

**DICTAMEN A L'AVANTPROJECTE DE LLEI DE SÒL
NO URBANITZABLE**

D'acord amb les competències atribuïdes al Comité Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana per la Llei 1/1993, de 7 de juliol, i amb la tramitació prèvia corresponent, el Ple del Comité, en la sessió ordinària realitzada el dia 19 de gener del 2004, emet el dictamen següent.

I.- ANTECEDENTS

El dia 18 de desembre del 2003 tingué entrada en la seu del CES, escrit del conseller de Territori i Habitatge, pel qual es sol·licitava l'emissió del dictamen preceptiu corresponent a l'Avantprojecte de Llei de Sòl No Urbanitzable, d'acord amb el que disposa l'article 3 de la Llei 1/1993, de 7 de juliol, de creació del Comité Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana.

Junt amb l'avantprojecte de llei es van trametre a esta institució les memòries justificativa i econòmica de l'avantprojecte mencionat.

De manera immediata es va convocar la Comissió de Programació Territorial i Medi Ambient, a la qual es va traslladar l'avantprojecte de llei mencionat a fi d'elaborar el projecte de dictamen, segons disposa l'article 38 del Reglament d'Organització i Funcionament del CES-CV.

Els dies 8 i 14 de gener de 2004 es va reunir a València, en sessió de treball, la Comissió de Programació Territorial i Medi Ambient, que formula la proposta de dictamen e elevada al Ple del dia 19 de 2004, que va ser aprovada per unanimitat, segons el que preceptua l'article 14.5 del Reglament d'Organització i Funcionament del CES-CV.

II.- CONTINGUT

L'avantprojecte de llei que ara estem dictaminant consta de: exposició de motius, títol preliminar junt amb altres 3 títols, 39 articles, 7 disposicions addicionals, 8 disposicions transitòries, 2 disposicions derogatòries i 2 disposicions finals.

En l'**exposició de motius** es justifica l'elaboració d'esta Llei per a adequar el marc normatiu a les noves situacions que es plantegen sobre el sòl no urbanitzable. La necessitat de

revisar el contingut de la Llei 4/92 se sustenta principalment, segons recull l'exposició de motius, en l'exigència d'un major rigor d'anàlisi i ordenació del sòl no urbanitzable, en la preservació de les institucions que s'han anat incorporant a la cultura jurídica de la nostra Comunitat i en la important ampliació de les competències dels municipis.

El **títol preliminar** comprén els cinc primers articles de l'avantprojecte i recull els objectius de la llei i de la classificació com a sòl no urbanitzable, així com les seues categories i les definicions de sòl no urbanitzable protegit i comú.

El **títol I “Règim de la propietat del sòl no urbanitzable”**, que inclou els articles 6 a 8, delimita el contingut urbanístic del dret de propietat del sòl no urbanitzable i estableix els drets i deures dels seus propietaris.

El **títol II “Ordenació del sòl no urbanitzable”** es dividix en dos capítols. El **capítol 1 “Instruments d'ordenació”** (articles 9 a 11) estableix que el contingut del planejament territorial i urbanístic regulats en este títol s'establiran en els Plans d'Acció Territorial, els Plans Generals i els Plans Especials. D'altra banda, el **capítol 2 “Determinacions en sòl no urbanitzable”** (articles 12 a 27) se subdividix en quatre seccions: la secció 1 que recull les normes d'aplicació directa a les construccions i edificacions en el sòl no urbanitzable, la secció 2 dedicada a la seua zonificació i les seccions 3 i 4 en les quals s'establixen les determinacions específiques en sòl no urbanitzable protegit i comú.

El **títol III “Autoritzacions d'usos i aprofitaments del sòl no urbanitzable”** està estructurat també en dos capítols. El **capítol 1 “Disposicions generals”** (articles 28 a 32) estableix les actuacions promogudes per les administracions públiques territorials i els particulars, així com els actes d'ús i aprofitament del sòl no urbanitzable subjectes a llicència municipal i aquelles activitats que necessiten declaració d'interés comunitari. En este sentit, el **capítol 2 “Declaració d'interés comunitari”** (articles 33 a 39), regula tota una sèrie d'aspectes que afecten esta declaració, destacant entre altres, el cànon d'ús i aprofitament que ha de pagar el promotor o propietari, el termini de vigència de l'ús i aprofitament atribuït per la Declaració d'Interés Comunitari, la documentació que s'hi ha d'adjuntar i el procediment corresponent.

En la **disposició addicional primera** es realitzen actualitzacions de determinades remissions legals.

La **disposició addicional segona** estableix diversos supòsits i condicions de parcel·lació de finques i terrenys.

La **disposició addicional tercera** recull les obligacions dels notaris i dels registradors de la propietat.

En la **disposició addicional quarta** es redacten les infraccions i sancions en matèria de

sòl no urbanitzable.

La **disposició addicional cinquena** estableix les obligacions de les companyies que subministren o presten servicis d'energia, aigua, gas o telefonia.

La **disposició addicional sisena** ressenya els òrgans competents per a imposar sancions en les transformacions de regadius il·legals i les seues quanties.

Finalment, la **disposició addicional setena** pretén fomentar la implantació de reduïts polígons industrials en menuts municipis amb escassa demanda de sòl industrial.

La **disposició transitòria primera** estableix que el planejament municipal vigent a l'entrada en vigor de la present llei haurà d'adaptar la seua classificació del sòl no urbanitzable al que disposa ella.

La **disposició transitòria segona** regula la incidència de la llei en l'ordenació urbanística vigent a la seua entrada en vigor.

La **disposició transitòria Tercera** estableix el règim transitori dels procediments iniciats abans de l'entrada en vigor de la present llei.

La **disposició transitòria quarta** es referix a la minimització de l'impacte territorial generat pels nuclis d'habitatges consolidats en sòl no urbanitzable.

En la **disposició transitòria cinquena** es disposa el règim per a la reforma o l'ampliació d'activitats industrials existents en el sòl no urbanitzable a l'entrada en vigor de la llei.

La **disposició transitòria sisena** recull la situació de les declaracions d'interés comunitari atorgades conforme a la Llei 4/1992, de 5 de juny, de la Generalitat Valenciana, sobre sòl no urbanitzable.

La **disposició transitòria setena** estableix la normativa aplicable en matèria d'avaluació ambiental estratègica mentre no s'aproven les disposicions legals necessàries per complir la Directriu 2001/42/CE, de 27 de juny.

Finalment, per mitjà de la **disposició transitòria vuitena** els convenis subscrits a l'empara de la disposició addicional quarta de la Llei 4/92 de la Generalitat Valenciana sobre sòl no urbanitzable continuaran vigents fins a la seua extinció conforme a esta norma.

La **disposició derogatòria primera** deixa sense vigor la Llei 4/1992, de 5 de juny de la Generalitat Valenciana, sobre sòl no urbanitzable i la Llei 2/1997, de 13 de juny, de la Generalitat Valenciana que la modificava.

La **disposició derogatòria segona** recull la clàusula general de derogació de totes aquelles disposicions legals o reglamentàries que contradiguen o s'oposen al que disposa la present llei.

La **disposició final primera** faculta el Govern Valencià per a desplegar la present Llei, mentre que la **disposició final segona** estableix l'entrada en vigor l'endemà de la publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

III.- OBSERVACIONS DE CARÀCTER GENERAL

Com a primera observació, el CES-CV considera que seria desitjable una més correcta definició del sòl no urbanitzable protegit, caracteritzada en l'avantprojecte per la seua remissió constant a la legislació reguladora de la matèria o plans de protecció d'eixe sòl, per a poder determinar amb més rigor el que s'ha d'entendre per sòl no urbanitzable comú. La raó es troba en el fet que la definició es fa per via negativa, la qual cosa té extremada complexitat i transcendència, ja que d'això dependrà el règim jurídic d'usos i aprofitaments d'eixe sòl.

Atesa la notable ampliació de les competències dels municipis en la matèria regulada pel present avantprojecte de llei, el CES-CV considera convenient que, en el tema de disciplina urbanística, si el municipi no compta amb suficients mitjans de control, l'administració arbitre els mecanismes necessaris per a proveir-los.

El CES-CV considera que s'hauria d'estudiar la conveniència d'incloure en l'avantprojecte la regulació de les noves classificacions de sòl no urbanitzable a urbanitzable per revisió o modificació del planejament.

El CES-CV entén que s'hauria d'accelerar l'elaboració del Pla d'Estratègia Territorial i els models territorials de les àrees funcionals.

Finalment, el CES-CV recomana que en els distints terminis que estableix l'avantprojecte de llei s'atinga a la norma general sobre silenci administratiu.

IV.- OBSERVACIONS A L'ARTICULAT

Article 4. Sòl No Urbanitzable Protegit

En el punt 2, el CES-CV considera que es podria incloure com a terrenys qualificats com a sòl no urbanitzable protegit aquells que presenten valors rústics o agraris considerats definitoris d'un ambient rural digne de singular tractament per la seua important productivitat agrícola, de manera que es podria redactar el final d'este punt de la següent manera: “per la seua importància

social, paisatgística, cultural o de productivitat agrícola.”

En el punt 4 es fa una observació a la redacció, de manera que podria quedar així: “Queden exclosos de la possibilitat a què es referix l'apartat 2 d'este article els projectes d'infraestructures d'especial rellevància declarats *o que es declaren* d'interés general de la Comunitat Valenciana pel Govern Valencià”.

Article 8. Deures

El CES-CV considera que l'avantprojecte hauria d'aclarir què s'entén per “incompliment manifest” dels deures dels propietaris.

Davant d'este incompliment, l'avantprojecte establix la facultat de l'administració per a expropiar els terrenys corresponents. El Comité opina que el terme “expropiació” no resulta apropiat, i que és més convenient parlar de “sanció”.

El CES-CV opina també que entre els actes a què es referix el punt 1, apartat g) d'este article hauria d'incloure's també els de construcció.

Finalment, en este article el CES-CV entén que en aquells casos que, en compliment de les obligacions legals, el propietari es veja obligat a incórrer en despeses per a realitzar accions que repercutisquen en benefici de la col·lectivitat, i sempre que els fets obeïsquen a causa aliena i no puguen ser-li imputats, l'avantprojecte hauria d'aclarir de quina manera el propietari es pot rescabalar de les dites despeses.

Article 11. Contingut del planejament urbanístic respecte del sòl no urbanitzable

El CES-CV proposa la inclusió d'un nou apartat a este article, que podria ser redactat de la manera següent:

“e) accions concretes per a preservar o millorar el paisatge i salvaguardar els recursos naturals i històrics.”

Article 15. Reserves de terrenys

El CES-CV considera que en relació amb la figura de parc públic natural, atesa la seua creació *ex novo*, el posterior desplegament reglamentari de la llei hauria de regular el pla rector d'ús i gestió dels parcs públics naturals.

Article 20. Construccions i instal·lacions agrícoles, ramaderes, cinegètiques o forestals

Dictamen al AL del Sòl No Urbanitzable

En el punt 2 d'este article, el Comit  considerada que s'hauria d'eliminar el terme "Excepcionalment".

Aix  mateix, quant al nombre màxim de metres quadrats construïts dels magatzems agrícoles, el CES-CV recomana que s'estudie i s'adeq e les necessitats reals de superfície.

Article 24. Explotació de pedreres, extracció d'àrids i de terres o recursos geològics o hidrològics

El CES-CV considera que s'haurien de recollir els treballs correctors de l'entorn una vegada finalitzada l'explotació i les condicions d'atorgament de les llicències d'explotació.

A més, al final d'este article, el CES-CV entén que el perm s per a la realització de construccions i instal.lacions destinades a la transformació de la matèria primera obtinguda de l'explotació que convinga territorialment emplaçar prop del seu origen natural, ha de dur adjunt un informe favorable de l'òrgan administratiu competent.

Article 29. Actuacions promogudes per les administracions públiques territorials

En el punt 2 d'este article, el Comit  estima convenient afegir a la frase "La llicència municipal urbanística que s'atorgue podr  imposar, si és el cas, l'exigència de compartir per diferents empreses públiques o privades les instal.lacions autoritzades" i el següent: "d'acord amb la normativa sectorial específica corresponent".

Article 34. Cànon d' s i aprofitament

El CES-CV considera que en el punt 2 d'este article, s'hauria d'estudiar la possibilitat o la manera de repartir el cànon d' s i aprofitament no sols en les cinc anualitats possibles en l'avantprojecte, sinó en el període dels trenta anys segons el tipus d'establiment que obtinga la declaració d'inter s comunitari.

Article 37. Procediment

En l'apartat c) del punt 2 d'este article, el Comit  proposa la redacció següent: ... "c) Audiència amb notificació expressa als titulars de béns i drets...."

Disposició adicional quarta: Infraccions i sancions en el sòl no urbanitzable

En el primer paràgraf del punt 6 d'esta disposició, el CES-CV considera que el termini màxim per a resoldre els expedients sancionadors per infracció urbanística hauria de ser de sis mesos comptat des de la data de la seua incoació, d'acord amb la normativa sancionadora general, i no d'un any, que és el termini que apareix en la redacció de l'avantprojecte.

Disposició transitòria quarta: Minimització de l'impacte territorial generat pels nuclis d'habitatges en sòl no urbanitzable

El CES-CV considera que seria desitjable que l'avantprojecte recollira que els ajuntaments, abans de la reclassificació, iniciaren l'expedient de minimització de l'impacte territorial.

V.- CONCLUSIONS

El CES-CV considera positiva i oportuna la tramitació del present Avantprojecte de Llei de Sòl No Urbanitzable, i espera que amb les observacions que este òrgan consultiu ha efectuat, i les millores que en el posterior tràmit parlamentari s'hi realitzen, es puguin complir els objectius previstos.

Vist i plau

El president
Rafael Cerdá Ferrer

La secretària general
M^a José Adalid Hinarejos