

**DICTAMEN AL ANTEPROYECTO DE LEY DE SUELO NO
URBANIZABLE**

De acuerdo con las competencias atribuidas al Comité Económico y Social de la Comunidad Valenciana por la Ley 1/1993, de 7 de julio, y previa la tramitación correspondiente, el Pleno del Comité, en su sesión ordinaria celebrada el día 19 de enero de 2004, emite el siguiente Dictamen.

I.- ANTECEDENTES

El día 18 de diciembre de 2003 tuvo entrada en la sede del CES, escrito del Honorable Sr. Conseller de Territorio y Vivienda, por el que se solicitaba la emisión del correspondiente dictamen preceptivo, al Anteproyecto de Ley de Suelo No Urbanizable, a tenor de lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 1/1993, de 7 de julio, de creación del Comité Económico y Social de la Comunidad Valenciana.

Junto al Anteproyecto de Ley se remitieron a esta Institución las memorias justificativa y económica del mencionado Anteproyecto.

De manera inmediata se convocó la Comisión de Programación Territorial y Medio Ambiente, a la que se le dio traslado del citado Anteproyecto de Ley con el fin de elaborar el Proyecto de Dictamen, según dispone el artículo 38 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del CES-CV.

Los días 8 y 14 de enero de 2004 se reunió en Valencia, en sesión de trabajo, la Comisión de Programación Territorial y Medio Ambiente, formulando la propuesta de Dictamen que elevada al Pleno del día 19 de 2004 fue aprobada por unanimidad, según lo preceptuado en el artículo 14.5 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del CES-CV.

II.- CONTENIDO

El Anteproyecto de Ley que ahora estamos dictaminando consta de: Exposición de Motivos, Título Preliminar junto a otros 3 Títulos, 39 Artículos, 7 Disposiciones Adicionales, 8 Disposiciones Transitorias, 2 Disposiciones Derogatorias y 2 Disposiciones Finales.

Dictamen al AL de Suelo No Urbanizable

En la **Exposición de Motivos** se justifica la elaboración de esta Ley para adecuar el marco normativo a las nuevas situaciones que se plantean sobre el suelo no urbanizable. La necesidad de revisar el contenido de la Ley 4/92 se sustenta principalmente, según recoge la Exposición de Motivos, en la exigencia de un mayor rigor de análisis y ordenación del suelo no urbanizable, en la preservación de las instituciones que se han ido incorporando a la cultura jurídica de nuestra Comunidad y en la importante ampliación de las competencias de los municipios.

El **Título Preliminar** comprende los cinco primeros artículos del Anteproyecto y recoge los objetivos de la Ley y de la clasificación como suelo no urbanizable, así como sus categorías y las definiciones de suelo no urbanizable protegido y común.

El **Título I “Régimen de la propiedad del suelo no urbanizable”**, que incluye los artículos 6 a 8, delimita el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo no urbanizable y establece los derechos y deberes de sus propietarios.

El **Título II “Ordenación del suelo no urbanizable”** se divide en dos Capítulos. El **Capítulo 1 “Instrumentos de ordenación”** (artículos 9 a 11) establece que el contenido del planeamiento territorial y urbanístico regulados en este Título se establecerán en los Planes de Acción Territorial, los Planes Generales y los Planes Especiales. Por su parte, el **Capítulo 2 “Determinaciones en suelo no urbanizable”** (artículos 12 a 27) se subdivide en cuatro secciones: la Sección 1 que recoge las normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable, la Sección 2 dedicada a su zonificación y las Secciones 3 y 4 en las que se establecen las determinaciones específicas en suelo no urbanizable protegido y común.

El **Título III “Autorizaciones de usos y aprovechamientos del suelo no urbanizable”** está estructurado también en dos Capítulos. El **Capítulo 1 “Disposiciones Generales”** (artículos 28 a 32) establece las actuaciones promovidas por las Administraciones públicas territoriales y los particulares, así como los actos de uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable sujetos a licencia municipal y aquellas actividades que precisan de declaración de interés comunitario. En este sentido, el **Capítulo 2 “Declaración de interés comunitario”** (artículos 33 a 39), regula toda una serie de aspectos que atañen a tal declaración, destacando entre otros, el canon de uso y aprovechamiento que ha de pagar el promotor o propietario, el plazo de vigencia del uso y aprovechamiento atribuido por la Declaración de Interés Comunitario, la documentación que debe acompañarse y el procedimiento correspondiente.

En la **Disposición Adicional Primera** se realizan actualizaciones de determinadas remisiones legales.

La **Disposición Adicional Segunda** establece varios supuestos y condiciones de parcelación de fincas y terrenos.

La **Disposición Adicional Tercera** recoge las obligaciones de los Notarios y de los Registradores de la Propiedad.

Comité Económico y Social de la Comunidad Valenciana

En la **Disposición Adicional Cuarta** se redactan las infracciones y sanciones en materia de suelo no urbanizable.

La **Disposición Adicional Quinta** establece las obligaciones de las compañías que suministren o presten servicios de energía, agua, gas o telefonía.

La **Disposición Adicional Sexta** reseña los órganos competentes para imponer sanciones en las transformaciones de regadíos ilegales y las cuantías de las mismas.

Finalmente, la **Disposición Adicional Séptima** pretende fomentar la implantación de reducidos polígonos industriales en pequeños municipios con escasa demanda de suelo industrial.

La **Disposición Transitoria Primera** establece que 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.

La **Disposición Transitoria Segunda** regula la incidencia de la Ley en la ordenación urbanística vigente a su entrada en vigor.

La **Disposición Transitoria Tercera** establece el régimen transitorio de los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley.

La **Disposición Transitoria Cuarta** se refiere a la minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas consolidados en suelo no urbanizable.

En la **Disposición Transitoria Quinta** se dispone el régimen para la reforma o la ampliación de actividades industriales existentes en el suelo no urbanizable a la entrada en vigor de la Ley.

La **Disposición Transitoria Sexta** contempla la situación de las Declaraciones de interés comunitario otorgadas conforme a la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre suelo no urbanizable.

La **Disposición Transitoria Séptima** establece la normativa aplicable en materia de 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.

Por último, mediante la **Disposición Transitoria Octava** los convenios suscritos al amparo de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana sobre suelo no urbanizable seguirán vigentes hasta su extinción conforme a esta norma.

La **Disposición Derogatoria Primera** deja sin vigor la Ley 4/1992, de 5 de junio de la Generalitat Valenciana, sobre suelo no urbanizable y la Ley 2/1997, de 13 de junio, de la Generalitat Valenciana que la modificaba.

Dictamen al AL de Suelo No Urbanizable

La **Disposición Derogatoria Segunda** recoge la cláusula general de derogación de cuantas disposiciones legales o reglamentarias contradigan o se opongan a lo dispuesto en la presente Ley.

La **Disposición Final Primera** faculta al Gobierno Valenciano para desarrollar la presente Ley, mientras que la **Disposición Final Segunda** establece la entrada en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

III.- OBSERVACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Como primera observación, el CES-CV considera que sería deseable una más correcta definición del suelo no urbanizable protegido, caracterizada en el Anteproyecto por su remisión constante a la legislación reguladora de la materia o planes de protección de ese suelo, para poder determinar con más rigor lo que se debe entender por suelo no urbanizable común. La razón se encuentra en que la definición de éste se hace por vía negativa, lo cual tiene extremada complejidad y trascendencia, ya que de ello dependerá el régimen jurídico de usos y aprovechamientos de ese suelo.

Dada la notable ampliación de las competencias de los municipios en la materia regulada por el presente Anteproyecto de Ley, el CES-CV considera conveniente que, en el tema de disciplina urbanística, si el municipio no cuenta con suficientes medios de control, la Administración arbitre los mecanismos necesarios para proveerlos.

El CES-CV considera que se debería estudiar la conveniencia de incluir en el Anteproyecto la regulación de las nuevas clasificaciones de suelo no urbanizable a urbanizable por revisión o modificación del planeamiento.

El CES-CV entiende que debería acelerarse la elaboración del Plan de Estrategia Territorial y los modelos territoriales de las áreas funcionales.

Finalmente, el CES-CV recomienda que en los distintos plazos que establece el Anteproyecto de Ley se atenga a la norma general sobre silencio administrativo.

IV.- OBSERVACIONES AL ARTICULADO

Artículo 4. Suelo No Urbanizable Protegido

En el punto 2, el CES-CV considera que se podría incluir como terrenos calificados como suelo no urbanizable protegido aquellos que presenten valores rústicos o agrarios considerados definitorios de un ambiente rural digno de singular tratamiento por su importante productividad agrícola, de modo que se podría redactar el final de este punto de

la siguiente manera: “por su importancia social, paisajística, cultural o de productividad agrícola.”

En el punto 4 se hace una observación a la redacción ,de modo que podría quedar así: “Quedan excluidos de la posibilidad a la que se refiere el apartado 2 de este artículo los proyectos de infraestructuras de especial relevancia declarados *o que se declaren* de interés general de la Comunidad Valenciana por el Gobierno Valenciano”.

Artículo 8. Deberes

El CES-CV considera que el Anteproyecto debería aclarar qué se entiende por “incumplimiento manifiesto” de los deberes de los propietarios.

Ante este incumplimiento, el Anteproyecto establece la facultad de la Administración para expropiar los terrenos correspondientes. El Comité opina que el término “expropiación” no resulta apropiado, siendo más conveniente hablar de “sanción”.

El CES-CV opina también que entre los actos a los que se refiere el punto 1, apartado g) de este artículo debería incluirse también los de construcción.

Por último, en este artículo el CES-CV entiende que en aquellos casos que, en cumplimiento de las obligaciones legales, el propietario se vea obligado a incurrir en gastos para realizar acciones que repercutan en beneficio de la colectividad, y siempre que los hechos obedezcan a causa ajena y no puedan serle imputados, el Anteproyecto debería aclarar de qué modo el propietario puede resarcirse de dichos gastos.

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

El CES-CV propone la inclusión de un nuevo apartado a este artículo, que podría ser redactado del siguiente modo:

“e) acciones concretas para preservar o mejorar el paisaje y salvaguardar los recursos naturales e históricos.”

Artículo 15. Reservas de terrenos

El CSE-CV considera que en relación con la figura de parque público natural, dada su creación “ex novo”, el posterior desarrollo reglamentario de la Ley debería regular el plan rector de uso y gestión de los parques públicos naturales.

Dictamen al AL de Suelo No Urbanizable

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

En el punto 2 de este artículo, el Comité considera que se debería eliminar el término “Excepcionalmente”.

Así mismo, en cuanto al número máximo de metros cuadrados construidos de los almacenes agrícolas, el CES-CV recomienda que se estudie y se adecue las necesidades reales de superficie.

Artículo 24. Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos o hidrológicos

El CES-CV considera que se deberían contemplar los trabajos correctores del entorno una vez finalizada la explotación y las condiciones de otorgamiento de las licencias de explotación.

Además, al final de este artículo, el CES-CV entiende que el permiso para 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, debe ir acompañado de un informe favorable del órgano administrativo competente.

Artículo 29. Actuaciones promovidas por las Administraciones públicas territoriales

En el punto 2 de este artículo, el Comité estima conveniente añadir a la frase “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” lo siguiente: “de acuerdo con la normativa sectorial específica correspondiente”.

Artículo 34. Canon de uso y aprovechamiento

El CES-CV considera que en el punto 2 de este artículo, debería estudiarse la posibilidad o el modo de repartir el canon de uso y aprovechamiento no solamente en las cinco anualidades posibles en el Anteproyecto, sino en el periodo de los treinta años según el tipo de establecimiento que obtenga la declaración de interés comunitario.

Artículo 37. Procedimiento

En el apartado c) del punto 2 de este artículo, el Comité propone la siguiente redacción:... “c) Audiencia *con notificación expresa* a los titulares de bienes y derechos....”

Disposición Adicional Cuarta: Infracciones y sanciones en el suelo no urbanizable

En el primer párrafo del punto 6 de esta disposición, el CES-CV considera que el plazo máximo para resolver los expedientes sancionadores por infracción urbanística debería ser de seis meses a contar desde la fecha de su incoación, en consonancia con la normativa sancionadora general, y no de un año, que es el plazo que aparece en la redacción del Anteproyecto.

Disposición Transitoria Cuarta: Minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en suelo no urbanizable

El CES-CV considera que sería deseable que el Anteproyecto contemplase que los ayuntamientos, antes de la reclasificación, iniciaran el expediente de minimización del impacto territorial.

V.- CONCLUSIONES

El CES-CV considera positiva y oportuna la tramitación de este Anteproyecto de Ley de Suelo No Urbanizable, y espera que con las observaciones que este órgano consultivo ha efectuado, y las mejoras que en el posterior trámite parlamentario se realicen sobre el mismo, pueda darse cumplimiento a los objetivos previstos.

Vº Bº El Presidente
Rafael Cerdá Ferrer

La Secretaria General
Mª José Adalid Hinarejos