



Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística

Expedient: C-37/2022 HF TAC-2735301

Municipi: Conselleria d'Agricultura.

Assumpte: Informe d'agricultura en llicència habitatges en SNU.

DG D'AGRICULTURA, RAMADERIA I PESCA

En data 26/05/2022 va tindre entrada en el Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística (SAMIU), de la Direcció General d'Urbanisme (DGU) de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat (CPTOPM), un escrit del director general d'Agricultura, Ramaderia i Pesca (DGAGP) de la Conselleria d'Agricultura, Desenvolupament Rural, Emergència Climàtica i Transició Ecològica (CADLECTE) formulant consulta en relació a si resulta preceptiva l'emissió d'informe, per part de la DGAGP, en tots els procediments d'atorgament de llicència per a habitatge familiar aïllat en sòl no urbanitzable (SNU); consulta que la mateixa DGAGP efectua en els termes següents:

Assumpte: consulta sobre la interpretació de determinats articles del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge.

En les direccions territorials de la Conselleria d'Agricultura, Desenvolupament Rural, Emergència Climàtica i Transició Ecològica, entre altres funcions, es redacten informes de caràcter territorial i urbanístic en matèria agrària, d'acord amb l'Ordre de 17 d'octubre de 2005, de la Conselleria d'agricultura, Pesca i Alimentació, per la qual es regula l'emissió dels informes de caràcter territorial i urbanístic.

Una de les tipologies d'informe que es presenten amb més freqüència és el relacionat amb habitatges aïllats i familiars en sòl no urbanitzable. En aquest sentit, existeix una certa discrepància sobre la interpretació dels articles 211 i 215 del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge.

Primer: En relació amb l'article 211. Ordenació d'usos i aprofitaments en el sòl no urbanitzable, i més concretament amb el seu apartat 1.b):

1. La zonificació del sòl no urbanitzable podrà preveure, en funció de les seues característiques i amb caràcter excepcional, els següents usos i aprofitaments:

(...)

b) Habitatge aïllat i familiar, complint els següents requisits:

1r Es permetrà, excepcionalment, edificar en parcel·les de perímetre ininterromput que, tant en la forma com en la superfície, abasten la mínima exigible segons el planejament, que en cap cas serà inferior a una hectàrea per habitatge.

2n La superfície ocupada per l'edificació no excedirà mai del 2% de la superfície de la finca rústica; la resta d'aquesta haurà d'estar i mantindre's amb les seues característiques naturals pròpies o en cultiu. No obstant això, el pla podrà permetre serveis complementaris de l'habitatge familiar, sense obra de fàbrica sobre la rasant natural, la superfície de la qual no excedisca del 2% de la superfície de la finca rústica en què es realitzen.

(...)

En el cas que es tracte d'habitatges aïllats i unifamiliars vinculades a l'activitat agropecuària i complementària, mitjançant informe favorable de la conselleria competent en matèria d'agricultura, fundat en exigències de l'activitat agropecuària, podran ser eximides justificadament del compliment dels requisits regulats en l'apartat b, 1r i 2n, i hauran en tot cas guardar proporció amb la seua extensió i característiques i quedar directament vinculades a les corresponents explotacions agropecuàries.



Sense perjudici del que s'estableix en el paràgraf anterior, per a l'autorització d'aquests habitatges rurals, serà preceptiu que el planejament urbanístic o, en el seu cas, la seua modificació haja delimitat justificadament les zones en què siga possible la realització d'aquestes edificacions i que, en tot cas, compten amb l'informe favorable de la conselleria competent en matèria d'agricultura amb caràcter previ a l'atorgament de la llicència d'obres.

La conselleria competent en matèria d'agricultura només emetrà informe favorable per a aquells habitatges que estiguen vinculats a una explotació agropecuària d'una dimensió mínima d'una unitat de treball agrari o la persona titular de la qual tinga la condició d'agricultura professional, segons la legislació agrària vigent, sempre que es justifique la seua necessitat i la idoneïtat de la seua ubicació.

Alguns tècnics de les nostres direccions territorials **consideren que la Conselleria d'Agricultura ha d'informar sobre tots els habitatges unifamiliars aïllats, amb independència de la seua vinculació a una explotació agrària**, i que, en el supòsit d'existir aquesta vinculació, el matís que incorpora a sentit favorable de l'informe, és que pot, si és el cas, suposar una flexibilització dels requisits 1r i 2n. **Altres tècnics consideren que la Conselleria d'Agricultura ha de limitar-se a informar sobre els habitatges unifamiliars vinculats a explotacions agràries.**

D'altra banda, entenem que les exigències relacionades amb l'explotació o el seu titular que estableix l'últim paràgraf de l'apartat b) es consideren exclusivament per a flexibilitzar els requisits 1r i 2n. En cas contrari, podria arribar a suposar que resultara més favorable sol·licitar la construcció en sòl no urbanitzable d'un habitatge aïllat no vinculat a explotació agropecuària.

Segon: En relació amb l'article 215. Activitats, actes d'ús i aprofitament en el sòl no urbanitzable subjectes a llicència municipal sense la declaració prèvia d'interés comunitari.

1. Els actes d'ús i aprofitament en sòl no urbanitzable previstos en l'article 211.1, paràgrafs a, b i c d'aquest text refós, seran autoritzables per l'ajuntament mitjançant l'atorgament de les corresponents llicències municipals, sense la declaració prèvia d'interés comunitari. En aquests casos, a més dels informes o les autoritzacions legalment exigibles, les conselleries competents per raó de la matèria hauran d'emetre informes, havent d'incorporar-se en les llicències corresponents les condicions incloses en aquests. La sol·licitud d'aquests informes o autoritzacions s'efectuarà amb la comprovació prèvia per l'ajuntament de la compatibilitat urbanística de l'actuació sol·licitada.

En relació amb la literalitat de l'article quan assenyala "hauran d'emetre informes les conselleries competents per raó de la matèria" es planteja el dubte de si "la matèria" al·ludeix a l'actuació o nou ús a implantar en el sòl o podria referir-se a l'ús previ (en el seu cas agrari) que podria arribar a resultar afectat. D'acord amb l'article 8 del Decret 176/2020, de 30 d'octubre, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament orgànic i funcional de la Conselleria d'Agricultura, Desenvolupament Rural, Emergència Climàtica i Transició Ecològica, a la direcció general d'Agricultura, Ramaderia i Pesca li correspon coordinar les actuacions de les diferents unitats administratives relatives a l'emissió d'informes de caràcter urbanístic i territorial, per a garantir l'aplicació de criteris uniformes.

D'altra banda, les discrepàncies detectades es refereixen a la interpretació de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge. Per això, **se sol·licita la col·laboració de la seua direcció general, com a òrgan directiu amb competència en la matèria, establint el criteri per a interpretar aquells articles amb la finalitat de traslladar-lo a les nostres direccions territorials.**

En relació a l'informe sol·licitat han de tindre's en compte les següents

CONSIDERACIONS JURÍDIQUES

PRÈVIA. Dos són els interrogants que planteja la DGAGP (ordinals primer i segon de l'escrit de consulta), tots dos ja respostos per la Direcció General d'Urbanisme en informes emesos per raó de consultes formulades per diversos municipis, i resulta particularment adequat, a l'efecte del present informe, l'emés a petició de l'Ajuntament de Vilallonga sota la referència C-49/2019, que es transcriu íntegrament al final de les consideracions que segueixen.

PRIMERA. La primera de les qüestions plantejades per la DGAGP -la relativa a si aquesta administració ha d'emetre, preceptivament, informe en tots els procediments de llicència per a habitatge unifamiliar en SNU- cal **respondre negativament** perquè, com ja té dit la DGU, tal informe únicament és preceptiu en supòsits d'habitatge **vinculat a l'activitat agropecuària**, previst en l'article 211.1.b), paràgraf segon TRLOTUP¹ i no per a les que no presenten tal vinculació.

Al marge que la lectura de l'informe C-49/2019 resulta més que suficient, per si mateix, per a justificar l'afirmació efectuada, convé ressaltar -a més a més- dos arguments que la complementen:

1. Una interpretació sistemàtica de la redacció de l'article 211 TRLOTUP porta a concloure que l'exempció als requisits de superfície mínima -article 211.1.b).1r- i superfície ocupada -article 211.1.b).2n- (només factible per a habitatges vinculats a explotació agrària en aplicació del paràgraf segon de l'article 211.1.b) genera dos procediments diferents amb diferents exigències procedimentals, perquè per al dels habitatges vinculats (exemptos de les exigències de superfície i ocupació) ha d'acreditar-se en l'expedient l'efectiva existència del vincle amb explotació agropecuària mitjançant informe de la DGAGP, i constitueix tal acreditació la raó de ser de l'informe a emetre. Al contrari, per als habitatges no vinculats -i per tant subjectes a les al·ludides exigències de superfície i ocupació- tal informe esdevé innecessari. La lectura de la STSJCV² núm. 2704/2018, de 6 de juliol (ponent Carlos Altarriba Cano) confirma el distinguo apuntat.

2. D'altra banda convé incidir en l'aspecte **competencial** de la qüestió objecte de consulta, ja que aquesta resulta tributària de la premissa fonamental que defineix la necessitat d'informe de la DGAGP: pronunciar-se sobre l'existència de **vincle habitatge-explotació agrària**. Encara quan el Tribunal Suprem té assentada reiterada doctrina jurisprudencial respecte de la necessitat d'informes sectorials únicament allí on concorre competència, resulta interessant portar a col·lació la recent STSJCV núm. 686/2019, de 30 de desembre (RC 82/2017; ponent Desamparados Iruela Jiménez) que, fent-se eco de la jurisprudència del Tribunal Constitucional (Sentència 149/90, de 14 de juliol) i del Tribunal Suprem (per totes, Sentència de 14/02/2014, RC 3937/2011), assenyala

1 Decret legislatiu 1/2001, de 18 de juny, del Consell, d'aprovació del Text refós de la llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge.

2 Sentència del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana.



"...el caràcter vinculant dels informes només és constitucionalment admissible quan aquests es refereixen a **assumpes de la seua pròpia competència**. Quan no siga així (...) **les seues objeccions no resulten vinculants** *«perquè no és a l'Administració estatal sinó als tribunals de justícia a qui correspon el control de legalitat de les administracions públiques, i a aquests haurà de recórrer aquella per a assegurar el respecte a la llei quan no és la competent per a executar-la»*.

Una aproximació epistemològica a la doctrina transcrita i la seua aplicació al supòsit objecte de consulta no permet una altra conclusió que la que en els procediments de llicència d'edificació en SNU en què es pretenguen les exempcions de superfície i ocupació anteriors al·ludides no resulta preceptiu l'informe de la DGAGP, més que quan el peticionari de llicència inste l'aplicació de les exempcions, escaurà sol·licitar informe de la DGAGP sobre l'existència de vicle habitatge-explotació agrària a fi de decidir sobre la seua aplicació. Des d'aquest punt de vista, la postura d'alguns tècnics de la DGAGP proclius a informar sobre totes les llicències d'habitatge en SNU, resulta incompatible amb el marc competencial exposat i **contravé** el prescrit en l'article 4 de la L RJS³, així com el que s'estableix en l'apartat d) de l'article 3.1 d'aquesta mateixa Llei.

SEGUNDA. L'article 215.1 TRLOTUP estableix el **deure genèric** de l'administració actuant de sol·licitar, en els procediments de llicència que el mateix article enuncia⁴, els informes sectorials pertinents al supòsit de què es tracte:

(...) En aquests casos, a més dels informes o les autoritzacions legalment exigibles, **hauran d'emetre's informes les conselleries competents per raó de la matèria, i caldrà incorporar en les llicències corresponents les condicions incloses en aquests**. La sol·licitud d'aquests informes o autoritzacions s'efectuarà amb la comprovació prèvia per l'ajuntament de la compatibilitat urbanística de l'actuació sol·licitada.

Aquest deure genèric ha de fer-se efectiu, en els procediments corresponents, a partir de les dues premisses següents:

1. La sol·licitud d'informes ha de respondre a la casuística pròpia de cada supòsit, correspon emetre-la a la DGAGP, en procediments relatius als apartats a), b) i c) de l'article 211.1 TRLOTUP, **allí on el SNU presente valors agrícoles dignes de protecció i així conste en el planejament urbanístic** d'aplicació.

2. El contingut d'aquests informes, efectivament⁵, transcendeix el marc de les afeccions derivades de la legislació sectorial i **hauran de delimitar la incidència de la llicència sol·licitada respecte del bé jurídic objecte de protecció pel planejament**, i pronunciar-se, a més de sobre les afeccions que resulten d'aplicació, sobre l'eventual

3 Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.

4 Article 215 TRLOTUP. Activitats, actes d'ús i aprofitament en el sòl no urbanitzable subjectes a llicència municipal sense la declaració prèvia d'interès comunitari. **1. Els actes d'ús i aprofitament en sòl no urbanitzable previstos en l'article 211.1, paràgrafs a, b i c d'aquest text refós (...).**
S'està referint a les **construccions agropecuàries, habitatges unifamiliars aïllats i explotacions de pedreres i extracció d'àrids**.

5 Perquè així resulta del que es disposa en l'article 215.1: "(...) En aquests casos, **a més dels informes o autoritzacions legalment exigibles...**"

adopció de les mesures correctores que pogueren resultar rellevants a aquest fi, que actuaran com a condicionants de la llicència que, si és el cas, s'atorgue.

Per consegüent al segon interrogant plantejat per la DGAGP ha de respondre's en el sentit que l'expressió "*per raó de la matèria*" que figura en el parcialment transcrit article 215.1 TRLOTUP, procedeix de la incidència del nou ús a implantar; respecte del qual la DGAGP haurà d'emetre informe, a requeriment municipal, amb les acotacions i en els termes anteriorment exposats.

CONCLUSIONS

ÚNICA. En els procediments de llicència per a habitatge unifamiliar en SNU, únicament escau sol·licitar informe a la DGAGP en els termes exposats en la consideració primera del present informe. L'interrogant segon formulat per la DGAGP ha de respondre's en el sentit que el seu informe al·ludeix "al nou ús a implantar en el sòl", conforme al que s'ha dit en la consideració segona.

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, entre les atribucions d'aquesta Direcció General, la d'"evacuar (amb els informes tècnics previs o, fins i tot, 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 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, se l'informa que, amb la finalitat que siguen accessibles per qualsevol persona i servisquen d'ajuda als municipis en la seua labor d'aplicació de la legislació urbanística, les contestacions 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 la següent adreça:
<http://politicaterritorial.gva.es/es/web/urbanismo/consultes-presentades-per-ajuntaments>

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME

=====

INFORME QUE ES TRANSCRIU

Expedient: C-49/20219

Municipi: Vilallonga

Assumpte: Aplicabilitat art. 7.1 Llei 5/2019. Estructures Agràries Comunitat Valenciana

REF: OL/CM

En data **08/10/2019** va tindre entrada en el Servei de Règim Jurídic i Inspecció Territorial (SRJIT), de la Direcció General d'Urbanisme (DGU) de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat (CPTOPM), un escrit de l'Ajuntament de Vilallonga en el qual es consulta a aquest departament en relació amb les següents qüestions relacionades amb actuacions en SNU:

1r "Si a les sol·licituds de llicència en relació amb les **construccions, instal·lacions i habitatges** que puguen permetre's conforme a la legislació urbanística i sectorial aplicable a Sòl No Urbanitzable Comú (**SNUC**), així com dels **closos** d'aquestes parcel·les, els resulta d'aplicació la previsió de l'article **7.1 Llei 5/2019**, de 28 de febrer, d'estructures agràries de la Comunitat Valenciana, i per tant resulta **preceptiu l'informe favorable de les Conselleria d'Agricultura** amb caràcter previ a la concessió de l'autorització".

2n "Si resulta preceptiu aquest informe, si aquest és **vinculant** o no per a l'ajuntament."

CONSIDERACIONS JURÍDIQUES

PRÈVIA.- La redacció literal de l'article l'aplicabilitat del qual es consulta, és del tenor següent:

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

1. D'acord amb els fins de la present llei, i sense perjudici del que es disposa en la normativa urbanística, d'ordenació del territori o de protecció ambiental i paisatgística vigent, amb caràcter previ a l'autorització de l'òrgan competent 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, en el marc del que es disposa en els articles 197 i 201 de la Llei 5/2014, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge." (LOTUP)

Per tant, per a l'aplicació d'aquest article, o cosa que és el mateix, per a 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 citats articles de la LOTUP;
- i sense perjudici del que es disposa en la LOTUP.

D'altra banda, per a l'anàlisi de la consulta efectuada, ha de tindre's en compte el que es disposa en l'art. 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, a tenor del que es disposa en la seua DF segona.

Article 3. Principi de desenvolupament territorial i urbà sostenible.

1. Les polítiques públiques relatives a la regulació, ordenació, ocupació, transformació i ús del sòl tenen com a finalitat comuna la utilització d'aquest recurs conforme a l'interès 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 de propiciar 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 no idoni 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 perturbacions d'ambdues.
- d) La prevenció i minimització, en la major mesura possible, 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, manca 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, la LOTUP, 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'art. 3 TR Llei del sòl i rehabilitació urbana esmentat en la consideració prèvia i que reproduceix el seu art. 3.

Per tant, la lògica ens porta a entendre que, per a la protecció de l'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'art. 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 la LOTUP i en el marc dels informes a què fa referència l'art. 201 LOTUP, 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.

SEGONA.- A la mateixa conclusió arribem si realitzem l'anàlisi dins del marc dels articles **197 i 201** de la LOTUP, i sense perjudici del que es disposa en aquesta, tal com preceptua el mateix art. 7.1 de l'esmentada Llei 5/2019.

Així, l'art. **197.1** de la **LOTUP** estableix la possibilitat que la zonificació del **sòl no urbanitzable** pugua preveure, en funció de les seues característiques i amb caràcter excepcional, una sèrie d'usos i **aprofitaments** que, per detallada (preveu expressament i minuciosament sis supòsits), ha d'entendre's limitativa, entre els quals es troben en les lletres a) i b) els consultats per l'Ajuntament de Vilallonga, sempre que en aquests concórreguen tots i cadascun dels **requisits** exigits en aquest article.

Cal ressaltar, respecte dels **habitatges unifamiliars** (apartat 1.b), que l'art. **197** de la **LOTUP** 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 un altre, requereix, fins a tres ocasions, l'evacuació d'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 part seua, l'art. **201.1** de la **LOTUP**, regula l'exempció de **Declaració d'Interés Comunitari (DIC)** exclusivament per a tres dels sis supòsits regulats pel referit art. 197.1, i dos dels quals 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, la **LOTUP** exigeix en el seu **art. 201.2** 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 depenen dels usos i aprofitaments:

- Per als supòsits de l'article **197.1 a): informe** de la conselleria competent en matèria d'agricultura , en funció de l'ús i de la seua ubicació
- En els supòsits de l'article **197.1 c): informe** de la conselleria competent en matèria d'urbanisme, medi ambient i en matèria de carreteres.

Crida l'atenció en aquest art. 201, que, dels 3 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'art. 7 de la Llei d'estructures agràries ha d'emmarcar-se en el context dels dos articles citats de la LOTUP, i sempre d'acord amb els fins d'aquesta llei sectorial; la qual cosa, a tenor de l'anàlisi realitzada i tenint en compte, a *sensu contrario*, 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'art. 7 de la Llei 5/2019, en el supòsit de tramitació de llicència per a edificacions, construccions e instal·lacions necessàries per a l'activitat agropecuària i forestal, en funció de l'ús i de la seua ubicació, en aplicació de l'art. 201.2 a) LOTUP.**

TERCERA.- Quant a si aquest informe preceptiu i favorable de la conselleria d'agricultura, en aplicació conjugada dels arts. 7 de la Llei 5/2019 i 197.1 a) i 201.2 a) de la LOTUP, en el supòsit d'edificacions, construccions i instal·lacions necessàries per a l'activitat agropecuària i forestal, en funció de l'ús i de la seua ubicació, té o no caràcter vinculant, segons el que s'ha fixat en l'art. 80.1 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques (LPAC), "**Excepte disposició expressa en contra, els informes seran facultatius i no vinculants.**"

No obstant això, aquesta conclusió resulta simplista si tenim en compte que la llei, no sols exigeix l'emissió de l'informe o el converteix així en preceptiu, sinó que estableix, a més, el sentit propi d'aquest: "informe favorable". En aquest context, en els supòsits en els quals hem establert que l'informe és preceptiu, una vegada evacuat, caldrà seguir al sentit d'aquest per a determinar si és vinculant o no.

Si l'informe preceptiu en matèria d'agricultura és **desfavorable**, sembla clar el seu caràcter **vinculant**, perquè la llei exigeix que, per a resoldre sobre la llicència d'obres, l'informe que emeta la conselleria competent en matèria d'agricultura ha de tindre el caràcter de favorable.

No obstant això, una vegada emés el preceptiu **informe** en matèria d'agricultura en sentit **favorable**, aquest **no pot vincular** l'ajuntament per a atorgar la llicència d'obres en el sentit de la necessitat del seu atorgament, ja que s'estarien envaint competències pròpies i exclusives d'una altra administració. Únicament pot entendre's que l'ajuntament podria denegar la llicència respectant de forma motivada el caràcter favorable de l'informe d'agricultura, ja que, davant l'emissió d'un informe preceptiu, la resolució que s'adopte ha de tindre'l en compte, ja que aquest ha de servir per a motivar-la; i així, la resolució que s'aparte del criteri de l'informe, haurà d'estar prou motivada conforme al que s'estableix en l'art. 35.1.c) LPAC 39/2015.

CONCLUSIONS

PRIMERA.- En aplicació harmònica dels articles 7 de la Llei 5/2019, d'estructures agràries de la Comunitat Valenciana i 197.1 b) i 201.2 de la LOTUP, ha d'entendre's que per a l'atorgament de llicència per a habitatge unifamiliar aïllat que no tinga caràcter de "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 197.1 a) i 201.2 a) de la LOTUP, ha d'entendre's que per a l'atorgament de llicència per a edificacions, construccions i instal·lacions necessàries per a l'activitat agropecuària i forestal, en funció de l'ús i de la seua ubicació en sòl no urbanitzable, l'informe previ de la conselleria competent en matèria d'agricultura resulta preceptiu i serà vinculant en cas de ser desfavorable, però resultarà no vinculant en cas que siga favorable.

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, entre les atribucions d'aquesta direcció general, la d'"*evacuar (prèviament als informes tècnics o, fins i tot, 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 la seua aplicació, li formulen els ajuntaments o entitats del sector públic de la Comunitat Valenciana. Les consultes, en cap cas, tindran caràcter vinculant*".

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME