

## Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística

**Expediente:** C-84/2022-SOLCON 2741158

**Municipio:** MUTXAMEL

**Asunto:** Consulta relativa a caseta de aperos en parcela inferior a una hectárea.

## AYUNTAMIENTO DE MUTXAMEL

**PRIMERO.** - Con fecha 13 de junio de 2022 tiene entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante la solicitud remitida por el Ayuntamiento de Mutxamel instando a esta administración un pronunciamiento acerca de la parcela mínima de aplicación, según el planeamiento municipal, a las edificaciones e instalaciones vinculadas a la actividad agrícola.

**SEGUNDO.** - De los antecedentes expuestos por el Ayuntamiento resultan relevantes los siguientes:

- Las normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias, aprobadas definitivamente en 1989, en la denominada Zona 11: Agrícola, del suelo no urbanizable, establecía, para todos los usos permitidos, una parcela mínima de 5.000 m<sup>2</sup>. Y el artículo 2.1.3.4, que regulaba el régimen jurídico del suelo no urbanizable, establecía que *"Las parcelas rústicas serán edificables, o no, por razones urbanísticas, y con arreglo a las parcelas mínimas edificables establecidas en este Plan, salvo a las instalaciones vinculadas a las explotaciones agrícolas a que se refiere el número 1 del artículo 2.1.5."*
- La homologación de las Normas Subsidiarias aprobada definitivamente en 1998, en la misma zona 11 establece, para todos los usos permitidos, una parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup>. Y la redacción del artículo 2.1.3.4 elimina la salvedad del planeamiento anterior respecto a las instalaciones vinculadas a las explotaciones agrícolas.
- La legislación vigente, el texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP), no establece parcela mínima para las edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agropecuaria y forestal.

**TERCERO.** - A la vista de los antecedentes expuestos, la consulta formulada por el Ayuntamiento se concreta como sigue:

*“Si, de conformidad con la normativa vigente, es posible autorizar en el T.M. de Mutxamel, en parcelas con cabida inferior a 10.000 m<sup>2</sup>, edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agropecuaria y forestal y sus correspondientes actividades complementarias de las reguladas en el artículo 211.1.a. del TRLOTUP.”*

## **CONSIDERACIONES TÉCNICO-JURÍDICAS**

**PRIMERA.** – El apartado 1 del artículo 211 del TRLOTUP establece que la zonificación del suelo no urbanizable podrá prever, en función de sus características y con carácter excepcional, entre otros el siguiente uso y aprovechamiento:

*“a) Edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agropecuaria y forestal y sus correspondientes actividades complementarias de acuerdo con la legislación agropecuaria, adecuadas para el uso correspondiente relacionado con la explotación para la cual se solicita autorización. Al menos la mitad de la parcela tiene que quedar libre de edificación o construcción, exceptuando los hidrantes de riego, arquetas para alojar válvulas, estaciones meteorológicas y de telecontrol, además de construcciones para cabezales de riego localizado que no ocupen más de 12 m<sup>2</sup> asociados a captaciones de agua legalmente establecidas, así como los invernaderos, excepto aquellos destinados a la pública concurrencia y los que inutilizan el suelo agrario, y los depósitos o tanques de materiales flexibles utilizados por las explotaciones agropecuarias para el almacenamiento de líquidos inherentes a la propia actividad. Esta superficie libre de edificación tiene que mantenerse en su uso agrario o forestal, o con sus características naturales propias. También se admite, con las mismas exigencias, el uso y las instalaciones necesarias para la cría y mantenimiento particular o comercial de animales, incluidos los de compañía, siempre que se ajusten a la normativa sectorial aplicable.*

Estas edificaciones en ningún caso podrán albergar cocinas, baños, dormitorios y otros servicios similares destinados a usos residenciales o terciarios. A tal efecto, no tendrán la consideración de baños destinados a tales usos las instalaciones de agua y saneamiento que tengan por objeto cumplir con la normativa en materia de sanidad e higiene de las explotaciones agrarias. Las administraciones públicas tendrán que velar por el ejercicio de sus potestades de disciplina urbanística respecto de las edificaciones con fines agropecuarios que sin autorización sean destinadas a usos residenciales o terciarios.”

Como bien señala el Ayuntamiento en su consulta, la legislación vigente no establece parcela mínima para este supuesto. Lo cual no obsta la posibilidad de que el planeamiento la establezca. Corresponde por tanto analizar las determinaciones del planeamiento general vigente en Mutxamel.

**SEGUNDA.**- Efectivamente, la homologación de las Normas Subsidiarias (HNNSS) establece una parcela mínima, para todos los usos admisibles en la zona 11, de 10.000 m<sup>2</sup>.

Por otro lado, el artículo 2.1.3.4 indica lo siguiente: *“Las parcelas rústicas serán edificables, o no, por razones urbanísticas, y con arreglo a las parcelas mínimas establecidas en la Ley 4/92, sobre suelo urbanizable.”*

En consecuencia, el establecimiento de la parcela mínima que realiza la norma de la zona 11 debe entenderse sujeto a las salvedades que al respecto pudiera contener la Ley 4/92.

**TERCERA.-** La Ley 4/92, vigente en el momento de la aprobación de la HNNSS, en su artículo 10 regulaba las condiciones de las viviendas familiares, indicando que *“La parcela mínima que fije el planeamiento territorial o urbanístico tendrá una superficie, como mínimo, de una hectárea por vivienda”*.

Por otro lado, el artículo 11 de la misma ley, regulaba los almacenes vinculados a la explotación agrícola, ganadera o forestal, estableciendo que los mismos *“se podrán realizar en los términos que el plan autorice con construcciones adecuadas al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia. Deberán cumplir los requisitos del artículo anterior, con las particularidades que, para este uso, se dispongan reglamentariamente. Mediante informe favorable del órgano de la Generalidad competente en materia de agricultura, fundado en necesidades de la actividad agraria, podrá eximirse, en casos determinados, del cumplimiento de las limitaciones urbanísticas reglamentarias establecidas con carácter general.”*

*Por último, el artículo 12 de la citada ley regulaba las instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas, indicando que “cuando las instalaciones requieran la realización de obras permanentes de arquitectura, se exigirá la autorización previa a la licencia regulada en el artículo 8.1 y se cumplirán los requisitos urbanísticos a que se refieren los dos artículos anteriores, salvo exoneración de ellos por exigencias de la actividad agraria, justificadas mediante el informe del órgano citado en el apartado precedente”.*

*De la remisión efectuada por las normas urbanísticas de la HNNSS, y a la vista de los preceptos transcritos, a juicio de quien suscribe se debe deducir que en el municipio de Mutxamel y para las construcciones vinculadas a la actividad agrícola, si bien con carácter general se establece una parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup>, se puede eximir del cumplimiento de la misma mediante informe favorable de la Conselleria competente en agricultura, fundado en las necesidades de la actividad agraria.*

**CUARTA.-** Por último, debe recordarse que la Ley 5/2019, de estructuras agrarias de la Comunitat Valenciana, en su artículo 7 establece que *“En el suelo no urbanizable, y sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa urbanística, de ordenación del territorio o de protección ambiental y paisajística vigente, con carácter previo a la autorización del órgano*

competente, será preceptivo el informe favorable de la conselleria competente en materia de agricultura en relación con las construcciones, instalaciones y viviendas vinculadas a la explotación agraria y/o a sus actividades complementarias que puedan permitirse conforme a la legislación urbanística y sectorial aplicable o certificado emitido en los términos del artículo 7.bis.”

En consecuencia, en el procedimiento de concesión de licencia que tramite el Ayuntamiento, deberá recabar informe a la Conselleria competente en Agricultura, en cumplimiento de la obligación contenida en el artículo 7 de la Ley 5/2019, y solicitando la exención del cumplimiento de la parcela mínima en los términos indicados en la consideración anterior.

**QUINTA.-** Se hace la advertencia al Ayuntamiento de que, en el caso de autorizar la construcción, para aperos de labranza, se deberá estar especialmente atentos a que la misma no se utilice para usos residenciales.

Respecto de la contestación de esta consulta, el artículo 5.7 del Decreto 8/2016, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, establece, entre las atribuciones de esta Dirección General, la de “evacuar (previos los informes técnicos o, incluso, dictamen del órgano urbanístico o territorial de la Generalitat que se considere oportuno) las consultas que, en cuestiones de planificación o legislación urbanística y de ordenación del territorio, o su aplicación, le formulen los ayuntamientos o entidades del sector público de la Comunitat Valenciana. **Las consultas, en ningún caso, tendrán carácter vinculante**”.

Por otro lado, se le informa de que, con el fin de que sean accesibles por cualquier persona y sirvan de ayuda a los municipios en su labor de aplicación de la legislación urbanística, las contestaciones de la Dirección General de Urbanismo a consultas efectuadas por Ayuntamientos a partir del año 2020, se publican en la web de la Conselleria en la siguiente dirección:

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

**EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO**