

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 7 DE LAS NORMAS  
SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL  
DE TRAIGUERA**

# **INDICE**

## **I. MEMORIA**

- 1.1.- ANTECEDENTES
- 1.2.- MEMORIA DESCRIPTIVA
- 1.3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA
- 1.4.- CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES MÍNIMOS
- 1.5.- NORMAS GENERALES URBANÍSTICAS
- 1.6.- ORDENANZAS

## **II. ANEXOS**

- ANEXO 1.- CAPITULO D-1. SUELO NO URBANIZABLE, ACTUAL
- ANEXO 2.- CAPITULO D-1. SUELO NO URBANIZABLE, SEGÚN LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

## **I. MEMORIA**

---

**1.1. ANTECEDENTES**

El Ayuntamiento de Traiguera, encarga el presente modificado de las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias con el fin de modificar la separación a lindes establecida para las construcciones que se vayan a ubicar en el Suelo No Urbanizable de Interés Agrícola.

La zona del municipio calificada como Suelo No Urbanizable de Interés Agrícola, comprende la mayor parte del término municipal.

Se trata de una zona que presenta tradicionalmente un gran fraccionamiento de la propiedad, pequeñas parcelas pertenecientes a distintos propietarios, que encuentran grandes dificultades para materializar construcciones de carácter principalmente agrario o agropecuario que cumplan con las distancias de separación a lindes y a eje de caminos establecidas en las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias.

En esa zona la presencia de caminos, tanto municipales como privados, es numerosa y presentan además en la mayoría de los casos anchuras de no más de tres o cuatro metros.

Esta situación se produce en un municipio, Traiguera, calificado desde la Resolución de 11 de Octubre de 1994, de la Dirección General de Producción Agraria y Pesca, como "Término Municipal de alta densidad avícola".

## 1.2. MEMORIA DESCRIPTIVA

Por todo lo anteriormente expuesto, la presente modificación de las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias plantea modificar la separación a lindes establecida, para las construcciones que se vayan a ubicar en el Suelo No Urbanizable de Interés Agrícola, en el artículo 76.- "Condiciones para la Edificación" de las citadas ordenanzas (ver anexo I)

Mediante la aprobación de la modificación puntual propuesta, la separación a lindes en la zona de interés agrícola pasaría de tres metros a cero metros, es decir, no existiría distancia mínima de separación a lindes, mientras que la separación a eje de caminos pasaría de ocho metros a cuatro metros. Todo ello sin detrimento de la legislación sectorial aplicable en cada caso.

En concreto se plantea la modificación del punto 4º del artículo 76,

*Art.76.- "Condiciones para la edificación"*

*4º.- La separación a lindes será de 5 m. como mínimo y de 13 m. del eje de los caminos, a excepción de la zona de interés agrícola donde la separación a lindes será de 3 m. como mínimo y 8 m. del eje de los caminos.*

que quedaría redactado como sigue,

*Art.76.- "Condiciones para la edificación"*

*4º.- La separación a lindes será de 5 m. como mínimo y de 13 m. del eje de los caminos, a excepción de la zona de interés agrícola donde no existirá distancia mínima de separación a lindes y la distancia de separación a eje de caminos será de 4 m.*

### 1.3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

La modificación propuesta, plantea la eliminación de la distancia mínima a lindes, lo que no impediría, sin embargo, el cumplimiento del artículo 12 de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable que hace referencia al carácter aislado de las edificaciones en ese tipo de suelo:

- En el caso de viviendas unifamiliares, las propias ordenanzas del municipio, en su artículo 74.3, indican que:

*Se permitirá la construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, siempre que se cumpla la condición de que no exista riesgo de formación de núcleo de población.*

así queda garantizada una separación mínima entre construcciones puesto que la definición de núcleo de población según el artículo 75 es:

*Se considerará que existe núcleo de población, cuando con centro en la edificación destinada a vivienda familiar que se pretenda construir, se trace un círculo de radio 57 m. y dentro de este área exista otra edificación destinada a vivienda.*

- En el caso de las construcciones destinadas a uso agropecuario, la legislación sectorial, establece como requisito para autorizar su construcción que exista una determinada separación mínima entre ellas, en concreto, en el artículo 54 de la Ley 6/2003, de 4 de Marzo, de la Generalitat, de Ganadería de la Comunidad Valenciana se establecen las distancias de seguridad sanitaria,

*Art.54.- Distancias de seguridad sanitaria*

*1.Las instalaciones ganaderas guardarán una distancia mínima de 1.000 metros con respecto a las instalaciones de otras unidades de producción de la misma especie ganadera. Esta distancia se reducirá a la mitad en el caso de explotaciones porcinas, avícolas y cunícolas con una capacidad inferior a 120 UGM, esto es, unidad ganadera mayor, equivalente a un bovino adulto, y a la tercera parte en el resto de las especies cuando no se alcance dicho tamaño.*

*2. La distancia de las instalaciones ganaderas respecto de otros establecimientos en los que se concentren animales o se almacenen o transformen residuos de origen animal será como mínimo de 1.000 metros con carácter general, si bien reglamentariamente se*

*determinarán los supuestos en los que, por razones de riesgo sanitario asociado al movimiento del ganado o de sus productos, la distancia mínima será de 2.000 metros.*

Queda, pues, garantizada también en este caso, una separación mínima entre construcciones.

Con respecto a la separación a eje de caminos, la modificación propuesta la fija en cuatro metros, de forma que se cumple lo indicado al respecto en el artículo 100.2.f del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

*Art.100.2.-*

*f) Con independencia de las mayores exigencias que pudiesen resultar de la legislación sectorial aplicable, en suelo no urbanizable no podrán realizarse cerramientos recayentes a caminos públicos, caminos rurales o caminos privados utilizados por más de una parcela, a distancias inferiores a 4 metros medidas desde el eje de dichos caminos.*

La modificación del artículo 76 permitiría que las condiciones establecidas para las construcciones que se tengan que ubicar en Suelo No Urbanizable de Interés Agrícola fueran más acordes a la realidad física existente en esa zona del municipio. No provocándose, sin embargo, que las citadas construcciones perdieran la característica de aisladas y la zona el carácter de zona rural.

#### **1.4. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES MÍNIMOS**

La modificación puntual planteada no implicaría en nada al Cumplimiento de los Estándares Mínimos.

### **1.5. NORMAS GENERALES URBANÍSTICAS**

Aprobada la presente modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Traiguera, ésta no afectaría a las Normas Generales Urbanísticas, que continuarían en plena vigencia en todos sus puntos y apartados.

## **1.6. ORDENANZAS**

Aprobada la presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Traiguera, ésta solamente afectaría al artículo 76 perteneciente al Capítulo D.1.- SUELO NO URBANIZABLE, de las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias, que quedaría tal y como aparece en el Anexo 2 de este documento, no modificándose por tanto ningún otro parámetro ni apartado de las citadas Ordenanzas.

Castellón, Noviembre de 2009

Fdo.: Marián Galindo Durbán  
Arquitecto

Fdo.: Susana Pamplona García  
Abogado

**II. ANEXOS**

---

**ANEXO 1**

**CAPITULO D.1.- SUELO NO URBANIZABLE, ACTUAL**

## **CAPÍTULO D-1.- SUELO NO URBANIZABLE.**

### **Artículo 73.- "Ámbito de aplicación".**

Constituye el **suelo no urbanizable (SNU)** todo aquel terreno no incluido por estas N.S. como suelo urbano.

### **Artículo 74.- "Determinaciones de la legislación".**

La legislación urbanística aplicable al suelo no urbanizable se concreta en los artículos 73, 85 y 86 de la Ley del Suelo, que se apoyan en las normas de tramitación del artículo 43.3 de la misma y en los artículos 44 y 45 del Reglamento de Gestión Urbanística.

A tales efectos, **dentro de este tipo de suelo se permiten:**

**1.-** Los **usos constructivos** incluidos en el **suelo global agrícola**, o en su caso, los relacionados funcionalmente a una **obra pública**. En el primero de los casos, deben tener como objeto específico, construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, y se ajusten en su caso, a los planes y normas del Ministerio de Agricultura. En el segundo de los casos, debe existir una relación con la ejecución, el entretenimiento o el servicio de la obra pública de que se trate.

**2.-** Se permite así mismo, la edificación de edificios o instalaciones de **utilidad pública o interés social**, siempre que concurren todos y cada uno de los requisitos siguientes:

**a)** - La declaración de utilidad o interés social estará habilitada legalmente en la normativa específica en base a la cual se pretenda realizar la edificación o instalación de que se trate.

**b)** - La edificación o instalación que se pretenda construir ha de exigir, por su naturaleza, su ubicación en el medio rural.

**c)** - Será requisito previo al otorgamiento de licencia, la tramitación y aprobación del proyecto con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo.

**3.-** Se permitirá la construcción de **edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar**, siempre que se cumpla la condición de que no exista el riesgo de formación de núcleo de población.

**Artículo 75.- "Núcleo de población".**

Se considerará que existe **núcleo de población** cuando con centro en la edificación destinada a vivienda familiar que se pretenda construir, se trace un círculo de radio 57 m. y dentro de este área exista otra edificación destinada a vivienda.

**Artículo 76.- "Condiciones para la edificación".**

**1º.-** La **parcela mínima** será de 5000 m<sup>2</sup>.

**2º.-** La **edificabilidad máxima** será de 0,05 m<sup>2</sup>. construidos por m<sup>2</sup>. de parcela.

**3º.- Altura máxima de la edificación:** 6,5 m. y **nº máximo de plantas:** 2.

**4º.-** La **separación a lindes** será de 5 m. como mínimo y 13 m. del eje de los caminos, a excepción de la zona de interés agrícola donde la separación a lindes será de 3 metros como mínimo y 8 metros del eje de los caminos.

**5º.-** No se admitirá el **cerramiento de terreno** con elementos opacos no naturales por encima de los 30 cm.

**6º.-** Las **edificaciones destinadas a vivienda** tendrán que responder en todos sus parámetros, y especialmente en cuanto a volumen edificado total, a las características habituales en este tipo de edificaciones.

**7º.- Todas las edificaciones se adaptarán en lo posible al entorno** donde se construyan, prohibiéndose el dejar vistos, materiales o elementos constructivos que tradicionalmente no lo están (ladrillo hueco, bloque de hormigón, etc.).

Para **edificaciones de interés social o utilidad pública y para las instalaciones agropecuarias**, no serán de aplicación los puntos 1º, 2º y 3º.

**Artículo 77.- "División del suelo no urbanizable".**

Se divide en las siguientes **zonas**:

- Suelo no urbanizable protegido: **SNUP.**
- Suelo no urbanizable de interés: **SNUI.**
- Suelo no urbanizable Genérico: **SNU.**
- Suelo no urbanizable de protección de vías de comunicación: **SNUPVC.**

**ANEXO 2**

**CAPITULO D.1.- SUELO NO URBANIZABLE, PROPUESTO**

## **CAPÍTULO D-1.- SUELO NO URBANIZABLE.**

### **Artículo 73.- "Ámbito de aplicación".**

Constituye el **suelo no urbanizable (SNU)** todo aquel terreno no incluido por estas N.S. como suelo urbano.

### **Artículo 74.- "Determinaciones de la legislación".**

La legislación urbanística aplicable al suelo no urbanizable se concreta en los artículos 73, 85 y 86 de la Ley del Suelo, que se apoyan en las normas de tramitación del artículo 43.3 de la misma y en los artículos 44 y 45 del Reglamento de Gestión Urbanística.

A tales efectos, **dentro de este tipo de suelo se permiten:**

**1.-** Los **usos constructivos** incluidos en el **suelo global agrícola**, o en su caso, los relacionados funcionalmente a una **obra pública**. En el primero de los casos, deben tener como objeto específico, construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, y se ajusten en su caso, a los planes y normas del Ministerio de Agricultura. En el segundo de los casos, debe existir una relación con la ejecución, el entretenimiento o el servicio de la obra pública de que se trate.

**2.-** Se permite así mismo, la edificación de edificios o instalaciones de **utilidad pública o interés social**, siempre que concurren todos y cada uno de los requisitos siguientes:

**a)** - La declaración de utilidad o interés social estará habilitada legalmente en la normativa específica en base a la cual se pretenda realizar la edificación o instalación de que se trate.

**b)** - La edificación o instalación que se pretenda construir ha de exigir, por su naturaleza, su ubicación en el medio rural.

**c)** - Será requisito previo al otorgamiento de licencia, la tramitación y aprobación del proyecto con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo.

**3.-** Se permitirá la construcción de **edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar**, siempre que se cumpla la condición de que no exista el riesgo de formación de núcleo de población.

**Artículo 75.- "Núcleo de población".**

Se considerará que existe **núcleo de población** cuando con centro en la edificación destinada a vivienda familiar que se pretenda construir, se trace un círculo de radio 57 m. y dentro de este área exista otra edificación destinada a vivienda.

**Artículo 76.- "Condiciones para la edificación".**

**1º.-** La **parcela mínima** será de 5000 m<sup>2</sup>.

**2º.-** La **edificabilidad máxima** será de 0,05 m<sup>2</sup>. construidos por m<sup>2</sup>. de parcela.

**3º.- Altura máxima de la edificación:** 6,5 m. y **nº máximo de plantas:** 2.

**4º.-** La **separación a lindes** será de 5 m. como mínimo y de 13 m. del eje de los caminos, a excepción de la zona de interés agrícola donde no existirá distancia mínima de separación a lindes y la distancia de separación a eje de caminos será de 4 m.

**5º.-** No se admitirá el **cerramiento de terreno** con elementos opacos no naturales por encima de los 30 cm.

**6º.-** Las **edificaciones destinadas a vivienda** tendrán que responder en todos sus parámetros, y especialmente en cuanto a volumen edificado total, a las características habituales en este tipo de edificaciones.

**7º.- Todas las edificaciones se adaptarán en lo posible al entorno** donde se construyan, prohibiéndose el dejar vistos, materiales o elementos constructivos que tradicionalmente no lo están (ladrillo hueco, bloque de hormigón, etc.).

Para **edificaciones de interés social o utilidad pública y para las instalaciones agropecuarias**, no serán de aplicación los puntos 1º, 2º y 3º.

**Artículo 77.- "División del suelo no urbanizable".**

Se divide en las siguientes **zonas**:

- Suelo no urbanizable protegido: **SNUP.**
- Suelo no urbanizable de interés: **SNUI.**
- Suelo no urbanizable Genérico: **SNU.**
- Suelo no urbanizable de protección de vías de comunicación: **SNUPVC.**