

Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística

EXP.: C-9/2023.

Assumpte: informe previ agricultura per a habitatges familiars aïllats i instal·lació potabilitzadora en SnU

Ref.: OL/rm

AJUNTAMENT D'ENGUERA

C/ Doctor Albiñana,1
46810 – ENGUERA

En data 11/01/2022, van tindre entrada en el Servei Territorial d'Urbanisme de València de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat dos escrits de l'Ajuntament d'Enguera en què es consulta sobre determinats aspectes urbanístics relatius a l'aplicació de l'article 211 del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, del Consell (TRLOTUP).

En la primera consulta es planteja si la conselleria amb competències en agricultura ha d'emetre informe previ amb caràcter agrari a les sol·licituds de llicència municipal per a habitatges aïllats i familiars (sense vinculació agropecuària) conforme a l'article 211b del TRLOTUP.

La segona de les consultes planteja si, en la tramitació de llicència urbanística per a construcció d'habitatges unifamiliars aïllats, es considera acceptable la instal·lació d'una potabilitzadora en la parcel·la, per a l'aigua subministrada per la comunitat de regants, com a justificació del proveïment d'aigua potable, segons allò que s'ha fixat en l'article 211b.4t del TRLOTUP.

CONSIDERACIONS JURÍDIQUES

PRÈVIA. La Llei 5/2019, de 28 de febrer, d'estructures agràries de la Comunitat Valenciana exposa en l'article 7 el següent:

“Article 7. Actuacions en sòl no urbanitzable o amb valors agraris i rurals

1. D'acord amb les finalitats d'aquesta llei, i sense perjudici del que dispose la normativa urbanística, d'ordenació del territori o de protecció ambiental i paisatgística vigent, amb caràcter previ a l'autorització de l'òrgan competent, en els supòsits previstos en els apartats següents, i en el marc del

que disposen els articles 211 i 215 del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, de 28 de juny, del Consell, serà preceptiu l'informe favorable per part de la conselleria competent en matèria d'agricultura respecte de totes aquelles obres, usos, instal·lacions i aprofitaments les realitzacions dels quals incidisquen en sòl no urbanitzable, amb valors agraris i rurals.”

Per tant, per a l'aplicació d'aquest article, o establir l'exigència d'aquest concret informe sectorial preceptiu i favorable de la Conselleria d'Agricultura, aquest ha de considerar-se:

- d'acord amb els fins de la Llei d'infraestructures agràries;
- dins del marc dels esmentats articles del TRLOTUP,
- i sense perjudici del que es disposa en el TRLOTUP.

Per una altra part, per a l'anàlisi de la consulta efectuada, ha de tindre's en compte el que es disposa en l'article 3 del text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre), que té el caràcter de condicions bàsiques de la igualtat en l'exercici dels drets i el compliment dels corresponents deures constitucionals i, si és el cas, de bases del règim de les administracions públiques, de la planificació general de l'activitat econòmica, de protecció del medi ambient i del règim energètic, dictades en exercici de les competències reservades al legislador general en la Constitució, d'acord amb el que es disposa en la seua disposició final segona.

“Article 3. Principi de desenvolupament territorial i urbà sostenible

1. Les polítiques públiques relatives a la regulació, l'ordenació, l'ocupació, la transformació i l'ús del sòl tenen com a fi comú la utilització d'aquest recurs conforme a l'interés general i segons el principi de desenvolupament sostenible, sense perjudici dels fins específics que els atribuisquen les lleis.

2. En virtut del principi de desenvolupament sostenible, les polítiques a què es refereix l'apartat anterior han d'afavorir l'ús racional dels recursos naturals harmonitzant els requeriments de l'economia, l'ocupació, la cohesió social, la igualtat de tracte i d'oportunitats, la salut i la seguretat de les persones i la protecció del medi ambient, i contribuir en particular a:

- a) L'eficàcia de les mesures de conservació i millora de la naturalesa, la flora i la fauna, i de la protecció del patrimoni cultural i del paisatge.
- b) La protecció, adequada al seu caràcter, del medi rural i la preservació dels valors del sòl innecessari o inidoni per a atendre les necessitats de transformació urbanística.
- c) La prevenció adequada de riscos i perills per a la seguretat i la salut públiques i l'eliminació efectiva de les pertorbacions d'ambdues.
- d) La prevenció i minimització, tant com es puga, de la contaminació de l'aire, l'aigua, el sòl i el subsol.”

PRIMERA. En primer lloc, partirem de l'anàlisi del bé jurídic protegit per cadascuna de les lleis que tractem de conjugar.

La Llei 5/2019, d'estructures agràries, naix a conseqüència de la necessitat d'atendre els problemes de les estructures agràries i les seues conseqüències perjudicials en la cadena alimentària (abandó de terres, excessiva fragmentació de la propietat, manca d'una cultura de la gestió en comú de la terra, mercat de terres no prou dinàmic, falta històrica d'eines d'informació per a la presa de decisions sobre alternatives de cultiu, falta d'inversió pública i privada en benefici del sector agrari i el desenvolupament rural). Així, té com a finalitat promoure una acció integral sobre les estructures agràries que impulse processos de reestructuració que oferisquen totes les possibilitats que puguen existir en l'agricultura valenciana, per a constituir explotacions viables i respectuoses amb el territori i el medi ambient.

Per part seua, el TRLOTUP, per al compliment del seu objecte de regular l'ordenació del territori, l'activitat urbanística, la utilització racional del sòl i la conservació del medi natural, ha d'incorporar els principis del desenvolupament sostenible de l'article 3 del text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana esmentat en la consideració prèvia i que reproduceix el seu article 3.

Per tant, la lògica ens porta a entendre que, per a la protecció de les estructures agràries que facen possible que les explotacions siguen viables, **no és preceptiu l'informe favorable de la conselleria d'agricultura en el supòsit d'habitatges unifamiliars en SnU, en aplicació de l'article 7 Llei 5/2019**, sinó que l'òrgan que haja d'atorgar la llicència haurà de sospesar, tenint en compte els principis de desenvolupament sostenible que impregnen el TRLOTUP i en el marc dels informes a què fa referència l'article 215 TRLOTUP, si considera que, per les característiques pròpies de la sol·licitud, es fa necessari sol·licitar l'informe sectorial de la conselleria d'agricultura relacionat amb l'esmentada protecció de les estructures agràries. Amb caràcter general, pot afirmar-se que, en un SnU sense valors agraris o rurals, no ha de sol·licitar-se aquest informe.

SEGONA. A la mateixa conclusió arribem si realitzem l'anàlisi dins del marc dels articles 211 i 215 del TRLOTUP, i sense perjudici del que es disposa en aquest, tal com preceptua el mateix article 7.1 de l'esmentada Llei 5/2019.

Així, l'article **211.1** del **TRLOTUP** estableix la possibilitat que la zonificació del **sòl no urbanitzable** pugua preveure, depenent de les seues característiques i amb caràcter excepcional, una sèrie d'**usos i aprofitaments** que, per detallats (contempla de manera expressa i minuciosa sis supòsits), han de

considerar-se de forma limitativa, entre els quals es troben en les lletres a) i b) els consultats per l'Ajuntament d'Enguera, sempre que hi concórreguen tots i cadascun dels **requisits** exigits en aquest article.

Cal destacar, respecte dels **habitatges unifamiliars** (apartat 1.b), que l'article **211** del **TRLOTUP** concreta encara més la regulació dels denominats "habitatges rurals", als quals, en els tres últims paràgrafs del seu **apartat 5é**, d'una banda, eximeix dels requisits de superfície mínima de la parcel·la i de superfície màxima d'ocupació de la construcció respecte de la parcel·la; però per als quals, d'altra banda, requereix, fins en tres ocasions, l'evacuació d'un informe preceptiu i favorable de la Conselleria d'Agricultura.

De la redacció d'aquest apartat 5é sembla lògic deduir que no per a qualsevol habitatge unifamiliar i aïllat, sinó només en el cas que es tracte d'un "habitatge rural" s'exigirà un informe favorable de la Conselleria d'Agricultura, informe que sí que té relació directa amb la finalitat perseguida per la legislació sectorial i que lliga aquest argument amb l'anàlisi efectuada en la consideració jurídica Primera d'aquesta consulta.

Per la seua part, l'**article 215.1** del **TRLOTUP** regula l'exempció **de declaració d'interés comunitari** (DIC) exclusivament per a tres dels sis supòsits regulats per article 211.1 esmentat, i dos són precisament els actes d'ús i aprofitament a què es refereix la consulta:

- a) Edificacions, construccions i instal·lacions** necessàries per a l'activitat agropecuària i forestal.
- b) Habitatge** aïllat i familiar.
- c) Explotació de pedreres**, extracció d'àrids i de terres o de recursos geològics, miners o hidrològics.

Perquè aquests usos i aprofitaments puguen quedar exempts de DIC, el **TRLOTUP** exigeix en l'**article 215.2** l'emissió dels següents tipus d'informes:

- Els informes legalment exigibles.
- Els informes de les conselleries competents per raó de la matèria.
- Els informes que es consideren necessaris per aplicació de la normativa sectorial o per les característiques pròpies de la sol·licitud.
- Els següents informes depenent dels usos i aprofitaments:
 - Per als supòsits de l'**article 211.1.a: informe** de la conselleria competent en matèria d'agricultura, depenent de l'ús i de la ubicació.
 - En els supòsits de l'**article 211.1.c: informe** de la conselleria competent en matèria d'urbanisme, medi ambient i en matèria de carreteres.

Crida l'atenció en aquest article 215 que, dels tres supòsits exempts de DIC, únicament s'exigisca expressament informe de la Conselleria d'Agricultura en el supòsit d'edificacions, construccions i instal·lacions necessàries per a l'activitat agropecuària i forestal.

Així doncs, l'aplicabilitat de l'article 7 de la Llei d'estructures agràries ha d'emmarcar-se en el context dels dos articles esmentats del TRLOTUP, i sempre d'acord amb els fins d'aquesta llei sectorial; la qual cosa, segons l'anàlisi realitzada i tenint en compte, *a contrario sensu*, el principi general del dret "on la llei no distingeix, no cal distingir", ens porta a la conclusió que, dels supòsits consultats, **només resultaria preceptiva la sol·licitud de l'informe favorable de la Conselleria d'Agricultura preceptuat en l'article 7 de la Llei 5/2019 en el supòsit de tramitació de llicència per a edificacions, construccions i instal·lacions necessàries per a l'activitat agropecuària i forestal, depenent de l'ús i de la ubicació, en aplicació de l'article 215.2 a) del TRLOTUP.**

TERCERA. En relació amb la segona consulta plantejada, relativa a la instal·lació d'una potabilitzadora per a l'aigua procedent de la comunitat de regants com a justificació del subministrament d'aigua potable, amb vista a obtindre llicència municipal en sòl classificat com a no urbanitzable, cal indicar que la Confederació Hidrogràfica del Xúquer és l'organisme competent per a atorgar les concessions o autoritzacions de l'ús privatiu de l'aigua i les possibles modificacions que puguen afectar les característiques de la concessió inicial per canvis en el cabal subministrat o en l'ús al qual es destine l'aigua.

CONCLUSIONS

PRIMERA. En aplicació harmònica dels articles 7 de la Llei 5/2019, d'estructures agràries de la Comunitat Valenciana, i 211.1.b i 215.2 del TRLOTUP, ha de considerar-se que per a l'atorgament de llicència per a habitatge unifamiliar aïllat que no tinga caràcter d'"habitatge rural" en sòl no urbanitzable no resulta preceptiu ni vinculant l'informe previ favorable de la conselleria competent en matèria d'agricultura.

SEGONA. En aplicació conjunta dels articles 7 de la Llei 5/2019, d'estructures agràries de la Comunitat Valenciana, i 211.1.a i 215.2.a del TRLOTUP, ha de considerar-se que per a l'atorgament de llicència per a edificacions, construccions i instal·lacions necessàries per a l'activitat agropecuària i forestal, depenent de l'ús i de la ubicació en sòl no urbanitzable, l'informe previ de la conselleria competent en matèria d'agricultura és preceptiu.

TERCERA. Per a resoldre la qüestió relativa a la instal·lació de potabilitzadora per a aigua procedent de reg, com a justificació del proveïment d'aigua potable en la tramitació de llicència d'habitatge aïllat en sòl no urbanitzable, haurà de dirigir-se a la Confederació Hidrogràfica del Xúquer.

Respecte de la contestació d'aquesta consulta, l'article 5.7 del Decret 8/2016, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament dels òrgans territorials i urbanístics de la Generalitat, estableix que és atribució de la persona titular de la direcció general amb competències en matèria d'ordenació del territori i urbanisme "evacuar, amb els informes tècnics previs o, fins i tot, el dictamen de l'òrgan urbanístic o territorial de la Generalitat que es considere oportú, les consultes que, en qüestions de planificació o legislació urbanística i d'ordenació del territori, o de la seua aplicació, li formulen els ajuntaments o entitats del sector públic de la Comunitat Valenciana. Les consultes en cap cas tindran caràcter vinculant".

D'altra banda, s'informa que, amb la finalitat que siguen accessibles per a qualsevol persona i servisquen d'ajuda als municipis en la seua labor d'aplicació de la legislació urbanística, les respostes de la Direcció General d'Urbanisme a consultes efectuades per ajuntaments a partir de l'any 2020 es publiquen en la web de la conselleria en l'adreça següent:

<http://politicaterritorial.gva.es/es/web/urbanismo/consultes-presentades-per-ajuntaments>

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME