



## II. ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA

### CONSELLERIA DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO

#### **10677 AGOST. ACUERDO DE LA CTU DE 09/12/2015 APROBANDO DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 17 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 9 de diciembre de 2015, adoptó por unanimidad de los asistentes el siguiente ACUERDO:

EXpte. 28/15. AGOST.- Modificación puntual nº 17 de las Normas Subsidiarias.

Visto el expediente de referencia y sobre la base de los siguientes antecedentes y consideraciones

#### ANTECEDENTES

PRIMERO.- El proyecto de Modificación Puntual se sometió a información pública durante un mes por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 25 de junio de 2014, insertándose anuncio en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana nº 7324 de 24 de julio de 2014 y en el diario "Información" de 29 de julio de 2014. Durante el pertinente periodo de exposición pública no se presentaron alegaciones. El Pleno del Ayuntamiento, en fecha 25 de septiembre de 2014, aprobó provisionalmente el expediente.

Introducidas modificaciones como consecuencia de determinados informes, el documento rectificado se sometió a información pública durante un mes por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 30 de abril de 2015, insertándose anuncio en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana nº 7543 de 9 de junio de 2015 y en el diario "Información" de 10 de junio de 2015. Tras el pertinente periodo de exposición pública en el que no se presentaron alegaciones, el 30 de julio de 2015 el Pleno lo aprobó provisionalmente.

SEGUNDO.- La documentación está integrada por memoria informativa, memoria justificativa, fichas de planeamiento y gestión, normas urbanísticas, planos de información y planos de ordenación.

TERCERO.- Las vigentes Normas Subsidiarias califican un ámbito de suelo urbano, situado al norte del casco urbano, como parque público, con una superficie de 14.656,22 m<sup>2</sup>, y prevé su obtención mediante la expropiación. Ante la falta de



desarrollo del mismo, plantea el Ayuntamiento modificar el mecanismo de obtención previsto, adscribiéndolo a las diferentes unidades de ejecución en suelo urbano previstas y que hasta la fecha no se han desarrollado.

Para ello, se realiza un análisis del estado de desarrollo de las 11 unidades de ejecución previstas en las Normas Subsidiarias, de lo que se concluye excluir de la adscripción aquellas que han sido ya objeto de desarrollo. Igualmente se excluyen dos unidades ubicadas en el núcleo aislado de Las Lomas, dotado de sus propias zonas verdes.

Para las restantes, se hace un análisis de los aprovechamientos tipo establecidos para cada una de ellas, y se plantea la adscripción con el objetivo de equilibrar los aprovechamientos tipo, concluyendo que el parque público se adscribirá a aquellas cuyo aprovechamiento tipo se encuentre por encima de la media, esto es, las unidades de ejecución 3, 5 y 6.

La superficie de parque público a adscribir se reparte entre éstas en porcentajes variables a fin de igualar los aprovechamientos tipo, que quedan establecidos para las tres en 1,2594 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

A fin de implementar la propuesta, se establecen fichas de planeamiento y gestión para las unidades de ejecución 3, 5 y 6, se modifican los artículos 5.3.a), 7.2.c) y 7.3 de las Normas Urbanísticas, a fin de introducir las modificaciones necesarias en cuanto al sistema de gestión, y se modifica igualmente el plano de ordenación 6: Gestión núcleo urbano, a fin de grafiar las áreas de reparto que se han delimitado, conformadas por las mencionadas unidades de ejecución más las superficies de parque público que se les han adscrito.

**CUARTO.-** No constan en el expediente informes de administraciones cuyas competencias o bienes demaniales pudieran resultar afectadas por la propuesta. Tampoco se consideran necesarios, dada la naturaleza de la modificación propuesta.

#### CONSIDERACIONES TÉCNICO-JURÍDICAS

**PRIMERA.-** El procedimiento seguido por el Ayuntamiento resulta acorde con lo previsto en el artículo 94 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana (en adelante, LUV).

**SEGUNDA.-** La documentación se estima completa, en función del objeto de la modificación, a los efectos del cumplimiento del artículo 64 de la LUV.

**TERCERA.-** Las determinaciones contenidas en el expediente se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de política urbanística y territorial de la Generalitat, tal como se recoge en el artículo 85 de la LUV.

**CUARTA.-** La Comisión Territorial de Urbanismo es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de instrumentos de planeamiento general -y de sus modificaciones- de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad



con lo dispuesto en el artículo 84, por remisión del artículo 94.1, de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana, en relación con el artículo 8.1 del Reglamento de los Órganos Territoriales, de Evaluación Ambiental y Urbanísticos de la Generalitat, aprobado por Decreto 135/2011, de 30 de septiembre, del Consell.

Vistos los preceptos legales citados, la Ley 30/92, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en su redacción dada por la Ley 4/1999 y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, la Comisión Territorial de Urbanismo

#### ACUERDA

- 1º) Aprobar definitivamente de la Modificación Puntual nº 17 de las Normas Subsidiarias del municipio de Agost.
- 2º) Publicar íntegramente el presente acuerdo aprobatorio junto con la normativa urbanística en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante a efectos de su inmediata entrada en vigor.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.- Alicante, 9 de diciembre de 2015.- El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo.- Fdo.: Miguel Nicolás Halabi Antón.

#### NORMATIVA

**Artículo 5.3.a):** "En el Suelo Urbano se delimitan áreas de reparto coincidentes con la de las diferentes unidades de ejecución establecidas, quedando el resto sujeto al régimen establecido en la normativa sectorial vigente."

**Artículo 7.2.c):** "Los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito de una Unidad de Ejecución tendrán la obligación de ceder obligatoriamente y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos que en virtud del planeamiento estén destinados a dotaciones públicas y, en su caso, la de aquellos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración; asimismo costearán la



urbanización de la totalidad de la superficie incluida en el ámbito de la referida Unidad de Ejecución. El desarrollo de las unidades de ejecución se realizarán mediante actuaciones integradas.”

**Artículo 7.3:** “En el Suelo Urbano, el aprovechamiento tipo correspondiente a cada unidad de reparto, según la delimitación definida en el art. 5.3.a), se ha calculado dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, ponderado para los diferentes usos y tipologías admisibles respecto al característico, por la superficie total. Los aprovechamientos tipo, expresados en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, para las distintas áreas de reparto, son los siguientes:

	MP-17
	AT (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)
UE1	0,5477811
UE2	1,0204368
UE3	1,2594343
UE5	1,2594341
UE6	1,2594349
UE8	1,1703971
UE9	1,2692498
	1,1590715



FICHA DE PLANEAMIENTO		
DESCRIPCIÓN DEL SECTOR		
CLASE DE SUELO	SECTOR	ORDENACION PORMENORIZADA
Suelo Urbano	UNIDAD DE EJECUCIÓN 3	SÍ
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	CLAVE	
ZONA DE ENSANCHE	EN	
PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD		
SUPERFICIE DEL SECTOR	EDIFICABILIDAD BRUTA	INDICE DE EDIFICABILIDAD
10.681 m <sup>2</sup>	13.452 m <sup>2</sup> de techo.	1.25943 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
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.	Los no señalados como compatibles
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		
Edificación continua en medianera y manzana cerrada.		



FICHA DE GESTION				
UNIDAD DE EJECUCIÓN	APROVECHAMIENTO TIPO	ELEMENTOS ESTRUCTURALES ADSCRITOS		
UE-3	1.25943	PAue3		
MODALIDAD	CONDICIONES PARA LA REDILIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN			
Indirecta	- El ámbito de la unidad podrá extender su ámbito a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla			
CONDICIONES				
A/ DE DESARROLLO				
<ul style="list-style-type: none"><li>• Adecuada conexión a los servicios urbanísticos existentes en el casco urbano.</li><li>• Deberá justificarse en la documentación del Programa de Actuación Integrada la suficiencia del abastecimiento de agua potable.</li><li>• No hay otro condicionante para su programación.</li></ul>				
A/ DE GESTIÓN				
<ul style="list-style-type: none"><li>• Actuación Integrada.</li><li>• Aprovechamiento subjetivo 100%.</li></ul>				



FICHA DE PLANEAMIENTO		
DESCRIPCIÓN DEL SECTOR		
CLASE DE SUELO	SECTOR	ORDENACION PORMENORIZADA
<b>Suelo Urbano</b>	<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN 5</b>	<b>SÍ</b>
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	CLAVE	
ZONA DE ENSANCHE	EN	
PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD		
SUPERFICIE DEL SECTOR	EDIFICABILIDAD BRUTA	INDICE DE EDIFICABILIDAD
<b>35.168 m<sup>2</sup></b>	<b>44.292 m<sup>2</sup> de techo.</b>	<b>1.25943 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
<b>Residencial</b>	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.	Los no señalados como compatibles
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		
<b>Edificación continua en medianera y manzana cerrada.</b>		



FICHA DE PLANEAMIENTO

FICHA DE GESTION		
UNIDAD DE EJECUCIÓN	APROVECHAMIENTO TIPO	ELEMENTOS ESTRUCTURALES ADSCRITOS
UE-5	1.25943	PAue5
MODALIDAD	CONDICIONES PARA LA REDILIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	
Indirecta	<p>- El ámbito de la unidad podrá extender su ámbito a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla.</p> <p>CONDICIONES</p>	
A/ DE DESARROLLO	<ul style="list-style-type: none"><li>• Adecuada conexión a los servicios urbanísticos existentes en el casco urbano.</li><li>• Deberá justificarse en la documentación del Programa de Actuación Integrada la suficiencia del abastecimiento de agua potable.</li><li>• No hay otro condicionante para su programación.</li></ul>	
A/ DE GESTIÓN	<ul style="list-style-type: none"><li>• Actuación Integrada.</li><li>• Aprovechamiento subjetivo 100%.</li></ul>	



FICHA DE PLANEAMIENTO		
DESCRIPCIÓN DEL SECTOR		
CLASE DE SUELO	SECTOR	ORDENACION PORMENORIZADA
<b>Suelo Urbano</b>	<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN 6</b>	<b>SÍ</b>
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		CLAVE
<b>ZONA DE ENSANCHE</b>		<b>EN</b>
PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD		
SUPERFICIE DEL SECTOR	EDIFICABILIDAD BRUTA	INDICE DE EDIFICABILIDAD
7.657 m <sup>2</sup>	9.643 m <sup>2</sup> de techo.	1.25943 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
<b>Residencial</b>	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.	Los no señalados como compatibles
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		
<b>Edificación continua en medianera y manzana cerrada.</b>		



## FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN	APROVECHAMIENTO TIPO	ELEMENTOS ESTRUCTURALES ADSCRITOS		
UE-6	1.25943	PAue6		
MODALIDAD	CONDICIONES PARA LA REDILIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN			
Indirecta	<p>- El ámbito de la unidad podrá extender su ámbito a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla.</p>			
CONDICIONES				
A/ DE DESARROLLO				
<ul style="list-style-type: none"><li>• Adecuada conexión a los servicios urbanísticos existentes en el casco urbano.</li><li>• Deberá justificarse en la documentación del Programa de Actuación Integrada la suficiencia del abastecimiento de agua potable.</li><li>• No hay otro condicionante para su programación.</li></ul>				
A/ DE GESTIÓN				
<ul style="list-style-type: none"><li>• Actuación Integrada.</li><li>• Aprovechamiento subjetivo 100%.</li></ul>				