

**Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del  
Suelo No Urbanizable  
DOCV 10 Diciembre 2004  
BOE 19 Enero 2005**

**LA LEY 89/2005**

Sea notorio y manifiesto a todos los ciudadanos que las Cortes Valencianas han aprobado, y yo, de acuerdo con lo establecido por la Constitución (LA LEY 2500/1978) y el Estatuto de Autonomía (LA LEY 1709/1982), en nombre del Rey, promulgo la siguiente ley:

**PREÁMBULO**

La evolución de la realidad socio económica de la Comunidad Valenciana y su incidencia sobre el suelo no urbanizable requiere la adecuación del marco normativo que establece el régimen de este suelo para dar respuesta a las nuevas situaciones que se plantean en este espacio. El transcurso de más de una década de la Ley 4/1992, Sobre Suelo No Urbanizable (LA LEY 2382/1992), y la constante aplicación de sus preceptos han puesto de manifiesto la necesidad de revisar el contenido de la ley. Destacan tres aspectos importantes: la exigencia al planeamiento de un mayor rigor de análisis y ordenación; la preservación de las instituciones que ya se han incorporado a la cultura jurídica de nuestra Comunidad; y la notable ampliación de las competencias de los municipios.

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

El suelo no urbanizable es aquel en el que por definición no se puede destinar a otros fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento. Sólo, por excepción a la regla general de inedificabilidad del medio rural, la ley admite posibles usos y aprovechamientos urbanísticos,

siempre que sean los estrictamente necesarios y resulte imprescindible su localización en esta clase de suelo. Este tratamiento especial netamente protector y restrictivo en cuanto a la implantación de actividades que presentan un cariz urbanístico en el suelo no urbanizable, se fundamenta en la misma naturaleza de este espacio físico, cuya preservación se encuentra estrechamente vinculada a la protección del medio ambiente.

La ley, desde la óptica integral de la ordenación del territorio, parte de la base de que hay presentes en el territorio determinados factores que impiden que éste sea urbanizable. Las competencias de la Generalitat en materias como la agricultura, el medio ambiente o las infraestructuras, serían título suficiente para justificar su intervención con el propósito de que la ocupación urbanística del territorio no ignore otros destinos del suelo, incluso el de su no provecho urbano. Por ello, la ley formula una concepción positiva del suelo no urbanizable, cuya clasificación como tal es consecuencia obligada de la identificación y valoración de la importancia de dichos factores. De este modo, el planificador, tras el análisis del territorio en el que opera, ha de adoptar una decisión cuyo margen de discrecionalidad queda bien acotado: si el territorio considerado tiene alguno de los riesgos, valores o riquezas naturales dignos de preservación -como la reciente modificación de la Ley estatal 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LA LEY 1489/1998) enumera-, debe clasificarlo como suelo no urbanizable, de manera que se asegure su sostenibilidad en un contexto de desarrollo ordenado y equilibrado del territorio. A tal fin la ley distingue dos categorías de suelo no urbanizable, el protegido y el común, en función del grado de preservación del suelo y régimen limitativo establecido para su utilización.

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

Por otra parte, el suelo no urbanizable común comprenderá aquellos terrenos de naturaleza rústica que, reuniendo valores, riesgos o riquezas

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

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

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

En este aspecto relativo a las autorizaciones en suelo no urbanizable es en el que la ley opera un importante traslado de competencias en favor de los municipios y, en consecuencia, contribuye a ampliar el marco de la autonomía que éstos tienen constitucionalmente garantizada. En concreto, aquellas actuaciones que pretenden usos y aprovechamientos más directamente vinculados con la utilización del suelo no urbanizable, pasan a ser autorizadas por los correspondientes ayuntamientos, superando la regulación de la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat, sobre Suelo No Urbanizable (LA LEY 2382/1992) -que se deroga-, que sometía tales actuaciones a la previa autorización urbanística autonómica.

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

Las disposiciones adicionales de la ley se ocupan, además de adoptar normas para la armonización legislativa, de cuestiones relacionadas con el recto uso del suelo no urbanizable. Así, se regula el régimen de parcelación de fincas o terrenos; se instaura un nuevo marco legal para la dotación de servicios de energía eléctrica, agua, gas y telefonía a las edificaciones en tal clase de suelo y se atribuye la competencia para sancionar las transformaciones agrícolas ilegales.

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

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

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

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

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

## **TÍTULO PRELIMINAR**

### **Artículo 1 Objeto de la ley**

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

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

### **Artículo 2 Objetivos de la clasificación como suelo no urbanizable**

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

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

### **Artículo 3 Categorías de suelo no urbanizable**

- 1.** Integran el suelo no urbanizable aquellos terrenos que los planes urbanísticos o territoriales, con capacidad para clasificar suelo en virtud de su respectiva legislación, delimiten con los objetivos anteriormente definidos.
- 2.** Dichos planes, calificarán el suelo no urbanizable en las siguientes categorías:
  - a)** Suelo no urbanizable protegido.
  - b)** Suelo no urbanizable común.

### **Artículo 4 Suelo no urbanizable protegido**

- 1.** Los planes urbanísticos o territoriales con capacidad para clasificar suelo calificarán y ordenarán como suelo no urbanizable protegido, los siguientes terrenos:
  - a)** Los que tengan la condición de bienes del dominio público marítimo e hidráulico, de conformidad con su legislación reguladora.
  - b)** Los sujetos a un régimen específico de protección o mejora conforme a la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas, que, de conformidad con dicha legislación tengan por objeto la conservación de la naturaleza, flora, fauna, agua o del territorio.
  - c)** Los que alberguen bienes incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.
  - d)** Los comprendidos en espacios forestales, paisajísticos y ecológicos que estén sujetos a medidas de conservación o regeneración aprobadas conforme a su legislación protectora.
  - e)** Aquellos que estén sometidos a algún régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable o con los planes de ordenación territorial.
  - f)** En los que esté acreditada la presencia de un importante

riesgo de erosión, desprendimiento, inundaciones u otros riesgos naturales que desaconseje su transformación.

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

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

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

### **Artículo 5 Suelo no urbanizable común**

**1.** Los planes urbanísticos o territoriales con capacidad para clasificar suelo en virtud de su respectiva legislación calificarán como suelo no urbanizable común los terrenos que presentando valores, riesgos o riquezas naturales el planeamiento no se incluya en la categoría de protegido, por no encontrarse en los supuestos previstos en el artículo 4 de esta ley y aquellos inadecuados para su desarrollo urbano de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación sobre ordenación del territorio o en los instrumentos de ordenación del territorio previstos en aquélla.

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

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

## **TÍTULO I**

### **Régimen de propiedad del suelo no urbanizable**

**[laleydigital.es](http://laleydigital.es)**

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

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

## **Artículo 7 Derechos**

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

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

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

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

## **Artículo 8 Deberes**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **TÍTULO II**

### **Ordenación del suelo no urbanizable**

#### **CAPÍTULO I**

##### **Instrumentos de ordenación**

#### **Artículo 9 Enumeración**

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

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

#### **Artículo 10 Contenido del planeamiento territorial sobre el suelo no urbanizable**

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

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

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

### **Artículo 11 *Contenido del planeamiento urbanístico respecto del suelo no urbanizable***

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

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

## **CAPÍTULO II**

### **Determinaciones en suelo no urbanizable**

#### **Sección 1**

#### **Normas de aplicación directa**

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

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

## **Sección 2**

### **Zonificación**

#### **Artículo 13 Zonificación del suelo no urbanizable**

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

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

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

El régimen de las zonas se podrá establecer mediante justificada remisión a ese reglamento general, aunque, alternativamente, también podrán

contener su propia regulación, cuando razones de interés local así lo aconsejen.

### **Artículo 15 Reservas de terrenos**

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

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

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

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

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

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

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

### **Sección 3**

### **Determinaciones específicas en suelo no urbanizable protegido**

## **Artículo 16 Normas**

Respecto del suelo no urbanizable protegido, los planes generales y, en su caso, los planes especiales, en el ejercicio de sus funciones, y en coordinación con la legislación o planeamiento sectorial determinantes de su protección específica, establecerán las normas de utilización, conservación y aprovechamiento que garanticen la consecución de los fines determinantes de dicha protección. En particular, incluirán, cuando proceda, la prohibición absoluta de construir, así como las medidas a adoptar a efectos de conservación, protección o mejora.

## **Artículo 17 Obras, usos y aprovechamientos**

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

## **Sección 4**

### **Determinaciones específicas en suelo no urbanizable común**

## **Artículo 18 Zonificación**

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

- a)** Zonas cuyos terrenos sean idóneos para aprovechamientos agropecuarios, forestales o cinegéticos.
- b)** Zonas en que sea posible la explotación de canteras, extracciones de áridos o de tierras, o con recursos geológicos o hidrológicos.
- c)** Zonas en que sea posible el uso de vivienda, diferenciando

las áreas en las que sea posible la vivienda aislada y familiar, aquellas en las que sea posible la vivienda rural vinculada a explotación agrícola y aquellas en las que se delimiten los asentamientos rurales tradicionales e históricos existentes.

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

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

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

### **Artículo 19 Obras, usos y aprovechamientos**

**1.** Los planes urbanísticos o territoriales con capacidad para ordenar usos en suelo no urbanizable común, en virtud de su respectiva legislación, establecerán la normativa reguladora propia de los distintos usos y aprovechamientos en él permitidos para cada zona. En particular, se establecerán incompatibilidades de usos, en los entornos de influencia de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable protegido y en las zonas en las que la implantación de usos y actividades pueda afectar a la calidad de las aguas destinadas a consumo humano. A tal efecto, y salvo estudios específicos que lo justifiquen, se considerarán zonas vulnerables las delimitadas en la cartografía referida a la vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas por actividades urbanísticas declarada de necesaria observancia mediante Orden de 8 de marzo de 1999, de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (LA LEY 5597/1999).

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

previstos en esta ley.

### **Artículo 20 Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales**

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

Estas construcciones e instalaciones deberán ser las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela para la que se solicita autorización, o para la implantación, en su caso, de tiendas de productos agrícolas, o de plantas ornamentales o frutales, que se produzcan en la propia parcela vinculada a la actividad, y cumplirán las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente. Al menos la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción y mantenerse en su uso agrario o forestal o con sus características naturales propias.

### **Artículo 21 Vivienda aislada y familiar**

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

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

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

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

- c)** La superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del dos por ciento de la finca rústica; el resto de ella habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias. No obstante, el plan podrá permitir servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre rasante natural, cuya superficie no exceda a la ocupada por la edificación.
- d)** Se exigirá previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del propietario de la vivienda aislada y familiar.
- e)** La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente y su topografía
- f)** La construcción no formará núcleo de población conforme lo establecido en el plan general correspondiente.

## **Artículo 22 Vivienda rural vinculada a explotación agrícola**

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

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

## **Artículo 23 Asentamientos rurales-históricos**

- 1.** Se entiende por asentamientos rurales los núcleos de población

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

**2.** Los planes urbanísticos o territoriales con capacidad para ordenar usos en suelo no urbanizable común, en virtud de su respectiva legislación, y de conformidad con lo previsto en la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (LA LEY 2807/1998), identificarán y delimitarán estos asentamientos rurales existentes, catalogándolos como bienes de relevancia local, estableciendo su ordenación de manera coherente con la estrategia general de ordenación del territorio, evitando la formación de núcleos típicamente urbanos, salvaguardando los cauces naturales, las redes de caminos rurales, la estructura parcelaria histórica y los usos rústicos tradicionales propios del asentamiento rural identificado.

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

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

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

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

**d)** Los usos y aprovechamientos deben ser definidos pormenorizadamente, en función de las características del asentamiento rural. El planeamiento ordenará, además del uso de vivienda, aquellos usos rústicos tradicionales compatibles

con la conservación, protección y mejora del asentamiento rural delimitado y señalará aquellos otros usos incompatibles con él.

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

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

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

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

**2.** La generación de energía procedente de fuentes renovables, quedará sujeta a lo dispuesto en el apartado anterior con las especificaciones contenidas en el presente apartado, no siendo necesaria la declaración de interés comunitario si cuentan con un plan especial aprobado que ordene específicamente estos usos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales en suelo no urbanizable.

**a)** Las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica quedarán sujetas a las siguientes determinaciones:

**a.1.** No estarán sometidas a declaración de interés comunitario ni a declaración ni a estimación de impacto ambiental, las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica cuya potencia de producción

energética sea menor o igual a 10 Kw y abarquen la parcela mínima exigible por el planeamiento urbanístico no inferior a una hectárea.

Tampoco estarán sometidas a declaración de interés comunitario ni a declaración o estimación de impacto ambiental, con independencia de la superficie de la parcela, las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica que se ubiquen en las cubiertas de las edificaciones legalmente emplazadas en suelo no urbanizable

**a.2.** No será necesaria la declaración ni la estimación de impacto ambiental en las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica cuya potencia sea mayor a 10 kW., y hasta 250 kW., con una ocupación máxima de perímetro envolvente de la instalación completa de los paneles de 3.750 m<sup>2</sup>, siempre y cuando la altura de dichas instalaciones no supere los 6 m. y abarquen la parcela mínima exigible por el planeamiento urbanístico no inferior a una hectárea.

**a.3.** Será necesaria la estimación de impacto ambiental, en las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica, cuya potencia sea mayor de 250 kW., y hasta 3.500 kW., con una ocupación máxima de perímetro envolvente de la instalación completa de los paneles de 5 Ha., siempre y cuando la altura de dichas instalaciones no supere los 6 m. En todo caso, se exigirá la adecuada conexión con el sistema viario y su integración paisajística.

**b)** No estarán sometidas a declaración de interés comunitario ni a declaración ni a estimación de impacto ambiental, las instalaciones generadoras de energía solar térmica para producción o generación de agua caliente sanitaria para uso

propio, siéndoles de aplicación lo establecido en la Ley a las construcciones e instalaciones que acompañan.

**c)** Las instalaciones generadoras de energía eólica, para consumo propio, cuya potencia de producción energética sea menor o igual a 15 kW., no estarán sometidas a declaración de interés comunitario ni a declaración ni a estimación de impacto ambiental, siéndoles de aplicación lo establecido en la Ley a las construcciones e instalaciones que acompañan.

En el caso de existir una pluralidad de instalaciones que compartan la misma ubicación, el cómputo de las potencias anteriormente mencionadas se realizará atendiendo a la suma de potencia instalada, con independencia de la titularidad jurídica de cada una de ellas.

A los efectos de la Estimación de Impacto Ambiental todas las determinaciones de los apartados anteriores se entenderán referidas tanto a las instalaciones generadoras como a los sistemas de evacuación de la energía producida.

## **Artículo 25 Actividades industriales, productivas y terciarias o de servicios**

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

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

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

**4.** Será preferente el vertido y depuración mediante acometida a red

pública, debiendo correr los costes por cuenta del promotor de la actividad incluso las ampliaciones que fueran necesarias. En cualquier caso será exigible la preceptiva autorización de vertido otorgada por el organismo de cuenca.

### **Artículo 26 Condiciones de implantación de las actividades industriales y productivas**

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

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

**a)** Industrias calificadas que, por exigencia de la normativa que las regule, deban ubicarse alejadas de zona residencial o urbana, en parcela no inferior a una hectárea y, en todo caso, con el cincuenta por ciento libre de ocupación y dedicado al uso agrario o forestal efectivo o, en su caso, en su estado natural primitivo.

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

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

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

**4.** Las actividades a que se refiere este artículo podrán, justificadamente, quedar exentas del plazo de vigencia del uso y aprovechamiento atribuido

por la Declaración de Interés Comunitario.

### **Artículo 27 Condiciones de implantación de las actividades terciarias o de servicios**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**g)** Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras cuando no estén expresamente delimitadas

por el planeamiento o la ordenación de la vía.

**h)** Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos, en recinto que, en todo caso, deberá cercarse adecuadamente y, como regla general, mediante pantalla vegetal. Se exceptúa el almacenamiento de vehículos al final de su vida útil, el cual se entenderá incluido en las actividades a las que se refiere la letra e) del presente apartado.

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

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

## **TÍTULO III**

### **Autorizaciones de usos y aprovechamientos del suelo no urbanizable**

#### **CAPÍTULO I**

##### **Disposiciones generales**

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

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

## **Artículo 29 Actuaciones promovidas por las administraciones públicas territoriales**

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

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

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

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

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

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

### **Artículo 30 Actuaciones promovidas por los particulares**

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

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

**3.** No se podrán otorgar licencias municipales, ni de obras ni de actividad, que legitimen usos y aprovechamiento 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. En todo caso, el transcurso del plazo previsto legalmente para otorgar la licencia municipal en estos supuestos, tendrá efectos desestimatorios considerándose denegada la autorización.

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

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

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

funcionamiento.

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

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

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

### **Artículo 32 Actividades que precisan de declaración de interés comunitario**

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

Los usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable común que sean objeto de asignación mediante planes especiales no requerirán su posterior declaración de interés comunitario.

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

Asimismo, tampoco requerirán declaración de interés comunitario los usos y aprovechamientos que excepcionalmente vengan atribuidos en los instrumentos de ordenación ambiental previstos en la normativa de espacios naturales protegidos que califiquen el suelo como no urbanizable protegido, requiriéndose en este caso, con carácter previo a la implantación del uso o

aprovechamiento correspondiente, el informe favorable de la conselleria competente en materia de espacios naturales.

## **CAPÍTULO II**

### **Declaración de interés comunitario**

#### **Artículo 33 Régimen general**

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

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

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

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

**4.** El cambio o sustitución de las determinaciones en las declaraciones de interés comunitario exige cumplir el mismo procedimiento legalmente previsto para su aprobación. También será exigible tramitar este procedimiento para la implantación de dichas actividades en edificaciones existentes y para la ampliación o reforma de las ya autorizadas. No obstante, no será necesario obtener nueva declaración de interés

comunitario cuando se trate únicamente de reforma sin ampliación exterior de edificaciones o instalaciones afectas a actividades autorizadas por una declaración previa, o cuando la modificación consista en un cambio de uso sin incidencia sobre el territorio. En este último caso, el interesado deberá comunicar al ayuntamiento las razones por las que considera que el cambio de uso solicitado no tiene incidencia sobre el territorio y no requiere por ello declaración de interés comunitario.

### **Artículo 34 Canon de uso y aprovechamiento**

**1.** La declaración de interés comunitario estará vinculada a una actividad concreta y obligará al promotor o propietario a pagar el correspondiente canon de uso y aprovechamiento y a cumplir los restantes compromisos asumidos y determinados en la misma.

**2.** A este respecto, la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, a propuesta motivada del ayuntamiento afectado, establecerá un determinado canon de uso y aprovechamiento, por cuantía correspondiente al coste económico que se derivaría de la transformación de un suelo urbanizable para la obtención de una parcela de superficie, uso y aprovechamiento equivalente a la ocupada por la actividad autorizada por la declaración de interés comunitario. El canon se devengará de una sola vez con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística, pudiendo el ayuntamiento acordar, a solicitud del interesado, el fraccionamiento o aplazamiento del pago, siempre dentro del plazo de vigencia concedido. Mediante orden conjunta de las consellerias competentes en materia de minas y de urbanismo, se regularán los criterios y parámetros a tener en cuenta para determinar la cuantía del canon correspondiente a actividades de explotación de yacimientos minerales y demás recursos geológicos.

**3.** El ayuntamiento podrá proponer la exención del pago del canon de uso y aprovechamiento cuando se trate de actividades benéfico-asistenciales y sin ánimo de lucro suficientemente acreditadas, o su reducción hasta un cincuenta por ciento cuando se trate de actividades industriales, productivas, terciarias o de servicios susceptibles de crear empleo.

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

### **Artículo 35 Plazo de vigencia**

**1.** La conselleria competente en materia de ordenación del territorio y

urbanismo, a propuesta motivada del ayuntamiento afectado, establecerá un determinado plazo de vigencia del uso y aprovechamiento atribuido por la declaración de interés comunitario, que no podrá exceder de treinta años, salvo en los casos exceptuados por esta ley.

**2.** El transcurso del plazo de vigencia del uso y aprovechamiento atribuido producirá la caducidad de la declaración de interés comunitario, si bien el interesado podrá, antes del vencimiento de dicho plazo, solicitar de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, prórroga por un período igual o inferior al inicialmente asignado. Transcurridos tres meses desde la solicitud de prórroga formulada por el interesado, sin que la conselleria hubiera resuelto sobre aquélla, se producirán prórrogas tácitas sucesivas y anuales contadas desde el vencimiento del plazo precedente, hasta que se declare la caducidad o la prórroga expresa para cuando termine el periodo anual correspondiente.

**3.** Caducada la declaración de interés comunitario, su titular procederá, al cese de la actividad, a dismantelar las instalaciones y a demoler las construcciones realizadas, con reposición del suelo a su estado original. La resolución por la que se acuerda la caducidad deberá fijar, en función de las características propias de cada actividad, el plazo para el cumplimiento de dichas obligaciones.

### **Artículo 36 Documentación**

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

### **Artículo 37 Procedimiento**

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

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

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

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

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

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

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

**3.** El procedimiento de declaración de interés comunitario deberá resolverse y notificarse al interesado en el plazo máximo de seis meses mediante resolución del conseller competente en ordenación del territorio y urbanismo. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiera notificado la resolución expresa se podrá entender desestimada la solicitud.

**4.** Cuando se trate de actividades industriales, productivas y terciarias o de servicios, y en atención a su capacidad para crear empleo, la conselleria

competente en materia de urbanismo podrá acordar su tramitación urgente a propuesta del ayuntamiento. En ese caso, los plazos previstos en esta ley se reducirán a la mitad, y el plazo de información pública será de veinte días hábiles. En la solicitud de informes y dictámenes se hará constar la declaración de urgencia. No se tramitarán con carácter de urgencia aquellas actuaciones que, por razón de su objeto, estén sujetas a informes exigidos por la legislación de patrimonio cultural inmueble o impacto ambiental.

### **Artículo 38 Contenido**

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

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

### **Artículo 39 Caducidad y revisión**

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

**2.** La revisión de la declaración de interés comunitario tendrá lugar cuando

desaparecieren las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras que, de haber existido a la sazón, habrían justificado la denegación.

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

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

## **DISPOSICIONES ADICIONALES**

### ***Primera Actualización de las remisiones legales***

Las referencias contenidas en la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat, Reguladora de la Actividad Urbanística (LA LEY 483/1995), a la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat, sobre Suelo No Urbanizable (LA LEY 2382/1992), se entenderán efectuadas respecto a los instrumentos y determinaciones establecidas en la presente ley.

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

### ***Segunda Parcelaciones de fincas o terrenos***

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

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

En ningún caso, podrán autorizarse actos de división o segregación de fincas o terrenos rústicos en contra de lo dispuesto en la normativa agraria o

forestal o de similar naturaleza que le sea de aplicación.

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

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

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

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

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

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

explotación agraria, conforme a lo dispuesto en la legislación agraria o forestal o de similar naturaleza que le sea de aplicación.

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

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

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

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

### ***Tercera Obligaciones de los notarios y registradores de la propiedad***

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

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

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

### ***Cuarta Obligaciones de las compañías de suministros y servicios***

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

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

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

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

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

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

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

**4.** Las compañías de suministros y servicios que incumplan los

requerimientos referidos en el punto c) del apartado 1 anterior, incurrirán en infracción urbanística leve, sancionable con multa de 600 a 3.000 euros.

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

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

**1.** Todas las actuaciones de transformación en regadío que se realicen con incumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (LA LEY 1068/2004), serán sancionadas en proporción a la superficie de terreno afectada por la transformación, de acuerdo con la siguiente escala:

**a)** Hasta 100 hectáreas de superficie: multa de 6.000 euros por hectárea.

**b)** Entre 100 y 200 hectáreas de superficie: multa de 9.000 euros por hectárea.

**c)** Más de 200 hectáreas de superficie: multa de 12.000 euros por hectárea.

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

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

**a)** Los alcaldes, cuando se trate de multas de cuantía inferior a 300.000 euros.

**b)** La conselleria competente en materia de agricultura cuando se trate de multas de cuantía igual o superior a 300.000 euros e inferior a 600.000 euros.

**c)** El Consell de la Generalitat cuando se trate de multas de cuantía igual o superior a 600.000 euros.

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

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

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

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

### ***Séptima Referencias contenidas en la Ley 8/2002, de 5 de diciembre (LA LEY 42/2003)***

Las referencias contenidas en la Ley 8/2002, de 5 de diciembre (LA LEY 42/2003), de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana, a las categorías de suelo no urbanizable de protección genérica y suelo no urbanizable de especial protección, se entenderán hechas a las categorías de suelo no urbanizable común y suelo no urbanizable protegido reguladas en la presente Ley.

### ***Octava Emisión de informes por la administración de la Generalitat y las entidades locales***

Todos los informes exigidos por esta ley que tengan que ser evacuados por

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

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

### ***Primera Homologación de los planes a la presente ley***

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

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

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

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

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

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

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

**a)** Al suelo clasificado como no urbanizable sujeto al régimen de protegido por los instrumentos de planeamiento urbanístico

vigentes a la entrada en vigor de esta ley, se le aplicará el régimen establecido en ella para el suelo no urbanizable protegido.

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

No obstante lo anterior, continuarán aplicándose para el suelo no urbanizable las prescripciones de los planes urbanísticos municipales que dispongan una superficie mayor de parcela mínima, una menor ocupación de la parcela o una menor altura edificable, de las estipuladas por esta ley, así como las que siendo compatibles con la misma tengan por objeto impedir la formación de núcleos de población, prohibir usos indeseables o definir coeficientes de volumetría o edificabilidad máximos.

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

### ***Tercera Régimen transitorio de los procedimientos***

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

**2.** Los procedimientos ya iniciados en el organismo competente sobre autorizaciones previas o declaraciones de interés comunitario en suelo no

urbanizable a la entrada en vigor de la presente ley, se concluirán con arreglo a lo dispuesto en la legislación anterior.

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

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

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

**a)** Memoria descriptiva de la situación actual y justificativa de la propuesta, en la que se describirán las circunstancias de implantación de cada núcleo de viviendas, se identificarán las parcelas catastrales que lo integran, se relacionarán las construcciones y usos existentes y las características de los servicios de que estén dotadas. Se añadirá un anexo con la relación de los propietarios afectados.

**b)** Planos de estado actual de parcelación, grado de urbanización, grado de edificación, relación con los núcleos urbanos, actividades calificadas y con la red primaria de infraestructuras y servicios existentes.

**c)** Plano de ordenación que efectúe una delimitación del perímetro del núcleo de viviendas consolidado, incluyendo los terrenos inedificables estrictamente necesarios para ultimar la trama del borde y los precisos para implantar las dotaciones públicas que se consideren adecuadas para el bienestar de la población y la protección de la calidad del medio ambiente.

**d)** Estudio económico de la inversión, propuesta de infraestructuras, otros costos de regularización previstos y

plazo de ejecución de las obras.

**e)** En su caso, convenio urbanístico que regule las relaciones entre los propietarios y la administración actuante.

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

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

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

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

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

**1.** Las ampliaciones o reformas de las actividades industriales existentes, a la entrada en vigor de la Ley 4/1992, de 5 de junio (LA LEY 2382/1992), y en funcionamiento sobre suelo no urbanizable que mantienen su actividad a la entrada en vigor de esta ley y no se ajusten a lo dispuesto en ella, podrán autorizarse, mediante el procedimiento de declaración de interés comunitario, siempre que se cumplan las circunstancias y condiciones siguientes:

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

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

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

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

Las declaraciones de interés comunitario otorgadas conforme a la Ley 4/1992, de 5 de junio (LA LEY 2382/1992), de la Generalitat, sobre Suelo No Urbanizable, correspondientes a actividades contempladas en el artículo 26 de esta ley, podrán quedar eximidas del plazo de vigencia que en la correspondiente resolución se hubiese establecido si, antes de su vencimiento y previo informe municipal favorable, homologan sus contenidos a las exigencias que, en atención a la naturaleza de la actuación declarada de interés comunitario, se establecen en la presente ley.

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

### ***Séptima Evaluación ambiental estratégica***

Hasta tanto no se aprueben las disposiciones legales necesarias para dar cumplimiento a la Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (LA LEY 8757/2001), los estudios y evaluaciones ambientales estratégicos previstos en la presente ley se regirán por lo establecido por la legislación sobre impacto ambiental

### ***Octava Convenios con finalidad urbanística***

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

### ***Novena Infracciones y sanciones en el suelo no urbanizable***

Las infracciones a la presente ley se sancionarán de conformidad con lo previsto en la disposición adicional tercera de la Ley 4/1992, de 5 de junio (LA LEY 2382/1992), de la Generalitat, sobre Suelo No Urbanizable, o con la normativa urbanística aplicable en la materia.

## **DISPOSICIONES DEROGATORIAS**

### ***Primera Derogación de normas***

Queda derogada la Ley 4/1992, de 5 de junio (LA LEY 2382/1992), de la Generalitat, sobre Suelo No Urbanizable, con excepción de la disposición adicional tercera.

### ***Segunda Cláusula general de derogación***

Quedan derogadas cuantas disposiciones legales o reglamentarias contradigan o se opongan a lo dispuesto en la presente ley.

## **DISPOSICIONES FINALES**

### ***Primera Desarrollo y aplicación de la ley***

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

### ***Segunda Entrada en vigor***

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

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