



CONSELLERIA DE AGRICULTURA, MEDIO AMBIENTE,
CAMBIO CLIMÁTICO Y DESARROLLO RURAL



Pouef

DIRECCIÓN TERRITORIAL DE CASTELLÓN

Hermanos Bou, 47.
12003 CASTELLÓN



Castellón, a fecha de firma electrónica

Ayuntamiento de Benicarló
Carrer de Ferreres Bretó, 10
12580 Benicarló

Expediente:	N/ Referencia: 212/17 S/Referencia: PG/313. Revisión del Plan General de Benicarló
Titular:	Ayuntamiento de Benicarló
Actuación:	PGOU DE BENICARLÓ
Solicitante:	Ayuntamiento de Benicarló

Atendiendo a su petición de informe sobre la versión preliminar del Plan General Estructural y el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico de Benicarló, que se encuentra en fase de participación pública y consultas con las administraciones afectadas y con las personas interesadas, vista la documentación aportada **se informa que:**

Visto que, el capítulo II de la Ley 8/2002, de 5 de diciembre, de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana, establece los criterios de ordenación sectorial del suelo no urbanizable

Visto que, los artículos 25 y siguientes de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, establecen las zonas de ordenación estructural así como la clasificación de los suelos; y en su título IV se establece el régimen del suelo no urbanizable y del suelo urbanizable sin programa de actuación.

Considerando que no se han incluido en la documentación antecedentes que permitan estudiar la evolución del SNU. Se considera recomendable:

- especificar la representación de la superficie de SNU respecto al total de suelo:
- especificar los antecedentes para ver la evolución del SNU (% anterior y % actual o propuesto):

Considerando que, en el artículo 4.4.1 del documento "Normas Urbanísticas de rango estructural", título IV, capítulo IV, en el cual se describen las categorías de suelo no urbanizable de protección especial, no se recogen como suelo no urbanizable de especial protección por razón de sus valores agrarios y de preservación del medio natural los especificados en el artículo 11 de la Ley 8/2002, de 5 de diciembre, de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana. Se considera recomendable su inclusión.

Considerando que, en el artículo 4.4.6 del mismo documento, en el cual se establecen las condiciones para las parcelaciones en suelo no urbanizable, se observa que se debe hacer referencia también a las segregaciones, como parece que se desprende del contenido del citado artículo. Asimismo, se hace referencia al artículo 25 b de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias. Sin embargo no se entiende la interpretación realizada: por un lado, este apartado normativo se

refiere a la excepción del régimen de unidades mínimas de cultivo en un caso particular, y sin embargo, según su redacción, “no se permitirá reducir la cabida de las fincas a menor superficie que la unidad mínima de cultivo”, estableciéndose en el apartado b ciertos condicionantes. Ello puede conllevar posteriormente a errores en la tramitación de las solicitudes de segregación/parcelación por los interesados. Por otro lado, también habla de que no se permitirá “menguar terreno de finca ya construida sin alcanzar la superficie mínima exigible para la edificación de vivienda familiar”. En este caso se ha de tener en cuenta tanto lo especificado por la Ley 5/2014 en sus artículos 196 y siguientes como en la Orden de 17 de octubre de 2005, de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación, por la que se regula la emisión de informes de carácter territorial y urbanístico, en su artículo 8.

Considerando el artículo 4.4.11.- Régimen de autorización de las edificaciones e instalaciones anejas a la explotación agropecuaria, se realizan las siguientes observaciones según el detalle expuesto:

- Casetas de aperos: con respecto a la superficie máxima admisible de la caseta de aperos, aunque se considere una superficie global máxima de 40 m², deberá en todo caso guardar proporción con la extensión y características de la explotación agraria y quedar directamente vinculada a ella.
- Ídem para el caso de los almacenes agrarios: independientemente de su superficie global máxima de 500 m², deberán guardar proporción con la extensión y características de la explotación agraria y quedar vinculada a ella.
- Particularmente en estas edificaciones es necesario el cumplimiento del apartado 4 del artículo 200 de la Ley 5/2014 referente a la “obligación de hacer constar el propietario en el registro de la propiedad la vinculación de la finca o parcela, o parte de ellas, con superficie suficiente según esta ley y el planeamiento urbanístico, a la construcción autorizada, y la consecuente indivisibilidad de la misma”.
- Se echan en falta las especificaciones de las construcciones/instalaciones consistentes en vallados de parcelas agrarias.
- Por otro lado se establecen unos grados de ocupación que varían entre el 2 y el 10% de la superficie de la finca, lo cual es mucho más restrictivo que lo contemplado en el artículo 197 a de la Ley 5/2014, donde admite hasta el 50%. Se propone su reconsideración por parte de ese ayuntamiento a los efectos de poder permitir actuaciones mayores en parcelas pequeñas y de escaso valor agropecuario, que podrían estar abasteciendo a explotaciones agrarias formadas por varias parcelas, por ejemplo.
- Se observa que se han incluido los invernaderos dentro del apartado 2.2 referente a instalaciones y edificaciones necesarias para el desarrollo de las actividades vinculadas a la explotación ganadera en régimen comercial. Se propone que se modifique su ubicación en el documento incluyéndolo en el apartado 2.1 del mismo artículo.
- Con respecto a las construcciones de carácter hidráulico, del mismo modo que en los casos anteriores, deberán guardar proporción con la extensión y características de la explotación agraria a la que se pretenda abastecer.

Dentro de este artículo se debería hacer referencia al informe preceptivo de esta conselleria, de acuerdo con el artículo 201 de la Ley 5/2014, previa comprobación por el ayuntamiento de la compatibilidad urbanística de la actuación solicitada.

Asimismo se recomienda hacer referencia a las consecuencias de la vinculación registral de una construcción a una o varias parcelas, como puede ser la imposibilidad de segregación/parcelación posterior.

Considerando el artículo 4.4.12.- Consideraciones particulares de las edificaciones del uso de vivienda familiar asilada en suelo no urbanizable, en su apartado 2, se realizan las siguientes observaciones:

DIRECCIÓN TERRITORIAL DE CASTELLÓN

Hermanos Bou, 47.
12003 CASTELLÓN

- en el caso de vivienda vinculada a la explotación agraria, la parcela mínima deberá cumplir además, que el perímetro de la parcela sea ininterrumpido, y que presenten una dimensión mínima de una UTA o su titular tener la condición de agricultor profesional, según definición de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias, de acuerdo con el artículo 8 de la Orden de 17 de octubre de 2005, de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación.

Respecto a las infraestructuras agrarias, se comprueba que, respecto a la Ley 8/2002, de 5 de diciembre, de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana, no existe ninguna infraestructura agraria que haya sido declarada de interés general de la Comunidad Valenciana que se vea afectada por el planeamiento propuesto y, por tanto, no hay ninguna afección. De todos modos se considera recomendable que se recojan medidas de devolución de ayudas a la conselleria competente en materia de agricultura, en caso de incumplimiento del condicionado de la Ley 8/2002.

En cualquier caso, seria recomendable que el PGOU recogiese en su desarrollo, los instrumentos necesarios para el mantenimiento, mejora, modernización o la dotación de las infraestructuras necesarias para el correcto desarrollo de la actividad agropecuaria.

Y sin menoscabo de las competencias de otros organismos que pudieran estar afectados en las actuaciones proyectadas.

EL DIRECTOR TERRITORIAL



Firmado por Antoni Lluís Garcia Sanz el
05/12/2017 08:35:21

Cargo: Director Territorial

