i dels Plans d'Acció Territorial podran formular documents preliminars que servisquen d'orientació per a la seua redacció, així com per a suscitar consultes i negociacions amb les diferents administracions públiques afectades.

Estos documents, que no han de ser exposats al públic obligatòriament, només tindran efectes administratius interns i es consideraran actes preparatoris de la redacció definitiva del corresponent instrument d'ordenació.

Tercera

Parcel·lacions de finques o terrenys.

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

2. Es considera parcel·lació rústica tota divisió o segregació de terrenys en dos lots o més, sempre que tinga una finalitat exclusivament vinculada a l'explotació agrària de la terra.

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

3. Las resoluciones que acuerden la caducidad o la revisión de la declaración de singular interés comunitario otorgada se inscribirán en el Registro de la Propiedad a efectos del cambio del estatuto jurídico que afecta al propietario y las repercusiones que a la licencia municipal de obra y actividad conlleva la revisión o caducidad de la actividad declarada de interés comunitario.

4. Todo cambio de titularidad de una actuación declarada de singular interés comunitario precisará de resolución motivada y expresa adoptada por el conseller competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera

Referencias entre normas legales.

Las referencias contenidas en la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, a la pertinencia de aplicar instituciones legales reguladas en la Ley 6/1989, de 7 de julio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana, y a la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre el Suelo No Urbanizable, se entenderán efectuadas respecto a los instrumentos y determinaciones establecidas en la presente ley.

A los solos efectos establecidos en el artículo 6.3.B) de la precitada Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, se observarán los parámetros expresados en el artículo 90 de esta ley.

Segunda

Avances de los instrumentos de ordenación del territorio.

Los órganos competentes para la formulación del Modelo Territorial y de los planes de acción territorial podrán formular documentos preliminares, que sirvan de orientación para su redacción, así como para suscitar consultas y negociaciones con las diferentes administraciones públicas afectadas.

Estos documentos, que no tienen que ser expuestos al público obligatoriamente, sólo tendrán efectos administrativos internos, considerándose actos preparatorios de la redacción definitiva del correspondiente instrumento de ordenación.

Tercera

Parcelaciones de fincas o terrenos.

1. En el suelo no urbanizable o urbanizable sin programa aprobado no podrán realizarse actos de división o segregación de fincas o terrenos, cualquiera que sea su finalidad, sin la obtención previa de licencia municipal de parcelación, salvo que el ayuntamiento declare su innecesariiedad.

2. Se considera parcelación rústica toda división o segregación de terrenos en dos o más lotes, siempre que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.

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

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

Són també supòsits de parcel·lació urbanística tots aquells que amb les mateixes finalitats que les descrites en l'apartat precedent en què, sense divisió o segregació de la finca, se subdividiquen, alienen o arrenden parts o percentatges indivisibles d'esta 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 procedisquen, 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 juridicourbanístic es consideraran solars ni es permetrà edificar en estos.

4. En el sòl no urbanitzable, no podran autoritzar-se actes jurídics de divisió o segregació de finques quan existisca una presumpció legal que estos actes tenen finalitat urbanística. Es presumix la presència de finalitat urbanística quan concórrega alguna de les circumstàncies següents:

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

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

C) Que es propose realitzar o responga a una divisió fàctica que, per les seues característiques, poguera suposar perill de creació d'un nucli de població en els termes definits l'article 71, apartat 4, d'esta llei.

5. Serà il·legal, als efectes urbanístics, tota parcel·lació que siga contrària al que establix la present llei i en el planejament territorial o urbanístic aplicable, especialment quan pugua donar lloc a risc de formació d'un nucli de població amb característiques urbanes en la forma definida en esta llei.

6. Serà innecessària la llicència municipal per als actes de divisió o segregació de terrenys rústics resultants de projectes d'obres o servicis públics, expropiacions, programes per al desenvolupament d'actuacions integrades, reparcel·lacions voluntàries o forçoses, i declaracions d'interès comunitari, així com els justificats per concórrer sobre les parts d'una mateixa finca distinta classificació urbanística. Això, sense perjuí del que s'ha establert sobre l'atorgament de llicències de parcel·lació en l'article 82 i la disposició addicional quarta de la Llei de la Generalitat Valenciana Reguladora de l'Activitat Urbanística.

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

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

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

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

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

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

C) Que se proponga realizar o responda a una división fáctica que, por sus características, pudiera suponer peligro de creación de un núcleo de población en los términos definidos el artículo 71, apartado 4, de esta ley.

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

6. Será innecesaria la licencia municipal para los actos de división o segregación de terrenos rústicos resultantes de proyectos de obras o servicios públicos, expropiaciones, programas para el desarrollo de actuaciones integradas, reparcelaciones voluntarias o forzosas, y declaraciones de interés comunitario, así como los justificados por concurrir sobre las partes de una misma finca distinta clasificación urbanística. Ello, sin perjuicio de lo establecido sobre el otorgamiento de licencias de parcelación en el artículo 82 y la disposición adicional cuarta de la Ley de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística.

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

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

Quarta

Obligacions dels notaris i registradors de la propietat.

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

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

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

Cinquena

Infraccions i sancions en el sòl no urbanitzable.

1. Se sancionará amb multa del 100 al 200 per cent del valor de les obres executades o, si és procedent, del valor del sòl afectat si fóra major, als qui realitzen en terrenys destinats pel planejament a zones verdes, espais lliures, dotacions i equipaments o en sòl no urbanitzable d'especial protecció, obres, instal·lacions o accions que incomplisquen les normes relatives a l'ús i a l'edificació. L'import de la multa no serà inferior a 3.000 euros (499.158 pessetes). Quan la infracció es realitze sobre béns no susceptibles de valoració, per estar exclosos de manera permanent i total del trànsit jurídic, la multa podrà oscil·lar entre 3.000 i 300.000 euros (499.158 i 49.91.5800 pessetes).

2. Les parcel·lacions que contravinguen la legislació o l'ordenació aplicable se sancionaran amb una multa que no podrà ser inferior al preu de venda dels lots il·legalment fraccionats, fins a un màxim de 3 milions d'euros (499.158.000 pessetes). Esta sanció s'imposarà en la seua quantia màxima si la divisió realitzada lesiona l'especial valor específic que, si és procedent, protegisca l'ordenament territorial i urbanístic. Els responsables d'esta infracció seran:

A) Els qui atorguen o convingueren actes de disposició que ocasionaren la parcel·lació, sense tindre la llicència municipal prèvia.

B) El facultatiu o funcionari que haguera informat favorablement sobre l'atorgament d'una llicència o els membres de l'entitat local que, sense l'informe previ o amb un de desfavorable a l'atorgament d'esta, l'hagueren concedit o votat a favor del seu atorgament, sempre que aquella siga manifestament constitutiva d'esta infracció.

C) Els notaris que autoritzaren un document públic en què poguera formalitzar-se una parcel·lació il·legal i els registradors que l'inscrigueren, sense complir les obligacions que se'ls imposa en la disposició addicional quarta d'esta llei, la responsabilitat disciplinària de la qual s'exigirà da-

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

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

Cuarta

Obligaciones de los notarios y registradores de la propiedad.

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

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

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

Quinta

Infracciones y sanciones en el suelo no urbanizable.

1. Se sancionará con multa del 100 al 200% del valor de las obras ejecutadas o, en su caso, del valor del suelo afectado si fuera mayor, a quienes realicen en terrenos destinados por el planeamiento a zonas verdes, espacios libres, dotaciones y equipamientos, o en suelo no urbanizable de especial protección, obras, instalaciones o acciones que incumplan las normas relativas al uso y a la edificación. El importe de la multa no será inferior a 3.000 euros (499.158 pesetas). Cuando la infracción se realice sobre bienes no susceptibles de valoración, por estar excluidos de modo permanente y total del tráfico jurídico, la multa podrá oscilar entre 3.000 y 300.000 euros (499.158 y 49.91.5800 pesetas).

2. Las parcelaciones que contravengan la legislación u ordenación aplicable se sancionarán con multa que no podrá ser inferior al precio de venta de los lotes ilegalmente fraccionados, hasta un máximo de 3 millones de euros (499.158.000 pesetas). Esta sanción se impondrá en su cuantía máxima si la división realizada lesiona el especial valor específico que, en su caso, proteja el ordenamiento territorial y urbanístico. Los responsables de esta infracción serán:

A) Quienes otorguen o convinieren actos de disposición que ocasionaran la parcelación, sin contar con la previa licencia municipal.

B) El facultativo o funcionario que hubiese informado favorablemente el otorgamiento de una licencia o los miembros de la entidad local que, sin previo informe o con uno desfavorable al otorgamiento de la misma, la hubiesen concedido o votado a favor de su otorgamiento, siempre que aquella sea manifestamente constitutiva de esta infracción.

C) Los notarios que autorizan un documento público en que pudiera formalizarse una parcelación ilegal, y los registradores que lo inscribiesen, sin dar cumplimiento a las obligaciones que se les impone en la disposición adicional cuarta de esta ley, cuya responsabilidad disciplinaria se exi-

vant de la Direcció General dels Registres i del Notariat del Ministeri de Justícia.

3. Els qui realitzen extraccions d'àrids i tals o abatiments d'arbres que constituïsquen masses arbòries i espais boscosos delimitats en els plans, i d'aquells exemplars que per les seues característiques posseïsquen interès botànic o ambiental catalogat, sense la llicència municipal prèvia o contravenint les condicions amb què haguera sigut atorgada se sancionaran amb multa del tant al doble del valor dels materials extrets o de 3.000 a 300.000 euros (499.158 a 49.915.800 pessetes), en cas de la tala o abatiment d'arbres. La multa es graduarà en funció de la importància de l'impacte ambiental causat.

4. Es considera infracció urbanística greu la realització d'obres, construccions o instal·lacions en el sòl no urbanitzable de protecció genèrica o urbanitzable sense programa aprovat, sense tindre la deguda autorització o, si és procedent, Declaració d'Interès Comunitari. Esta infracció se sancionará amb multa del 100 al 150 per cent del valor de les obres executades.

5. L'adopció de les mesures sancionadores previstes en esta disposició addicional s'entén sense perjudi de les necessàries per al restabliment de la realitat física transformada i de la legalitat alterada. En el cas de la tala d'arbratge o extracció d'arbrats, estes mesures hauran d'incloure les de replantació amb espècies iguals o, si és procedent, de característiques o port semblants, amb reposició del sòl a l'estat original que es trobava amb anterioritat a la comissió de la infracció.

En el supòsit d'incompliment dels acords i les resolucions en què s'ordene la realització de les obres i els treballs necessaris per a la restauració de la realitat alterada o transformada, l'administració actuant podrà procedir, sense perjudici del recurs en últim terme a l'execució subsidiària a costa de l'infractor, a la imposició de multes coercitives, en els termes establits en la disposició addicional novena de la Llei de la Generalitat Valenciana Reguladora de l'Activitat Urbanística.

6. La Generalitat Valenciana i els municipis exerciran la potestat sancionadora respectant la competència pròpia per a la gestió dels seus respectius interessos públics definits per la llei. El termini màxim per a resoldre els expedients sancionadors per infracció urbanística serà d'un any, comptador des de la data de la incoació. Les infraccions urbanístiques prescriuran als quatre anys des de la data de l'acabament total.

Quan les infraccions urbanístiques es cometen en sòl no urbanitzable i requerisquen de la Declaració d'Interès Comunitari prèvia, la incoació de l'expedient per part de la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme es comunicarà al corresponent municipi. L'ajuntament s'haurà d'abstindre de tota actuació en el mateix assumpte des del moment en què reba l'oportuna comunicació i remetrà a l'esmentada conselleria les actuacions que fins eixe mateix moment hi haguera realitzat.

Quan l'administració de la Generalitat tinguera coneixement que s'estiguen portant a terme actuacions respecte de les quals l'adopció de mesures de disciplina urbanística és competència pròpia del municipi, ho comunicarà a l'ajuntament perquè este adopte les mesures legals que corresponga. En supòsits excepcionals, si un municipi mostrara notòria negligència en l'exercici de les seues competències en matèria de protecció de la legalitat i de sanció de les infraccions urbanístiques, la conselleria competent en matèria

girará ante la Dirección General de los Registros y del Notariado del Ministerio de Justicia.

3. Quienes realicen extracciones de áridos y talas o abatimientos de árboles que constituyan masas arbóreas y espacios boscosos delimitados en los planes, y de aquellos ejemplares que por sus características posean interés botánico o ambiental catalogado, sin previa licencia municipal o contraviniendo las condiciones con las que hubiera sido otorgada, se sancionarán con multa del tanto al duplo del valor de los materiales extraídos o de 3.000 a 300.000 euros (499.158 a 49.915.800 pesetas), en caso de la tala o abatimiento de árboles. La multa se graduará en función de la importancia del impacto ambiental causado.

4. Se considera infracción urbanística grave la realización de obras, construcciones o instalaciones en el suelo no urbanizable de protección genérica o urbanizable sin programa aprobado, sin contar con la debida autorización o, en su caso, declaración de interés comunitario. Dicha infracción se sancionará con multa del 100 al 150% del valor de las obras ejecutadas.

5. La adopción de las medidas sancionadoras previstas en esta disposición adicional se entiende sin perjuicio de las necesarias para el restablecimiento de la realidad física transformada y de la legalidad alterada. En el caso de la tala de arbolado o extracción de arbrats, estas medidas deberán incluir las de replantación con especies iguales o, en su caso, de características o porte similares, con reposición del suelo al estado original en que se encontraba con anterioridad a la comisión de la infracción.

En el supuesto de incumplimiento de los acuerdos y las resoluciones ordenando la realización de las obras y los trabajos precisos para la restauración de la realidad alterada o transformada, la administración actuante podrá proceder, sin perjuicio del recurso en último término a la ejecución subsidiaria a costa del infractor, a la imposición de multas coercitivas, en los términos establecidos en la disposición adicional novena de la Ley de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística.

6. La Generalitat Valenciana y los municipios ejercerán la potestad sancionadora respetando la competencia propia para la gestión de sus respectivos intereses públicos definidos por la ley. El plazo máximo para resolver los expedientes sancionadores por infracción urbanística será de un año a contar desde la fecha de su incoación. Las infracciones urbanísticas prescribirán a los cuatro años desde la fecha de su total terminación.

Quando las infracciones urbanísticas se cometan en suelo no urbanizable y requieran de la previa declaración de interés comunitario, la incoación del expediente por parte de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo se comunicará al correspondiente municipio. El ayuntamiento deberá abstenerse de toda actuación en el mismo asunto desde el momento en que reciba la oportuna comunicación, remitiendo a la dicha conselleria las actuaciones que hasta ese mismo momento hubiera, en su caso, practicado.

Quando la administración de la Generalitat tuviera conocimiento de que se estén llevando a cabo actuaciones respecto de las cuales la adopción de medidas de disciplina urbanística es competencia propia del municipio, lo comunicará al ayuntamiento para que este adopte las medidas legales que corresponda. En supuestos excepcionales, si un municipio mostrara notoria negligencia en el ejercicio de sus competencias en materia de protección de la legalidad y de sanción de las infracciones urbanísticas, la conselleria

d'ordenació del territori i urbanisme podrà assumir la citada competència a costa i en substitució de l'entitat local, en els termes establits en l'article 60 de la Llei Reguladora de les Bases del Règim Local.

Sisena

Obligacions de les companyies de subministraments i servicis.

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

A) S'abstindran d'estendre les xarxes i prestar servicis o subministraments a terrenys, edificacions, instal·lacions, obres o construccions situats en sòl no urbanitzable o urbanitzable sense programa aprovat, si no se'ls acredita que estes tenen la corresponent llicència municipal, una còpia de la qual exigiran de qui els requerisquen els servicis i custodiaran sota la seua responsabilitat.

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

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

2. Incurreran en infracció urbanística greu, que pot ser sancionada amb multa de 6.000 a 60.000 euros (de 998.316 a 9.983.160 pessetes) les companyies de subministraments i servicis que incomplisquen les obligacions descrites en els punts A) i B) de l'apartat 1 anterior. A estos efectes es presumeix que es presta servici quan la companyia percep contraprestació de l'usuari, encara que no s'haja formalitzat contracte o acord algun entre aquella i el receptor del servici.

3. Les companyies de subministraments i servicis que incomplisquen els requeriments referits en el punt C) de l'apartat 1 anterior, incorreran en infracció urbanística lleu, que pot ser sancionada amb multa de 600 a 3.000 euros (de 99.831 a 499.158 pessetes).

4. Les anteriors sancions de multa podran imposar-se amb caràcter coercitiu d'acord a amb les regles establides en la disposició addicional novena de la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística, de la Generalitat Valenciana.

Setena

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

1. Totes les actuacions de transformació en regadiu que es realitzen amb incompliment dels requisits establits en l'article 8, apartat 2, de la present llei, seran sancionades en proporció a la superfície de terreny afectada per la transformació, d'acord amb la següent escala:

A) Fins a 100 hectàrees de superfície: multa de 6.000 euros (998.316 pessetes) per hectàrea.

B) Entre 100 i 200 hectàrees de superfície: multa de 9.000 euros (1.497.474 pessetes) per hectàrea.

C) Més de 200 hectàrees de superfície: multa de 12.000 euros (1.996.632 pessetes) per hectàrea.

2. Si els terrenys afectats per la transformació en regadiu estigueren compresos, en tot o en part, en sistemes d'explo-

competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo podrá asumir dicha competencia a costa y en sustitución de la entidad local, en los términos establecidos en el artículo 60 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Sexta

Obligaciones de las compañías de suministros y servicios.

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

A) Abstenerse de extender las redes y prestar servicios o suministros a terrenos, edificaciones, instalaciones, obras o construcciones situados en suelo no urbanizable o urbanizable sin programa aprobado, si no se les acredita que estas cuentan con la correspondiente licencia municipal, una copia de la cual exigirán de quienes les requieran los servicios y custodiarán bajo su responsabilidad.

B) Atender en el plazo de 15 días desde su recepción las órdenes de suspensión de suministro dadas por la administración urbanística en relación con aquellas actividades y obras cuya paralización haya ordenado, dentro del procedimiento de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.

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

2. Incurrirán en infracción urbanística grave, sancionable con multa de 6.000 a 60.000 euros (998.316 a 9.983.160 pesetas) las compañías de suministros y servicios que incumplan las obligaciones descritas en los puntos A) y B) del apartado 1 anterior. A estos efectos se presume que se presta servicio cuando la compañía percibe contraprestación del usuario, aunque no se haya formalizado contrato o acuerdo alguno entre aquella y el receptor del servicio.

3. Las compañías de suministros y servicios que incumplan los requerimientos referidos en el punto C) del apartado 1 anterior, incurrirán en infracción urbanística leve, sancionable con multa de 600 a 3.000 euros (99.831 a 499.158 pesetas).

4. Las anteriores sanciones de multa podrán imponerse con carácter coercitivo conforme a las reglas establecidas en la disposición adicional novena de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, de la Generalitat Valenciana.

Séptima

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

1. Todas las actuaciones de transformación en regadío que se realicen con incumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 8, apartado 2, de la presente ley, serán sancionadas en proporción a la superficie de terreno afectada por la transformación, de acuerdo con la siguiente escala:

A) Hasta 100 hectáreas de superficie: multa de 6.000 euros (998.316 pesetas) por hectárea.

B) Entre 100 y 200 hectáreas de superficie: multa de 9.000 euros (1.497.474 pesetas) por hectárea.

C) Más de 200 hectáreas de superficie: multa de 12.000 euros (1.996.632 pesetas) por hectárea.

2. Si los terrenos afectados por la transformación en regadío estuvieran comprendidos, en todo o en parte, en siste-

tació que, d'acord amb la planificació de regadius o hidrològica de conca corresponent, patisquen un dèficit estructural de recursos hídrics, o en termes municipals amb nuclis de població que en els dos anys anteriors hagen patit restriccions de proveïment d'aigua es duplicarà la quantia de les sancions previstes en l'apartat anterior.

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

A) Els alcaldes, quan es tracte de multes de quantia inferior a 300.000 euros (49.915.800 pessetes).

B) La conselleria competent en matèria d'agricultura quan es tracte de multes de quantia igual o superior a 300.000 euros (49.15.800 pessetes) i inferior a 600.000 euros (99.831.600 pessetes).

C) El Govern Valencià quan es tracte de multes de quantia igual o superior a 600.000 euros (99.831.600 pessetes).

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

5. Amb independència de l'aplicació de les sancions previstes, el promotor de la transformació en regadiu estarà obligat a demanar la legalització de l'actuació en els termes previstos en l'article 8, apartat 2, d'esta llei. Si la legalització resultara impossible per ser negatiu qualsevol dels informes o autoritzacions exigits pel citat article, el promotor de l'actuació haurà de restituir al seu estat anterior els terrenys afectats.

Huitena

Avaluacions i anàlisi d'impacte ambiental.

Les avaluacions i les anàlisis d'incidència o repercussió en el medi físic dels usos, aprofitaments i activitats referits en esta llei serà necessari elaborar-los i tramitar-los administrativament en la forma disposada per la legislació mediambiental aplicable.

Novena

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

A fi de fomentar la implantació de reduïts polígons industrials destinats a magatzems, tallers i xicotetes indústries, el planejament general dels municipis amb menys de 2.000 habitants i amb escassa demanda de sòl industrial podrà crear excepcionalment un únic sector de sòl urbanitzable industrial amb ordenació detallada, en el qual podran, prèvia justificació motivada, minorar-se els estàndards dotacionals establits amb caràcter general per la legislació urbanística per a esta classe de sòl, i es podrà procedir, prèvia reparcel·lació dels terrenys, a la urbanització simultàniament a la implantació de les activitats mencionades.

En qualsevol cas, s'exigirà l'adequada connexió amb el sistema viari i un tractament suficient del proveïment, sanejament i depuració d'aigües.

Deu

Drets de tempteig i retracte urbanístic.

Es reconeix a la Generalitat Valenciana i als municipis la prerrogativa de l'exercici dels drets de tempteig i retracte

mas de explotación que, de acuerdo con la planificación de regadíos o hidrológica de cuenca correspondiente, padezcan un déficit estructural de recursos hídricos, o en términos municipales con núcleos de población que en los dos años anteriores hayan padecido restricciones de abastecimiento de agua, se duplicará la cuantía de las sanciones previstas en el apartado anterior.

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

A) Los alcaldes, cuando se trate de multas de cuantía inferior a 300.000 euros (49.915.800 pesetas).

B) La conselleria competente en materia de agricultura cuando se trate de multas de cuantía igual o superior a 300.000 euros (49.15.800 pesetas) e inferior a 600.000 euros (99.831.600 pesetas).

C) El Gobierno Valenciano cuando se trate de multas de cuantía igual o superior a 600.000 euros (99.831.600 pesetas).

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

5. Con independencia de la aplicación de las sanciones previstas, el promotor de la transformación en regadío estará obligado a instar la legalización de la actuación en los términos previstos en el artículo 8, apartado 2, de esta ley. Si la legalización resultara imposible por ser negativo cualquiera de los informes o autorizaciones exigidos por el citado artículo, el promotor de la actuación deberá restituir a su estado anterior los terrenos afectados.

Octava

Evaluaciones y análisis de impacto ambiental.

Las evaluaciones y los análisis de incidencia o repercusión en el medio físico de los usos, aprovechamientos y actividades referidos en esta ley, será preciso elaborarlos y tramitarlos administrativamente en la forma dispuesta por la legislación medioambiental aplicable.

Novena

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

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

En todo caso, se exigirá la adecuada conexión con el sistema viario y un tratamiento suficiente del abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas.

Décima

Derechos de tanteo y retracto urbanístico.

Se reconoce a la Generalitat Valenciana y a los municipios la prerrogativa del ejercicio de los derechos de tanteo y

administratiu per als fins propis de l'activitat urbanística, en els següents termes:

1. A fi d'incrementar el patrimoni públic del sòl municipal o autonòmic, intervindre en el mercat immobiliari i facilitar el compliment dels objectius dels plans, el planejament territorial i urbanístic podrà delimitar àrees de reserva de terrenys en què les transmissions oneroses de tots o alguns dels béns immobles ubicats en estes quedarà subjecta a l'exercici dels drets de tempteig i retracte a favor de l'administració titular de la reserva efectuada.

2. El procediment aplicable per a l'exercici del dret de tempteig i retracte s'efectuarà, en defecte de legislació sectorial aplicable, d'acord amb el següent:

A) Els propietaris dels béns afectats per estes delimitacions hauran de notificar a l'administració titular de la reserva, la decisió d'alienar-los o permutar-los, amb expressió del preu o contraprestació i la resta de condicions essencials de la transmissió, a l'efecte del possible exercici del dret de tempteig per l'administració interessada durant un termini de seixanta dies naturals, comptadors des de l'endemà d'aquell en què s'haja produït l'esmentada notificació.

B) L'administració interessada podrà exercir el dret de retracte quan no se'ls haguera fet la notificació esmentada en l'apartat anterior, s'ometera en esta qualsevol dels requisits exigits o resultara inferior al preu efectiu de la transmissió o menys oneroses la resta de condicions d'esta.

Este dret de retracte haurà d'exercir-se en el termini de seixanta dies naturals, comptadors des de l'endemà de la notificació de la transmissió efectuada, que l'adquirent haurà de fer en tot cas a l'administració municipal o autonòmica corresponent, mitjançant el lliurament de còpia de l'escriptura o document en què estiguera formalitzada.

C) Els efectes de la notificació per a l'exercici del dret de tempteig caducaran als quatre mesos següents a esta sense que s'efectue la transmissió. La transmissió realitzada transcorregut este termini s'entendrà efectuada sense esta notificació, a l'efecte de l'exercici del dret de retracte.

D) No es podran inscriure en el Registre de la Propietat les transmissions efectuades sobre béns immobles inclosos en les expressades delimitacions, si no apareix acreditada la realització de les notificacions previstes anteriorment.

A estos efectes legals, l'administració titular dels drets de tempteig i retracte per a l'adquisició preferent sobre els béns immobles afectats remetrà als registres de la propietat corresponents còpia certificada dels plans que reflectisquen la delimitació de les àrees de sòl sotmeses a tempteig i retracte administratiu, acompanyada de la relació aprovada de béns i drets afectats, mitjançant trasllat de còpia de l'acord de delimitació adoptat i de les notificacions als propietaris realitzades en el període d'informació pública. Els mateixos documents es remetraran al col·legi de notaris de València, Castelló i Alacant.

3. Els efectes derivats de l'exercici dels drets de tempteig i retracte caducaran i el propietari recuperarà la plena disposició del bé corresponent, pel mer transcurs del termini de tres mesos, llevat que les parts n'hagen fixat un altre de mutu acord, comptador des de l'adopció de la corresponent resolució d'adquisició sense que l'administració haja fet efectiu el preu en la forma convinguda, que podrà pagar-se en metàl·lic o mitjançant el lliurament de terrenys de valor equivalent, si les parts així ho convenen.

retracto administrativo para los fines propios de la actividad urbanística, en los siguientes términos:

1. A efectos de incrementar el patrimonio público del suelo municipal o autonómico, intervenir en el mercado inmobiliario y facilitar el cumplimiento de los objetivos de los planes, el planeamiento territorial y urbanístico podrá delimitar áreas de reserva de terrenos en las que las transmisiones onerosas de todos o algunos de los bienes inmuebles ubicados en ellas quedará sujeta al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a favor de la administración titular de la reserva efectuada.

2. El procedimiento aplicable para el ejercicio del derecho de tanteo y retracto se efectuará, en defecto de legislación sectorial aplicable, conforme a lo siguiente:

A) Los propietarios de los bienes afectados por estas delimitaciones deberán notificar a la administración titular de la reserva la decisión de enajenarlos o permutarlos, con expresión del precio o contraprestación y demás condiciones esenciales de la transmisión, a efectos del posible ejercicio del derecho de tanteo por la administración interesada durante un plazo de 60 días naturales, a contar desde el día siguiente a aquel en que se haya producido dicha notificación.

B) La administración interesada podrá ejercitar el derecho de retracto cuando no se les hubiere hecho la notificación prevenida en el apartado anterior, se omitiere en ella cualesquiera de los requisitos exigidos o resultase inferior al precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de ésta.

Este derecho de retracto deberá ejercitarse en el plazo de 60 días naturales, contados desde el día siguiente al de la notificación de la transmisión efectuada, que el adquirente deberá hacer en todo caso a la administración municipal o autonómica correspondiente, mediante la entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada.

C) Los efectos de la notificación para el ejercicio del derecho de tanteo caducarán a los cuatro meses siguientes a la misma sin que se efectúe la transmisión. La transmisión realzada transcurrido este plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a efectos del ejercicio del derecho de retracto.

D) No podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las transmisiones efectuadas sobre bienes inmuebles incluidos en las expresadas delimitaciones, si no aparece acreditada la realización de las notificaciones contempladas anteriormente.

A estos efectos legales, la administración titular de los derechos de tanteo y retracto para la adquisición preferente sobre los bienes inmuebles afectados, remitirá a los Registros de la Propiedad correspondientes copia certificada de los planos que reflejen la delimitación de las áreas de suelo sometidas a tanteo y retracto administrativo, acompañada de la relación aprobada de bienes y derechos afectados, mediante traslado de copia del acuerdo de delimitación adoptado y de las notificaciones a los propietarios realizadas en el período de información pública. Iguales documentos se remitirán al Colegio Notarial de Valencia, Castellón y Alicante.

3. Los efectos derivados del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto caducarán, recuperando el propietario la plena disposición del bien correspondiente, por el mero transcurso del plazo de tres meses, salvo que las partes hayan fijado otro de mutuo acuerdo, a contar desde la adopción de la correspondiente resolución de adquisición sin que la administración haya hecho efectivo el precio en la forma convenida, que podrá pagarse en metálico o mediante la entrega de terrenos de valor equivalente, si las partes así lo convienen.

Onze

Nova redacció de l'article 10 de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de l'Activitat Urbanística.

L'article 10 de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de l'Activitat Urbanística, queda redactat de la següent manera:

“Article deu. Classificació i programació del sòl urbanitzable

1. La classificació com a sòl urbanitzable suposa l'aptitud dels terrenys per a la seua urbanització, amb la programació prèvia d'estos. El programa per al desenvolupament de la corresponent Actuació Integrada és l'instrument urbanístic bàsic per a la transformació del sòl, que ultima la delimitació de l'àmbit de l'actuació, i ratifica el que estableix el planejament o el modifica, i estableix les condicions definitives per al seu desenvolupament.

El desenvolupament del sòl urbanitzable comporta necessàriament l'execució de la totalitat de les infraestructures de servicis, internes i externes que necessite i genere l'actuació per a no minvar els nivells de servicis existents o desitjables, a càrrec de la corresponent actuació. En especial, haurà de garantir el compliment dels objectius imprescindibles i complementaris dels programes definits en l'article 30 d'esta llei.

Fins que s'aprove definitivament el programa per al desenvolupament de la corresponent Actuació Integrada, en esta classe de sòl regiran les següents limitacions, sense perjudici de les altres que resulten aplicables en virtut d'altres lleis:

1^a. Hauran de respectar-se les determinacions sobre usos que estableisca el planejament general municipal.

2^a. Només podran realitzar-se aquelles construccions destinades a explotacions agrícoles, forestals, ramaderes, cinegètiques o semblants que tinguen relació directa amb la naturalesa i destinació de la finca, i s'ajusten als plans o normes establits per la conselleria competent en matèria d'agricultura i en este sentit hi haja esta emés informe, així com les corresponents a obres i servicis públics.

3^a. Els tipus d'estes construccions hauran de ser adequats al seu emplaçament i condició aïllada, d'acord amb les normes que el planejament general estableisca i queden prohibides les edificacions característiques de les zones urbanes.

4^a. Excepcionalment, es podran autoritzar amb caràcter provisional les obres de reparació o reforma –sense ampliació– previstes en la disposició adicional setena d'esta llei. Les ampliacions d'indústries legalment implantades i en funcionament es podran autoritzar en els termes previstos en la disposició transitòria vuitena de la Llei de la Generalitat d'Ordenació del Territori i del Sòl no Urbanitzable.

5^a. En les transmissions de propietat, divisions i segregacions de terrenys no podran efectuar-se fraccionaments en contra de la llei esmentada o de les determinacions que sobre parcel·la mínima continga el planejament general municipal si exigix una superfície major i, si de cas hi manca i en qualsevol supòsit, dispose la legislació agrària.

2. El que disposa este article és també aplicable al sòl apte per a urbanitzar de les Normes Subsidiàries del Planejament Municipal vigents».

Decimoprimer.

Nueva redacción del artículo 10 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

El artículo 10 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, queda redactado de la siguiente manera:

“Artículo diez. Clasificación y programación del suelo urbanizable

1. La clasificación como suelo urbanizable supone la aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos. El programa para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada es el instrumento urbanístico básico para la transformación del suelo, que ultima la delimitación del ámbito de la actuación, ratificando el establecido por el planeamiento o modificándolo, y establece las condiciones definitivas para su desarrollo.

El desarrollo del suelo urbanizable comporta necesariamente la ejecución de la totalidad de las infraestructuras de servicios, internas y externas, que precise y genere la actuación para no menguar los niveles de servicios existentes o deseables, a cargo de la correspondiente actuación. En especial, deberá garantizar el cumplimiento de los objetivos imprescindibles y complementarios de los programas definidos en el artículo 30 de esta ley.

Hasta que se apruebe definitivamente el programa para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada, en esta clase de suelo regirán las siguientes limitaciones, sin perjuicio de las demás que resulten aplicables en virtud de otras leyes:

1^a. Deberán respetarse las determinaciones sobre usos que establezca el planeamiento general municipal.

2^a. Sólo podrán realizarse aquellas construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas o similares, que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca, y se ajusten a los planes o normas establecidos por la conselleria competente en materia de agricultura y en tal sentido haya ésta emitido informe, así como las correspondientes a obras y servicios públicos.

3^a. Los tipos de estas construcciones habrán de ser adecuados a su emplazamiento y condición aislada, conforme a las normas que el planeamiento general establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

4^a. Excepcionalmente, se podrán autorizar con carácter provisional las obras de reparación o reforma, sin ampliación, previstas en la disposición adicional séptima de esta ley. Las ampliaciones de industrias legalmente implantadas y en funcionamiento se podrán autorizar en los términos previstos en la disposición transitòria octava de la Ley de la Generalitat de Ordenación del Territorio y del Suelo No Urbanizable.

5^a. En las transmisiones de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de dicha ley o de las determinaciones que sobre parcela mínima continga el planeamiento general municipal si exige una superficie mayor y, en su defecto y en cualquier supuesto, disponga la legislació agraria.

2. Lo dispuesto en este artículo es también aplicable al suelo apto para urbanizar de las normas subsidiarias del planeamiento municipal vigentes.”

Dotze

Nova redacció de la disposició addicional sisena de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de l'Activitat Urbanística.

La disposició addicional sisena de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de l'Activitat Urbanística, queda redactada de la següent manera:

“Sisena. Convenis urbanístics

1. L'administració de la Generalitat Valenciana i els municipis podran subscriure, conjuntament o separatament, convenis amb altres administracions públiques i amb particulars, a fi de col·laborar en el millor i més eficaç desenvolupament de l'activitat urbanística.

La competència de la seua aprovació per part municipal correspondrà al ple de l'ajuntament, amb l'obertura prèvia d'un període d'informació pública per termini de vint dies sobre el projecte de conveni.

2. Els convenis urbanístics que, per a l'execució del planejament, realitzen els ajuntaments amb els particulars no podran substituir el procediment d'aprovació i adjudicació de programes regulat en esta llei o prejutjar el resultat d'este, ni podran alterar cap de les determinacions del pla o instrument de l'execució del qual es tracte, ni perjudicar drets o interessos de tercers.

3. Els convenis urbanístics que se subscriuen amb motiu i en relació amb la formulació i aprovació dels plans i de qualssevol altres instruments d'ordenació o gestió urbanística se subjectaran a les següents regles:

1^a. Respectaran el règim de facultats i iniciatives per a promoure'ls que s'establixen en la legislació urbanística.

2^a. Contindran una part expositiva en la qual es justificará la conveniència d'allò que s'ha estipulat per a l'interés general i la seua coherència amb el model i estratègia territorial del municipi, així com, si és procedent, amb la programació prevista en el planejament o instrument urbanístic en tramitació.

3^a. Se sotmetran a informació pública, junt amb el corresponent instrument de planejament o gestió urbanística, si se subscriu abans d'acordar-se aquella, o a un tràmit autònom d'informació pública, de vint dies de duració, quan la del planejament ja s'haguera culminat. Els convenis que se subscriuen per a la implantació d'actuacions subjectes a Declaració de Singular Interés Comunitari se subjectaran al règim previst per a aquelles.

4^a. Seran nul·les les estipulacions i compromisos contraris a normes imperatives legals i reglamentàries, així com a determinacions de planejament de rang superior o d'esta llei i, en tot cas, les que suposen disminució de deures i càrregues definitòries del dret de propietat del sòl.

5^a. Allò que s'ha convingut s'entén sense perjudici de l'exercici amb plenitud, per part de l'administració de la potestat de planejament i sempre estarà sotmés a la condició suspensiva que el pla o instrument corresponent faça possible el seu compliment. L'incompliment d'esta condició no donarà lloc, en cap cas, a responsabilitat de l'administració que haguera subscrit el conveni, llevat que el canvi de criteri que determinara la impossibilitat de compliment li fóra imputable i no es justificara suficientment en raons objectives d'interés públic».

Duodécima

Nueva redacción de la disposición adicional sexta de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

La disposición adicional sexta de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, queda redactada de la siguiente manera:

“Sexta. Convenios urbanísticos

1. La administración de la Generalidad Valenciana y los municipios podrán suscribir, conjunta o separadamente, convenios con otras administraciones públicas y con particulares, al objeto de colaborar en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

La competencia de su aprobación por parte municipal corresponderá al ayuntamiento pleno, previa apertura de un período de información pública por plazo de 20 días sobre el proyecto de convenio.

2. Los convenios urbanísticos que, para la ejecución del planeamiento, celebren los ayuntamientos con los particulares no podrán sustituir el procedimiento de aprobación y adjudicación de programas regulado en esta ley o prejuzgar el resultado del mismo, ni podrán alterar ninguna de las determinaciones del plan o instrumento de cuya ejecución se trate, ni perjudicar derechos o intereses de terceros.

3. Los convenios urbanísticos que se suscriban con motivo y en relación con la formulación y aprobación de los planes y de cualesquiera otros instrumentos de ordenación o gestión urbanística se sujetarán a las siguientes reglas:

1^a. Respetarán el régimen de facultades e iniciativas para promoverlos que se establecen en la legislación urbanística.

2^a. Contendrán una parte expositiva en la que se justificará la conveniencia de lo estipulado para el interés general y su coherencia con el modelo y estrategia territorial del municipio, así como, en su caso, con la programación prevista en el planeamiento o instrumento urbanístico en tramitación.

3^a. Se someterán a información pública, junto con el correspondiente instrumento de planeamiento o gestión urbanística, si se suscribe antes de acordarse aquella, o a un trámite autónomo de información pública, de 20 días de duración, cuando la del planeamiento ya se hubiera culminado. Los convenios que se suscriban para la implantación de actuaciones sujetas a declaración de singular interés comunitario se sujetarán al régimen previsto para ellas.

4^a. Serán nulas las estipulaciones y compromisos contrarios a normas imperativas legales y reglamentarias, así como a determinaciones de planeamiento de rango superior o de esta ley y, en todo caso, las que supongan disminución de deberes y cargas definitorias del derecho de propiedad del suelo.

5^a. Lo convenido se entiende sin perjuicio del ejercicio con plenitud por parte de la administración de la potestad de planeamiento, y siempre estará sometido a la condición suspensiva de que el plan o instrumento correspondiente haga posible su cumplimiento. El incumplimiento de esta condición no dará lugar, en ningún caso, a responsabilidad de la administración que hubiere suscrito el convenio, salvo que el cambio de criterio que determinara la imposibilidad de cumplimiento le fuera imputable y no se justificara suficientemente en razones objetivas de interés público.”

Tretze

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

Els municipis i l'administració de la Generalitat Valenciana podran exercir la potestat de delimitar àrees de reserva de terrenys per a incrementar els seus patrimonis públics de sòl respectius, de conformitat amb el que disposa l'article 99 de la Llei de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de novembre, Reguladora de l'Activitat Urbanística.

Els patrimonis públics de sòl són un instrument de gestió urbanística de caràcter finalista els béns i els ingressos dels quals estan vinculats als usos d'interés social o d'utilitat pública definits en el planejament i destinats a cobrir les necessitats previstes en este, a fi de regular el mercat de terrenys i obtenir reserves de sòl per a actuacions d'iniciativa pública que faciliten l'execució del planejament.

Els béns dels patrimonis públics de sòl conformen un patrimoni independent -separat de la resta de béns i drets patrimonials o privatis de titularitat de l'administració-, que està constituït pels béns immobles i recursos financers pertanyents a este, obtinguts per mitjà dels mecanismes de gestió urbanística o per compra per a la seua adscripció al Patrimoni Públic de Sòl, amb independència del règim jurídic propi de demanialitat o privacitat dels béns integrants en els dits patrimonis públics. La seua possible alienació o cessió se sotmetrà a les normes reguladores pròpies del règim jurídic dels béns que l'integren. Els ingressos obtinguts per mitjà d'alienació o cessió de terrenys i substitució de l'aprofitament corresponent a l'administració pel seu equivalent valor econòmic en metàl·lic, es destinaran a l'ampliació, al manteniment o a la gestió dels patrimonis públics de sòl.

Per decret del Govern Valencià es desenvoluparan els mencionats principis d'actuació pública, per a la seua millor aplicació i adequació a les característiques institucionals de la Generalitat Valenciana.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES**Primera**

Homologació dels plans a la present llei.

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

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

2. L'expedient d'homologació, que es tramitarà i resoldrà com estableix l'apartat segon de la disposició transitòria primera de la Llei de la Generalitat Valenciana Reguladora de l'Activitat Urbanística, i els preceptes a què esta remet, tindrà per objecte:

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

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

Decimotercera

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

Los municipios y la administración de la Generalitat Valenciana podrán ejercer la potestad de delimitar áreas de reserva de terrenos para incrementar sus respectivos patrimonios públicos de suelo, conforme a lo dispuesto en el artículo 99 de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Los patrimonios públicos de suelo son un instrumento de gestión urbanística de carácter finalista cuyos bienes e ingresos están vinculados a los usos de interés social o de utilidad pública definidos en el planeamiento y destinados a cubrir las necesidades previstas en el mismo, con el fin de regular el mercado de terrenos y obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública que faciliten la ejecución del planeamiento.

Los bienes de los patrimonios públicos de suelo conforman un patrimonio independiente —separado del resto de bienes y derechos patrimoniales o privativos de titularidad de la administración—, que está constituido por los bienes inmuebles y recursos financieros afectos al mismo, obtenidos mediante los mecanismos de gestión urbanística o por compra para su adscripción al patrimonio público de suelo, con independencia del régimen jurídico propio de demanialidad o privacidad de los bienes integrantes en dichos patrimonios públicos. Su posible enajenación o cesión se someterá a las normas reguladoras propias del régimen jurídico de los bienes que lo integran. Los ingresos obtenidos mediante enajenación o cesión de terrenos y sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente valor económico en metálico, se destinarán a la ampliación, el mantenimiento o la gestión de los patrimonios públicos de suelo.

Por decreto del Gobierno Valenciano se desarrollarán los citados principios de actuación pública, para su mejor aplicación y adecuación a las características institucionales de la Generalitat Valenciana.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS**Primera**

Homologación de los planes a la presente ley.

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

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

2. El expediente de homologación, que se tramitará y resolverá como establece el apartado segundo de la disposición transitoria primera de la Ley de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística, y los preceptos a que la misma remite, tendrá por objeto:

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

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

Segona

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

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

A) Al sòl classificat com a no urbanitzable subjecte al règim d'especial protecció pels instruments de planejament urbanístic vigents a l'entrada en vigor d'esta llei, se li aplicarà el règim que estableix per al sòl no urbanitzable d'especial protecció.

B) A la resta del sòl classificat com a no urbanitzable pels instruments de planejament urbanístic vigents a l'entrada en vigor d'esta llei, se li aplicarà el règim que estableix per al sòl no urbanitzable de protecció genèrica.

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

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

Tercera

Règim transitori dels procediments.

1. Es podran seguir tramitant i aprovant els instruments de planejament i gestió no adaptats a la present llei, d'acord amb les disposicions de la legislació anterior, si es troben en període d'informació pública. No obstant això, el promotor de l'expedient podrà desistir en qualsevol moment de la seua tramitació, si preferix acollir-se a les disposicions d'esta llei.

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

Quarta

Règim jurídic aplicable a la franja costera del litoral de la Comunitat Valenciana.

A partir de l'entrada en vigor d'esta llei durant el termini d'un any, llevat que anteriorment s'aprove el Pla d'Acció Territorial del Litoral de la Comunitat Valenciana previst en

Segunda

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

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

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

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

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

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

Tercera

Régimen transitorio de los procedimientos.

1. Se podrán seguir tramitando y aprobando los instrumentos de planeamiento y gestión no adaptados a la presente ley, conforme a las disposiciones de la legislación anterior, si se encuentran en período de información pública. No obstante, el promotor del expediente podrá desistir en cualquier momento de su tramitación, si prefiere acogerse a las disposiciones de esta ley.

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

Cuarta

Régimen jurídico aplicable a la franja costera del litoral de la Comunidad Valenciana.

A partir de la entrada en vigor de esta ley durante el plazo de un año, salvo que con anterioridad se apruebe el Plan de Acción Territorial del Litoral de la Comunidad Valenciana

l'article 6, apartat 3, d'esta llei, no s'admetran noves classificacions de sòl no urbanitzable a urbà o urbanitzable en terrenys compresos en la zona d'influència definida en la legislació de costes, l'amplària de la qual és de cinc-cents metres amidats terra dins des del límit interior de la vora del mar, llevat que els terrenys confrontants amb el domini públic marítimoterrestre estigueren ja classificats com a urbà o urbanitzable. En els terrenys no urbanitzable afectats per esta disposició només serà admissible la implantació d'actuacions de notori interès públic.

Així mateix, tots els plans o programes urbanístics susceptibles d'establir l'ordenació detallada dels sòls ja classificats com a urbanitzable en l'esmentada zona d'influència, i que no hagen sigut objecte d'informació pública amb anterioritat a l'entrada en vigor d'esta llei, localitzaran els espais lliures i zones verdes públiques en la primera línia de l'actuació paral·lela a la costa, amb les dimensions i condicions de qualitat exigides en la legislació urbanística de la Comunitat Valenciana.

Cinquena

Règim jurídic aplicable per a la protecció de l'horta valenciana.

Mentre no s'aprove el Pla d'Acció Territorial de Protecció de l'Horta Valenciana previst en l'article 9, apartat 1, d'esta llei, no s'admetran noves classificacions de sòl no urbanitzable a urbà o urbanitzable, ni s'admetran noves implantacions residencials, industrials o terciàries en el sòl no urbanitzable, en terrenys que reunisquen valors mediambientals, històrics o culturals propis de l'horta valenciana. Només serà admissible la implantació d'actuacions de notori interès públic.

Sisena

Zona de protecció dels aqüífers.

Per a cada sondeig o brollador amb ús per a proveïment humà s'establirà, amb caràcter provisional i mentre no es definisca el perímetre de protecció previst per la legislació d'aigües, una zona de protecció constituïda per una superfície circular amb centre en el sondeig o punt de presa del brollador i radi de 300 metres.

En esta zona de protecció queda prohibida la implantació de noves activitats potencialment contaminants de les aigües subterrànies, i s'inclouen el clavegueram i els col·lectors d'aigües residuals. Els ajuntaments vigilaran especialment l'estanquitat dels col·lectors d'aigües residuals que, si és procedent, travessen esta zona.

Setena

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

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

2. Els ajuntaments tramitaran un expedient d'identificació dels nuclis d'habitatges consolidats que tingueren este

na previsto en el artículo 6, apartado 3, de esta ley, no se admitirán nuevas clasificaciones de suelo no urbanizable a urbano o urbanizable en terrenos comprendidos en la zona de influencia definida en la legislación de costas, cuya anchura es de 500 metros medidos tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, salvo que los terrenos colindantes con el dominio público marítimo-terrestre estuvieran ya clasificados como urbano o urbanizables. En los terrenos no urbanizables afectados por esta disposición sólo será admisible la implantación de actuaciones de notorio interès público.

Asimismo, todos los planes o programas urbanísticos susceptibles de establecer la ordenación pormenorizada de los suelos ya clasificados como urbanizables en dicha zona de influencia, y que no hayan sido objeto de información pública con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, localizarán los espacios libres y zonas verdes públicas en la primera línea de la actuación paralela a la costa, con las dimensiones y condiciones de calidad exigidas en la legislación urbanística de la Comunidad Valenciana.

Quinta

Régimen jurídico aplicable para la protección de la huerta valenciana.

Mientras no se apruebe el Plan de Acción Territorial de Protección de la Huerta Valenciana previsto en el artículo 9, apartado 1, de esta ley, no se admitirán nuevas clasificaciones de suelo no urbanizable a urbano o urbanizable, ni se admitirán nuevas implantaciones residenciales, industriales o terciarias en el suelo no urbanizable, en terrenos que reúnan valores medioambientales, históricos o culturales propios de la huerta valenciana. Sólo será admisible la implantación de actuaciones de notorio interès público.

Sexta

Zona de protección de los acuíferos.

Para cada sondeo o manantial con uso para abastecimiento humano se establece, con carácter provisional y en tanto se defina el perímetro de protección previsto por la legislación de aguas, una zona de protección constituída por una superficie circular con centro en el sondeo o punto de toma del manantial y radio de 300 metros.

En esta zona de protección queda prohibida la implantación de nuevas actividades potencialmente contaminantes de las aguas subterráneas, incluyendo el alcantarillado y colectores de aguas residuales. Los ayuntamientos vigilarán especialmente la estanquidad de los colectores de aguas residuales que, en su caso, atraviesen esta zona.

Séptima

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

1. En suelo no urbanizable, se consideran núcleos de viviendas consolidados que deben minimizar su impacto territorial los formados por un conjunto de más de 10 viviendas existentes dentro de un círculo de 100 metros de radio, cuya implantación se haya efectuado al margen de los procesos formalizados de urbanización y edificación.

2. Los ayuntamientos tramitarán un expediente de identificación de los núcleos de viviendas consolidados que tuvieren

caràcter amb anterioritat a l'entrada en vigor d'esta llei, en els seus respectius termes municipals a fi de minimitzar el seu impacte territorial. L'expedient es tramitarà pel procediment general amb aprovació definitiva autonòmica previst en els articles 38 a 41 de la Llei de la Generalitat Valenciana Reguladora de l'Activitat Urbanística, corresponent al conseller competent en matèria ordenació del territori i urbanisme la seua aprovació definitiva. L'expedient comprendrà els següents documents tècnics:

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

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

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

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

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

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

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

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

6. En tot cas, l'homologació o revisió del planejament general municipal haurà d'incloure la documentació prevista per a minimitzar l'impacte territorial generat pels nuclis d'habitatges objecte d'esta disposició legal i la previsió de mesures facilitadores per a portar-la a cap. Sense perjudici que el municipi pugua classificar el sòl afectat com a urbanitzable i desenvolupar-lo d'acord amb el que preveu la legislació reguladora de l'activitat urbanística.

Huitena

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

1. A pesar de la manca dels requisits establits en l'article 86, apartat 3, d'esta llei, les ampliacions o reformes de les activitats industrials existents i en funcionament sobre sòl

este caràcter con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, en sus respectivos términos municipales con el fin de minimizar su impacto territorial. El expediente se tramitará por el procedimiento general con aprobación definitiva autonómica previsto en los artículos 38 a 41 de la Ley de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística, correspondiendo al conseller competente en materia ordenación del territorio y urbanismo su aprobación definitiva. El expediente comprenderá los siguientes documentos técnicos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Octava

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

1. Pese a la carencia de los requisitos establecidos en el artículo 86, apartado 3, de esta ley, las ampliaciones o reformas de las actividades industriales existentes y en funciona-

no urbanitzable a data 7 de juliol de 1992 i que mantenen la seua activitat a l'entrada en vigor d'esta llei podran autoritzar-se, mitjançant el procediment de Declaració d'Interés Comunitari, sempre que es complisquen les circumstàncies i condicions següents:

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

B) Les ampliacions no podran superar la meitat de la superfície que es trobe ja construïda, sense que en cap cas la suma de l'ampliació i allò que s'ha construït pugua superar els límits d'ocupació i construcció establits en l'article 86.2 d'esta llei. Límits estos que no podran ser sobrepassats mitjançant la successiva obtenció d'altres declaracions d'interés comunitari, fins i tot les atorgades a l'empara de la legislació que la present llei deroga.

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

Novena

Declaracions d'interés comunitari atorgades d'acord amb la Llei 4/1992, de 5 de juny, de la Generalitat Valenciana, sobre el Sòl no Urbanitzable.

Les declaracions d'interés comunitari atorgades d'acord amb la Llei 4/1992, de 5 de juny, de la Generalitat Valenciana, sobre el Sòl no Urbanitzable, corresponents a activitats previstes en l'article 86.3.c) d'esta llei, podran quedar eximides del termini de vigència que en la corresponent resolució s'haguera establert si, abans del seu venciment i previ informe municipal favorable, homologuen els seus continguts a les exigències que, en atenció a la naturalesa de l'actuació declarada d'interés comunitari, s'establixen en la present llei.

El procediment d'homologació se substanciarà d'acord amb el procediment de Declaració d'Interés Comunitari regulat en esta llei.

DISPOSICIONS DEROGATÒRIES

Primera

Derogació de normes.

Queden derogades les següents disposicions:

a) Llei 6/1989, de 7 de juliol, de la Generalitat Valenciana, d'Ordenació del Territori de la Comunitat Valenciana, en allò que no estiguera derogada per la disposició final segona de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de l'Activitat Urbanística.

b) Llei 4/1992, de 5 de juny, de la Generalitat Valenciana, sobre Sòl no Urbanitzable, modificada per Llei 2/1997, de 13 de juny, de la Generalitat Valenciana, respecte del règim de parcel·lació i de construcció d'habitatges aïllats en el medi rural.

Segona

Clàusula general de derogació.

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

miento sobre suelo no urbanizable a fecha de 7 de julio de 1992 y que mantienen su actividad a la entrada en vigor de esta ley podrán autorizarse, mediante el procedimiento de declaración de interés comunitario, siempre que se cumplan las circunstancias y condiciones siguientes:

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

B) Las ampliaciones no podrán superar la mitad de la superficie que se encuentre ya construida, sin que en ningún caso la suma de la ampliación y lo construido pueda superar los límites de ocupación y construcción establecidos en el artículo 86.2 de esta ley. Límites estos que no podrán ser rebasados mediante la sucesiva obtención de otras declaraciones de interés comunitario, incluso las otorgadas al amparo de la legislación que la presente ley deroga.

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

Novena

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

Las declaraciones de interés comunitario otorgadas conforme a la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre el Suelo No Urbanizable, correspondientes a actividades contempladas en el artículo 86.3.c) de esta ley, podrán quedar eximidas del plazo de vigencia que en la correspondiente resolución se hubiese establecido si, antes de su vencimiento y previo informe municipal favorable, homologan sus contenidos a las exigencias que, en atención a la naturaleza de la actuación declarada de interés comunitario, se establecen en la presente ley.

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

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Primera

Derogación de normas.

Quedan derogadas las siguientes disposiciones:

a) Ley 6/1989, de 7 de julio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana, en lo que no estuviera derogada por la disposición final segunda de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

b) Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo No Urbanizable, modificada por Ley 2/1997, de 13 de junio, de la Generalitat Valenciana, respecto del régimen de parcelación y de construcción de viviendas aisladas en el medio rural.

Segunda

Cláusula general de derogación.

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

DISPOSICIONS FINALS**Primera**

Desenvolupament i aplicació de la llei.

Es faculta el Govern Valencià per a dictar totes les disposicions que calguen per al millor desenvolupament i aplicació de la present llei.

Segona

Entrada en vigor.

La present llei entrarà en vigor el sendemà de la publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Projecte de llei d'espectacles públics, activitats recreatives i establiments públics. Nomenament de la Ponència.**PRESIDÈNCIA DE LES CORTS VALENCIANES**

D'acord amb l'article 91.1 del RCV, s'ordena la publicació en el *Butlletí Oficial de les Corts Valencianes* del nomenament de la Ponència que ha d'informar sobre el Projecte de llei d'espectacles públics, activitats recreatives i establiments públics.

Palau de les Corts Valencianes,
València, 21 de novembre de 2002

El vicepresident primer,
José Cholbi Diego

COMISSIÓ DE GOVERNACIÓ I ADMINISTRACIÓ LOCAL

La Comissió de Governació i Administració Local, en la reunió del dia 21 de novembre de 2002, ha acordat designar la Ponència que ha d'informar sobre el Projecte de llei d'espectacles públics, activitats recreatives i establiments públics, i que ha quedat constituïda pels il·lustres diputats i les il·lustres diputades següents:

GP Popular:

Titulars:

Juan Rodríguez Marín
Amparo Sancho Vicente

Suplents:

Francisco Moliner Colomer
Joaquín Soler Garibo

GP Socialista-Progressistes:

Titulars:

Josefa Andrés Barea
Gemma Torres Salvador

Suplents:

María Moreno Ruiz
Jesús Ros Piles

GP d'Esquerra Unida del País Valencià:

Titular:

Joan Ribó i Canut

DISPOSICIONES FINALES**Primera**

Desarrollo y aplicación de la ley.

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

Segunda

Entrada en vigor.

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

Proyecto de ley de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos. Nombramiento de la Ponencia.**PRESIDENCIA DE LAS CORTES VALENCIANAS**

De conformidad con el artículo 91.1 del RCV, se ordena la publicación en el *Boletín Oficial de las Cortes Valencianas* del nombramiento de la Ponencia que ha de informar sobre Proyecto de ley de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos.

Palau de les Corts Valencianes,
Valencia, 21 de noviembre de 2002

El vicepresidente primero,
José Cholbi Diego

COMISIÓN DE GOVERNACIÓN Y ADMINISTRACIÓN LOCAL

La Comisión de Gobernación y Administración Local, en reunión celebrada el día 21 de noviembre de 2002, ha acordado designar la Ponencia que ha de informar sobre el Proyecto de ley de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos, y que ha quedado constituida por los ilustres diputados y las ilustres diputadas siguientes:

GP Popular

Titulares:

Juan Rodríguez Marín
Amparo Sancho Vicente

Suplentes:

Francisco Moliner Colomer
Joaquín Soler Garibo

GP Socialista-Progressistes:

Titulars:

Josefa Andrés Barea
Gemma Torres Salvador

Suplentes:

María Moreno Ruiz
Jesús Ros Piles

GP d'Esquerra Unida del País Valencià:

Titular:

Joan Ribó i Canut