

Expediente: C-37/2022 HF TAC-2735301
Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística
Municipio: Conselleria de Agricultura.
Asunto: Informe de agricultura en licencia viviendas en SNU.

D.G. DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y PESCA

En fecha 26/05/2022 tuvo entrada en el Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística (SAMIU), de la Dirección General de Urbanismo (DGU) de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad (CPTOPM), escrito del Director General de Agricultura, Ganadería y Pesca (DGAGP) de la Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica (CADLECTE) formulando consulta en relación a si resulta preceptiva la emisión de informe, por parte de la DGAGP, en todos los procedimientos de otorgamiento de licencia para vivienda familiar aislada en suelo no urbanizable (SNU); consulta que la propia DGAGP efectúa en los términos siguientes:

Asunto: Consulta sobre la interpretación de determinados artículos del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

En las Direcciones Territoriales de la Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica, entre otras funciones, se redactan informes de carácter territorial y urbanístico en materia agraria, de acuerdo con la Orden de 17 de octubre de 2005, de la Conselleria de agricultura, Pesca y Alimentación, por la que se regula la emisión de los informes de carácter territorial y urbanístico.

Una de las tipologías de informe que se presentan con más frecuencia es el relacionado con viviendas aisladas y familiares en suelo no urbanizable. En este sentido, existe cierta discrepancia sobre la interpretación de los artículos 211 y 215 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

Primero: En relación con el artículo 211. Ordenación de usos y aprovechamientos en el suelo no urbanizable, y más concretamente con su apartado 1.b):

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

(...)

b) Vivienda aislada y familiar, cumpliendo los siguientes requisitos:

1.º Se permitirá, excepcionalmente, edificar en parcelas de perímetro ininterrumpido que, tanto en la forma como en la superficie, abarquen la mínima exigible según el planeamiento, que en ningún caso será inferior a una hectárea por vivienda.

2.º La superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del 2 % de la superficie de la finca rústica; el resto de ella habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo. No obstante, el plan podrá permitir servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre la rasante natural, cuya superficie no exceda del 2 % de la superficie de la finca rústica en que se realicen.

(...)

En el caso de que se trate de viviendas aisladas y unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria y complementaria, mediante informe favorable de la conselleria competente en materia de agricultura, fundado en exigencias de la actividad agropecuaria, se las podrá eximir justificadamente del cumplimiento de los requisitos regulados en el apartado b, 1.º y 2.º, debiendo en todo caso guardar proporción con su extensión y características y quedar directamente vinculadas a las correspondientes explotaciones agropecuarias.



Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, para la autorización de estas viviendas rurales, será preceptivo que el planeamiento urbanístico o, en su caso, su modificación haya delimitado justificadamente las zonas en que sea posible la realización de estas edificaciones y que, en todo caso, cuenten con el informe favorable de la consellería competente en materia de agricultura con carácter previo al otorgamiento de la licencia de obras.

La consellería competente en materia de agricultura solo emitirá informe favorable para aquellas viviendas que estén vinculadas a una explotación agropecuaria de una dimensión mínima de una unidad de trabajo agrario o cuya persona titular tenga la condición de agricultura profesional, según la legislación agraria vigente, siempre y cuando se justifique su necesidad y la idoneidad de su ubicación.

Algunos técnicos de nuestras direcciones territoriales **consideran que la Consellería de Agricultura debe informar todas las viviendas unifamiliares aisladas, con independencia de su vinculación a una explotación agraria**, y que, en el supuesto de existir dicha vinculación, el matiz que incorpora el sentido favorable del informe, es que puede, en su caso, suponer una flexibilización de los requisitos 1º y 2º. **Otros técnicos consideran que la Consellería de Agricultura debe limitarse a informar las viviendas unifamiliares vinculadas a explotaciones agrarias.**

Por otra parte, entendemos que las exigencias relacionadas con la explotación o su titular que establece el último párrafo del apartado b) se consideran exclusivamente para flexibilizar los requisitos 1º y 2º. En caso contrario, podría llegar a suponer que resultara más favorable solicitar la construcción en suelo no urbanizable de una vivienda aislada no vinculada a explotación agropecuaria.

Segundo: En relación con el artículo 215. Actividades, actos de uso y aprovechamiento en el suelo no urbanizable sujetos a licencia municipal sin la previa declaración de interés comunitario.

1. Los actos de uso y aprovechamiento en suelo no urbanizable previstos en el artículo 211.1, párrafos a, b y c de este texto refundido, serán autorizables por el ayuntamiento mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias municipales, sin previa declaración de interés comunitario. En estos casos, además de los informes o las autorizaciones legalmente exigibles, deberán emitirse informes por las consellerías competentes por razón de la materia, debiendo incorporarse en las licencias correspondientes las condiciones incluidas en ellos. La solicitud de dichos informes o autorizaciones se efectuará previa comprobación por el ayuntamiento de la compatibilidad urbanística de la actuación solicitada.

En relación con la literalidad del artículo cuando señala "deberán emitirse informes por las consellerías competentes por razón de la materia" se plantea la duda de si "la materia" alude a la actuación o nuevo uso a implantar en el suelo o podría referirse al uso previo (en su caso agrario) que podría llegar a resultar afectado.

De acuerdo con el artículo 8 del Decreto 176/2020, de 30 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico y Funcional de la Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica, a la dirección general de Agricultura, Ganadería y Pesca le corresponde coordinar las actuaciones de las distintas unidades administrativas relativas a la emisión de informes de carácter urbanístico y territorial, para garantizar la aplicación de criterios uniformes.

Por otra parte, las discrepancias detectadas se refieren a la interpretación de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje. Por ello, **se solicita la colaboración de su dirección general, como órgano directivo con competencia en la materia, estableciendo el criterio para interpretar esos artículos con el fin de trasladarlo a nuestras direcciones territoriales.**

En relación al informe solicitado deben tenerse en cuenta los siguientes

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PREVIA. Dos son los interrogantes que plantea la DGAGP (ordinales primero y segundo del escrito de consulta), ambos ya respondidos por la Dirección General de Urbanismo en informes emitidos con ocasión de consultas formuladas por diversos municipios; resultando particularmente adecuado, a los efectos del presente informe, el emitido a petición del ayuntamiento de Villalonga bajo la referencia C-49/2019, que se transcribe íntegramente al final de las Consideraciones que siguen.

PRIMERA. La primera de las cuestiones planteadas por la DGAGP -la relativa a si dicha administración debe emitir, preceptivamente, informe en todos los procedimientos de licencia para vivienda unifamiliar en SNU- debe **responderse negativamente** pues, como ya tiene dicho la DGU, tal informe únicamente es preceptivo en supuestos de vivienda **vinculada a la actividad agropecuaria**, previsto en el artículo 211.1.b), párrafo segundo TRLOTUP¹ y no para las que no presentan tal vinculación.

Al margen de que la lectura del informe C-49/2019 resulta más que suficiente, por sí mismo, para justificar la afirmación efectuada, conviene resaltar -a mayor abundamiento- dos argumentos que la complementan:

1. Una interpretación sistemática de la redacción del artículo 211 TRLOTUP lleva a concluir que la **exención** a los requisitos de superficie mínima -artículo 211.1.b).1º- y superficie ocupada -artículo 211.1.b).2º- (sólo factible para viviendas vinculadas a explotación agraria en aplicación del párrafo segundo del artículo 211.1.b) **genera dos procedimientos distintos** con distintas exigencias procedimentales, pues para el de las viviendas vinculadas (exentas de las exigencias de superficie y ocupación) debe acreditarse en el expediente la efectiva existencia del vínculo con explotación agropecuaria mediante informe de la DGAGP; constituyendo tal acreditación la razón de ser del informe a emitir. De contrario, para las viviendas no vinculadas -y por tanto sujetas a las aludidas exigencias de superficie y ocupación- tal informe deviene innecesario. La lectura de la STSJCV² nº 2704/2018, de 6 de julio (ponente Carlos Altarriba Cano) confirma el distingo apuntado.

2. Por otra parte conviene incidir en el aspecto **competencial** de la cuestión objeto de consulta, en tanto la misma resulta tributaria de la premisa fundamental que define la necesidad de informe de la DGAGP: pronunciarse sobre la existencia de **vínculo vivienda-explotación agraria**. Aún cuando el Tribunal Supremo tiene sentada reiterada doctrina jurisprudencial respecto de la necesidad de informes sectoriales únicamente allí donde concurre competencia, resulta interesante traer a colación la reciente STSJCV nº 686/2019, de 30 de diciembre (RC 82/2017; ponente Desamparados Iruela Jiménez) que, haciéndose eco de la jurisprudencia del Tribunal Constitucional (sentencia 149/90, de 14 de julio) y del Tribunal Supremo (por todas, sentencia de 14/02/2014, RC 3937/2011), señala

1 Decreto Legislativo 1/2001, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

2 Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

“...el carácter vinculante de los informes sólo es constitucionalmente admisible cuando estos se refieren a **asuntos de su propia competencia**. Cuando no sea así (...) **sus objeciones no resultan vinculantes** «pues no es a la Administración estatal sino a los Tribunales de Justicia a quien corresponde el control de legalidad de las Administraciones Públicas, y a ellos deberá recurrir aquella para asegurar el respeto a la ley cuando no es la competente para ejecutarla”.

Una aproximación epistemológica a la doctrina transcrita y su aplicación al supuesto objeto de consulta no permite otra conclusión que la de que en los procedimientos de licencia de edificación en SNU en los no se pretendan las exenciones de superficie y ocupación anteriores aludidas no resulta preceptivo el informe de la DGAGP. De contrario, cuando el peticionario de licencia inste la aplicación de las exenciones, procederá solicitar informe de la DGAGP sobre la existencia de vínculo vivienda-explotación agraria al objeto de decidir sobre su aplicación. Desde este punto de vista, la postura de algunos técnicos de la DGAGP proclive a informar todas las licencias de vivienda en SNU, resulta incompatible con el marco competencial expuesto y **contraviene** lo prescrito en el artículo 4 de la LRJSP³, así como lo establecido en el apartado d) del artículo 3.1 de esa misma Ley.

SEGUNDA. El artículo 215.1 TRLOTUP establece el **deber genérico** de la administración actuante de solicitar, en los procedimientos de licencia que el propio artículo enuncia⁴, los informes sectoriales pertinentes al supuesto de que se trate:

(...) En estos casos, además de los informes o las autorizaciones legalmente exigibles, **deberán emitirse informes por las consellerías competentes por razón de la materia, debiendo incorporarse en las licencias correspondientes las condiciones incluidas en ellos**. La solicitud de dichos informes o autorizaciones se efectuará previa comprobación por el ayuntamiento de la compatibilidad urbanística de la actuación solicitada.

Dicho deber genérico ha de hacerse efectivo, en los procedimientos correspondientes, a partir de las dos premisas siguientes:

1. La solicitud de informes debe responder a la casuística propia de cada supuesto, correspondiendo emitirlo a la DGAGP, en procedimientos relativos a los apartados a), b) y c) del artículo 211.1 TRLOTUP, **allí donde el SNU presente valores agrícolas dignos de protección y así conste en el planeamiento urbanístico** de aplicación.
2. El contenido de dichos informes, efectivamente⁵, trasciende el marco de las afecciones derivadas de la legislación sectorial y **deberán acotar la incidencia de la licencia solicitada respecto del bien jurídico objeto de protección por el planeamiento;**

3 Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

4 Artículo 215 TRLOTUP. Actividades, actos de uso y aprovechamiento en el suelo no urbanizable sujetos a licencia municipal sin la previa declaración de interés comunitario. 1. *Los actos de uso y aprovechamiento en suelo no urbanizable previstos en el artículo 211.1, párrafos a, b y c de este texto refundido (...).*
Se está refiriendo a las **construcciones agropecuarias, viviendas unifamiliares aisladas y explotaciones de canteras y extracción de áridos**.

5 Pues así resulta de lo dispuesto en el artículo 215.1: “(...) En estos casos, **además de los informes o autorizaciones legalmente exigibles...**”

pronunciándose, además de sobre las afecciones que resulten de aplicación, sobre la eventual adopción de las medidas correctoras que pudiesen resultar relevantes a dicho fin, que actuarán como condicionantes de la licencia que, en su caso, se otorgue.

Por consiguiente el segundo interrogante planteado por la DGAGP debe responderse en el sentido de que la expresión "*por razón de la materia*" que figura en el parcialmente transcrito artículo 215.1 TRLOTUP, trae causa de la incidencia del nuevo uso a implantar; respecto del que la DGAGP deberá emitir informe, a requerimiento municipal, con las acotaciones y en los términos anteriormente expuestos.

CONCLUSIONES

ÚNICA. En los procedimientos de licencia para vivienda unifamiliar en SNU, únicamente procede solicitar informe a la DGAGP en los términos expuestos en la Consideración Primera del presente informe. El interrogante segundo formulado por la DGAGP ha de responderse en el sentido de que su informe alude "al nuevo uso a implantar en el suelo", conforme a lo dicho en la Consideración Segunda.

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

=====

INFORME QUE SE TRANSCRIBE

Expediente: C-49/20219

Municipio: Villalonga

Asunto: Aplicabilidad art. 7.1 Ley 5/2019 Estructuras Agrarias Comunidad Valenciana

REF: OL/CM

En fecha **08/10/2019** tuvo entrada en el Servicio de Régimen Jurídico e Inspección Territorial (SRJIT) de la Dirección General de Urbanismo (DGU) de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad (CPTOPM), escrito del Ayuntamiento de Villalonga en el que se consulta a este departamento en relación con las siguientes cuestiones relacionadas con actuaciones en SnU:

1º "Si a las solicitudes de licencia en relación con las **construcciones, instalaciones y viviendas** que puedan permitirse conforme a la legislación urbanística y sectorial aplicable a Suelo No Urbanizable Común (**SNUC**), así como de los **vallados** de dichas parcelas, les resulta de aplicación la previsión del **artículo 7.1 Ley 5/2019**, de 28 de febrero, de Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana, y por tanto resulta **preceptivo el informe favorable de las Consellería de agricultura** con carácter previo a la concesión de la autorización".

2º "De resultar preceptivo dicho informe, si el mismo es **vinculante** o no para el Ayuntamiento."

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PREVIA. - La redacción literal del artículo cuya aplicabilidad se consulta, es del siguiente tenor:

"Artículo 7. Actuaciones en suelo no urbanizable o con valores agrarios y rurales.

1. De acuerdo con los fines de la presente ley, 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 por parte de la conselleria competente en materia de agricultura, respecto de todas aquellas obras, usos, instalaciones y aprovechamientos cuyas realizaciones incidan en suelo no urbanizable, en el marco de lo dispuesto en los artículos 197 y 201 de la Ley 5/2014, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje." (LOTUP)

Por lo tanto, para la aplicación de este artículo, o lo que es lo mismo, para establecer la exigencia de este concreto informe sectorial preceptivo y favorable de la Conselleria de Agricultura, el mismo debe considerarse:

- de acuerdo con los fines de la Ley de Infraestructuras Agrarias;
- dentro del marco de los citados artículos de la LOTUP;
- y sin perjuicio de lo dispuesto en la LOTUP.

Por otra parte, para el análisis de la consulta efectuada, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el art. 3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), que tiene el carácter de condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales y, en su caso, de bases del régimen de las Administraciones Públicas, de la planificación general de la actividad económica, de protección del medio ambiente y del régimen energético, dictadas en ejercicio de las competencias reservadas al legislador general en la Constitución, a tenor de lo dispuesto en su D.F. Segunda.

Artículo 3. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.

1. Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.

2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales **armonizando** los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a:

a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.

b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.

c) La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.

d) La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.

PRIMERA.- En primer lugar, partiremos del análisis del bien jurídico protegido por cada una de las leyes que tratamos de conjugar. La Ley 5/2019 de Estructuras Agrarias nace como consecuencia de la necesidad de atender a los problemas de las estructuras agrarias y sus consecuencias perjudiciales en la cadena alimentaria (abandono de tierras, excesiva fragmentación de la propiedad, carencia de una cultura de la gestión en común de la tierra, mercado de tierras no suficientemente dinámico, carencia histórica de herramientas de información para la toma de decisiones sobre alternativas de cultivo, falta de inversión pública y privada en beneficio del sector agrario y el desarrollo rural). Así, tiene como finalidad promover una acción integral sobre las estructuras agrarias que impulse procesos de reestructuración que ofrezcan todas las posibilidades que puedan existir en la agricultura valenciana, para constituir explotaciones viables y respetuosas con el territorio y el medio ambiente.

Por su parte, la LOTUP, para el cumplimiento de su objeto de regular la ordenación del territorio, la actividad urbanística, la utilización racional del suelo y la conservación del medio natural, debe incorporar los principios del desarrollo sostenible del art. 3 TR Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana mencionado en la consideración previa y que reproduce su art. 3.

Por lo tanto, la lógica nos lleva a entender que, para la protección de la estructuras agrarias que hagan posible que las explotaciones sean viables, **no es preceptivo el informe favorable de la consellería de agricultura en el supuesto de viviendas unifamiliares en SnU, en aplicación del art. 7 Ley 5/2019**, sino que el órgano que deba otorgar la licencia deberá sopesar, teniendo en cuenta los principios de desarrollo sostenible que impregnan la LOTUP y en el marco de los informes a que hace referencia el art. 201 LOTUP, si considera que, por las características propias de la solicitud, se hace necesario solicitar el informe sectorial de la consellería de agricultura relacionado con la mencionada protección de las estructuras agrarias.

SEGUNDA.- A la misma conclusión llegamos si realizamos el análisis dentro del marco de los artículos **197 y 201** de la LOTUP, y sin perjuicio de lo dispuesto en la misma, tal y como preceptúa el propio art. 7.1 de la mencionada Ley 5/2019.

Así, el art. **197.1** de la **LOTUP** establece la posibilidad de que la zonificación del **suelo no urbanizable** pueda prever, en función de sus características y con carácter excepcional, una serie de **usos y aprovechamientos** que, por detallada (contempla expresa y minuciosamente seis supuestos), debe entenderse limitativa, entre los que se encuentran en las letras a) y b) los consultados por el Ayuntamiento de Villalonga, siempre que en ellos concurren todos y cada uno de los **requisitos** exigidos en este artículo.

Hay que resaltar, respecto de las **viviendas unifamiliares** (apartado 1.b), que el **art. 197** de la **LOTUP** concreta todavía más la regulación de las denominadas "viviendas rurales", a las que, en los tres últimos párrafos de su **apartado 5º**, por un lado, exime de los requisitos de superficie mínima de la parcela y de superficie máxima de ocupación de la construcción respecto de la parcela; pero por otro, requiere, hasta en tres ocasiones, la evacuación de informe preceptivo y favorable de la consellería de agricultura. De la redacción de este apartado 5º parece lógico deducir que no para cualquier vivienda unifamiliar y aislada, sino sólo en el supuesto de que se trate de una "vivienda rural" se exigirá un informe favorable de la consellería de agricultura, informe que sí tiene relación directa con la finalidad perseguida por la legislación sectorial y que liga este argumento con el análisis efectuado en la Consideración Jurídica Primera de esta consulta.

Por su parte, el **art. 201.1** de la **LOTUP**, regula la **exención de Declaración de Interés Comunitario (DIC)** exclusivamente para tres de los seis supuestos regulados por el referido art. 197.1, y dos de ellos son precisamente los actos de uso y aprovechamiento a que se refiere la consulta:

a) Edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agropecuaria y forestal.

b) Vivienda aislada y familiar.

c) Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o de recursos geológicos, mineros o hidrológicos.

Para que estos usos y aprovechamientos puedan quedar exentos de DIC, la **LOTUP** exige en su **art. 201.2** la emisión de los siguientes tipos de **informes**:

- los informes legalmente exigibles;
- los informes de las consellerías competentes por razón de la materia;
- los informes que se consideren necesarios por aplicación de la normativa sectorial o por las características propias de la solicitud;
- los siguientes informes dependiendo de los usos y aprovechamientos:

- Para los supuestos del **artículo 197.1 a): informe** de la consellería competente en materia de **agricultura**, en función del uso y de su ubicación

- En los supuestos del **artículo 197.1 c)**: informe de la consellería competente en materia de urbanismo, medio ambiente y en materia de carreteras.

Llama la atención en este art. 201, que, de los 3 supuestos exentos de DIC, únicamente se exija expresamente informe de la consellería de agricultura en el supuesto de e dificcaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agropecuaria y forestal.

Así pues, la aplicabilidad del art. 7 de la Ley de Estructuras Agrarias debe enmarcarse en el contexto de los dos artículos citados de la LOTUP, y siempre de acuerdo con los fines de esta ley sectorial; lo cual, a tenor del análisis realizado y teniendo en cuenta, a *sensu contrario*, el principio general del derecho *"donde la Ley no distingue no cabe distinguir"*, nos lleva a la conclusión de que, de los supuestos consultados, **solo resultaría preceptiva la solicitud del informe favorable de la consellería de agricultura preceptuado en el art. 7 de la Ley 5/2019, en el supuesto de tramitación de licencia para e dificcaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agropecuaria y forestal, en función del uso y de su ubicación, en aplicación del art. 201.2 a) LOTUP.**

TERCERA.- En cuanto a si dicho informe preceptivo y favorable de la consellería de agricultura, en aplicación conjugada de los arts. 7 de la Ley 5/2019 y 197.1 a) y 201.2 a) de la LOTUP, en el supuesto de edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agropecuaria y forestal, en función del uso y de su ubicación, tiene o no carácter vinculante, a tenor de lo establecido en el art. 80.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC), **"Salvo disposición expresa en contrario, los informes serán facultativos y no vinculantes."**

Sin embargo, esta conclusión resulta simplista si tenemos en cuenta que la ley, no sólo exige la emisión del informe convirtiéndolo así en preceptivo, sino que establece, además, el propio sentido del mismo: "informe favorable". En este contexto, en los supuestos en los que hemos establecido que el informe es preceptivo, una vez evacuado, habrá que estar al sentido del mismo para determinar si es o no vinculante.

Si el informe preceptivo en materia de agricultura **es desfavorable**, parece claro su carácter **vinculante**, pues la ley exige que, para resolver sobre la licencia de obras, el informe que se emita por la consellería competente en materia de agricultura ha de tener el carácter de favorable.

Sin embargo, una vez emitido el preceptivo **informe** en materia de agricultura en sentido **favorable**, éste **no puede vincular** al Ayuntamiento para otorgar la licencia de obras en el sentido de la necesidad de su otorgamiento, ya que se estaría invadiendo competencias propias y exclusivas de otra Administración. Únicamente puede entenderse que el Ayuntamiento podría denegar la licencia respetando de forma motivada el carácter favorable del informe de agricultura, ya que, ante la emisión de un informe preceptivo, la resolución que se adopte ha de tenerlo en cuenta, ya que el mismo debe servir para motivarla; y así, la resolución que se aparte del criterio del informe, deberá estar suficientemente motivada conforme a lo establecido en el art. 35.1.c) LPAC 39/2015.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- En aplicación armónica de los artículos 7 de la Ley 5/2019 de Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana y 197.1 b) y 201.2 de la LOTUP, debe entenderse que para el otorgamiento de licencia para vivienda unifamiliar aislada que no tenga carácter de "vivienda rural" en Suelo no Urbanizable, no resulta preceptivo ni vinculante el informe previo favorable de la consellería competente en materia de agricultura.

SEGUNDA.- En aplicación conjunta de los artículos 7 de la Ley 5/2019 de Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana y 197.1 a) y 201.2 a) de la LOTUP, debe entenderse que para el otorgamiento de licencia para edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agropecuaria y forestal, en función del uso y de su ubicación en Suelo no Urbanizable, el informe previo de la consellería competente en materia de agricultura resulta preceptivo y será vinculante en caso de ser desfavorable, pero resultará no vinculante en caso de que sea favorable.

El artículo 5.7 del Decreto 8/2016, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento del 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"*.

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO