

**Expediente:** C-07/2020 CM

**Municipio:** Ràfol de Salem

**Asunto:** **Compatibilidad** de residencia canina en SNUP

**Ayuntamiento de Ràfol de Salem**  
**Plaça Major, 7**  
**46843 RÀFOL DE SALEM**

En fecha 06/02/2020 tuvo entrada en el Servicio de Régimen Jurídico e Inspección Territorial (SRJIT) de la Dirección General de Urbanismo (DGU) de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad /CPTOPM), escrito del ayuntamiento de **RÀFOL DE SALEM** formulando **consulta** relativa a la **compatibilidad** de la instalación de una **residencia canina** en **suelo no urbanizable de protección agrícola**; consulta que el ayuntamiento concreta del modo siguiente:

*“Don Jaime Pastor Miralles con D.N.I. 20.043.687-S, pretende realizar la “actividad” de RESIDENCIA CANINA, en las parcelas 44, 45, 51 y 52, todas ellas del polígono 5.*

*Con el fin de crear unas instalaciones que garanticen un nivel adecuado de higiene y bienestar para animales de compañía pretende la creación de una RESIDENCIA CANINA en dicha ubicación.*

*Por todo ello,*

**PRIMERO.-** *Las parcelas se encuentran situadas en suelo clasificado según las Normas Regulatoras del Suelo No Urbanizable de Ràfol de Salem como SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA.*

*Según las Normas Urbanísticas de Ràfol de Salem, en el Capítulo 9: Regulación del Suelo no Urbanizable, en la sección 3, Zona de Protección Agrícola, en el artículo 62 se indica:*

- Los usos permitidos son los específicamente agrícolas incluida la reconversión de secano en zona de regadío.*
- También se permiten edificios con destino exclusivamente agrícola, con una edificabilidad máxima de 40 m<sup>2</sup>, cualquiera que sea el tamaño de la parcela cultivable.*
- **Quedan prohibidos los usos restantes**, las actividades extractivas y los movimientos de tierras.*
- Queda prohibida la apertura de vías de comunicación distintas a las necesarias para el aprovechamiento agrícola.*

**SEGUNDO.-** Según la Ordenanza del Medio Rural de Ràfol de Salem, en el Capítulo 3. De las construcciones:

- Artículo 11. Casas de aperos.
- Artículo 12. Quemadores.
- Artículo 13. Invernaderos.
- Artículo 14, Balsas para riego.
- Artículo 15. Instalaciones subterráneas.
- Artículo 16. Otras construcciones

◦ **De conformidad con la ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo no Urbanizable**, se permitirá la construcción de almacén vinculado a actividad agrícola, ganadera o forestal e instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética, tales como invernaderos fijos, viveros, granjas y similares **previa autorización** de la Conselleria Medio Ambiente y Transportes e informe favorable de la Conselleria de Agricultura.

**TERCERO.-** La Ley 4/1992, de 5 de junio, sobre Suelo no Urbanizable, queda **implícitamente derogada** por la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana.

**CUARTO.-** En la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, en el Título IV. Régimen del suelo no Urbanizable y del Suelo Urbanizable son programa de actuación; en el Capítulo I. Normas generales para la gestión territorial en el suelo no urbanizable:

• Artículo 197. Ordenación de usos y aprovechamientos en el suelo no urbanizable. Modificado por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de **modificación** de la Ley 5/2017, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana:

• **Ciento dieciocho.** El artículo 197 queda redactado como sigue:

1) **La zonificación del suelo no urbanizable podrá prever**, en función de sus características y con carácter excepcional, **los siguientes usos y aprovechamientos:**

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 que se solicita autorización. Al menos la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción, exceptuando los hidrantes de riego, arquetas para albergar valvulería, estaciones meteorológicas y de tele-control, 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 inutilicen el suelo agrario. Esta superficie libre de edificación deberá mantenerse en su uso agrario o forestal, o con sus características naturales propias. **También se admitirá, con las mismas exigencias, el uso e instalaciones necesarias para la cría particular o comercial de animales, incluidos los de compañía, siempre que se ajusten a la normativa sectorial aplicable.**

**Por todo ello, y con toda la información presentada en los apartados anteriores, la consulta que se hace a las Autoridades competentes es:**

*PRIMERO.- La consulta es si es compatible o no el suelo clasificado, según sus normas subsidiarias, de Zona No Urbanizable con Protección Agrícola para la instalación de una RESIDENCIA CANINA."*

En relación con la consulta formulada deben tenerse en cuenta, por relevantes, los siguientes

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Se tienen por reproducidos los expuestos en el informe del Ingeniero Técnico Agrícola del Ayuntamiento de Ràfol de Salem adjuntado al escrito de consulta. De dicho informe cabe destacar:

**1.1.** Que las **parcelas** sobre cuya compatibilidad con la instalación de una residencia canina se consulta, están clasificadas en las Normas Reguladoras del Suelo No Urbanizable del municipio como **Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola, prohibiéndose** en las Normas Urbanísticas **usos distintos** de los estrictamente agrícolas.

**1.2.** Que el artículo 197.1 a) de la LOTUP<sup>1</sup> establece que "**La zonificación** del suelo no urbanizable **podrá prever**, en función de sus características y con carácter excepcional, los siguientes **usos** y aprovechamientos:

a) ...También se admitirá, con las mismas exigencias, el uso e instalaciones necesarias para la **cría particular o comercial de animales, incluidos los de compañía, siempre que** se ajusten a la normativa sectorial aplicable.

**SEGUNDO.-** Hay que señalar que las **Normas Urbanísticas** del Ayuntamiento de Ràfol de Salem datan del año **1984** y **no se hayan adaptadas a la actual LOTUP.**

---

<sup>1</sup>Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, en su redacción dada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de modificación de la anterior.

A los antecedentes relatados resultan de aplicación las siguientes

## CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**PRIMERA.** En el informe del Ingeniero Técnico municipal se constata que estamos ante un supuesto de **Suelo No Urbanizable (SnU) de Protección Agrícola**.

Ello supone, en aplicación de la LOTUP, que el instrumento de planeamiento estructural, en primer lugar, ha zonificado este suelo como rural, es decir, que se trata de suelo que está en situación básica rural y que, de acuerdo con el plan, mantendrá los valores y funciones ambientales, territoriales, paisajísticas, económicas y culturales que desempeña. (artículo 25 LOTUP).

En segundo lugar, dicho instrumento de planeamiento estructural, ha atendido a las normativas sectoriales específicas y a los valores ambientales, culturales, agrológicos o de calidad paisajística, para diferenciarlo del suelo rural común (art. 26 LOTUP) y ha aplicado, en función de dichos valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos, o por la presencia de riesgos naturales e inducidos, la legislación sectorial correspondiente a las materias afectadas, sin perjuicio de haber establecido disposiciones normativas y zonificaciones que mejoren su protección y gestión.

Según establece el art. 26 c) LOTUP **“Los usos, obras, instalaciones y actividades que se implanten en estos suelos, conforme al título IV del libro II, deberán estar previstas en el planeamiento por ser compatibles con el mantenimiento, conservación, mejora, aprovechamiento y puesta en valor de los recursos protegidos; también se permitirá la implantación de las que sean necesarias para limitar los riesgos. En este tipo de suelo, las actividades que prevean los planes estarán relacionadas con la utilización, aprovechamiento o captura de recursos naturales, tales como el viento, el sol, el agua o los minerales; además, se exigirá que no generen impactos significativos en el medio ambiente o que, previa evaluación de su impacto ambiental y el estudio de su integración en el paisaje, su interés público o social prevalezca o resulte compatible con los valores ambientales, culturales y paisajísticos que podrían resultar afectados. ...”**

**SEGUNDA.-** Por su parte, el artículo 197.1 a) último inciso, permite que **la zonificación** del suelo no urbanizable **prevea**, en función de sus características y con carácter excepcional, el **uso** e instalaciones necesarias para la **cría** particular o comercial **de animales**, incluidos los de compañía, siempre que se ajusten a la normativa sectorial aplicable.

En este artículo, producto de la reforma articulada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de modificación de la LOTUP, **no se establece**, por tanto, siquiera la posibilidad de que el planeamiento prevea la instalación y uso de esta actividad particular que consiste en una **“residencia canina”**, sino del uso para la cría de animales (y las instalaciones necesarias para el mismo).

**TERCERA.** Pues bien, como informa el Técnico del Ayuntamiento, en aplicación de lo preceptuado en la LOTUP, las Normas Urbanísticas de Ràfol de Salem han regulado, concreta y explícitamente en este suelo rural de protección agrícola, que los usos permitidos son los específicamente agrícolas, permitiéndose edificios con destino exclusivamente agrícola, estableciendo una edificabilidad máxima, y **quedando expresamente prohibidos los usos restantes**, incluso la apertura de vías de comunicación distintas a las necesarias para el aprovechamiento agrícola.

Se trata del ejercicio de la potestad de ordenación del territorio que asiste como competencia propia a los municipios. El ayuntamiento ejerció esta potestad para prohibir cualquier uso del suelo distinto al agrícola y lo hizo mediante un procedimiento determinado, como es el de aprobación del Plan General, luego modificar este uso requeriría idéntico procedimiento. La Ley no puede cuestionar la potestad municipal de ordenación del territorio, siempre que se ejerza dentro de sus límites competenciales.

De todo lo anteriormente expuesto, se extrae la siguiente

### **CONCLUSIÓN**

El uso e instalación de una residencia canina resulta incompatible con la zonificación establecida en el instrumento de planeamiento que regula las parcelas 44, 45, 51 y 52, todas ellas del polígono 5 del término municipal de Ràfol de Salem.

**EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO**