

# EDL 1992/15521 Comunidad Autónoma Valenciana

Ley 4/1992, de 5 de junio, sobre Suelo no Urbanizable.

BOE 180/1992, de 28 de julio de 1992 Ref Boletín: 92/17807

Diario Oficial Generalidad Valenciana 1806/1992, de 17 de junio de 1992

Derogada excepto la disp. adic. 3 por dde.1 Ley 10/2004 de 9 diciembre 2004

## ÍNDICE

Disposición Adicional Tercera ..... 1

## VOCES ASOCIADAS

COMUNIDAD VALENCIANA  
COMUNIDADES AUTONOMAS  
SUELO  
URBANISMO

## FICHA TÉCNICA

### Vigencia

Vigencia desde:7-7-1992

### Documentos posteriores que afectan a la presente disposición

#### Legislación

Derogada excepto la disp. adic. 3 por dde.1 Ley 10/2004 de 9 diciembre 2004  
artículo.8apartado.1parrafo.7

Dada nueva redacción por art.2 Ley 2/1997 de 13 junio 1997  
artículo.8apartado.1parrafo.pn

Dada nueva redacción por art.54 Ley 16/2003 de 17 diciembre 2003  
artículo.8apartado.2parrafo.ul

Añadida por art.55 Ley 16/2003 de 17 diciembre 2003  
artículo.10

Dada nueva redacción por art.1 Ley 2/1997 de 13 junio 1997  
disposición adicional.3apartado.2

Dada nueva redacción por art.3 Ley 2/1997 de 13 junio 1997  
disposición adicional.6

Derogada por dde Ley 11/1994 de 27 diciembre 1994

Versión de texto vigente Desde 11/12/2004

## NOTAS

"Nota elaborada por el Instituto de Derecho Público y publicada en el Informe Comunidades Autónomas 2003".

Clasifica el suelo no urbanizable en sus distintas categorías, regula los derechos y deberes de sus propietarios, los usos, actividades y aprovechamientos en el mismo, y establece las actividades sujetas a previa declaración de su interés comunitario.

### Disposición Adicional Tercera

Medidas de protección de la legalidad urbanística y de sanción de las infracciones a la misma:

1. Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable o urbanizable no programado quedarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal.

2. No podrán realizarse ni autorizarse actos de división o segregación de fincas en contra de la legislación agraria. A los efectos previstos en el art. 25.b) de la Ley estatal 19/1995, de 4 de julio -o disposición que la sustituya-, las divisiones de terrenos rústicos que, en lo sucesivo, den lugar a parcela inferior a la unidad mínima de cultivo que se establezca por Decreto del Gobierno valenciano, deberán cumplir las condiciones siguientes:

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

2ª La licencia para dividir o segregar exigirá una superficie mínima en las parcelas resultantes de mayor extensión cuanto más se aumente el número de fincas respecto a las antes existentes. Si no aumenta el número de fincas, por haber simultánea agregación a

colindantes de porciones segregadas, sólo se exigirá cumplir la regla 1ª anterior. Si el número final de fincas se aumenta en una, se exigirá en cada una de ellas una superficie mínima del doble de 5.000 metros cuadrados; si se aumenta en dos, del triple de esa magnitud, y así sucesivamente.

3ª Se exceptúan las reglas precedentes para los actos de división resultantes de proyectos de obra pública, expropiación, programa para el desarrollo de actuación integrada o declaración de interés comunitario, así como los justificados por concurrir sobre las partes de una misma finca diversa clasificación urbanística.

4ª En todo caso, no podrán autorizarse actos de división o segregación de fincas cuando deba presumirse legalmente que tienen un fin urbanístico por existir ya de hecho en los terrenos o encontrarse proyectada la instalación de infraestructura o servicios innecesarios para las actividades a que se refiere el art. 5, apartado a), 1º, de esta Ley o de carácter específicamente urbano, así como proponerse realizar o responder a una división fáctica que, por sus características, pudiera suponer riesgo de formar núcleo urbano.

Las licencias y los instrumentos 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 lo anterior.

3. Sin perjuicio de lo que puedan disponer los planes urbanísticos o la legislación agraria, no podrán realizarse extracciones de áridos y talas o abatimientos de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda parque, y aquellos ejemplares que por sus características posean interés botánico o ambiental especial sin previa licencia municipal.

Los actos previstos en el párrafo anterior que se realicen sin licencia o con infracción de las condiciones de la que hubiera sido otorgada constituirán infracción urbanística, sancionable con multa de tanto al duplo del valor de los materiales extraídos o de 50.000 a 5.000.000 pts. en el caso de la tala o abatimiento de árboles. La multa se graduará en función de la importancia del impacto ambiental causado.

4. Las sanciones previstas en los dos números precedentes se entienden sin perjuicio de la procedencia, en todo caso, de las medidas precisas para restaurar, en la medida de lo posible, la realidad alterada o transformada. En el caso de talas de árboles o arbustos, estas medidas deberán incluir, en todo caso, la replantación con especies iguales o, en su caso, de características y porte similares.

5. En el supuesto de incumplimiento de los acuerdos y las resoluciones ordenando la realización de las obras y los trabajos precisos para la restauración de la realidad alterada o transformada, la Administración actuante podrá proceder, sin perjuicio del recurso, en último término a la ejecución subsidiaria a costa del infractor, a la imposición al mismo de multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual y por una importe, cada vez, del 10 por 100 del coste previsto de las obras o de los trabajos ordenados, cuando éstos consistan en la reposición de la realidad a su estado originario o del 2 por 100 del valor de la obra cuya demolición se haya ordenado, con un mínimo, en todo caso, de 50.000 pts.. Dichas multas se impondrán con independencia de las retributivas de la infracción o las infracciones cometidas.

6. Cuando un municipio mostrara, en supuesto o supuestos concretos, notoria negligencia en el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y de sanción de las infracciones urbanísticas, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo requerimiento a dicho municipio y caso de que éste no sea atendido en el plazo concedido al efecto, podrá proceder al ejercicio de dichas potestades en sustitución de la Entidad municipal, conforme a lo dispuesto en el art. 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, debiendo entenderse cumplido en todo caso, dada la naturaleza de la actividad sustituida, el requisito de la garantía legal de la cobertura económica de ésta. La notificación al infractor de la incoación del expediente de sustitución interrumpirá el plazo de prescripción de la infracción a todos los efectos legales.

La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo podrá optar entre realizar por sí misma la actividad objeto de la sustitución o encomendar ésta a la Diputación Provincial en el régimen de gestión ordinaria previsto en los arts. 8 y 37.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

7. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo será competente, en todo caso y en concurrencia con los municipios, para la adopción de las medidas precisas de protección de la legalidad urbanística y el ejercicio de la potestad sancionadora asimismo urbanística, respecto de aquellos actos y actividades en suelo no urbanizable regulados por esta Ley, cuya legítima realización requiera una positiva atribución y definición de uso y aprovechamiento reservada a la Comunidad Autónoma. Actuada por la Consejería su competencia, el municipio deberá abstenerse de toda actuación en el mismo asunto desde el momento en que reciba la oportuna comunicación, remitiendo a la Consejería las actuaciones que hasta el mismo hubiera, en su caso, llegado a desarrollar.

8. Se considerará infracción urbanística grave la realización, en suelo no urbanizable y sin la cobertura de su previa declaración de interés comunitario, de obras para las que esta Ley exija dicha declaración. La falta de licencia municipal no podrá considerarse, en estos supuestos, infracción independiente de la anterior.

Dicha infracción se sancionará, en suelo no urbanizable común, con multa del 20 al 30 por 100 del valor, y, en suelo no urbanizable de especial protección, con multa del 30 al 40 por 100, de la obra realizada. Además y con independencia de la sanción por la infracción y de las medidas dirigidas a la restauración del orden urbanístico infringido, se ordenará, en todo caso y previa audiencia del interesado por plazo de quince días, la clausura y prohibición definitiva de los usos y las actividades realizados o proyectados.