



Sra. Concejala del Area de Fomento

PROPUESTA DE INSTRUCCIÓN

ASUNTO: Interpretación de los artículos. 9.3, 9.31, 9.32 y 9.36. del PGOU.

1.- Antecedentes normativos.

Artículo 50.B).a) LOUA, en lo que se refiere al suelo no urbanizable, señala lo siguiente:

Artículo 50 Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo:

Derechos

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por razón de su clasificación, los siguientes derechos.

B) Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo no urbanizable, los derechos anteriores comprenden:

a) Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

Artículo 9.3. PGOU, en lo que se refiere a las disposiciones comunes a todas las categorías del suelo no urbanizable establece lo siguiente:

ART. 9.3.- DISPOSICIONES BÁSICAS COMUNES A TODAS LAS CATEGORÍAS DEL SNU.

1.- El SNU deberá utilizarse en la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos.



2 - Los usos propios del suelo No Urbanizable son aquéllos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir, el agrícola, el pecuario y el forestal. La regulación que estas Normas establecen tienden a hacer compatible la preservación y fomento de cada uno de estos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos.

Artículo 9.31. PGOU. en lo que se refiere a los usos autorizados en SNU SC-3.1, Secano y Pastizal, establece lo siguiente:

ART. 9.31.- DISPOSICIONES PARTICULARES DE LA ZONA SNU-SC- 3.1, SECANO Y PASTIZAL.

2. Usos Autorizados.

Son usos autorizados en esta categoría de SNU-S-3.1.:

a) Los derivados de explotación agrícola o ganadera, autorizándose por lo tanto, únicamente las construcciones que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca.

4. Condiciones de Edificación.

USOS	OCUPACION	PARCELA MINIMA	ALTURA/Nº PLANTAS	SEPARACIÓN A LINDEROS	SEPARACION A VIVIENDAS
Instalaciones subsidiarias de la explotación agrícola y ganadera	0.5%	4.000 m ²	4/1 m	5 m	25

Artículo 9.32. PGOU. en lo que se refiere a los usos autorizados en SNU RG-3.2, Regadio, establece lo siguiente:

ART. 9.32.- DISPOSICIONES PARTICULARES DE LA ZONA SNU-RG 3.2, REGADIO.

2. Usos Autorizados.

a) Los derivados de explotación agrícola o ganadera, autorizándose por lo tanto, únicamente las construcciones que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca.

4. Condiciones de Edificación.

USOS	OCUPACION	PARCELA MINIMA	ALTURA/Nº PLANTAS	SEPARACIÓN A LINDEROS	SEPARACION A VIVIENDAS
Instalaciones subsidiarias de la explotación agrícola y ganadera	1%	4 000 m ²	4/1 m	3 m	25



Artículo 9.36.1 PGOU, en lo que se refiere a los usos autorizables en suelo no urbanizable, establece lo siguiente:

9.36.1. Usos Autorizables.

En SNU de régimen ordinario común y en el de especial protección en donde las respectivas condiciones lo permitan, sólo podrán ser autorizados los siguientes tipos de instalaciones y edificaciones.

A. Las obras, construcciones e instalaciones destinadas a actividades productivas primarias adecuadas a la naturaleza y destino de los terrenos en que se ubican y que se regulan por las condiciones del presente artículo.

Artículo 9.36.2 PGOU, referido a las explotaciones agrarias, establece lo siguiente:

9.36.2. Edificaciones e Instalaciones de Explotaciones Agrarias.

9.36.2.1. Edificaciones y construcciones.

Las edificaciones e instalaciones que se podrán autorizar para su construcción con carácter ordinario en Suelo No Urbanizable son las destinadas a explotaciones agrarias, entre las que se incluye la vivienda del agricultor, adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la normativa agraria.

2.- Introducción.

Tal y como hemos relacionado en el epígrafe anterior la normativa del PGOU se refiere a los usos autorizables en suelo no urbanizable (artículos 9.3, 9.31, 9.32 y 9.36) en los siguientes términos:

- Los usos propios del suelo No Urbanizable son aquéllos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir, el agrícola, el pecuario y el forestal
- Los derivados de explotación agrícola o ganadera, autorizándose por lo tanto, únicamente las construcciones que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca.
- Las obras, construcciones e instalaciones destinadas a actividades productivas primarias adecuadas a la naturaleza y destino de los terrenos en que se ubican y que se regulan por las condiciones del presente artículo.
- Las edificaciones e instalaciones que se podrán autorizar para su construcción con carácter ordinario en Suelo No Urbanizable son las destinadas a explotaciones agrarias, entre las que se incluye la vivienda del



agricultor, adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la normativa agraria.

Por otra parte cuando regula las condiciones de edificación (artículos 9.31 y 9.32) señala como uso autorizado el denominado “Instalaciones subsidiarias de la explotación agrícola y ganadera”

Como puede observarse no existe una definición comprensiva de las actividades y usos incluidos en los conceptos “instalaciones adecuadas a la naturaleza y destino de la finca” o “instalaciones subsidiarias de la explotación agrícola”.

Esta indefinición es necesario resolverla dado que de su correcta interpretación se deriva la exigencia o no de proyecto de actuación.

Un ejemplo tipo del conflicto que se plantea es la instalación de cámaras de refrigeración en instalaciones subsidiarias de la explotación agrícola. En la actualidad las cámaras frigoríficas se entienden como usos y actividades no incluidas en el concepto de instalaciones subsidiarias de la explotación agrícola, exigiendo el ayuntamiento la tramitación de un proyecto de actuación y aplicando las condiciones de edificación y tramitación ambiental correspondientes a los “Centros de manipulación y comercialización de productos agrarios”. A mi juicio resulta excesivo e inapropiado aplicar a la instalación de una cámara frigorífica para refrigerar la producción propia de una finca el mismo procedimiento que a una alhóndiga o una cooperativa.

Esta misma circunstancia se da también para el caso del manipulado y envasado de la producción de una finca.

3.- Objeto

Sentado lo anterior, y a efectos de concretar esas cuestiones para una regulación eficiente, con el menor coste posible sobre la actividad económica, y siempre buscando la compatibilidad con la protección de los intereses generales, se hace necesario establecer aquellas instalaciones, usos y actividades que, por considerarse directamente vinculadas a las actividades primarias, adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la normativa agraria, se consideran autorizables en las instalaciones y edificaciones subsidiarias de la explotación agrícola.

A tales efectos y con tal finalidad se redacta la presente instrucción.



4. Justificación de la interpretación que se propone.

Establece el artículo 50.B).a) LOUA lo siguiente:

Artículo 50 Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo:

Derechos

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por razón de su clasificación, los siguientes derechos:

*B) Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al **suelo no urbanizable**, los derechos anteriores comprenden:*

*a) Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, **la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación.** Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.*

Tal y como establece el precepto legal mencionado la actividad agrícola debe realizarse mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios. En nuestro caso es palmario que el manipulado, envasado y refrigerado de la producción agrícola propia de la finca son actividades necesarias para la normal explotación de la misma. Además, estas actividades se desarrollan habitualmente por el empresario agrario constituyendo su autorización expresa un requisito imprescindible para garantizar la trazabilidad del producto (manipulado y envasado) y para el cumplimiento de las actuales exigencias de comercialización (refrigeración del producto en la finca).

5. Procedimientos y actividades afectados

Aquellas licencias de obras y procedimientos ambientales de autorización de actividades que se implanten en edificaciones cuyo uso se sea el denominado en el PGOU "Instalaciones Subsidiarias de la actividad agrícola".



6.- Interpretación que se propone.

La interpretación que se propone es la siguiente:

Las actividades de manipulado, envasado y refrigerado de la producción de la propia explotación agrícola hay que entenderlas como actos precisos para su utilización y explotación y son conformes a la naturaleza del suelo no urbanizable, por lo que deben considerarse actividades compatibles con las edificaciones cuyo uso define el PGOU como "Instalaciones Subsidiarias de la Actividad Agrícola" y no necesitan de proyecto de actuación.

La justificación de que el dimensionamiento de las instalaciones y obras necesarias para el desarrollo de estas actividades corresponde exclusivamente a la producción de la explotación agrícola de la que es subsidiaria la edificación en que se implanten debe incluirse en los proyectos de obra y de actividad correspondientes.

Níjar, junio de 2016

El jefe del Departamento de Fomento

Federico García González