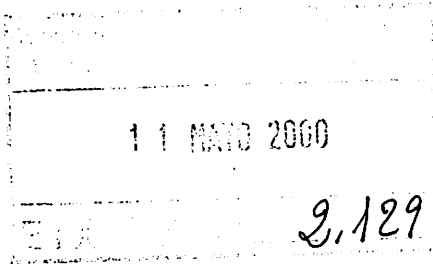
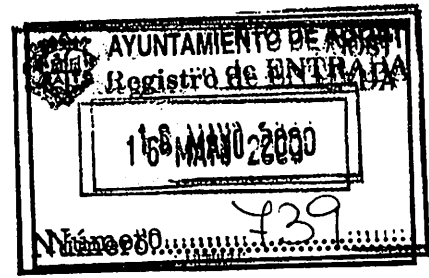


ACUSE DE RECIBO

N^a Ref^a: /mr. PL-970401/2

Asunto:
R/ ejemplar diligenciado.



SR. ALCALDE-PRESIDENTE
Ayuntamiento de
03698-AGOST

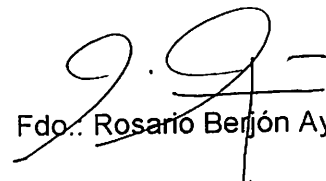
EXPTE. AGOST.- Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en c/La Font.

Adjuntamos ejemplar del expediente arriba detallado, debidamente diligenciado por el Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, el cual fue aprobado con fecha 30 de Enero de 1998.

Alicante, 9 de Mayo de 2000

EL SECRETARIO DE LA CTU.



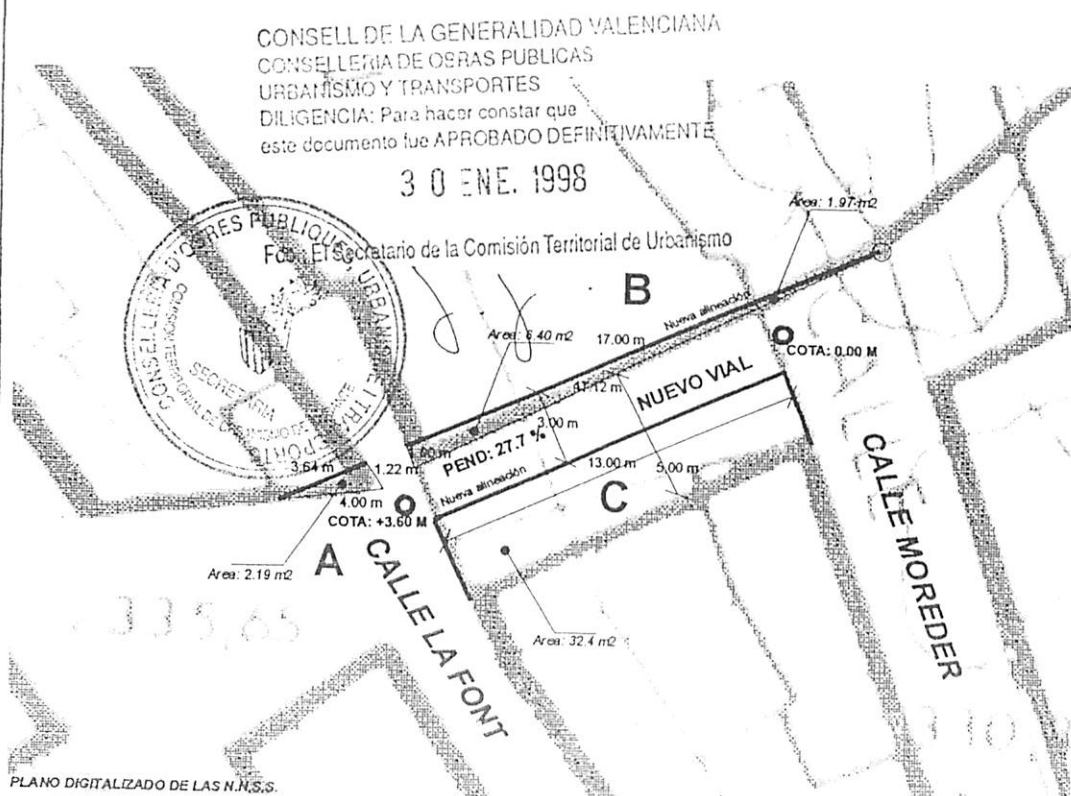

Fdo.. Rosario Berjón Ayuso

INFORME PARA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AGOST

Corrige al informe de Noviembre de 1.996.
Modificación 15/7/97: vial de 2,5 a 3 m. y corrección en superficies.

Corrige al informe de Julio de 1.997.
Modificación 26/9/97: documentación en el mismo formato que NN.SS. vigentes.
Diligenciado por Ayuntamiento. Se recoge las medidas compensatorias del Art. 55.3 de la LRAU

Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbano referente a:



cambio del vial sito entre las calles La Font y Moreder.

Septiembre 1.997

1. Introducción

Tomás Román Beneyto, con domicilio en calle Alfarería, 26, bajo, de Agost (Alicante) propietario de los terrenos hoy ocupados por diferentes edificaciones y un taller de alfarería, y afectados por un vial previsto y no ejecutado en las Normas Subsidiarias del mencionado municipio, desea hacer un cambio en el mencionado vial dada la imposibilidad práctica de realizarlo tal y como dispone la Norma.

El vial se encuentra sito entre las calles Moreder y La Font, según se puede comprobar en la documentación gráfica que se acompaña.

El Sr. Tomás Román Beneyto, propietario de este terreno, solicita por el presente el cambio de vial tal y como se indica en el plano adjunto.

Agost a 10 de Agosto de 1997

El Secretario



2. Memoria

2.1 Redacción y encargo

Vicente J. Segura Pastor, arquitecto colegiado en el C.O.A.C.V. en su demarcación de Alicante con el número 4.522, y con gabinete técnico en San Pascual, 10, de Novelda (Alicante) procede a redactar la presente modificación puntual a las Normas Subsidiarias de Ordenación Urbana vigente en el término municipal de Agost como consecuencia del encargo hecho por Tomás Román Beneyto, mayor de edad, provisto de D.N.I. número 22.110.144-Z, y con domicilio calle Alfarería, 26, bajo, de Agost (Alicante).

2.2 Antecedentes

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbano de Agost fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en sesión celebrada el 16 de Febrero de 1.984, recogándose en las mismas toda la normativa urbanística que ha dado lugar a la ciudad.

Estas Normas son revisadas y esta revisión aprobada definitivamente en el C.T.U. con fecha tres de Julio de 1.995 y publicada en el D.O.G. el 22 de Marzo de 1.996.

2.3 Objeto

2.3.1 Descripción

El objeto de la presente propuesta de modificación puntual de las N.N.S.S. es hacer un cambio en el vial situado entre las calles La Font y Moreder de la siguiente forma:

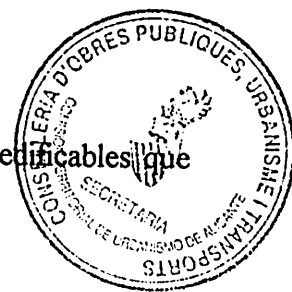
Cambio en el ancho del vial:	de 5 metros a 3 metros.
Cambio de uso:	de tránsito rodado a uso peatonal (escalinata).

2.3.2 Superficies

A continuación se representan unas tablas con las áreas de vial y áreas edificables que varían.

Esta primera refleja la variación del área del vial que queda modificado:

Área vial	Estado previo a la modificación	Estado posterior a la modificación
Área vial	5 (an.) x 13 (lar.) = 65 m ²	3 (an.) x 13 (lar.) = 39 m ²



AGOST 1996

Las que siguen recogen las variaciones de estas superficies según las zonas marcadas en los esquemas:

ZONA C ¹	
Área vial	Estado posterior a la modificación
	-32,4 m ²
Área edificable	
	+32,4 m ²

¹ En esta tabla se indican incrementos o detrimentos en las áreas de vial y edificables.

ZONA B ¹	
Área vial	Estado posterior a la modificación
	+8,37 m ²
Área edificable	
	-8,37 m ²

¹ En esta tabla se indican incrementos o detrimentos en las áreas de vial y edificables.

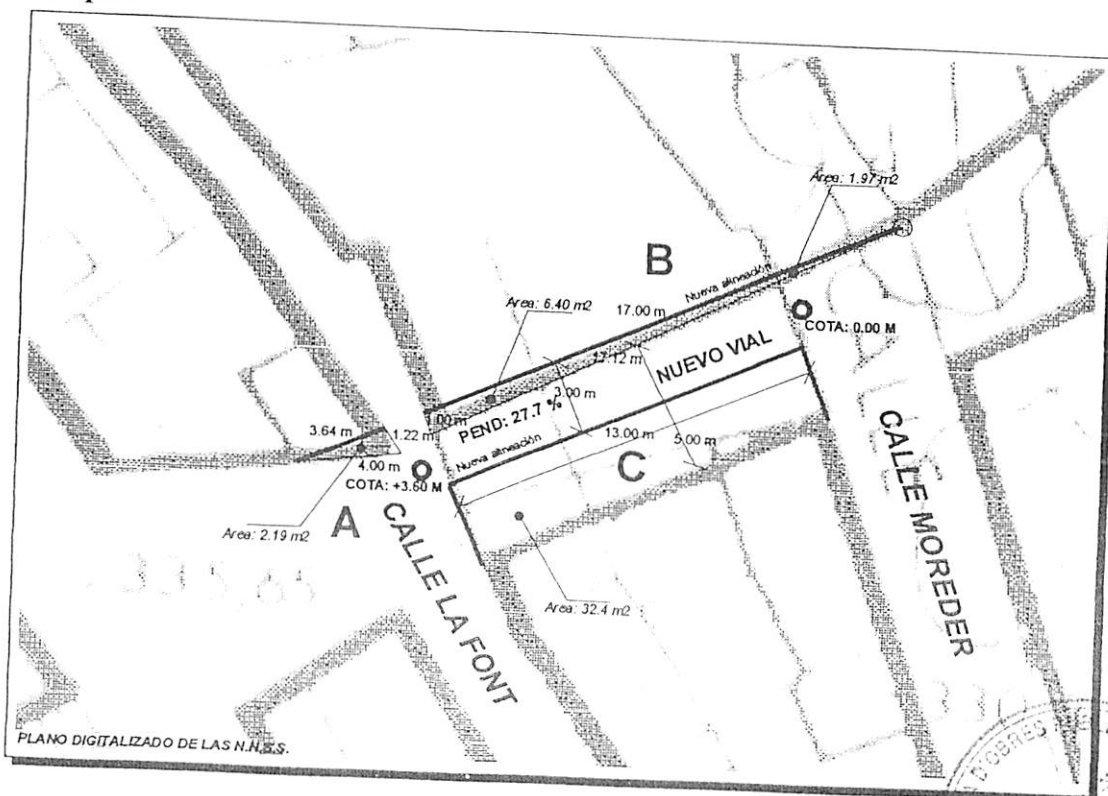
ZONA A ¹	
Área vial	Estado posterior a la modificación
	+2,19 m ²
Área edificable	
	-2,19 m ²

¹ En esta tabla se indican incrementos o detrimentos en las áreas de vial y edificables.

RESUMEN ÁREAS	
Área vial	Estado posterior a la modificación
	-21,84 m ²
Área edificable	
	+21,84 m ²

25 de 1997
27 de 1997
Secretario

2.3.3 Croquis



2.4 Justificación de la conveniencia y oportunidad de su formulación.

2.4.1 Normas Subsidiarias de Ordenación Urbana

La revisión de las Normas fue aprobada definitivamente en el C.T.U. con fecha tres de Julio de 1.995 y publicada en el D.O.G. el 22 de Marzo de 1.996, tal y como se referido anteriormente.

La documentación de que dispone es la exigida por la vigente Ley del Suelo en su artículo 12 y concordantes del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, dentro de la misma se desarrollan los planos de ordenación en los cuales se fijan igualmente las alineaciones y rasantes disponiéndose en suelo urbano a un escala E: 1/1.000.

2.4.2 Información Urbanística

En las vigentes N.N.S.S., los terrenos objeto de la presente modificación se encuentra clasificados como:

- "Suelo urbano", zona calificada como "Ensanche", siendo la calle La Font el límite con la zona calificada de "Centro Histórico".

2.4.3 Carácter de la presente modificación

El carácter de la presente Propuesta de Modificación de las vigentes N.N.S.S., se limita a un aspecto muy concreto y puntual del mismo, no considerando la misma de una amplitud que exija la revisión de la Norma.

Dicha modificación es incluíble dentro de las previstas en el artículo 55 de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

2.4.4 Justificación de la conveniencia

a. Del Objeto

La modificación descrita se justifica por la altimetría del terreno donde se ejecutará la vía.

Considerando una cota de referencia 0.00 m. en la intersección de la calle con Moreder, tendríamos una cota de 3.60 m. en su intersección con La Font.

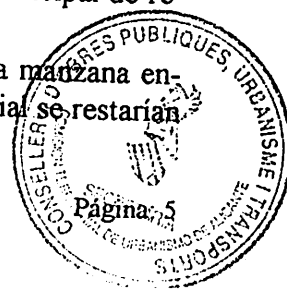
Esta diferencia de cotas produce una pendiente de 27,7%, que en la práctica, es incompatible con el tráfico rodado.

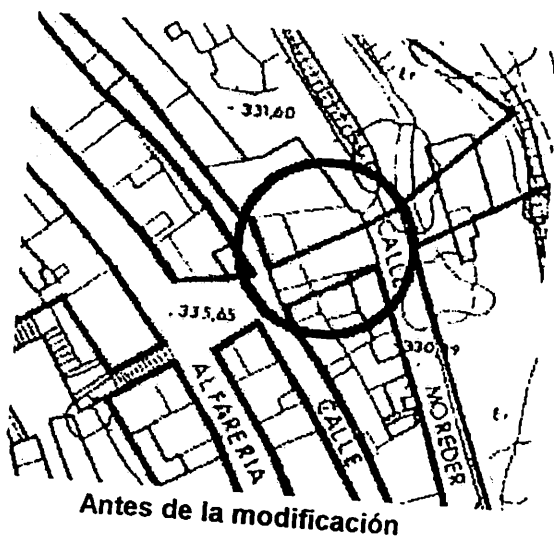
Teniendo en cuenta que existe una tipología de calle en todo el casco histórico con una ancho aproximado de 3 m. y de uso peatonal mediante escalinata, generada por las grandes pendientes que provoca el asentamiento de la antigua ciudad sobre un montículo, se plantea la modificación del vial siguiendo esta tipología y en conexión con esta red de calles-escalera.

La conexión queda garantizada ya que la calle modificada es colindante con el casco histórico y con una de estas escalinatas (ver figura página siguiente).

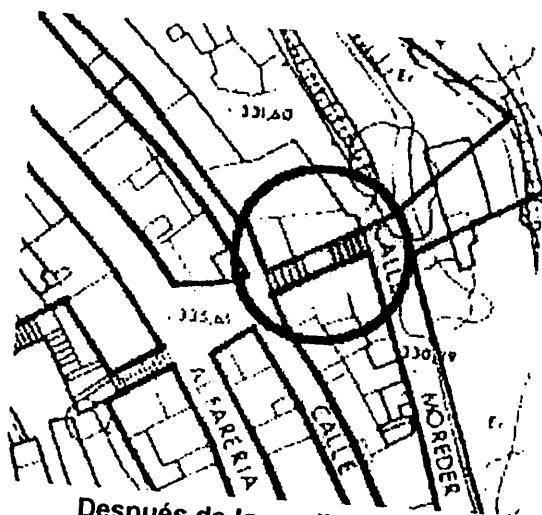
Las alineaciones de la calle modificada no serán paralelas a la primitiva, ya que se atiende a la necesidad desviarla en un metro en su intersección con La Font (zona marcada con A), manteniendo como punto fijo el punto de inflexión de esta alineación en su intersección con la calle Moreder (zona marcada con B), para facilitar el paso y giro del servicio municipal de retirada de basuras.

Este cambio en la alineación produce una modificación en los límites de la manzana enfrentada en la calle La Font (zona marcada con A); los 2.19 m² que pasan a ser vial se restarían del actual local en planta baja, propiedad del peticionario.





Antes de la modificación



Después de la modificación

b. De la figura empleada (cumplimiento de L.R.A.U. artículos 55-3 y 55-4)

La vigente Ley del Suelo se plantea el planeamiento de una forma más abierta, menos rígida que la anterior de 1956.

Para ello desarrolla la posibilidad de modificación del planeamiento vigente, de forma puntual, sin necesidad de recurrir a una Revisión o Modificación total del referido Plan o Norma, cuando esta modificación fuese de un contenido exigüe y no afectase a la estructura general del Plan o Norma modificada.

No obstante y para mayores garantías urbanísticas, impone la obligación de tramitación de igual desarrollo que el plan o norma modificada.

Así pues, se cree que cuando la propia Ley del Suelo contempló esta posibilidad fue por el caso de modificaciones de este tipo que van apareciendo durante la gestión general del Plan o Norma y cuya aplicación según las directrices del mismo resultan difíciles de traducir a la realidad.

1] Artículo 55-3

El artículo cincuenta y cinco de la L.R.A.U., (revisiones y modificaciones de los Planes), en su punto 3 se hace alusión a las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, en el caso de que la modificación aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo del destino público.

En la modificación solicitada 21,84 m² de viales pasan a ser suelo edificable. Teniendo en cuenta que la edificabilidad techo para esta área con la altura máxima permitida de PB+2, es de 65,52 m², a 3,5 habitantes/vivienda y a 5 m² de suelo para sistemas generales por habitante, tendríamos como máximo una superficie de 17,5 m² de superficie de sistemas generales en compensación.

Según conversaciones mantenidas con los propietarios y con el técnico municipal, que a su vez hizo unas consultas previas con los servicios técnicos de la Conselleria, la compensación se realizará con el incremento de la superficie del parque del Rugló en 17,5 m², superficie propiedad del Ayuntamiento, por ser interés del Ayuntamiento el desarrollo de esta zona de sistemas generales.

En cuanto a la compensación económica para la adquisición de la superficie mencionada, y en acuerdo a conversaciones mantenidas entre el propietario y el señor Alcalde, el interesado aportará terrenos para viales de su propiedad previstos en las Normas Subsidiarias, y que según la Norma se adquirirían por expropiación.

Estos terrenos suman una superficie de 269 m², por lo que queda asegurado que el valor de lo que se aporta supera con creces el valor de los terrenos compensados en el parque del Rugló.

Todo esto queda reflejado en la documentación gráfica que acompaña a este informe (plano de calificación del suelo modificado).

2] Artículo 55-4

En este punto se hace referencia a que cualquier modificación del Plan que conlleve diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requiere previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo.

2.5 Usos, edificaciones e infraestructura existente

Como ya se ha comentado el vial se encuentra sin ejecutar. El cambio en la alineación de la manzana marcada con A, sólo afecta al local en planta baja, que es propiedad del peticionario.

2.6 Inversiones públicas

La realización de las obras necesarias para la presente modificación puntual no genera ningún tipo de nueva inversión municipal.

2.7 Normas urbanísticas

2.7.1 Normas vigentes

La normativa aplicable a este tipo de suelo que regula Normas Subsidiarias de Ordenación Urbana.

2.7.2 Normas modificadas

La normativa aplicable a esta modificación es la misma que la normativa vigente en cuanto a que la modificación no afecta al contenido de la normativa, sino al cambio en las alineaciones de una calle, por lo que son de aplicación las mismas normas de la normativa vigente ya que no varía el contenido. Se aporta plano de alineaciones modificado.

En Novelda a 26/9/97.

Vicente J. Segura

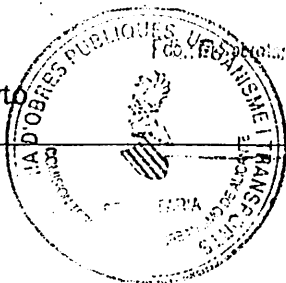
Vicente J. Segura Pastor, arquitecto

El Peticionario:

Tomás Román Beneyto

LA GENERALITAT VALENCIANA
DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME I
TRANSPORTS
DIRECCIÓ DE PLANEJAMENT I
ORDENAMENT DEL TERRITORI
30 ENE. 1998

Com. de la Comisión Territorial de Urbanismo



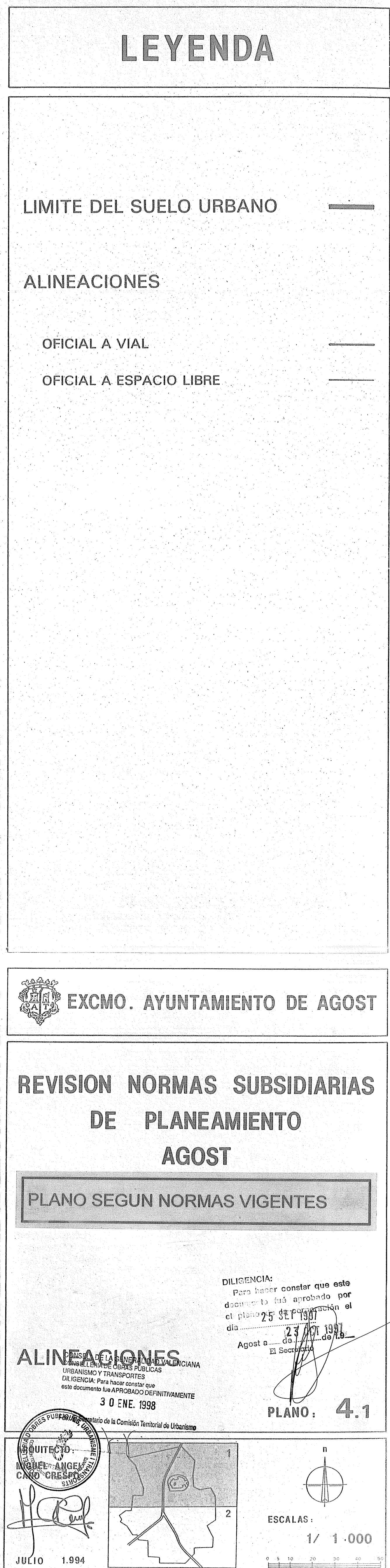
CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DILIGENCIA) Para hacer constar que
este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

30 ENE. 1998

Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



SITUACION DE TERRENOS PARA CESION





LEYENDA

LIMITE DEL SUELO URBANO

ALINEACIONES

OFICIAL A VIAL

OFICIAL A ESPACIO LIBRE

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE AGOST

REVISION NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO AGOST

PLANO SEGUN PROPUESTA DE
MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS

SE MODIFICA LA ALINEACION DE LA CALLE
SITA ENTRE LAS CALLES LA FONT Y MOREDER

ALINEACIONES

Para hacer constar que esta
diligencia ha sido realizada por
el Sr. Miguel Cano Chacón el
23 de Julio de 1994.

Agost a 23 de Julio de 1994.

30 SNE 1998

PLANO: 4.1

ARQUITECTO
MIGUEL CANO CHACÓN

1

2

ESCALAS:
1/ 1.000

JULIO 1994



LEYENDA

LIMITES

SUELO URBANO

ZONAS

ALTURAS DE EDIFICACION

ZONAS DE CALIFICACION

CENTRO HISTORICO

ENSANCHE

EDIFICACION ABIERTA

INDUSTRIAL

CH
EN
EA
IN

DOTACIONES

PARQUE URBANO

PARQUE DEPORTIVO

ESPACIO LIBRE VERDE

ESCOLAR

CULTURAL

SANITARIO

ASISTENCIAL

RELIGIOSO

POLIVALENTE

SERV. MUNICIPAL

P
D
V
E
C
S
A
R
X
M

ALTURA DE LA EDIFICACION

NUMERO DE PLANTAS

3



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE AGOST

REVISION NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO AGOST

PLANO SEGUN NORMAS VIGENTES

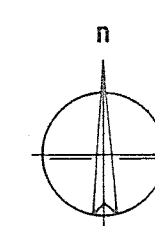
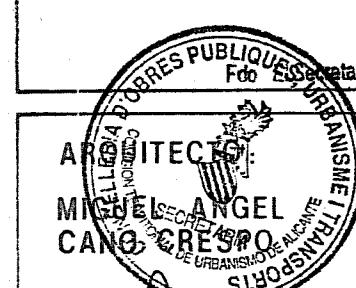
CALIFICACION NUCLEO URBANO

CONSEJO DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELERIA DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DILIGENCIA: Para hacer constar que
este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE
30 DE NOVIEMBRE DE 1998

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este
documento fue aprobado por
el plano de 25 SET 1997 en el
día 25 SET 1997
Agost a 25 SET 1997 de 19
El Secretario

PLANO: 5



ESCALAS:

1/ 2.000

0 10 20 40 60 80 100

DICIEMBRE 1.994



LEYENDA

LIMITES

SUELO URBANO

ZONAS

ALTURAS DE EDIFICACION

ZONAS DE CALIFICACION

CENTRO HISTORICO

ENSANCHE

EDIFICACION ABIERTA

INDUSTRIAL

DOTACIONES

PARQUE URBANO

PARQUE DEPORTIVO

ESPACIO LIBRE VERDE

ESCOLAR

CULTURAL

SANITARIO

ASISTENCIAL

RELIGIOSO

POLIVALENTE

SERV. MUNICIPAL

ALTURA DE LA EDIFICACION

NUMERO DE PLANTAS

CH
EN
EA
IN

P
D
V
E
C
S
A
R
M

3



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE AGOST

REVISION NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO AGOST

PLANO SEGUN PROPUESTA DE
MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS

INCREMENTO EN LA SUPERFICIE DEL PARQUE RUGLO EN 17,5 M2

CALIFICACION

NUCLEO URBANO

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DILIGENCIA: Para hacer constar que
este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE
30 ENE. 1998

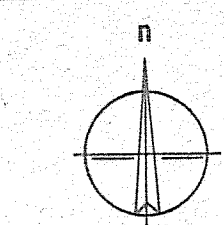
DILIGENCIA:
Para hacer constar que este
documento fue aprobado por
el plano de 25 de agosto en el
dia 25 de agosto de 1997
Agost e de 1997
El Secretario

PLANO: 5

ARQUITECTO
MIGUEL ANGEL
CANO CHESER

1998

DICIEMBRE 1.994



ESCALAS:

1/ 2.000

0 10 20 40 60 80 100