

Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística

Expedient: C-84/2022-SOLCON 2741158

Municipi: MUTXAMEL

Assumpte: Consulta relativa a caseta de ferramentes en parcel·la inferior a una hectàrea.

AJUNTAMENT DE MUTXAMEL

PRIMER. - Amb data 13 de juny de 2022 té entrada en el Servei Territorial d'Urbanisme d'Alacant la sol·licitud remesa per l'Ajuntament de Mutxamel que insta aquesta administració a un pronunciament sobre la parcel·la mínima d'aplicació, segons el planejament municipal, a les edificacions i instal·lacions vinculades a l'activitat agrícola.

SEGON. - Dels antecedents exposats per l'Ajuntament resulten rellevants els següents:

- Les normes urbanístiques de les normes subsidiàries, aprovades definitivament en 1989, en la denominada Zona 11: Agrícola, del sòl no urbanitzable, establia, per a tots els usos permesos, una parcel·la mínima de 5.000 m². I l'article 2.1.3.4, que regulava el règim jurídic del sòl no urbanitzable, establia que *"Les parcel·les rústiques seran edificables, o no, per raons urbanístiques, i conformement a les parcel·les mínimes edificables establides en aquest pla, excepte a les instal·lacions vinculades a les explotacions agrícoles a què es refereix el número 1 de l'article 2.1.5."*
- L'homologació de les normes subsidiàries aprovada definitivament en 1998, en la mateixa zona 11 estableix, per a tots els usos permesos, una parcel·la mínima de 10.000 m². I la redacció de l'article 2.1.3.4 elimina l'excepció del planejament anterior respecte a les instal·lacions vinculades a les explotacions agrícoles.
- La legislació vigent, el text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (TRLOTUP), no estableix parcel·la mínima per a les edificacions, construccions i instal·lacions necessàries per a l'activitat agropecuària i forestal.

TERCER. - A la vista dels antecedents exposats, la consulta formulada per l'Ajuntament es concreta com segueix:

"Si, de conformitat amb la normativa vigent, és possible autoritzar en el TM de Mutxamel, en parcel·les amb cabuda inferior a 10.000 m², edificacions, construccions i instal·lacions necessàries per a l'activitat agropecuària i forestal i

les seues corresponents activitats complementàries de les regulades en l'article 211.1.a. del TRLOTUP.”

CONSIDERACIONS TECNICOJURÍDIQUES

PRIMERA. – L'apartat 1 de l'article 211 del TRLOTUP estableix que la zonificació del sòl no urbanitzable podrà preveure, en funció de les seues característiques i amb caràcter excepcional, entre altres el següent ús i aprofitament:

“a) Edificacions, construccions i instal·lacions necessàries per a l'activitat agropecuària i forestal i les seues corresponents activitats complementàries d'acord amb la legislació agropecuària, adequades per a l'ús corresponent relacionat amb la explotació per a la qual se sol·licita autorització. Almenys la meitat de la parcel·la ha de quedar lliure d'edificació o construcció, exceptuant els hidrants de reg, arquetes per a allotjar vàlvules, estacions meteorològiques i de telecontrol, a més de construccions per a capçals de reg localitzat que no ocupen més de 12 m² associats a captacions d'aigua legalment establides, així com els hivernacles, excepte aquells destinats a la pública concurrència i els que inutilitzen el sòl agrari, i els dipòsits o tancs de materials flexibles utilitzats per les explotacions agropecuàries per a l'emmagatzematge de líquids inherents a la mateixa activitat. Aquesta superfície lliure d'edificació ha de mantindre's en el seu ús agrari o forestal, o amb les seues característiques naturals pròpies. També s'admet, amb les mateixes exigències, l'ús i les instal·lacions necessàries per a la cria i manteniment particular o comercial d'animals, inclosos els de companyia, sempre que s'ajusten a la normativa sectorial aplicable.

Aquestes edificacions en cap cas podran albergar cuines, banys, dormitoris i altres serveis similars destinats a usos residencials o terciaris. A aquest efecte, no tindran la consideració de banys destinats a tals usos les instal·lacions d'aigua i sanejament que tinguen per objecte complir la normativa en matèria de sanitat i higiene de les explotacions agràries. Les administracions públiques hauran de vetlar per l'exercici de les seues potestats de disciplina urbanística respecte de les edificacions amb finalitats agropecuàries que sense autorització siguen destinades a usos residencials o terciaris.”

Com bé assenyala l'Ajuntament en la seua consulta, la legislació vigent no estableix parcel·la mínima per a aquest supòsit. La qual cosa no obsta la possibilitat que el planejament l'establisca. Correspon, per tant, analitzar les determinacions del planejament general vigent a Mutxamel.

SEGONA.- Efectivament, l'homologació de les normes subsidiàries (HNNSS) estableix una parcel·la mínima, per a tots els usos admissibles en la zona 11, de 10.000 m².

D'altra banda, l'article 2.1.3.4 indica el següent: *“Les parcel·les rústiques seran edificables, o no, per raons urbanístiques, i conformement a les parcel·les mínimes establides en la Llei 4/92, sobre sòl urbanitzable.”*

En conseqüència, l'establiment de la parcel·la mínima que realitza la norma de la zona 11 ha d'entendre's subjecte a les excepcions que sobre aquest tema poguera contindre la Llei 4/92.

TERCERA.- La Llei 4/92, vigent en el moment de l'aprovació de la HNNSS, en l'article 10 regulava les condicions dels habitatges familiars, i indica que *"La parcel·la mínima que fixe el planejament territorial o urbanístic tindrà una superfície, com a mínim, d'una hectàrea per habitatge"*.

D'altra banda, l'article 11 de la mateixa llei, regulava els magatzems vinculats a l'explotació agrícola, ramadera o forestal, i establia que aquests *"es podran realitzar en els termes que el pla autoritze amb construccions adequades a l'ambient en què se situen i a la funció que els és pròpia. Hauran de complir els requisits de l'article anterior, amb les particularitats que, per a aquest ús, es disposen reglamentàriament. Mitjançant informe favorable de l'òrgan de la Generalitat competent en matèria d'agricultura, fundat en necessitats de l'activitat agrària, podrà eximir-se, en casos determinats, del compliment de les limitacions urbanístiques reglamentàries establides amb caràcter general."*

Finalment, l'article 12 de l'esmentada llei regulava les instal·lacions necessàries per a les explotacions agrícoles, ramaderes, forestals o cinegètiques, indicant que "quan les instal·lacions requerisquen la realització d'obres permanents d'arquitectura, s'exigirà l'autorització prèvia a la llicència regulada en l'article 8.1 i es compliran els requisits urbanístics a què es refereixen els dos articles anteriors, excepte exoneració d'aquests per exigències de l'activitat agrària, justificades mitjançant l'informe de l'òrgan citat en l'apartat precedent".

De la remissió efectuada per les normes urbanístiques de la HNNSS, i a la vista dels preceptes transcrits, segons el parer de qui subscriu s'ha de deduir que en el municipi de Mutxamel i per a les construccions vinculades a l'activitat agrícola, si bé amb caràcter general s'estableix una parcel·la mínima de 10.000 m², se'n pot eximir del compliment mitjançant informe favorable de la Conselleria competent en agricultura, fundat en les necessitats de l'activitat agrària.

QUARTA.- Finalment, ha de recordar-se que la Llei 5/2019, d'estructures agràries de la Comunitat Valenciana, en l'article 7, estableix que *"En el sòl no urbanitzable, 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 de la conselleria competent en matèria d'agricultura en relació amb les construccions, instal·lacions i habitatges vinculats a l'explotació agrària i/o a les seues activitats complementàries que puguen permetre's conforme a la legislació urbanística i sectorial aplicable o certificat emés en els termes de l'article 7.bis."*

En conseqüència, en el procediment de concessió de llicència que tramite l'Ajuntament, haurà de recaptar informe a la conselleria competent en Agricultura, en compliment de l'obligació continguda en l'article 7 de la Llei 5/2019, i sol·licitant l'exempció del compliment de la parcel·la mínima en els termes indicats en la consideració anterior.

QUINTA.- Es fa l'advertiment a l'Ajuntament que, en el cas d'autoritzar la construcció, per a ferramentes de cultiu, s'haurà d'estar especialment atents al fet que aquesta no s'utilitze per a usos residencials.

Pel que fa a 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 (previs els 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**".

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