

“ESTUDIO DE DELIMITACIÓN DE TRAMO URBANO Y MODIFICACIÓN DE LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN LADO OESTE DE LA TRAVESÍA DE LA N-330a MARGEN DERECHA A SU PASO POR CASAS ALTAS (VALÈNCIA)”.

(Mayo de 2017)





## ESTUDIO DE DELIMITACIÓN DE LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN LA MARGEN DERECHA DE LA CARRETERA N-330a EN EL T.M. DE CASAS ALTAS

### ÍNDICE

1. ANTECEDENTES .....	2
2. NORMATIVA DE APLICACIÓN .....	5
3. DELIMITACIÓN Y ESTABLECIMIENTO DEL TRAMO DE LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN OBJETO DE ESTUDIO .....	7
4. PROCEDIMIENTO.....	10
5. CONCLUSIONES.....	11

### ANEXOS

- Plano 1. Planta Línea Límite Edificación (E 1/2000)





## **1. ANTECEDENTES**

El término municipal de Casas Altas forma parte de la Comarca del Rincón de Ademuz, con una orografía de carácter montañosa, atravesado por el Río Turia, de Norte a Sur. La superficie urbana y la población principal se encuentran en la parte occidental del cauce.

En cuanto a las infraestructuras viarias principales con influencia en el término municipal se encuentran:

- La carretera nacional N-330a que atraviesa el término de norte a sur y constituye el acceso al pueblo.
- La variante de carretera nacional N-330, por la zona Oeste del término municipal evitando el paso directo sobre las poblaciones del Rincón de Ademuz y comunicando la provincia de Valencia con Teruel y Cuenca.

El término municipal de Casas Altas, cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 17 de mayo de 2013.

Durante la tramitación del expediente del Plan General de Ordenación Urbana de Casas Altas, la Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient solicitó informe a las distintas administraciones afectadas. Así, con fecha 2 de junio de 2005 esta Conselleria solicita informe a la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana, en relación con el expediente del Plan General de Ordenación Urbana de Casas Altas, para lo cual adjunta en su escrito 2 planos, Plano A de Ordenación Estructural del Término Municipal y Plano C de Ordenación Pormenorizada.

Con fecha 6 de septiembre de 2005, esta Demarcación de Carreteras emitió informe en base a la documentación presentada por la Conselleria, en el que se concluía que el carácter del informe era favorable condicionado a que el límite de Suelo Urbano excluyera la superficie de suelo ocupada por la carretera N-330.

Durante la Comisión Informativa de 25 de enero de 2013, uno de los puntos de la Orden del





día fue el Plan General de Ordenación Urbana de Casas Altas, del cual se acordó proponer su aprobación definitiva a la Comisión Territorial, ya que éste es el órgano competente para la aprobación de planes general de municipios con población inferior a 50.000 habitantes. Finalmente el Plan General fue aprobado con fecha 17 de mayo de 2013.

Posteriormente a la aprobación del Plan General, el Ayuntamiento de Casas Altas con fecha 30 de enero de 2014, realiza consulta a la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana en relación a la línea límite de edificación a lo largo de la N-330a a su paso por esa localidad, solicitando informe sobre cuál debe ser la alineación de la edificación, marcando la distancia a la que debe situarse tanto el bordillo como la línea de fachada de las edificaciones.

Con fecha 14 de marzo de 2014, esta Demarcación emitió informe según la solicitud del el Ayuntamiento de Casas Altas, respondiendo según lo indicado en un informe emitido por la Abogacía del Estado sobre un asunto de idéntico contenido que afectaba al término municipal de Granada, en el que se concluía que la línea límite de edificación es una limitación legalmente establecida en los predios colindantes a las Carreteras del Estado según el artículo 25.1 de la Ley 25/1988 de Carreteras, que dice: "(...) La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras, de la arista exterior de la calzada más próxima, medida horizontalmente a partir de la mencionada arista (...)."

Así pues, los Planes Generales de Ordenación Urbana, aun teniendo carácter normativo no tienen rango de ley, y por tanto sólo puede reducirse la línea límite de edificación en los supuestos en los que la propia Ley 25/1988 de Carreteras lo establece, según su artículo 25, y que exige la tramitación de un procedimiento a tal efecto, según se indica en el artículo 85.4 del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

A la vista del informe emitido por la Demarcación, el Ayuntamiento de Casas Altas presenta un escrito en esta Demarcación de Carreteras, de fecha 30 de julio de 2014, solicitando el inicio del procedimiento de modificación de la línea límite de edificación en el lado este de la travesía de la N-330a a su paso por el municipio de Casas Altas. En esta solicitud de especifica que dicha modificación se concretaría en variar la línea límite de edificación que indica el Reglamento General de Carreteras de





25 metros medidos desde la arista exterior de la calzada, a los 2,50 metros que marca el plano B, del Plan General de Ordenación Urbana de Casas Altas, para de esta manera ajustarlo a las alineaciones oficiales que se indican en el planeamiento recientemente aprobado.

Con fecha 11 de noviembre de 2014, el Director General de Carreteras resuelve realizar un Estudio de Delimitación de Tramo Urbano según se establece en el artículo 124 del Reglamento General de Carreteras (RD. 1812/1994, de 2 de septiembre) en el que se establezca la línea de edificación en la margen derecha de la N-330.a, diferenciando en el suelo urbano la parte con edificaciones consolidadas y acera del resto, que se someterá a información pública de acuerdo con el artículo 85 del citado Reglamento.

Con fecha 29 de enero de 2015 es remitido el “Estudio de delimitación de la línea de edificación en la margen derecha de la carretera N-330.a en el Término Municipal de Casas Altas”, en el que se propone como línea límite de edificación la reflejada en el PGOU de Casas Altas aprobado el 17 de mayo de 2013, situando dicha línea entre la calle Calvario y la avenida de la Diputación a una distancia de 2,5 metros desde la arista exterior de la calzada en su margen derecha.

Con fecha 24 de agosto de 2015 el Subdirector General de Explotación y Gestión de Red, resuelve:

*El estudio de Delimitación de tramo urbano debe establecer la línea límite de edificación en la margen derecha de la N-330.a, en el tramo comprendido entre la calle Calvario y la Avenida de la Diputación, **diferenciando en el suelo urbano** la parte con edificaciones consolidadas y acera del resto, conforme al plano nº2: “Plano del casco urbano: delimitación de alineaciones y rasantes del proyecto de delimitación del suelo urbano del municipio de Casas Altas, aprobado el 27 de noviembre de 1986.*

*Dicha línea límite de edificación deberá ajustarse a la que, en su caso, estuviera vigente en el Planeamiento urbanístico aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 25/1988, de carreteras. Si no existiese dicha línea deberá ajustarse a las fachadas de las edificaciones existentes en la fecha de entrada en vigor de la citada Ley, si estuvieran a menos*



*de 25 metros de la arista de la calzada. En el resto de parcelas contiguas a la carretera que o estuvieran edificadas en dicha fecha, la línea límite de edificación se situará a la distancia legalmente establecida de 25 metros a de dicha arista o a una distancia menor en caso de que será la máxima compatible con el derecho de aprovechamiento urbanístico reconocido con anterioridad a la entrada en vigor de la citada Ley de Carreteras.*

## **2. NORMATIVA DE APLICACIÓN**

De conformidad con el artículo 48 de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de Carreteras, se indica que:

*“1. En los estudios de delimitación de tramos urbanos el Ministerio de Fomento fijará, para la fracción de Red de Carreteras del Estado estudiada, los tramos que se consideran urbanos y los que se consideran travesías. Asimismo, se fijará en todos los casos la línea límite de edificación y la zona de dominio público y, en los urbanos, también la de servidumbre, todo ello según las circunstancias de cada margen de la vía.*

*La anchura definida por dicha línea límite de edificación podrá ser no uniforme, y la misma podrá fijarse a distancia inferior a la prescrita por el artículo 33 de esta Ley, de acuerdo con el planeamiento urbanístico previamente existente a la entrada en vigor de la presente Ley.*

El Artículo 33 de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de Carreteras dice:

*3. El Ministerio de Fomento, previo informe no vinculante de las Comunidades Autónomas y Entidades locales afectadas a emitir en un plazo no superior a dos meses, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o comarcas perfectamente delimitadas.”*

El artículo 85 del Reglamento General de Carreteras, (RD. 1812/1994, de 2 de septiembre)





*“4. A efectos de lo previsto en los apartados 1 y 2 del presente artículo, **la Dirección General de Carreteras determinará provisionalmente la línea límite de edificación y someterá el correspondiente estudio de delimitación a información pública, por el plazo de treinta días hábiles, que se anunciará en el Boletín Oficial del Estado, a fin de que cualquier persona física o jurídica pueda formular las alegaciones que estime pertinentes.***

***Simultáneamente, dicha Dirección General remitirá a las Comunidades Autónomas y Entidades locales afectadas, el referido estudio de delimitación, a fin de que, en dicho plazo y un mes más, se manifiesten.***

***En caso de conformidad, o si las Comunidades Autónomas o las Entidades locales no contestasen en el plazo mencionado, el expediente se elevará al Ministro de Fomento para su resolución definitiva.***

*En el supuesto de disconformidad, se procederá con arreglo a lo indicado en el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 10 de la Ley de Carreteras y 33 de este Reglamento.”*

Por su parte, la Disposición Transitoria segunda del vigente Reglamento General de Carreteras establece:

***“En virtud de lo previsto en el apartado 2 del artículo 25 de la Ley de Carreteras y en el apartado 1 del artículo 85 de este Reglamento, en los Municipios que, en el momento de entrar en vigor la Ley de Carreteras, dispusieran de un instrumento de planeamiento urbanístico aprobado, la Dirección General de Carreteras, en el expediente de delimitación de tramos urbanos establecerá la línea límite de edificación a la mayor distancia posible, dentro de los límites legales y del respeto al aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento”.***

El artículo 121 del Reglamento, establecen la aplicación prioritaria de las normas contenidas en el capítulo IV de la Ley (y Título IV de su Reglamento) respecto de los tramos de carretera estatal que discurren por suelo urbano o estén incluidos en la red arterial.





De acuerdo con ello, el artículo 124 del Título IV del Reglamento establece que:

*“2. En el expediente citado en el apartado anterior (Estudio de delimitación de tramos urbanos) se determinará la línea límite de edificación a lo largo de todo el tramo urbano, incluida la travesía.*

*Dicha línea podrá ser no uniforme y fijarse a distancia inferior a la prescrita por el apartado 1 de los artículo 25 de la Ley y 84 de este Reglamento (50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y 25 metros en el resto de las carreteras, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima), de acuerdo con el planeamiento urbanístico correspondiente, y en virtud de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 33 de la Ley y el apartado 1 del artículo 85 de este Reglamento (disminución de la línea límite de edificación si lo permite el planeamiento urbanístico correspondiente).*

*3. A efectos de lo previsto en el apartado anterior, la Dirección General de Carreteras remitirá al Ayuntamiento afectado el estudio de delimitación de tramos urbanos, a fin de que en el plazo de dos meses manifieste si es o no conforme con el planeamiento urbanístico en vigor. En caso de conformidad, o si el Ayuntamiento no contestase en el plazo mencionado, el citado estudio se elevará al Ministro de Fomento para su aprobación. En el supuesto de disconformidad, se procederá conforme se indica para este caso en el apartado 1 del artículo 10 de la Ley y 33 de este Reglamento.”*

### **3. DELIMITACIÓN Y ESTABLECIMIENTO DEL TRAMO DE LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN OBJETO DE ESTUDIO**

El tramo de línea límite de edificación a modificar, es el correspondiente a la carretera N-330a en su margen derecha, comprendida entre la Calle Calvario y la Avenida Diputación del Término Municipal de Casas Altas.





Para determinar la línea límite de edificación se ha considerado el planeamiento urbanístico vigente aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 25/1988, de carreteras conforme al plano vigente “delimitación de alineaciones y rasantes del proyecto de delimitación de suelo urbano del municipio de casas Altas aprobado el 27 de noviembre de 1986.

En el resto de parcelas contiguas a la carretera que no están edificadas y que no figuran contempladas en el documento anterior se fija una distancia de 25 metros de la arista exterior de la calzada.

Esta carretera a su paso por la localidad de Casas Altas, registró en el año 2012 una IMD de 421 vehículos/día, concentrándose el flujo principal (875 vehículo/días para el año 2012) en la carretera N-330 que hace de variante de esta localidad y de otras poblaciones del Rincón de Ademuz, lo que justifica más la modificación de línea límite de edificación que se pretende, puesto que la carretera N-330a tiene carácter estrictamente local y sería susceptible de entrega a otra Administración con competencia en carreteras.

A continuación se adjuntan algunas imágenes que permiten comprender mejor la situación existente. Las dos primeras se corresponden con la situación actual en la carretera N-330a a su paso por el municipio de Casas altas, y la última es una imagen aérea en que puede observarse la población y su ubicación respecto a la carretera N-330 que hace de variante de la misma.









#### **4. PROCEDIMIENTO**

La regulación de los Estudios de Delimitación de Tramos Urbanos viene contemplada en el Título IV del vigente Reglamento General de Carreteras, aprobado por el Real Decreto 1812/94, de 2 de septiembre). Concretamente, el artículo 124.2 del mismo establece: *“En el expediente citado en el apartado anterior (Estudio de delimitación de tramos urbanos) se determinará la línea límite de edificación a lo largo de todo el tramo urbano, (...) Dicha línea podrá ser no uniforme y fijarse a distancia inferior a la prescrita por el apartado 1 de los artículos 25 de la Ley y 84 de este Reglamento (50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y 25 metros en el resto de las carreteras, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima), de acuerdo con el planeamiento urbanístico correspondiente, y en virtud de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 25 de la Ley y el apartado 1 del artículo 85 de este Reglamento (disminución de la línea límite de edificación si lo permite el planeamiento urbanístico correspondiente).”*



El apartado 3 del artículo 124 del Reglamento General de Carreteras, establece el procedimiento de los Estudios de Delimitación de Tramos Urbanos con la siguiente regulación: “A efectos de lo previsto en el apartado anterior, **la Dirección General de Carreteras remitirá al Ayuntamiento afectado el estudio de delimitación de tramos urbanos a fin de que en el plazo de dos meses manifieste si es o no conforme con el planeamiento urbanístico en vigor. En caso de conformidad, o si el Ayuntamiento no contestase en el plazo mencionado, el citado estudio se elevará al Ministro de Fomento, para su aprobación. En el supuesto de disconformidad se procederá conforme se indica para este caso en el apartado 1 del artículo 10 de la Ley y 33 de este Reglamento.**”

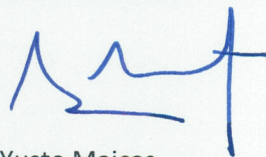
## **5. CONCLUSIONES**

De conformidad con el artículo 124.2 del Vigente Reglamento General de Carreteras, en relación con el artículo 25.2 de la Ley de Carreteras, el artículo 85.1 de su Reglamento y la Disposición Transitoria segunda del mismo, en las carreteras estatales que discurran por zonas urbanas se podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la ordinaria, al objeto de respetar al máximo el aprovechamiento urbanístico asignado por el planeamiento a dicho suelo urbano.

La línea límite de edificación que se propone es la reflejada en la delimitación de alineaciones y rasantes del proyecto de delimitación de suelo urbano del municipio de Casas Altas aprobado el 27 de noviembre de 1986 para el casco urbano y 25 m medidos desde la arista exterior de la calzada para le resto.

Valencia, 16 de mayo de 2017

**EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS  
DE LA DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO  
EN LA COMUNIDAD VALENCIANA**



José Yuste Maicas

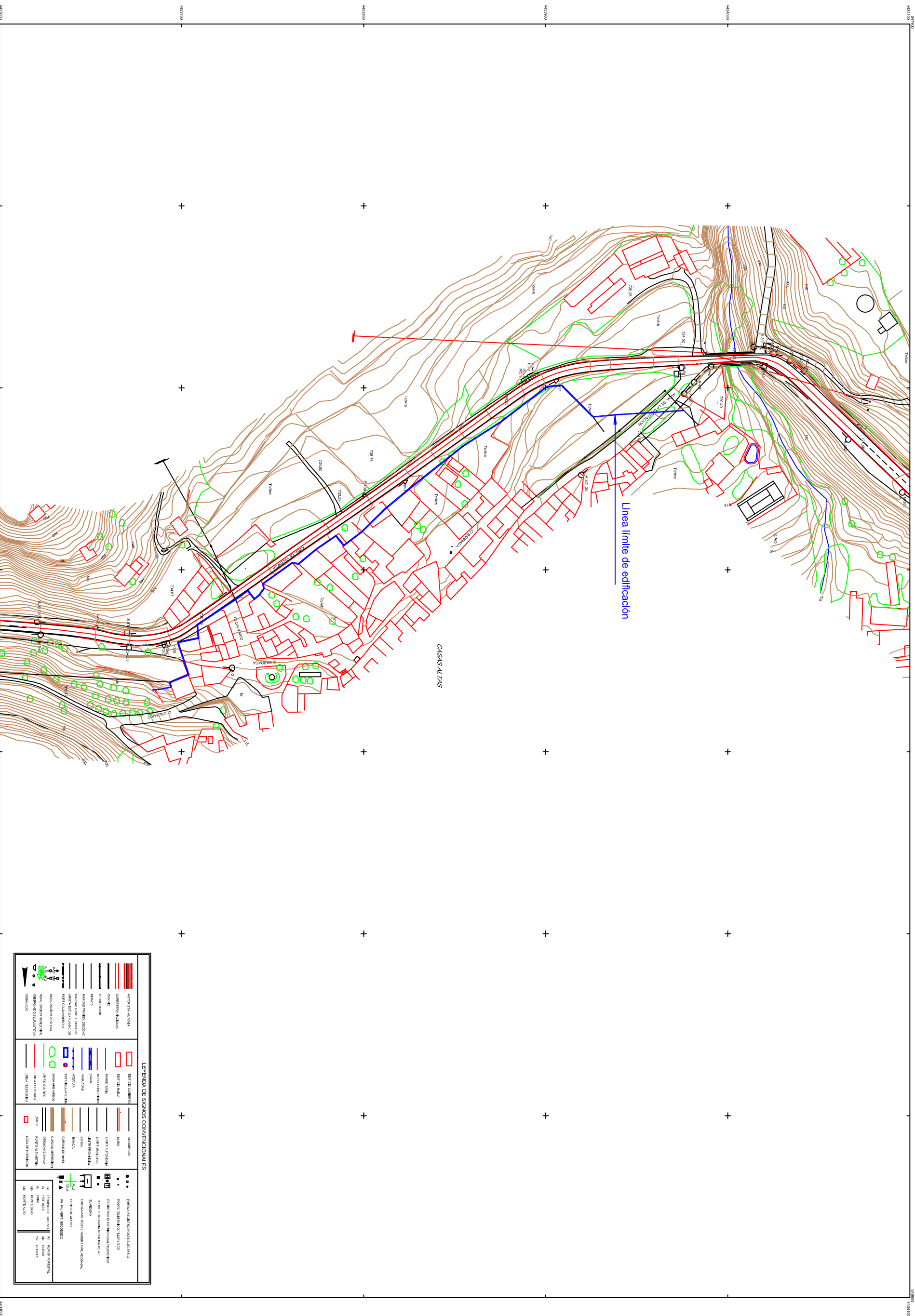




## ANEXOS

- Plano 1: Planta Línea Límite Edificación (E 1/2000)





Linea limite de edificación

CASAS ALTAS

UNE CON LA HOJA N.º 120  
DIRECCION UTIEL

**LEYENDA DE SIGNOS CONVENCIONALES**

	URBANO		FERROVIARIO
	CARRETERA		CANAL
	ARROYO		TORRE DE AGUA
	LINEA DE NIVEL		LINEA DE ENERGIA
	EDIFICIO		TELÉFONO
	REJILLA		MONUMENTO
	PONTE		PUNTO DE AGUA
	TUNEL		MOLINO
	BARRIO DE AGUA		MOLINO
	BARRIO DE AGUA		MOLINO