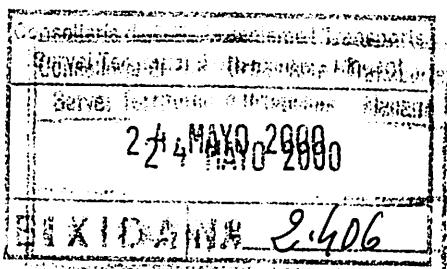


ACUSE DE RECIBO

Nº Refº: /mr. PL-981030/2

Asunto:
R/ ejemplar diligenciado.



SR. ALCALDE-PRESIDENTE
Ayuntamiento de
03698- AGOST

EXpte. AGOST.- Modificación de las Normas Subsidiarias en casco histórico.

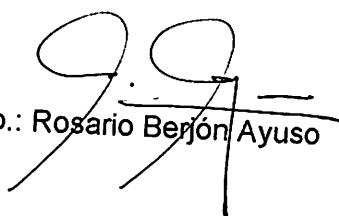
Adjuntamos ejemplar del expediente arriba detallado, debidamente diligenciado por el Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, el cual fue aprobado con fecha 21 de Diciembre de 1998.

Alicante, 22 de Mayo de 2000

EL SECRETARIO DE LA CTU.



Fdo.: Rosario Berjón Ayuso



R / 7-10-98
R / 2-11-98

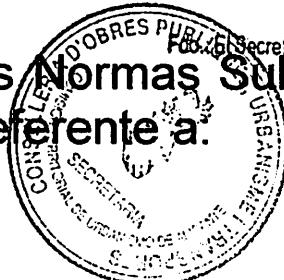
EXMO. AYUNTAMIENTO DE AGOS.

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

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

21 DIC. 1998

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



Variación de la delimitación del Casco Histórico (CH) integrando en la Zona de Ensanche (EN), la manzana delimitada por la Avda. del Consell del País Valencia , CI/ del Trinquete y CI/ El Portal.

DILIGENCIA:

EL ARQUITECTO:

JULIO PASCUAL
ROSELLO SERRANO

MARZO DE 1.998

PROUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AGOST

DILIGENCIA:

Para constar que el documento que sigue es la propuesta de modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Agost, presentada por el Consell del País Valenciano, en la Comisión Territorial de Urbanismo, el dia 24 de Noviembre de 1998.

Agosto 24 de 1998
El Secretario

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

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

21 DIC. 1998

El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

V.V.

**Variación de la delimitación del Casco
Histórico (CH) integrando en la Zona de
Ensanche (EN), la manzana delimitada por la
Avda. del Consell del País Valencia , CI/ del
Trinquete y CI/ El Portal.**



1.- MEMORIA

1.1.- INTRODUCCION Y JUSTIFICACION.

1.2.- NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES.

1.3.- MODIFICACION A EFECTUAR.

1.4.- JUSTIFICACION DE LA NO MODIFICACION DE ESTANDARES URBANISTICOS GENERALES

1.4.1. Parámetros de edificabilidad vigentes según NNSS.

1.4.2. Dotaciones previstas actualmente en las NNSS, cuantificación y nivel de adecuación a las necesidades presentes y futuras.

1.4.3. Justificación del mantenimiento de estandares necesarios tras la modificación propuesta.

1.4.3.1. Invariabilidad del nº de habitantes.

1.4.3.2. Adecuación a la LRAU.

1.5.- DOCUMENTOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS QUE VAN A RESULTAR AFECTADOS.

1.6.- NORMATIVA LEGAL.

2.- PLANOS.

3.- ANEXOS.

3.1.- REPORTAJE FOTOGRAFICO

DILICUAZA:

f... que el acuerdo que se ha
d... en la reunión celebrada el dia
c... en la reunión celebrada el
dia... 24 SET. 1998

Agost... - 2 Agosto 1998
En Secretaría

[Handwritten signature]



... que este
d...
el ...
dia 24 de Septiembre de 1993

Agosto de 1994
El Secretario

MEMORIA

1.1.- INTRODUCCION Y JUSTIFICACION.

La vigente Ley, 6/1.994 de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la Actividad Urbanística, (DOGV, num. 2394 de 24 de Noviembre de 1.994), establece, textualmente, en el núm. 2 de su Disposición Transitoria Séptima que : " Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, Los Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano, así como los Programas de Actuación Urbanística de los previstos en la legislación anterior se asimilarán a los Planes Generales regulados en la presente Ley a los efectos de su aplicación, desarrollo y modificación, sin perjuicio de lo dispuesto en el núm. 3 de la Disposición Transitoria Primera y en el núm. 2 de la Disposición Transitoria Segunda ".

Esto hace que, como en el presente caso este Planeamiento constituya el último escalón del proceso Planificador, el instrumento donde se concreta el detalle y se prevee la evolución de la ciudad. Estas circunstancias dotan a estas figuras de una complejidad y extensión muy considerables, lo que provoca, a su vez, que pese al minucioso detalle de la regulación y los diversos controles y procesos de información pública que atraviesa, siempre aparezcan con posterioridad una diversidad de pequeños desajustes, omisiones, errores de interpretación, de apreciación, etc., que sólo la aplicación práctica del Planeamiento desvela. Al hilo de esto es obligado añadir aquí que la mayor parte de los errores a los que antes aludiamos no pueden considerarse como tales en el "estricto sensu", sino mas bien de circunstancias particulares que no han sido tenidas en cuenta, concreciones de detalles difíciles de apreciar en un proceso general, omisiones, equivocaciones no advertidas de tipo gráfico o documental, etc. Siempre cuestiones de escasa trascendencia y que, por supuesto, no alcanzan nunca a cuestionar las líneas generales del Planeamiento, ni ninguno de sus objetivos.

1.2.- NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES.

La aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Agost por la Comisión Territorial de Urbanismo se produjo el 12 de Noviembre de 1.995, siendo publicado en el BOP el 27 de Enero de 1.996.

Como puede apreciarse, por tanto, se llevan ya unos 2 años de aplicación y gestión cotidiana procurándose , por tanto, el origen de un conocimiento minucioso de la documentación aprobada y consecuentemente de la Normativa impuesta, que otorga la suficiente proyección como para desvelar imperfecciones, o mejor, aplicaciones de parámetros injustificados, como es nuestro caso.

La modificación que este
decreto establece se aplica por
el periodo de 10 años, contados desde el
día 24 SET. 1955.

Agosto 24 de 1955
El Secretario

1.3.- MODIFICACION A EFECTUAR.

La modificación que nos ocupa, por su escasa entidad y significado dentro del conjunto, mas bien cabría calificarla de subsanación de error material, y consiste, descrita sucintamente, en la variación de la delimitación del Casco Histórico (CH) integrando en la Zona de Ensanche (EN) la manzana delimitada por la Avda. del Consell del País Valencia, C/ del Trinquete y la C/ El Portal, considerando que de los cinco solares existentes en la manzana, tres de ellos son de reciente construcción, y no respetan las condiciones particulares de la Edificación y Uso del Suelo, preconizadas en el Capítulo 2º : SUELO URBANO, del título IV de las vigentes Normas, en su artículo 37, para la Zona de Casco Histórico (CH), con lo que se desvirtúa totalmente la integración de dicha manzana en el Casco Histórico (CH), y consecuentemente la sujeción de sus parámetros a los establecidos para la zona, toda vez que por otro lado toda la Avda. del Consell del País Valencia, en sus dos fachadas hasta llegar a la manzana que nos ocupa y en su fachada izquierda, (dirección S. Vicente-Castalla), pertenece a la Zona de Ensanche, (clave EN), infringiendo además las limitaciones de vuelos en numerosas edificaciones de la fachada derecha, perteneciente a la clave CH.

1.4.- JUSTIFICACION DE LA NO MODIFICACION DE LOS ESTANDARES URBANISTICOS GENERALES.

1.4.1. Parámetros de edificabilidad vigentes según NNSS.

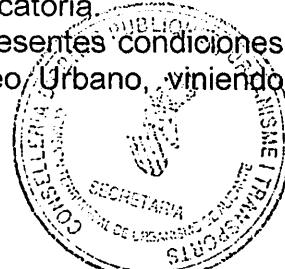
Los parámetros de edificabilidad vigentes para las zonas CH y EN (Casco Histórico y Ensanche, respectivamente) vienen recogidos en el título IV, "Condiciones particulares de la edificación y Usos del Suelo", de las vigentes Normas Urbanísticas de Agost, en su CAPITULO 2º : SUELO URBANO, en sus artículos 37 y 38 que transcribimos a continuación :

Art. 37. Zona Casco Histórico (Clave CH)

1. Caracterización y delimitación.

La finalidad de las condiciones particulares de esta zona es la conservación, tanto de la trama urbana, como de la tipología edificatoria.

La delimitación del ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona queda reflejada en el plano de Calificación del Núcleo Urbano, viniendo designado por la clave CH.



DILIGENCIA:

Declaro solemnemente que este documento ha sido elaborado por el licenciado en ingeniería el día 24 SET 1993

2. Condiciones de parcelación.

Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de las presentes Normas Subsidiarias serán edificables si, además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares, pueden albergar una vivienda.

Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán una superficie mínima de 80 m². y un lindero frontal de 6 m., debiéndose poder inscribir en ellas un círculo de 6 m. de diámetro.

3. Condiciones de volumen

A - La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior, sin que se permita ningún tipo de retranqueo, ni incluso mediante un Estudio de Detalle según lo previsto en el Artículo 12 de estas Normas Urbanísticas.

B - La ocupación en plantas de pisos, baja y sótano podrá ser total, viiniendo limitada ésta en planta de pisos por el cumplimiento de las condiciones generales de patios, según el art. 26 de estas Normas Urbanísticas.

C - La altura máxima de la edificación permitida, medida en número de plantas y en altura de la línea de cornisa, se determinará en función de la altura de las edificaciones colindantes. A los efectos de contabilizar el número de plantas, se incluye la baja y la cambra si las hubiere.

El número de plantas máximo será igual al de las colindantes, cuando éstas tengan igual número de plantas. Si éstas tuvieran diferente número de plantas o faltase uno o incluso los dos edificios colindantes, se tomará como número de plantas máximo el número de plantas medio del tramo de la calle correspondiente, entendiéndose como tal el que resulte de dividir el sumatorio de la longitud de cada fachada por su número de plantas, por la longitud del tramo de calle, tomando el número entero superior o inferior, según que la fracción sea mayor o menor de 5.

La altura máxima de la línea de cornisa, en metros, se determinará igualmente en función de las alturas de cornisa de los edificios colindantes. Cuando la diferencia de alturas sea menor de 1,50 m., se podrá tomar cualquier altura comprendida dentro de éste ámbito, pero si la diferencia de altura es mayor de 1,50 m. o faltase uno o incluso dos de los edificios colindantes, la altura máxima de cornisa será la altura media del tramo de la calle correspondiente, entendiéndose por tal la que resulte de dividir el sumatorio de la longitud de cada fachada por su altura, por la longitud del tramo de la calle.

Las parcelas en esquina se considerarán, a efectos de determinación de altura de la edificación, como si ésta tuviera una sola fachada. Cuando sea necesario establecer la altura máxima en función de la altura media del tramo de la calle, se considerarán los dos tramos de las calles correspondientes.

D - Como elementos salientes solo se autorizan los balcones con un vuelo máximo del 5% del ancho de la calle, sin sobrepasar 0,60 m. y una longitud máxima de 2,00 m.; el canto, incluido el pavimento, no será superior a 20 cm. Quedan prohibidas las construcciones avanzadas de cuerpos cerrados, miradores y terrazas.

Las cornisas y aleros podrán tener unos vuelos máximos de 30 cm. contabilizados desde el plano de fachada, y a lo largo de toda su longitud.

DILIGENCIA:

Por la presente constar que este documento ha sido redactado por el Ayuntamiento de Alcorcón el día 24 SEPT. 1998

4. Condiciones estéticas.

Agosto de 22 de Nov. 1998

La edificación deberá adaptarse a su entorno en cuanto a composición general (proporción hueco/macizo), materiales y tratamiento de sus elementos constructivos (cubiertas, o remates, elementos compositivos, etc.).

A tal fin, toda obra de edificación, incluso las obras menores de acondicionamiento y mantenimiento, que interesen que interesen a cualquier elemento de fachada o cubierta deberá contener en su documentación planos del estado actual y futuro, de forma que garantice que las obras pretendidas no alteran negativamente la composición general ni la significación de los elementos constructivos del edificio.

Las obras de demolición, excepto cuando se traten de edificaciones declaradas en ruina, deberán tramitarse simultáneamente con la solicitud de licencia de obras de nueva edificación, restauración o consolidación.

Quedan prohibidas las fachadas de ladrillo a cara vista y alicatadas, así como las carpinterías y cerrajerías en color y brillo metalizados.

La altura de la edificación, además de cumplir lo establecido en el apartado 3.C, procurará armonizar con la altura de las plantas bajas y alturas de las plantas de pisos de las colindantes.

5. Condiciones de uso.

El uso característico es el residencial.

Como usos compatibles, sin limitaciones, se admiten los terciarios de alojamiento temporal y oficinas y los dotacionales.

Como usos compatibles, limitándose a las plantas bajas, se admiten : el terciario comercial y el industrial, sólo para las industrias de tipo artesanal. En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá denegar, excepcionalmente, la licencia por considerar un determinado uso terciario comercial o industrial como un uso no compatible con el característico, debiendo razonar objetivamente las razones de dicha denegación.

Art. 38 Zona de Ensanche (Clave EN)

1. Caracterización y delimitación.

Esta zona corresponde al ensanche moderno y actual del núcleo urbano, con una edificación continua entre medianerías y en manzana cerrada.

La delimitación del ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona queda reflejada en el Plano de Calificación del Núcleo Urbano, viniendo designado por la clave EN.

2. Condiciones de parcelación.

Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de las presentes Normas Subsidiarias serán edificables si, además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares, pueden albergar una vivienda, aunque no puedan alcanzar los parámetros mínimos exigidos en el párrafo siguiente, por estar edificadas las parcelas colindantes.



Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones serán edificables cuando, además de alcanzar la calificación de solar, posean una superficie mínima de 100 m². y una longitud mínima de fachada de 7m., debiéndose poder inscribir en ellas un círculo de 7m. de diámetro. Además, no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable, por no alcanzar los mínimos de superficie y longitud de fachada, salvo que ésta linde, a su vez, con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar una parcela igual o superior a la mínima.

3. Condiciones de volumen.

A - La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. Como excepción, se admiten patios exteriores con las dimensiones establecidas en el art. 26 y el procedimiento indicado en el art. 12 de estas Normas Urbanísticas.

B - La ocupación en plantas bajas y sótanos podrá ser total. La ocupación en plantas de pisos de uso residencial vendrá limitada por un fondo máximo edificable de 20 m. debiendo cumplir, además, las condiciones generales de patios establecidas en el art. 26 de estas Normas Urbanísticas.

C - La altura máxima de la edificación, en número de plantas incluida la baja, será la establecida gráficamente en el Plano de Calificación del Núcleo Urbano como Altura de la Edificación.

Las alturas máximas de cornisa, en relación al número de plantas, son las indicadas en el art. 25.6 de estas Normas Urbanísticas.

D - Los elementos salientes son los autorizados en el art. 25 de las condiciones generales de la edificación, a excepción de los cuerpos volados cerrados, que quedan prohibidos en calles de ancho inferior a 8,00 m.

4. Condiciones estéticas.

La composición y tratamiento de las fachadas serán libres.

5. Condiciones de uso.

El uso característico es el de residencial.

Como usos compatibles, sin limitaciones, se admiten : los terciarios y los dotacionales.

Como usos compatibles, limitándose a las plantas bajas, se admiten las pequeñas industrias y talleres.

DILIT 1000

Este documento fue visto el día 24 de Septiembre de 1996
por el Lic. Agustín García, secretario el dia 24 de Septiembre de 1996

Agosto 24 de 1996
El Secretario

DILIGENCIA

Por el diligenciar que este
documento ha sido hecho por
el plazo de la ordenación el
día..... 24 SET 1998

Agosto 22 de 1998
El Secretario

1.4.2. Dotaciones previstas actualmente en la NNSS, cuantificación y nivel de adecuación a las necesidades presentes y futuras.

Las dotaciones previstas por las NNSS de Agost, vienen recogidas en el punto 8 de la Memoria de las mismas, " Descripción y justificación de la Ordenación Urbana" , concretamente en art. 8.4. " Las dotaciones " en que se establecen que ya al analizar, en la Información Previa, las dotaciones existentes en Agost, éstas cubrían las necesidades de la población, y en algún caso, como en el de los equipamientos comunitarios, sobradamente, existiendo cierto déficit, en lo referente a parques urbanos y zonas ajardinadas.

Consecuentemente, en el citado art. se analizan las dotaciones necesarias para un umbral de población que tal y como establece el redactor, nosotros coincidimos en considerar muy exagerado para el plazo previsto, y se cuantifican los estándares asignados. Por su interés, consideramos conveniente reproducir aquí íntegramente el citado art. 8.4., y el cuadro de dotaciones que en el figura :

8.4 LAS DOTACIONES

Al analizar en la Memoria Informativa las dotaciones existentes (ver apartado 3.7), vimos que éstas cubrían las necesidades de la población y, en ningún caso, como es el de los equipamientos comunitarios, sobradamente, existiendo en lo referente a parques urbanos y zonas ajardinadas un cierto déficit.

Para analizar las necesidades de las dotaciones de cara al futuro, tenemos que partir de la cuantificación de dos parámetros : la población prevista y la superficie de los equipamientos previstos.

Respecto a la población prevista, como ya se dijo en el apartado 3.3.2, la tendencia demográfica futura de Agost, tiende a una estabilización general, con un lento crecimiento vegetativo. No obstante, a la hora de cuantificar la población, hemos calculado la capacidad de la población admisible para la totalidad del suelo urbano calificado, aunque este dato de partida es muy difícil, por no decir imposible, que sea alcanzado durante la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias. La población máxima admisible es de 7.100 habitantes, por lo que los cálculos que efectuemos en realidad implican un margen de seguridad muy elevado para las necesidades reales.

Para la cuantificación de la superficie de las dotaciones propuestas partimos de la correspondiente a las existentes, aumentando las superficies de las nuevas dotaciones previstas en estas Normas Subsidiarias.



DILIGENCIA:

Para constatar que este
decreto ha sido publicado por
el pleno acuerdo en la reunión el
día 24 SET 1998

A continuación se relacionan las distintas ^{Agosto de 1998} dotaciones y estandares resultantes :

DOTACIONES . CUANTIFICACION Y ESTANDARES

DOTACION	Superficie (m ²)	Estándar previsto (m ² /hab)	Estándar admisible (m ² /hab)
A) ESPACIOS LIBRES	117.060		
Parque Urbano	51.470	6,52	5
Zonas ajardinadas	15.310	2,16	2
Zonas deportivas	31.380	4,42	2
Zona verde La Loma	18.900	10,2%	10,%
B) EQUIPAMIENTO DOCENTE			
Docente (m ²)	20.260	2,85	2,50
Docente (unidades)	40 Ud.	40 Ud.	33 Ud.
C) EQUIPAMTO. COMUNITARIO	8.790		
Sociocultural	1.410	0,20	0,2
Sanitario	3.450	0,49	0,1
Asistencial	1.280	0,18	0,1
Religioso	1.450	0,20	0,1
Polivalente La Loma	1.200	16 m ² /vi	10 m ² /vi
D) SERVICIOS URBANOS	5.320		
Administrativos	420	0,06	-
Cementerio	4.600	0,65	-
Otros	300	0,04	-

Del cuadro anterior se deduce que las dotaciones previstas en esta Revisión son suficientes para cubrir las necesidades de la población futura máxima admisible en el suelo calificado por estas Normas Subsidiarias, resultando en algunos casos superávits importantes, como es el caso de las zonas deportivas o los equipamientos comunitarios.

Se han diferenciado las dotaciones correspondientes a la zona de vivienda unifamiliar de la Loma, ajustándose a lo establecido en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/92 y a lo dispuesto en el art. 13.2 de la Ley de Suelo de 1976, en lo relativo a las reservas mínimas para espacios libres públicos (10% de la superficie total de 18,4 Ha.) y equipamiento (10 m²/viv. sobre la totalidad de 75 viviendas máximas).

Queda, por último, comentar la dotación de parque urbano público. El aumento de la superficie previsto en esta Revisión (51.470 m²) respecto a la superficie del planeamiento vigente (17.200 m²) es de muy considerable. Ello se debe a dos circunstancias : la creación de un parque en la zona Norte, como consecuencia de la vía de ronda creada en esta zona, lo que ha obligado a clasificar como urbanos 13.450 m². que se han calificado como parque urbano, y, fundamentalmente, la ampliación del parque urbano situado al Este.

Por lo que se refiere a este último, la ampliación prevista no es un deseo más o menos posible, sino que es casi una realidad, ya que en los momentos presentes se están realizando obras de acondicionamiento del terreno para convertir esta zona en un gran parque de la ciudad, en el polo opuesto al enorme parque deportivo (31.380 m²) situado al Oeste, que últimamente se ha visto ampliado con la construcción de un pabellón cubierto polideportivo.

La población a la que debe dar servicio este sistema general de espacios libres será la totalidad de la población admisible para todo el suelo clasificado, es decir, la correspondiente al suelo urbano (7.100 habitantes), mas la del suelo apto para urbanizar (800 habitantes), lo que arroja una población total máxima de 7.900 habitantes.

Así pues, como la superficie total destinada a Parque Urbano es de 51.470 m². y la población es de 7.900 habitantes, el estándar resultante es de 6,52 m²/hab.

COMO SE DESPRENDE PUES, DEL ART. TRANSCRITO, YA EN LA ACTUALIDAD AGOST DISPONE DE UNA PREVISION DOTACIONAL DE PARQUE URBANO, BASTANTE SUPERIOR A LA ESTABLECIDA EN LA ERAU, Y COMO TAMBIEN SE ESTABLECE, SIN LUGAR A DUDAS, COLMARIA LAS NECESIDADES DE FUTURO, A MEDIO PLAZO, DE LA POBLACION (El censo de 1.997 establecía una población de 4.023 habitantes para el municipio).

DILITACION:

Para que conste que este
documento ha sido visto por
el pleno de la administración el
día 24 SEPT. 1998

Agosto 2 de 1998

1.4.3. Justificación del mantenimiento de los estándares necesarios tras la modificación propuesta.

1.4.3.1. Invariabilidad del número de habitantes.

A pesar de que, como hemos visto, existe suficiente previsión de dotaciones para absorber de sobra cualquier incremento poblacional derivado de una modificación del escaso calibre de la que nos ocupa, según nuestro criterio no se produce un aumento del número de habitantes previsto por las NNSS. Esta alteración del censo poblacional de la manzana que nos ocupa, viene determinada directamente por el número viviendas que sea capaz de albergar la misma. Para cuantificar dicho número y dado que las alineaciones permanecen invariables, parece evidente que el dato determinante es el posible incremento o no del número de alturas permitido. Este número de alturas fijado en el plano nº 5 modificado como 4 y 3, a la Avda. del Consell del País Valencia y C/ del Trinquete respectivamente, según el computo establecido para este parámetro en particular por el art. 38, Zona d de Ensanche (clave EN) de las N.U., consideramos que es el mismo de aplicación para la susodicha manzana, según el art. 37, Zona Casco Histórico (clave CH), de aplicación antes de la modificación a nuestro caso, ya que en él, como ya vimos, se establece textualmente en su apartado 3, Condiciones de Volumen, en su punto C que :

" La altura máxima de la edificación permitida, medida en número de plantas y en altura de la línea de cornisa, se determinará en función de la altura de las edificaciones colindantes. A los efectos de contabilizar el número de plantas, se incluye la baja y la cambra si las hubiere.

El número de plantas máximo será igual al de las colindantes, cuando éstas tengan igual número de plantas. Si éstas tuvieran diferente número de plantas o faltase uno o incluso los dos edificios colindantes, se tomará como número de plantas máximo el número de plantas medio del tramo de la calle correspondiente, entendiéndose como tal el que resulte de dividir el sumatorio de la longitud de cada fachada por su número de plantas, por la longitud del tramo de calle, tomando el número entero superior o inferior, según que la fracción sea mayor o menor de 5.

La altura máxima de la línea de cornisa, en metros, se determinará igualmente en función de las alturas de cornisa de los edificios colindantes. Cuando la diferencia de alturas sea menor de 1,50 m., se podrá tomar cualquier altura comprendida dentro de éste ámbito, pero si la diferencia de altura es mayor de 1,50 m. o faltase uno o incluso dos de los edificios colindantes, la altura máxima de cornisa será la altura media del tramo de la calle correspondiente, entendiéndose por tal la que resulte de dividir el sumatorio de la longitud de cada fachada por su altura, por la longitud del tramo de la calle.

Las parcelas en esquina se considerarán, a efectos de determinación de altura de la edificación, como si ésta tuviera una sola fachada. Cuando sea necesario establecer la altura máxima en función de la altura media del tramo de la calle, se considerarán los dos tramos de las calles correspondientes."

Diligenciar que este
decreto se publica por
el plazo de una actuación el
día 24 SEPT. 1993

Y como se aprecia en las fotos el Ayto. de Agost, al conceder la licencia para la nueva edificación significativa de la manzana en cuestión, recayente a la Avda del Consell del País Valencia ya consideró adecuada la altura de cuatro plantas, siendo evidente que la otra edificación, anexa a esta, que aparece en las fotos, además de estar todavía en fase de construcción, ha renunciado a alcanzar la altura máxima por tratarse de una vivienda de claro carácter unifamiliar. Análogo razonamiento puede seguirse para la C/ del Trinquet, apreciándose, también en las fotografías, las alturas dominantes en la zona. Por otro lado esta decisión del Ayto. en la concesión de la licencia para la edificación recayente a la Avda. y de las C/ del Trinquet y C/ del Portal, es perfectamente comprensible a la luz del cierto vacío producido en la interpretación de la normativa de alturas para manzanas sin edificaciones de relevancia que permitieran fijar un claro criterio con el apartado 3.C del art. 37 citado. Toda vez que tal y como se aprecia en el plano nº 5, la práctica totalidad de la Avda. del Consell del País Valencia, alrededor del objeto de esta modificación, consolida 4 plantas, como altura máxima, existiendo suficiente número de edificaciones consolidadas en PB+2, en la C/ del Trinquet, como para preconizar éste parámetro como el adecuado.

De todo lo anterior se desprende pues, aunque como estableceremos luego, en última instancia, sería irrelevante el aumento o no del número de viviendas en una zona de las reducidas dimensiones de la que nos ocupa, a efectos de necesidad de incrementar los estándares urbanísticos, que puesto que la modificación propuesta no debe suponer incremento del número de alturas inicialmente contemplado en las NNSS, tampoco supondrá, por tanto, incremento del número de viviendas y consecuentemente del de habitantes potenciales, referido en la Memoria de las mismas.

1.4.3.2 Adecuación a la LRAU.

Una vez establecido que del objeto de este documento no se desprende un aumento del número de habitantes potenciales del municipio de Agost y que la modificación de ordenanzas más sustancial, derivado de ésta actuación, consiste en la posibilidad de volar cuerpos cerrados, vuelos que por otra parte se encuentran consolidados en los edificios ya construidos de la manzana en cuestión, solo nos queda pues establecer, desde la óptica de la legislación aplicable, el régimen adecuado para los estándares previstos :

" El régimen aplicable para modificación de los estándares urbanísticos, en una actuación como la presente, viene establecido en el art. 17.2A de la Ley 6/1.994 de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) que textualmente establece :

2. La red primaria o estructural de dotaciones públicas comprenderá las reservas precisas para todas las siguientes :

A) Parques públicos en proporción no inferior a media hectárea por cada millar de habitantes. No obstante, cuando la población municipal no rebase los 5.000 habitantes, se podrá minorar esta exigencia, en lo que resulte superflua para atender las necesidades sociales.

DILIGENCIA:

Por favor, indicar que este documento se ha escrito por el licenciado en la fecha de la ejecución el dia..... 24 Sept. 1998

Agosto de 26/09/1998

La propia Generalidad Valenciana, en su libro "Apuntes sobre la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística", en su aptdo. 10.2 LOS ESTANDARES DE RESERVAS DOTACIONALES, a la pregunta :

Estandares de Planes Generales ¿ siguen en vigor los 5 m². de parque público por habitante ? (Observe, asimismo, que según la LRAU en los Municipios en que ahora existen NNSS o Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, estos instrumentos harán las veces de Plan General, es decir que se modifica la denominación y que los trámites para Modificación de NNSS serán los mismos que para un expediente de Modificación de Plan General).

Responde textualmente :

" Sigue siendo exigible, aunque solo para los Municipios de mas de 5.000 habitantes potenciales. Además el cómputo ya no se hace exactamente igual, puesto que lo que exige la LRAU son 5.000 m². por cada millar de habitantes. De modo que para una modificación de Plan General (en nuestro caso NNSS), que aumentase el potencial residencial en una pequeña cantidad viviendas es posible que haya que prever 1.000 m². más o ninguno, según se de o no el salto del "millar". "

De todo lo anterior se deduce pues, que en nuestro caso, en que no aumentamos el número de viviendas, encontrandonos además, en un Municipio de población inferior a 5.000 habitantes, no es necesario aumentar la dotación de parque público.

1.5.- DOCUMENTOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS QUE VAN A RESULTAR AFECTADOS.

Dada la escasa trascendencia de la modificación que se propone es evidente que, en principio solo afecta a la planimetría de las NNSS, concretamente al plano N° 5, en donde se delimita el ámbito de aplicación de las Normas del (CH), y se establecen gráficamente las alturas aplicables a las diferentes manzanas del Núcleo Urbano, que en virtud de la presente modificación puntual se varía en el sentido de que se excluye de la delimitación del CH la manzana que nos ocupa integrándose en la zona de Ensanche (clave EN) y figurando en ella como régimen de alturas, 4 a la Avda. del Consell del País Valencia y 3 a la C/ del Trinquete.

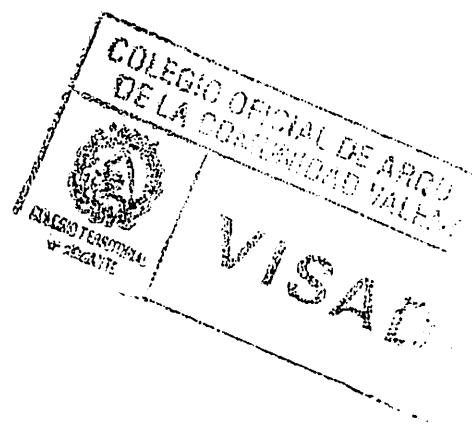
Es evidente asimismo, que no resulta afectada ni la Memoria de las NNSS, toda vez que el cuadro de estándares inicial y todas las demás premisas siguen siendo perfectamente válidas, ni las Normas Urbanísticas, ya que las condiciones de aplicación a nuestra manzana son las generalmente establecidas en el art. 38, Zona de Ensanche (clave EN).

1.6.- NORMATIVA LEGAL.

La posibilidad de la modificación del planeamiento municipal viene establecida por el art. 55 "Revisiones y modificaciones de los planos" de la LRAU, que exige cumplir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación.

Agost Mayo de 1.998

Fdo.: Julio P. Rosello Serrano
ARQUITECTO



Dña ENRIQUETA, considerando que este
trámite ha sido iniciado por
el Sr. ARQUITECTO
el día 24 de Septiembre de 1998
y finalizado el 2 de Octubre de 1998
Agost a El Secretario



DIRECCIÓN:

... autorizar que este
... acuerdo sea suscrito por
... el Directorio el

24 SET. 1998

- 2 NOV. 1998
de 1.9

Reyes a C. de
El Secretario

2.- PLANOS.

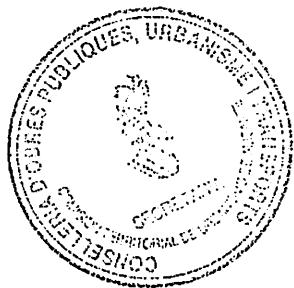
2.1.- ESTADO ACTUAL

2.2.- MODIFICACION PROPUESTA



2.1.- ESTADO ACTUAL

MEMORIA
... considerar que este
... acuerdo se ha de cumplir por
... acuerdo entre las partes
... 24 SEPT. 1998
... - 2 NOV. 1998
... agost a do ... de 1.9
... El Secretario



2.2 .- MODIFICACION PROPUESTA

DILIGENCIA: Señor que este
dia 24 de Agosto de 1998
el dia 2 Nov. 1998
de 1998
Agosto de 1998
El secretario



DILIGENCIA:
... constar que este
... por
... el
... 24 SET. 1998
.....
Agosto do 2 de 1998
El Secretario

3.- ANEXOS.

- 3.1.- REPORTAJE FOTOGRAFICO JUSTIFICATIVO DE LA OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACION DE LA NORMA.



DIRECCIÓN:
... para que se conozca que este
... de acuerdo a lo establecido por
el... se ha hecho la modificación el
dia ... 24 SET. 1998
... 2 NOV. 1998

3.1.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO JUSTIFICATIVO DE LA OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN DE LA NORMA.

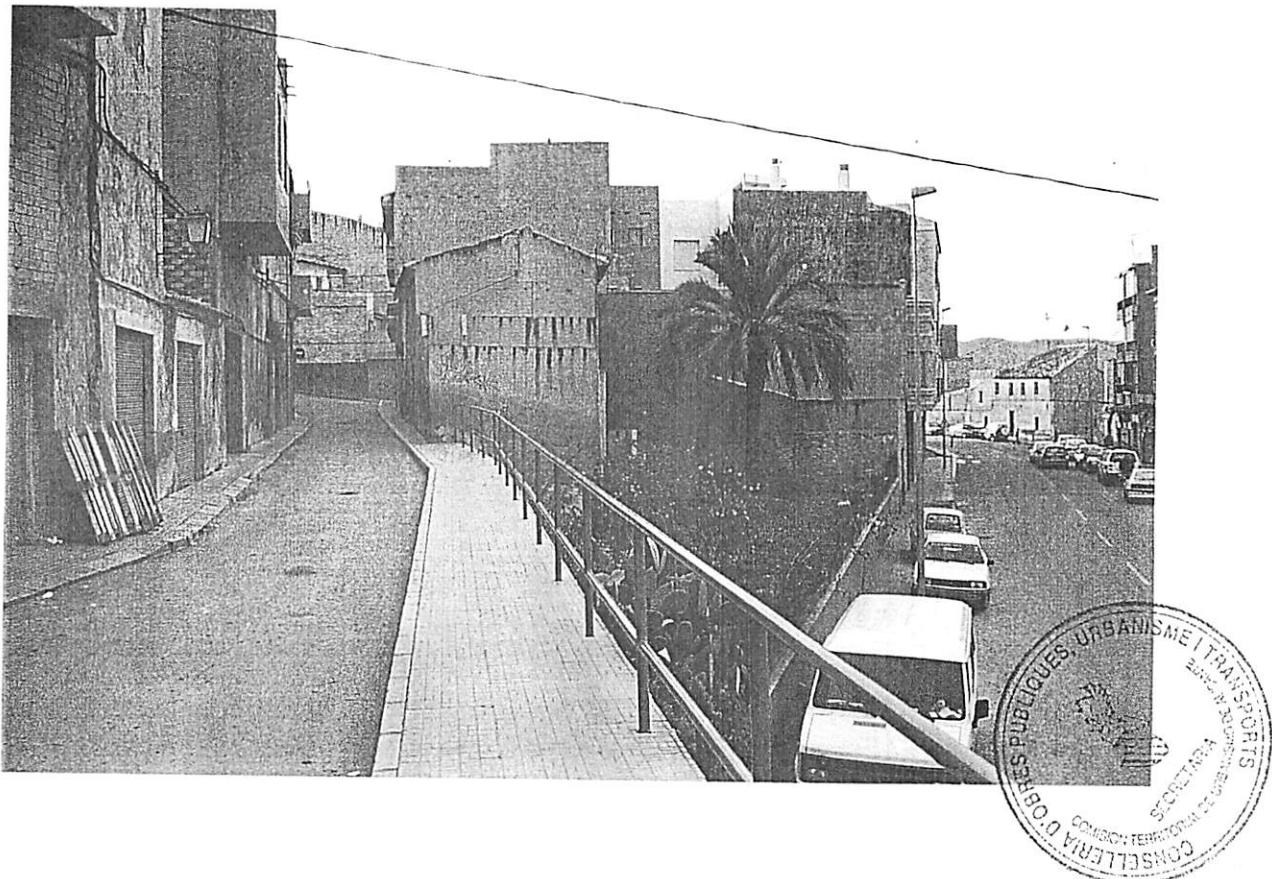


VISTA NORTE DE LA MANZANA DESDE LA AVDA. CONSELL PAIS VALENCIA



VISTA SUR DE LA MANZANA DESDE LA AVDA. CONSELL DEL PAIS VALENCIA

3.1.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO JUSTIFICATIVO DE LA OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN DE LA NORMA.



VISTA NORTE DE LA MANZANA DESDE LA AVDA. CONSELL PAÍS
VALENCIA Y C/ DEL TRINQUET

DILUVIO 1998
24 SET 1998
24 SET 1998

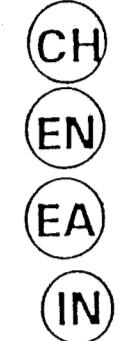
LEYENDA

LIMITES

SUELO URBANO

ZONAS

ALTURAS DE EDIFICACION



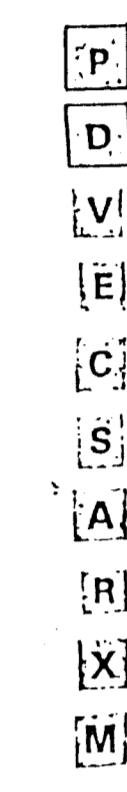
ZONAS DE CALIFICACION

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

3

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE AGOST

PROPIUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AGOST

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

DILIGENCIA:
Para tener constancia que este
documento fue aprobado por
el pleno de la corporación el
día 24 SEI. 1998
Agost a las 21.00 h.
El Secretario
Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo
V.V.

PLANO:

CLASIFICACION ACTUAL
NUCLEO URBANO

5

ARQUITECTO:

JULIO PASCUAL
ROSELLO SERRANO

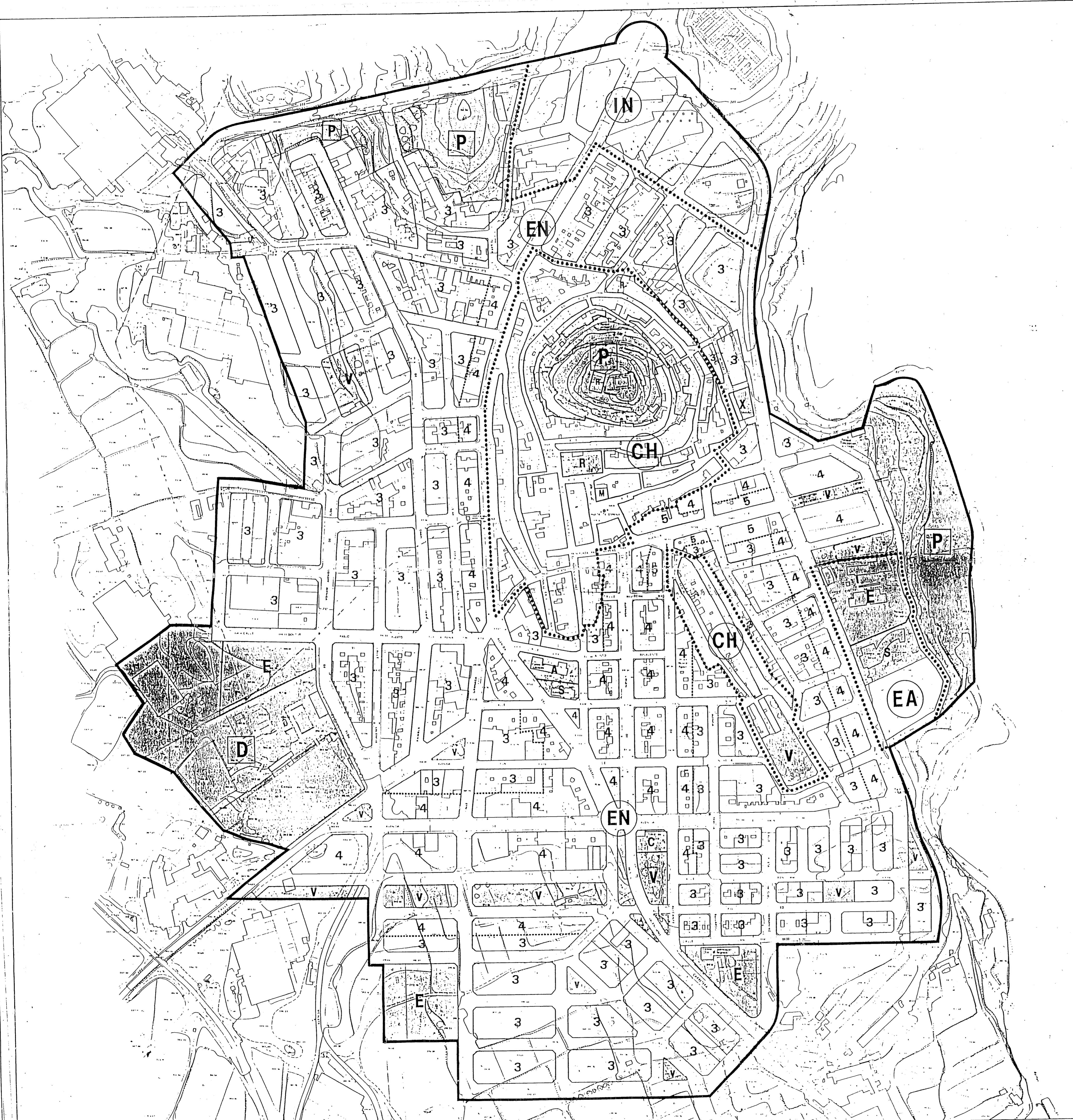
MARZO 1998

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
JULIO PASCUAL
ROSELLO SERRANO



ESCALAS:
1/2.000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100





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

ESPAZO LIBRE VERDE

ESCOLAR

CULTURAL

SANITARIO

ASISTENCIAL

RELIGIOSO

POLIVALENTE

SERV. MUNICIPAL

P
D
VI
E
C
S
A
R
X
M

ALTURA DE LA EDIFICACION

NUMERO DE PLANTAS

3

 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE AGOST

PROPIUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AGOST

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fué aprobado por el pleno de la corporación el día 24 SET 1998

21 DIC. 1998

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fué aprobado por el pleno de la corporación el día 24 SET 1998
Agost a ... del ... de 1998
El Secretario

PIANO. V-V

ACTUACION:
(NUEVA DELIMITACION CH)
PROPIUESTA

CALIFICACION ACTUAL URBANO



VISADO

5

ARQUITECTO:

JULIO PASCUAL
ROSELLO SERRANO

MARZO 1.998



ESCALAS:
1 / 2.000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100