Ultimo domicilio conocido: C/ ZORRILLA Num. 50
Población: ELDA
Expediente: EL-751/2013
Fase: tramitación
Fecha: 23/12/2014
Asunto: Cancelación registral en el REM

Extracto de la resolución: Cancelación registral de oficio en el REM (número de Em. 26.00119/A) por cese de actividad.

EL DIRECTOR DEL CENTRO DE SALUD PÚBLICA DE ELDA Fdo.: Francisco Albertos Bernabeu

1405684

CENTRO DE SALUD PÚBLICA DE ORIHUELA

EDICTO

Notificación de acuerdo de CANCELACIÓN de inscripciones en el Registro Sanitario de Establecimientos Alimentarios Menores (REM)

Ante la imposibilidad de notificar de forma personal y directa a los interesados el acuerdo de cancelación de la inscripción sanitaria que a continuación se relaciona y en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Publicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica ahora. Orihuela, 20/03/2014

El Director del Centro de Salud Pública de Orihuela: José Gabriel Cano Montoro.

Vistos los expedientes de cancelación de las inscripciones sanitarias de los establecimientos que abajo se relacionan en los que consta en acta de inspección que se ha producido un cese de actividad.

EXPTE	N° REG	ACTA	FECHA	TIT	DOMICILIO	POBLACION
OR-84/2014	EM-26.09764/A	52657	29/07/13	HIGUERAS JUAREZ, SARA	AV. DEL AMR RODRIGUEZ, 11	ALGORFA
OR-54/2014	EM-26,07618/A	50625	07/11/13	GARCIA CUERVO, RAMON	C/ ANTONIO FERNANDEZ ÑIGUEZ, 21	ALGORFA
OR-87/2014	EM-26.00934/A	50623	11/11/13	ALONSO MUÑOZ, MANUELA	C/ ARTE MUSICAL, 4	RAFAL
OR-95/2014	16094	52738	19/09/13	AMOROS BUENO, ANTONIO	RAMBLA BAJA, 2	CALLOSA DE SEGURA
OR-100/2014	EM-26.02612/A	50645	14/11/13	VERMEULEN, WILLEM CORNELIUS	C/ RAFAEL NARBONA, 18	SAN MIGUEL DE SALINAS
OR-103/2014	EM-26.10720/A	52233	04/12/13	BUSHELL, MARTIN JEFFREY	URB. EL CHAPARRAL C/ REMBRANDT COMERCIALLOC 1	TORREVIEJA
OR-104/2014	EM-26.04018/A	52223	29/11/13	DES. INMOB. ALBALADEJO, S.L.	C/ VILLA MADRID, 16 B	TORREVIEJA
OR-85/2014	17712	50584	12/11/13	SARDENA, LIONEL ERIC	VILLAMARTIN CC VILLAGOLF LOC 42 APARTAHOTEL	ORIHUELA
OR-101/2014	25480	52187	29/11/13	FAZZINO, KIRSTY OLIVE	C/ ISLA CABRERA, 22 CC LA REGIA L8	ORIHUELA
OR-102/2014	EM-26.03443/A	50707	03/12/14	JONES KEITH	URB PLAYA FLAMENCA CC PARQUE DEL DUQUE LOC 4 (338)	ORIHUELA
OR-105/2014	EM-26.07411/A	50237	23/10/13	RAINFORD, TRACY JANE	PLAYA FLAMENCA CC VIA PARK II LOC 17	ORIHUELA
OR-106/2014	EM-26,08568/A	52991	06/11/13	FEROULI, RACHID	PLAYA FLAMENCA NUM. 7 CC FLAMENCA BEACH LOC 64	ORIHUELA
OR-107/2014	EM-26,05857/A	52977	04/10/13	KNOTT, DIANE ELLIZABETH	URB PLAYA FLAMENCA C/ ORQUIDEAS, 11	ORIHUELA
OR-118/2014	EM-26.07731/A	52215	02/12/13	HOSTELERIA MADASOL, S.L.U.	URB CAMPOAMOR C/ LUIS DE GONGORA, SUP DIA	ORIHUELA
OR-119/2014	EM.10.04624/A	52215	02/12/13	HOSTELERIA MADASOL, S.L.U.	URB CAMPOAMOR C/ LUIS DE GONGORA, SUP DIA	ORIHUELA

Considerando lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 20/2012, de 27 de enero, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se crea el Registro Sanitario de Establecimientos Alimentarios Menores, le notifico que la dirección del Centro de Salud Pública de Orihuela propone la cancelación de las mismas, al ser el órgano competente para resolver dicho procedimiento, en virtud de la competencia atribuida por el artículo 4 del citado decreto.

De conformidad con el artículo 84 de la citada Ley 30/1992, de 26 de noviembre, se le concede un plazo de diez días, contados a partir del día siguiente a la publicación de la presente notificación, para formular las alegaciones y presentar los documentos que a su derecho convenga. El plazo máximo para resolver y notificar el procedimiento es de tres meses a contar desde la fecha del presente acuerdo, según lo dispuesto en el artículo 42.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, sin prejuicio de las posibles interrupciones de dicho plazo que se pueden producir conforme al articulo 42.5.

La falta de resolución expresa dentro del plazo legal para dictarla producirá la caducidad del procedimiento con el archivo de las actuaciones, conforme dispone el artículo 44 de la misma Ley, sin perjuicio de la posibilidad de iniciar en nuevo procedimiento. Para obtener información sobre el estado de tramitación de su procedimiento puede dirigirse al Centro de Salud Publica de Orihuela en C/ Cardenal Desprades, 7 03300 Orihuela (Alicante) Telf. 966904770.

EL DIRECTOR DEL CENTRO DE SALUD PÚBLICA DE ORIHUELA, José Gabriel Cano Montoro

1405679

DIRECCIÓN TERRITORIAL DE ECONOMÍA, INDUSTRIA, TURISMO Y EMPLEO

ANUNCIO

DIRECCIÓN TERRITORIAL DE EMPLEO Y TRABAJO.

Unidad de Depósito de Actas de Elecciones y Estatutos de Alicante

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 19/1977 de Libertad de Asociación, y el R.D. 873/1977, de 22 de abrill, se hace público, que en esta oficina y a las 09:00 horas del día 13 de marzo de 2014, han sido depositados los ESTATUTOS DE LA ASOCIACION DE EMPRESAS DEL POLIGONO INDUSTRIAL PUENTE ALTO», cuyo ámbito territorial es LOCAL y empresarial MULTISECTORIAL.

Siendo los firmantes del Acta de Constitución: D. Antonio Nieto Campuzano, con DNI 22.456.810-R y D. Jesus Barbera Alvarez , con DNI 29.001.062-V

Alicante, 13 de marzo de 2014

DIRECTOR TERRITORIAL DE ECONOMÍA INDUSTRIA TURISMO Y EMPLEO, Rafael Muñoz Gómez

1405734

DIRECCIÓN TERRITORIAL DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 12 de diciembre de 2013, adoptó por unanimidad de los asistentes el siguiente ACUERDO:

EXPTE. 65/13. AGRES.- Plan General. (PL- 06/0840)

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

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Durante la redacción técnica del plan, el Ayuntamiento de Agres remitió al Servicio Territorial de Urbanismo documentación relativa al modelo territorial a efectos del Concierto Previo previsto en el artículo 38.1 de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU).

Dicho trámite fue evacuado por Resolución del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial de fecha 6 de junio de 2002, que formuló una serie de consideraciones desde el punto de vista de las exigencias de la política

urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana, tal y como se recoge en el artículo 40 de la LRAU.

El Plan General se sometió a información pública durante un mes mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento del día 20 de mayo de 2002, publicándose el anuncio en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana nº 4371 de 5 de noviembre de 2002 y en el diario «Información» de 22 de octubre de 2002. Durante la exposición pública se presentaron 14 alegaciones, que constan informadas y resueltas en el expediente administrativo municipal.

Introducidas modificaciones en la propuesta, el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada en fecha 9 de mayo de 2005, acordó someter el Plan General a nueva información pública durante un mes, publicándose el anuncio en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana nº 5040 de 1 de julio de 2005. Durante este segundo periodo de información pública se presentaron 24 alegaciones, que constan informadas y resueltas en el expediente administrativo municipal.

El Pleno municipal, en sesión celebrada en fecha 12 de junio de 2006, adoptó el acuerdo de aprobar provisionalmente el Plan General y solicitar a la Conselleria competente en Urbanismo la aprobación definitiva. Introducidas modificaciones como consecuencia de diferentes informes sectoriales, el proyecto modificado se aprobó provisionalmente por el Pleno municipal en sesiones celebradas en fecha 1 de julio de 2008, 2 de abril de 2009, 4 de junio de 2009, 30 de julio de 2009 y 25 de febrero de 2010.

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada en fecha 30 de noviembre de 2010, adoptó el acuerdo de suspender la aprobación definitiva del Plan General del municipio de Agres hasta que se subsanasen las deficiencias señaladas en las consideraciones técnico-jurídicas segunda, tercera, cuarta y quinta del citado acuerdo.

A fin de subsanar las deficiencias señaladas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo antes citado, el Ayuntamiento elaboró un texto refundido que fue aprobado por el Pleno de la Corporación en fecha 10 de febrero de 2011. Con posterioridad, el Ayuntamiento elaboró un Estudio de Afecciones sobre la Red Natura 2000, que fue aprobado por el Pleno de la Corporación en fecha 29 de junio de 2011 y una addenda para su sometimiento al Área de Infraestructuras de la Diputación Provincial de Alicante que fue aprobada por el Pleno de la Corporación en fecha 10 de mayo de 2012.

Las últimas correcciones introducidas en el documento a fin de subsanar las deficiencias señaladas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 30 de noviembre de 2010 han sido aprobadas provisionalmente por el Pleno de la Corporación en fecha 11 de julio de 2013.

SEGUNDO.- La documentación presentada consta de memoria informativa, memoria justificativa, planos de información, directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, fichas de planeamiento y gestión, normas urbanísticas, planos de ordenación y catálogo de bienes y espacios protegidos. Acompaña Estudio de Impacto Ambiental, Estudio de necesidades de vivienda protegida, Estudio Acústico, Estudio Hidrogeológico y Estudio de Afecciones sobre la Red Natura 2000.

TERCERO.- El instrumento de planeamiento vigente en el municipio lo constituye una Delimitación de Suelo Urbano aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 10 de febrero de 1995 en las previsiones relativas al suelo urbano, y en fecha 7 de abril de 1995 en las previsiones relativas al suelo no urbanizable.

La propuesta realizada por el Ayuntamiento consiste en la redacción de un Plan General que sustituya a dicho instrumento de planeamiento municipal.

El planeamiento general vigente, clasifica como suelo urbano una superficie de 115.200 m2, teniendo el resto del término municipal la consideración de suelo no urbanizable, con una superficie de 2.539,56 Ha.

No se prevén mecanismos de gestión, quedando el régimen urbanístico del suelo urbano regulado en las ordenanzas, y el del suelo no urbanizable regulado en la Ley del Suelo no Urbanizable.

La localización de los usos urbanos se caracteriza por la concentración elevada en el núcleo urbano, con algunas edificaciones diseminadas entre las que destacan las masías tradicionales.

El núcleo urbano se sitúa centrado en el término municipal al pie de la Sierra de Mariola en un emplazamiento caracterizado por una fuerte elevación en la que se sitúa el castillo y está integrado en síntesis, por el Núcleo Histórico (formado por manzanas irregulares y de pequeño tamaño) que constituye una formación característica y completa, y por los ensanches (residencial en manzana cerrada, residencial aislada e industrial) que constituyen un conjunto fragmentado y desagregado necesitado de ordenación y urbanización.

Los equipamientos y dotaciones se sitúan interiores al núcleo o en inmediata colindancia con él contando con el Ayuntamiento, Colegio Público, locales de la Unión Musical, centro asistencial, las instalaciones deportivas y una zona verde (0'2 Has); también cuenta también con el cementerio municipal y con vertedero.

El Término Municipal se ve afectado por los siguientes bienes de dominio público y/o patrimoniales:

- Carreteras: CV-700, de titularidad autonómica, y CV-7930, de titularidad provincial.
- Ferrocarril: Línea de ancho RENFE Alcoi-Xàtiva y línea fuera de servicio y desmantelada de vía estrecha Muro-Bocairent.
- Vías pecuarias: Cañada Real de Foia Ampla, Cordel de Mariola, Vereda de la Serratela y Colada del Amaig.
- Cauces y barrancos: Rio Agres y hasta 15 barrancos procedentes de la sierra de Mariola y de la sierra de Agullent.
- Yacimientos Arqueológicos: los denominados Mola d'Agres, Cova Alta, Cova dels Pilars, Cova del Moro y Pic de l'Aliga.
- Microrreserva «Teixera de Agres».
- Monte de Utilidad Pública «Serratella», número 104 en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública.
- Parque Natural Sierra de Mariola.

Según se indica en la documentación remitida por el Ayuntamiento, el modelo territorial propuesto parte de la premisa de que, si bien en los últimos años se ha producido un descenso demográfico, también se ha producido un incremento del suelo ocupado en los denominados ensanches; y ello debido a la preferencia por las viviendas en tipología aislada y a la consolidación del núcleo para segunda residencia por sus condiciones ambientales y paisajísticas. Debido a ello, se hace necesaria la previsión de suelo para los desarrollos de estas características. Igualmente se plantea la necesidad de atender la previsión de suelo para la implantación de actividades comerciales y de industria ligera, necesario para el desarrollo económico del municipio.

Con estas premisas, los elementos básicos del modelo territorial propuesto son los siguientes:

1. Mantenimiento de las redes viarias territoriales existentes: Carreteras, Ferrocarril de ancho RENFE y Vías Pecuarias. También del trazado del ferrocarril desmantelado de vía estrecha, para su uso como camino.
2. Mantenimiento de los desarrollos urbanos actuales, consolidando el carácter de cada uno de ellos, completándolos y ampliando su trama para atender las posibilidades más inmediatas de desarrollo urbano.
3. Previsión de eje de desarrollo residencial apoyado en un vector que, desde la mitad norte del núcleo, apunte hacia Alfafara, extendiéndose en la bolsa de terrenos de suave pendiente que queda delimitada por la CV-7930, el núcleo urbano actual y la CV-700.
4. Previsión de un nuevo desarrollo para usos industriales junto a la CV-700, la CV-7930 ramal hacia el ferrocarril y el Barranco del Llop, con acceso desde la CV-7930, capitalizando la existencia de buenos accesos por carretera y la proximidad al núcleo urbano, sin entrar en conflicto con éste.
5. Mantenimiento de los usos rústicos en el resto del territorio municipal, con especial protección de Mariola, La Solana, cauces y barrancos y de las estribaciones inferiores de Mariola de interés paisajístico.

Las DEUT establecen los criterios ante los eventuales cambios de planeamiento tendentes a reclasificar suelo,

estimando admisibles tales propuestas como extensión de los usos urbanos ya previstos en el Plan, debiendo quedar integrados en los anteriores, y siempre que no afecten a suelo no urbanizable protegido ni al común situado al sur de la carretera CV-700.

La Ordenación propuesta clasifica el suelo en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable.

Dentro del suelo urbano distingue el sujeto a actuaciones aisladas y tres ámbitos sujetos a actuaciones integradas planteados con el objetivo de completar y mejorar la trama urbana:

- AI-0.1 Mirador, con una superficie de 4.802 m2, uso global residencial y en la que se prevé un potencial de 48 viviendas.
- AI-0.2 Les Eres-Cementerio, con una superficie de 8.130 m2, uso global residencial y en la que se prevé un potencial de 52 viviendas.
- AI-0.3 Les Eres, con una superficie de 14.769 m2 y uso global industrial.

Dentro del suelo urbanizable distingue las ampliaciones periféricas y los nuevos desarrollos. Dentro de las ampliaciones periféricas se prevén 3 actuaciones:

- AI-1.1, con una superficie de 19.532 m2, uso global residencial y en la que se prevé un potencial de 60 viviendas.
- AI-1.2 La Creu, con una superficie de 9.393 m2, uso global residencial y en la que se prevé un potencial de 25 viviendas.
- AI-1.3 Les Eres, con una superficie de 24.914 m2 y uso global industrial.

Dentro de los nuevos desarrollos se prevén 3 actuaciones:

- AI-1.4 Sector R1, con una superficie de 60.500 m2, uso global residencial y en la que se prevé un potencial de 250 viviendas.
- AI-1.5 Sector R2, con una superficie de 79.900 m2, uso global residencial y en la que se prevé un potencial de 250 viviendas.
- AI-3.1 Sector I1, con una superficie de 173.200 m2 y uso global industrial

Igualmente se prevén las dotaciones de red primaria, dando este carácter a las existentes y previendo las siguientes de nueva creación: parque público situado al este del núcleo urbano, con una superficie de 36.138 m2 y equipamientos destinados a vertedero de inertes y las ampliaciones de las instalaciones deportivas, depuradora y cementerio.

Por último, dentro del no urbanizable distingue el no urbanizable común (de amortiguamiento del Parque Natural de la Sierra de Mariola y común) y el de especial protección (Parque Natural de la Sierra de Mariola, de protección paisajística, de protección ecológico-forestal y de protección de cauces y barrancos).

La propuesta clasifica y califica el término municipal según las siguientes cifras:

CLASIFICACIÓN	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (PARCIALES)	SUPERFICIE (TOTALES)
URBANO	ACTUACIONES AISLADAS	123.500 M2	151.300 M2
	ACTUACIONES INTEGRADAS	27.800 M2	
URBANIZABLE	RESIDENCIAL	225.200 M2	431.300 M2
	INDUSTRIAL	206.100 M2	
NO URBANIZABLE COMÚN	AMORTIGUAMIENTO	656.900 M2	7.722.700 M2
	COMÚN	7.065.800 M2	
NO URBANIZABLE PROTEGIDO	PARQUE NATURAL	7.731.800 M2	17.205.500 M2
	PAISAJÍSTICA	3.269.400 M2	
	ECOLÓGICO-FORESTAL	4.850.300 M2	
	CAUCES Y BARRANCOS	1.354.000 M2	
		TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	25.510.800 M2

La propuesta conlleva un potencial residencial de 677 viviendas. Se establece previsión de reserva de edificabilidad residencial con destino a la promoción de viviendas protegidas, cuantificándose en el 10% de la edificabilidad residencial correspondiente a los sectores R-1 y R-2, lo que equivale a 50 viviendas de estas características.

En cuanto a la coherencia con el planeamiento vigente en los municipios colindantes, se advierte lo siguiente:

- En el límite con el municipio de Agullent, la propuesta clasifica el suelo como no urbanizable de protección ecológico-forestal. Agullent cuenta como planeamiento vigente con unas Normas Subsidiarias, y el ámbito colindante es suelo no urbanizable común.
- En el límite con el municipio de Benisoda la propuesta clasifica el suelo como no urbanizable de protección ecológico-forestal. Benisoda cuenta como planeamiento vigente con un Plan General, y el ámbito colindante es suelo no urbanizable de protección forestal.
- En el límite con el municipio de Albaida, la propuesta clasifica el suelo como no urbanizable de protección ecológico-forestal. Albaida cuenta como planeamiento vigente con unas Normas Subsidiarias, y el ámbito colindante es suelo no urbanizable de protección forestal.
- En el límite con el municipio de Muro de Alcoy la propuesta clasifica el suelo como no urbanizable de protección, parque natural Sierra de Mariola. Muro de Alcoy cuenta como planeamiento vigente con un Plan General, y el ámbito colindante es suelo no urbanizable de protección ecológica.
- En el límite con el municipio de Cocentaina la propuesta clasifica el suelo como no urbanizable de protección, parque natural Sierra de Mariola. Cocentaina cuenta como planeamiento vigente con un Plan General, y el ámbito colindante es suelo no urbanizable de protección ecológica.
- En el límite con el municipio de Bocairent la propuesta clasifica el suelo como no urbanizable de protección, parque natural Sierra de Mariola. Bocairent cuenta como planeamiento vigente con unas Normas Subsidiarias, y el ámbito colindante es suelo no urbanizable de protección integral.
- En el límite con el municipio de Alfafara la propuesta clasifica el suelo como no urbanizable común. Alfafara cuenta como planeamiento vigente con un Plan General, y el ámbito colindante es suelo no urbanizable común.

CUARTO.- Constan en el expediente los siguientes pronunciamientos de los organismos y administraciones cuyas competencias o bienes demaniales pudieran ser afectados por el Plan General:

· Ministerio de Fomento, Unidad de Carreteras de Alicante, de 2 de agosto de 2002, señalando que la propuesta no afecta a la red de carreteras del Estado o cualquier proyecto de las mismas.

· Diputación Provincial de Alicante, Área de Infraestructuras, último informe de fecha 16 de julio de 2012, de carácter favorable.

· Conselleria de Industria, Comercio e Innovación, Dirección General de Industria y Comercio, último informe de fecha 14 de marzo de 2011, conteniendo las siguientes observaciones:

«Se estima adecuada la referencia al nuevo concepto de 'Gran establecimiento comercial' así como la alusión a que para su implantación precisan autorización autonómica. No obstante, para completar el alcance y relevancia de dicha autorización autonómica, en la mención de la misma resultaría de interés aludir a que dicha autorización corresponde a la Conselleria competente en materia de comercio interior y que, en todo caso, será requisito previo al otorgamiento de cualquier licencia municipal.

Por lo que se refiere a la posibilidad de incorporar usos comerciales en zonas cuyo uso predominante es el industrial, se mantiene igualmente lo expuesto en el informe de 2007, en el sentido de que debe ser una opción restringida a zonas de industria ligera, actividades que por las características de los artículos que comercializan precisan grandes espacios y con fachada a ejes viarios principales. En las condiciones particulares para las actuaciones de ejecución en la zona 'Industrial Aislada' sólo se alude a que se permiten «Grandes Establecimientos Comerciales si recaen a los ejes viarios principales». En dicha área, de acuerdo con las citadas condiciones particulares, por un lado se admiten todo tipo de usos industriales, y por otra parte, no se restringe la instalación de 'Grandes Establecimientos Comerciales' a los supuestos relacionados (muebles vehículos, jardinería, bricolage o carburantes).

En consecuencia, procede la modificación de dicha compatibilidad de usos eliminando la posibilidad de instalar usos comerciales minoristas en dicha zona o bien limitando

la instalación a actividades de industria ligera (almacenaje, artesanales, talleres) y la de actividades comerciales a las anteriormente citadas.»

· Entitat de Sanejament d'Aigües, último informe de fecha 12 de abril de 2011, que informa la viabilidad del tratamiento en la EDAR de Agres de las aguas residuales generadas por el desarrollo del Plan General siempre y cuando se cumpla con los siguientes condicionantes:

«1.- En su día, los Urbanizadores responsables de cada desarrollo urbanístico a que dé lugar el documento objeto del presente informe deberán solicitar informe sobre la capacidad del sistema de saneamiento y depuración de referencia para tratar el agua residual generada por su desarrollo. El mencionado informe contendrá el importe estimado del suplemento de infraestructuras asociado al desarrollo del sector. Posteriormente, antes de realizar la conexión efectiva al sistema de saneamiento, el urbanizador deberá contar con el informe favorable de conexión, emitido por esta Entidad de Saneamiento, previa petición del interesado. En este último informe podrá ajustarse el importe del suplemento de infraestructuras, en función de las variaciones entre la realidad de la urbanización construida y las previsiones iniciales tenidas en cuenta en el informe de capacidad correspondiente. El abono de esta cantidad será condición previa necesaria para la ejecución de la conexión.

2.- Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas, en caso de obtener la autorización correspondiente, se efectuarán por el interesado a su cuenta y riesgo.

3.- Antes de poder realizar la conexión efectiva de los desarrollos urbanísticos a que dé lugar la figura de planeamiento de referencia, deberán ejecutarse en el sistema público de saneamiento de Agres las actuaciones necesarias para dar adecuado tratamiento al agua residual que se vaya a producir en los mismos.

4.- Será condición indispensable para la futura autorización de conexión de los sectores descritos en el instrumento de planeamiento urbanístico que se informa la comprobación de la suficiencia de la capacidad hidráulica de la red de colectores del sistema público de saneamiento y depuración Agres.

5.- A efectos de garantizar el pago efectivo del suplemento de infraestructuras, debe tenerse en cuenta que esto supone un coste de urbanización, por lo que debe computarse como tal a la hora de repercutir las cargas a los propietarios. (artículos 119 y 157 de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana, en relación con el art. 349 del Reglamento de Gestión Urbanística, Real Decreto 67/2006).

6.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 119.1 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, se debería exigir al urbanizador, el depósito de la garantía a la que se refiere el artículo 140.3 de la misma Ley, que responderá, entre otras obligaciones, de la cobertura del suplemento de infraestructuras; si bien, en caso de resultar necesario para dar cobertura al suplemento de infraestructuras, el Ayuntamiento deberá establecer mediante Ordenanza municipal un canon de urbanización según lo dispuesto en el artículo 189, en relación con el 157, de la citada Ley 16/2005.

7.- En cualquier caso, el vertido generado por los desarrollos urbanísticos a que dé lugar la figura de planeamiento de referencia deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado de la Entidad de Saneamiento de Aguas (localizable en la página web de esta Entidad www.epsar.gva.es) recogido en el anexo I, al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos los Urbanizadores deberán prever que antes del punto de conexión, deben disponer una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza de Vertidos, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido.

8.- En el diseño de los sistemas de evacuación de aguas de los distintos desarrollos urbanísticos que se deriven de la figura de planeamiento objeto del informe, deberá tenerse en cuenta que la red de saneamiento deberá ser separativo, de modo que se impida en todo caso la llegada de aguas pluviales al sistema público de saneamiento y depuración.

9.- En aras al principio de colaboración administrativa, el Consistorio local deberá exigir a los agentes urbanizadores el cumplimiento de las citadas obligaciones, requiriéndoles la autorización de conexión, que deberá tramitarse en su día ante la EPSAR, supeditando a este requisito el otorgamiento de las oportunas licencias municipales.

10.- Las aguas residuales generadas por los desarrollos urbanísticos a que dé lugar la figura de planeamiento de referencia, no deberán impedir el cumplimiento de los objetivos de calidad fijados en la autorización de vertido a Dominio Público Hidráulico emitida por el organismo de cuenca.

11.- Este informe no implica la autorización de conexión al antedicho sistema de saneamiento y depuración.»

· Conselleria de Infraestructuras y Transportes, Oficina del Plan de Carreteras, último informe de fecha 21 de marzo de 2011 de carácter favorable.

· Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos de Alicante, de 3 de noviembre de 2008, de carácter favorable.

· Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, Dirección General para el Cambio Climático, de fecha 22 de diciembre de 2008, de carácter favorable en relación con el Estudio Acústico.

· Conselleria de Cultura y Deporte, Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano, de fecha 27 de octubre de 2009, de carácter favorable.

· Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, Dirección General de Territorio y Paisaje, Área de Planificación del Territorio y el Litoral, de fecha 11 de enero de 2010, señalando que el municipio no se halla afectado por Planes de Acción Territorial en vigor, y realizando determinadas consideraciones acerca del modelo territorial propuesto.

· Confederación Hidrográfica del Júcar, de fecha 7 de abril de 2010, de carácter favorable a los efectos previstos en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, y en el artículo 19.2 de la Ley de la Generalitat Valenciana de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, añadiendo que «Por tratarse de planeamiento general, y teniendo en cuenta el grado de definición propio de este tipo de planes, hay aspectos en relación con la afección al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, la incidencia en el régimen de corrientes y la disponibilidad de recursos hídricos, que no han podido ser analizados. Por ello, previamente a la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo se deberá solicitar nuevo informe a este Organismo de Cuenca para que se pronuncie sobre los aspectos mencionados, sin que en ningún caso pueda entenderse aplicable el párrafo 4° del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.»

· Mancomunitat El Xarpolar, de fecha 21 de mayo de 2007, que señala: «Que esta mancomunitat viene prestando el servicio de recogida, transporte y eliminación de residuos sólidos urbanos desde el año 1997, y tiene infraestructura y medios adecuados para asumir un posible incremento en caso de crecimiento de población de los municipios mancomunados»

· Ministerio de Fomento, Dirección General de Ferrocarriles, de fecha 4 de mayo de 2010 que concluye: «(...) El Plan General de Agres debe hacer referencia expresa a la legislación ferroviaria vigente. Además, tanto el texto como los planos deben definir las protecciones a los terrenos inmediatos al ferrocarril que la L.S.F. establece. Por último, se recuerda que cualquier actividad prevista dentro de estas zonas con protección debe ser autorizada previamente por ADIF»

· Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, Servicio de Ordenación Sostenible del Medio, de fecha 26 de septiembre de 2011, indicando que el Plan analizado no tendrá repercusiones sobre la integridad del

lugar espacio de la Red Natura 2000, siempre que se garantice el cumplimiento de la siguiente medida: «Se deberá asegurar mediante su especificación en las Directrices estratégicas de evolución urbana y ocupación del territorio (DEUT), que el desarrollo del sector R2 quedará supeditado a las necesidades reales, y siempre que se haya desarrollado y ejecutado en su totalidad el Sector R1».

Con posterioridad, en fecha 12 de febrero de 2013 el Director General del Medio Natural de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente dicta Declaración Complementaria de Repercusiones sobre la Red Natura 2000 que concluye que el Plan analizado no tendrá repercusiones sobre la integridad del espacio de la Red Natura 2000.

· Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, Dirección General del Medio Natural, Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos, de 17 de febrero de 2012, de carácter favorable.

· Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, Servicio Territorial de Medio Ambiente de Alicante, de fecha 5 de agosto de 2013, de carácter favorable en cuanto a la compatibilidad de la propuesta con el deslinde efectuado en los Montes de Utilidad Pública a la hora de determinar el Suelo No Urbanizable Protegido.

· Conselleria de Educación, Cultura y Deporte, Servicio de Infraestructuras, de 22 de noviembre de 2013, de carácter favorable, conteniendo la indicación de que los parámetros urbanísticos que el planeamiento establezca para la parcela escolar no deben ser más desfavorables que los indicados en el informe.

Asimismo consta en el expediente administrativo que el Ayuntamiento de Agres solicitó informe a la Conselleria de Sanidad, y a los Ayuntamientos de Cocentaina, Benisoda, Albaida, Agullent, Bocairent y Alfafara en fecha 17 de julio de 2002; y al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) en fecha 12 de marzo de 2007. Y que desde el Servicio Territorial de Urbanismo se solicitó informe al Consorcio para la ejecución de las Previsiones del Plan Zonal de Residuos de la Zona XIV en fecha 4 de marzo de 2011, solicitud que se reiteró en fecha 28 de septiembre de 2011.

En todos los casos sin que hasta la fecha conste su emisión y habiendo transcurrido los plazos legalmente establecidos para ello.

QUINTO.- La Dirección General de Gestión del Medio Natural de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, emitió Declaración de Impacto Ambiental en fecha 22 de noviembre de 2010, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor:

«PRIMERO

Se excluye de la presente Declaración de Impacto Ambiental y, por tanto, se informa desfavorablemente por no considerarse aceptable el impacto sobre el territorio y las afecciones que su desarrollo generaría:

- El Sector industrial I-1: No se considera adecuada la implantación de este sector con su actual emplazamiento y delimitación:

a) Existe suelo urbano industrial vacante sin desarrollar en una localización más adecuada y acorde con el PORN.

b) Los informes de la Dirección General del Territorio y del Paisaje consideran que no está justificado su dimensión y ubicación.

c) El tipo de industria que se pretende instalar podría tener cabida en el suelo no urbanizable como actividad vinculada a la agricultura.

d) Los informes del Servicio de Ordenación Sostenible del Medio indican que podría existir afección a Red Natura 2000

- El sector residencial R-2:

a) No queda justificada la necesidad de ampliar el suelo residencial en un municipio cuyo crecimiento es regresivo y cuyas necesidades de posibles demandas se satisfacen con el sector R-1 y con las ampliaciones previstas en el suelo urbano.

b) Se podrá contemplar en las DEUT, si así lo estima el órgano sustantivo, posibles reclasificaciones de manera que no sea necesario revisar el Plan General. Si se opta por incluir este sector en las DEUT, su reclasificación se planteará cuando los suelos urbanizables residenciales propuestos en este Plan General se encuentren desarrollados y con predominio de la consolidación de la edificación. La inclusión de este sector en las DEUT supondrá su evaluación en el momento en que se planteé su reclasificación, ajustándose a la correspondiente legislación, y para ello se deberá presentar estudio específico de afecciones a la Red Natura 2000 y justificar el cumplimiento del PORN y del PRUG.

c) La localización propuesta es inadecuada al estar separado del resto del suelo edificable de una barrera física como es el Barranco de Bonell, tal como indica el informe del Servicio de Paisaje.

SEGUNDO

Se estima aceptable, a los efectos ambientales y sin perjuicio de la previa obtención de las autorizaciones sectoriales que le sean de aplicación, el Plan General de Agres, promovido por el Ayuntamiento de Agres, siempre y cuando se desarrolle de acuerdo con lo establecido en la documentación presentada y con los condicionantes establecidos en el apartado tercero y cuarto.

TERCERO

Condicionantes para la aprobación del Plan General:

i Para viabilizar el sector R1 se deberá justificar que no existe afección a Red Natura 2000, (LIC y ZEPA «Serres de Mariola i de la Font Roja) mediante la emisión de informe favorable del Servicio de Ordenación Sostenible del Medio. Además, tiene afecciones acústicas, topográficas y de escorrentías naturales por lo que se deberán aportar estudios acústicos y de pendientes con el fin de pronunciarse sobre su clasificación.

ii Se deberá estudiar la capacidad de la EDAR existente para los desarrollos previstos, y en su caso, reservar suelo para su ampliación.

iii Se deberá obtener nuevo informe del Área de Conservación de Espacios Naturales sobre el cumplimiento del PORN y del PRUG, así como del estudio Hidrogeológico que se presente.

iv El Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística deberá ampliarse al ámbito de la unidad ambiental 2, según justificación recogida en el Estudio de Impacto Ambiental.

v Se deberá clasificar como Suelo No Urbanizable Protegido las zonas delimitadas como áreas recreativas en los planos de ordenación por contenerse en el Inventario Forestal de la Comunidad Valenciana y poseer características similares a los terrenos colindantes incluidos en el PORN de Sierra Mariola.

vi Se deberá tener en consideración el reciente deslinde efectuado en los Montes de Utilidad Pública a la hora de determinar el Suelo No Urbanizable Protegido.

vii El documento de Plan general debe considerar protegidas las cuevas, simas y demás cavidades subterráneas sitas en el municipio, prohibiéndose toda alteración o destrucción de sus características físicas, así como la extracción o introducción de cualquier clase de materiales naturales o artificiales afectando a las mismas. Se debe grafiar esta protección en los planos de ordenación.

viii En el Suelo No Urbanizable de Protección Hidráulica Forestal deberá justificar que en su delimitación se incluye la vegetación de ribera asociada al cauce, así como aquellas vaguadas y laderas vertientes al sistema de cabecera de los ríos que posean vegetación arbolada o arbustiva de carácter natural, con la intención de salvaguardar la cuenca de recepción y a la vez preservar ésta de los efectos erosivos, producidos por la eliminación de la cobertura vegetal, sobre todo en aquellos cauces que discurren por suelo no urbanizable común.

ix Se deberá identificar y disponer de un perímetro de protección para las fuentes y manantiales, en los términos del artículo 18.1.d) de la LOTPP.

x No se considera necesario establecer una reserva de suelo para vertedero de inertes, siendo su evaluación objeto de un proyecto y estudio posterior.

xi Se debe acreditar que la gestión de los residuos sólidos se ajusta a lo dispuesto en el Plan Zonal de Residuos de la Zona XIV del PIR.

xii Se recuerda que el trazado de la CV-700 que se ha grafiado es meramente indicativo ya que el proyecto de la misma está en fase de evaluación ambiental y puede sufrir modificaciones.

CUARTO

Condicionantes para el desarrollo del Plan General:

i. Las actuaciones integradas AI-1.1 y AI 1.2 dado el riesgo medio de deslizamiento, necesitarán para su desarrollo estudios geotécnicos pormenorizados que valoren y analicen dicho riesgo, y adoptar las medidas constructivas correctoras que correspondan.

ii. Durante la fase de ejecución, se deberá prever e identificar una zona para el acopio de los materiales a emplear en las obras de urbanización y edificación, evitando la ocupación de los terrenos colindantes. Asimismo, se deberá definir el área donde quedará aparcada temporalmente la maquinaria de obra.

iii. Se deberá llevar a cabo una recogida selectiva de los residuos generados durante las obras de urbanización y construcción, debiendo gestionar cada uno de ellos conforme a sus características físico-químicas. Se deberá definir un área donde depositar los contenedores destinados al efecto, indicando las medidas a adoptar para evitar las posibles fugas, vertidos accidentales, derrames, etc., que pudieran producirse durante el almacenamiento temporal de los mismos.

iv. Los residuos originados con la tala del arbolado o el desbroce de los terrenos se gestionarán de manera adecuada a su naturaleza, quedando prohibida la incineración in situ de los mismos o de cualquier tipo de residuo. Deberán ser entregados a empresas autorizadas para su correcta gestión, como puede ser el compostaje de los mismos.

v. El Ayuntamiento exigirá a las empresas encargadas la entrega, tras la realización de las obras, de los certificados de recepción de residuos sólidos inertes por parte de vertederos o empresas autorizadas para la gestión de este tipo de residuos.

vi. Los residuos que se generen en fase de funcionamiento, tanto peligrosos como no peligrosos, deberán ser gestionados a través de gestor autorizado de acuerdo a su legislación sectorial.

vii. En caso de afectar a las redes de riego existentes, deberá garantizarse su continuidad durante las obras, y su reposición una vez finalizadas las mismas. De igual modo, los cultivos colindantes que se vean afectados por las obras, deberán restituirse a su estado original.

QUINTO

Se deberá aportar un documento refundido del Plan General de Agres en el que se incorporen todos los condicionantes incluidos en esta Declaración de Impacto Ambiental. El citado documento será motivo de una resolución complementaria de la Dirección General de Gestión del Medio Natural de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan General.»

En cumplimiento de lo establecido en el apartado quinto de la Declaración de Impacto Ambiental de 22 de noviembre de 2010, sobre el texto refundido aprobado por el Pleno de la Corporación en fecha 10 de febrero de 2011, el Director General de Evaluación Ambiental y Territorial dictó en fecha 29 de julio de 2011 Resolución Complementaria, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor:

«PRIMERO

Aceptar las subsanaciones de los puntos ii, iv, vii y viii del apartado TERCERO de la DIA, en el sentido anteriormente evaluado en el apartado denominado «Consideraciones Ambientales» referidas al Plan General del término municipal de Agres (Alicante), promovido por el propio Ayuntamiento, siempre que el mismo se desarrolle acorde con lo establecido en la documentación presentada.

Asimismo, se consideran subsanados los puntos ii., iii, iv; v y vi del apartado CUARTO de la DIA.

La presente Resolución Complementaria se formula respecto a la documentación que obra en esta Dirección General de Gestión del Medio Natural (con fecha de registro de entrada en el Servicio Territorial 25,de febrero de 2011).

Corresponde al órgano sustantivo la vigilancia del cumplimiento de los condicionantes vi, x y xi del apartado TERCERO de la Declaración de Impacto Ambiental; así como del contenido de los informes sectoriales emitidos por las administraciones públicas y organismos consultados, incorporando al Plan General las medidas resultantes que no entren en contradicción con la DIA.

SEGUNDO

Se deberá cumplir el apartado PRIMERO de la Declaración de Impacto Ambiental formulada por la Directora General de Gestión del Medio Natural, en fecha 22 de noviembre de 2010 por lo expuesto en las consideraciones ambientales de la presente resolución.

Se deberá dar cumplimiento,a aquellos otros condicionantes no subsanados del punto TERCERO de la DIA, siendo los siguientes:

i No se aporta el informe favorable de no afección a Red Natura 2000 del Servicio de Ordenación Sostenible del Medio. Asimismo el estudio acústico deberá ser informado favorablemente por el Servicio de Protección del Ambiente Atmosférico.

iii No se aporta el informe del Área de Conservación de Espacios Naturales respecto al cumplimiento del PORN y PRUG de la Serra de Mariola y Estudio Hidrogeológico.

v Se deberá clasificar como Suelo No Urbanizable Protegido - Área Recreativa, permitiendo los usos establecidos en el PORN. Se deberá reflejar la nueva clasificación en los planos de ordenación y en las Normas Urbanísticas.

ix Según la documentación aportada no es necesario un cambio de clasificación del suelo ya que, las fuentes y manantiales se encuentran de áreas de suelo no urbanizable de protección. No obstante, se deberá identificar y disponer el perímetro de protección en los términos de¡ artículo 18.1 d) de la LOTPP. Aparecerá grafiado en los. planos de ordenación y se recogerá en las normas urbanísticas.

Se deberá dar cumplimiento a aquellos otros condicionantes no subsanados del punto CUARTO de la DIA, siendo los siguientes:

i Se ha subsanado en lo referente a la actuación integrada AI-1.1, se deberá recoger, el mismo condicionante en la ficha de planeamiento y gestión de la actuación AI-1.2.»

Por último, en fecha 14 de junio de 2013 el Director General de Evaluación Ambiental y Territorial de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente ha dictado Informe Ambiental que concluye lo siguiente:

«El texto refundido del Plan General de Agres remitido por el órgano promotor al objeto de emitir Resolución Complementaria responde a las observaciones señaladas en las Consideraciones Técnico-Jurídicas del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 30 de noviembre de 2010, que estima adecuadas las justificaciones planteadas por el Ayuntamiento a los sectores 1-1 y R-2 condicionando entre otros a la realización del estudio de afecciones a la Red Natura 2000 señalado en el informe del Servicio de Ordenación Sostenible del Medio de fecha 19 de noviembre de 2010.

El órgano ambiental en fecha 29 de julio de 2011 emite resolución complementaria a la DIA, una vez recibido y analizado el documento refundido del Plan General de Agres.

En definitiva, atendiendo a las competencias atribuidas a esta Dirección General de Evaluación Ambiental y Territorial (evaluación ambiental y urbanismo), y conforme al informe sobre no repercusión de la integridad del espacio de la Red Natura 2000 emitido por el Servicio de Vida Silvestre con fecha 12 de febrero de 2013, se consideran cumplimentados los condicionantes señalados en la DIA emitida el 22 de noviembre de 2010 y en la resolución complementaria de 29 de julio de 2011.»

CONSIDERACIONES TECNICO-JURIDICAS

PRIMERA.- La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

SEGUNDA.- La documentación puede considerarse completa conforme lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

TERCERA.- Respecto a las condiciones contenidas en determinados informes, que se han transcrito en el antecedente tercero, debe señalarse lo siguiente:

1.- Respecto a las condiciones contenidas en el informe de la Entitat de Sanejament d'Aigües de fecha 12 de abril de 2011, la propuesta municipal contiene la determinación de la infraestructura existente, así como la previsión de la zona de reserva y de la zona de servidumbre. Respecto a las restantes condiciones, están recogidas en el artículo 2.4.0.2 de las Normas Urbanísticas, que regula los requisitos particulares para la programación y ejecución de las actuaciones integradas previstas.

2.- Respecto a las condiciones contenidas en el informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 7 de abril de 2010, la propuesta municipal contiene la necesidad de recabar el informe indicado tanto en el artículo 2.4.0.2 de las Normas Urbanísticas, que regula los requisitos particulares para la programación y ejecución de las actuaciones integradas previstas, como en las Fichas de Planeamiento y Gestión de las mismas.

3.- Respecto a las condiciones contenidas en el informe de la Dirección General de Industria y Comercio de la Conselleria de Industria, Comercio e Innovación de fecha 14 de marzo de 2011, la necesidad de autorización autonómica de los grandes establecimientos comerciales se recoge en el artículo 1.5.5.3 de las Normas Urbanísticas; respecto a la compatibilidad de usos comerciales en zonas de uso global industrial, se ha limitado la misma a los grandes establecimientos comerciales.

CUARTA.- Respecto al contenido de la parte dispositiva de la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 22 de noviembre de 2010, y a la vista de la Declaración Complementaria de fecha 29 de julio de 2011 y del Informe Ambiental de fecha 14 de junio de 2013 debe señalarse lo siguiente:

Respecto al apartado primero:

El Informe Ambiental de fecha 14 de junio de 2013 considera aceptables los sectores I-1 y R-2, en consideración a la existencia de la Declaración de Repercusiones sobre espacios de la Red Natura 2000 de fecha 26 de septiembre de 2011 y la Declaración Complementaria de fecha 12 de febrero de 2013, ambas de carácter favorable.

Respecto al apartado tercero:

La Declaración Complementaria de fecha 29 de julio de 2011 determina que se han subsanado los apartados ii, iv, vii y viii de este apartado. Respecto a los restantes debe indicarse lo siguiente:

i.- Relativo a la viabilidad del sector R-1: Respecto a la necesidad de presentar el estudio de afecciones señalado en el informe del Servicio de Ordenación Sostenible del Medio de fecha 19 de noviembre de 2010, debe indicarse que consta Declaración de afecciones a espacios de la Red Natura 2000 de fecha 26 de septiembre de 2011, y Declaración complementaria de fecha 12 de febrero de 2013. Respecto al estudio acústico, consta en el expediente que el Ayuntamiento ha elaborado un Estudio Acústico respecto al cual la Dirección General para el Cambio Climático de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda ha emitido informe favorable en fecha 22 de diciembre de 2008, por lo que debe entenderse cumplido este aspecto.

iii.- Relativo a la necesidad de obtener nuevo informe del Área de Conservación de Espacios Naturales: Consta que el Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos ha emitido informe en fecha 17 de febrero de 2012 de carácter favorable.

v.- Relativo a la necesidad de clasificar como Suelo no Urbanizable Protegido las áreas recreativas: Deberá el Ayuntamiento adaptar la propuesta a este requerimiento. El documento aprobado por el Pleno en fecha 11 de julio de 2013 incluye las áreas recreativas dentro del suelo no urbanizable de especial protección del Parque Natural Sierra de Mariola.

vi.- Relativo a la necesidad de considerar el deslinde de los Montes de Utilidad Pública: El Servicio Territorial de Medio Ambiente de Alicante ha emitido informe en fecha 5 de agosto de 2013 de carácter favorable respecto a esta cuestión.

ix.- Relativo a la necesidad de disponer de perímetro de protección para fuentes y manantiales: Se debe señalar que al presente expediente no le son de aplicación las determinaciones de la Ley 4/2004, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la citada Ley, al haber sido la exposición al público acordada con anterioridad a la entrada en vigor de la misma. No obstante, el documento aprobado por el Pleno en fecha 11 de julio de 2013 recoge los citados perímetros de protección.

x.- Relativa a que no se considera necesario establecer una reserva para vertedero de inertes: Desde el Servicio Territorial de Urbanismo se ha recabado informe al Consorcio para el desarrollo de las previsiones del Plan Zonal de la Zona XIV en fecha 4 de marzo de 2011, y se ha reiterado dicha solicitud en fecha 28 de septiembre de 2011, sin que hasta la fecha conste su emisión y habiendo transcurrido el plazo legalmente establecido para ello.

xi.- Relativa a la necesidad de acreditar la gestión de los residuos sólidos: Desde el Servicio Territorial de Urbanismo se ha recabado informe al Consorcio para el desarrollo de las previsiones del Plan Zonal de la Zona XIV en fecha 4 de marzo de 2011, y se ha reiterado dicha solicitud en fecha 28 de septiembre de 2011, sin que hasta la fecha conste su emisión y habiendo transcurrido el plazo legalmente establecido para ello.

Respecto al apartado cuarto:

i.- Relativa a la necesidad de analizar el riesgo de deslizamiento para el desarrollo de las actuaciones integradas AI-1.1 y AI-1.2. El documento aprobado por el Pleno en fecha 11 de julio de 2013 recoge en las Fichas de las actuaciones integradas AI-1.1 y AI-1.2 la condición siguiente: «Requiere estudio geotécnico detallado que analice y proponga medidas de resolución del riesgo de deslizamiento que presentan los terrenos»

QUINTA.- La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión de fecha 30 de septiembre de 2013, adoptó el acuerdo de suspender la tramitación del Plan General del municipio de Agres hasta tanto se emitiera pronunciamiento favorable del órgano competente en materia de educación. Como se ha indicado en el antecedente cuarto, dicho informe ha sido emitido por el Servicio de Infraestructuras de la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte con carácter favorable. En cuanto a la indicación de que los parámetros urbanísticos que el planeamiento establezca para la parcela escolar no deben ser más desfavorables que los indicados en el informe, las Normas Urbanísticas del Plan General, en su artículo 1.5.8.2, establecen que las determinaciones de ordenación de la edificación para los usos dotacionales públicos son libres, por lo que debe entenderse cumplida la citada indicación del informe del Servicio de Infraestructuras.

SEXTA.- Las determinaciones contenidas en el expediente se consideran correctas en vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat, tal y como se expone en el art. 40 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

SÉPTIMA.- La Comisión Territorial de Urbanismo es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales –y de sus modificaciones- de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 38 y 39 por remisión del artículo 55.1, de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística, 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 el Plan General del municipio de Agres.

2ª) Publicar íntegramente el presente acuerdo aprobatorio junto con las normas urbanísticas 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 13 de marzo de 2014

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

Fdº: Miguel Nicolás Halabi Antón

DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

1 NECESIDAD

1) La evolución demográfica municipal manifiesta la pasada y la previsible futura regresividad, o cuando menos estancamiento, poblacional del municipio, lo que legitima la duda acerca de la necesidad de una previsión de posibles localizaciones y características de nuevos desarrollos o de reformas profundas de los actuales, previsión que es en lo que básicamente consiste el contenido de este Modelo. Pero no es éste el único dato a considerar, pues como en casi todos los núcleos urbanos de este entorno territorial se produce simultáneamente un fuerte descenso de la población residente con la formación, en mayor o menor medida, de nuevos desarrollos urbanos o periurbanos. En este caso, en los últimos cincuenta años la población ha disminuido hasta un tamaño de dos tercios de la inicial, y sin embargo la totalidad de los ensanches residenciales, lo que supone una superficie equivalente cuando menos al núcleo histórico previo, son de este mismo periodo. ¿Que ocurre? Pues que por un lado la retención de la vivienda por parte de los emigrantes, con vistas a un posible retorno, bien definitivo, bien estacional, con el efecto de la conservación del parque inmobiliario del núcleo urbano; por otro, la modificación de los hábitos sociales, que lleva a la preferencia general de viviendas en tipología aislada en parcela exclusiva o equivalente, y, finalmente, las buenas condiciones ambientales y paisajísticas que hacen atractivo este emplazamiento para la construcción de una 2ª residencia, constituyen las razones que provocan buena parte del desarrollo periurbano antes descrito, en el que, además se inscriben las dotaciones más consumidoras de superficie: jardines y parque polideportivo, lo que los hace grandes consumidores de suelo comparándolos con el consolidado anterior.

2) El mantenimiento, hasta la fecha, de estas buenas características, lleva a la necesidad de contar con la posibilidad de que este tipo de desarrollos urbanos se sigan demandando, lo que dado el estado de casi colmatación que presenta el núcleo, en especial del suelo adecuado para este tipo de vivienda, y sus grandes exigencias superficiales por tratarse de ordenaciones de baja densidad, hace que sea necesario determinar las áreas en que este tipo de desarrollos pueden emplazarse.

3) Además de las instalaciones vinculadas al sector primario, las actividades económicas que pueden instalarse en el municipio son, probablemente, pequeños talleres o industrias de baja tecnología, de almacenaje o distribución o vinculadas a la construcción. La experiencia de como este tipo de actividades, que necesitan normalmente edificaciones de apreciable tamaño que parecen construirse a otra escala que la de estos pequeños pueblos, puede afectar negativamente a valores como el medio ambiente o al perfil urbano que, como en este caso, son dignos de ser preservados, conduce a la necesidad de planificar y/o condicionar su posible localización.

2 CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE NUEVOS DESARROLLOS

Se consideran los siguientes:

1) Del análisis de las características del medio físico resulta:

a) La sierra de Mariola, hasta la ruptura de pendientes, cosa que se produce aproximadamente en la cota alta del núcleo urbano, presenta valores ecológicos, paisajísticos y medio-ambientales que la hacen merecedora de especial protección, por lo que no debe ser receptora de nuevos desarrollos urbanos ni de ampliación de los actuales. Este ámbito coincide aproximadamente con el ámbito del Parque Natural establecido por el PORN de la Sierra de Mariola..

b) Otro tanto ocurre con la sierra de la Solana (o de la Filosa o de Agullent).

c) La amplia lengua de terreno que se delimita por el Parque Natural de la Serra de Mariola, el Bco. del Molí y el límite Este del TM presenta características de interés paisajístico, por lo que no conviene que sea receptora de desarrollos urbanos.

d) Por obvias razones hidráulicas y ecológicas y medioambientales el cauce de los ríos y barrancos y sus inmediaciones constituyen barreras al desarrollo urbano.

2) Respecto al núcleo urbano:

a) La proximidad, e incluso colindancia, con el núcleo urbano, de cuyas dotaciones generales se servirían, se considera un factor relevante y positivo de localización de nuevos desarrollos, ya que ayudarán a revitalizarlo, pues el despoblamiento es la principal amenaza que se cierne sobre este.

b) El perfil del núcleo urbano constituye un valor a proteger, cuya calidad no puede verse perjudicada por las características de posibles nuevos desarrollos próximos.

c) La cota de protección paisajística del medio rural secciona al núcleo urbano por una línea que viene a coincidir con el límite inferior del núcleo histórico.

3) Las actividades industriales, talleres y análogos requieren buenas condiciones de accesibilidad desde la red viaria interurbana y terreno poco accidentado.

3 LAS FORMAS DEL CRECIMIENTO URBANO

Aunque, normalmente, requerirá un gran esfuerzo de gestión urbanística y financiero, bien público, bien privado, bien mixto, por precisar la aprobación y ejecución de uno o varios Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas, se considera que los posibles nuevos desarrollos han de preverse mediante la generación de tejidos urbanos propiamente dichos, planificados y estructurados a partir de infraestructuras viarias y dotacionales propias y específicas, lo que garantiza su adecuación respecto a las características del desarrollo urbano que soporten, rechazándose el modelo de desarrollo espontáneo que ha generado los ensanches carentes de ordenación previa y sin, o con muy poca y en todo caso desproporcionadamente poca en relación al uso que sirve, obra de urbanización propiamente dicha, que se confía a las carreteras y accesos.

4 MODELO PROPUESTO

El esquema adjunto[1] recoge, a escala 1/25.000, el MODELO TERRITORIAL DE DESARROLLO URBANÍSTICO A LARGO PLAZO propuesto, o, en la jerga legal DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE LA EVOLUCIÓN URBANA Y DE LA OCUPACIÓN DEL TERRITORIO, base de las determinaciones concretas del Plan General.

Este modelo se caracteriza por los siguientes elementos básicos:

1) Mantenimiento de las redes viarias territoriales existentes: Carreteras, Ferrocarril de ancho RENFE y Vías Pecuarias. También del trazado del ferrocarril desmantelado de vía estrecha, para su uso como camino.

2) Mantenimiento de los desarrollos urbanos actuales, consolidando el carácter de cada uno de ellos, completándolos y ampliando su trama para atender las posibilidades más inmediatas de desarrollo urbano.

3) Previsión de eje de desarrollo residencial apoyado en un vector que desde la mitad norte del núcleo, apunte hacia Alfafara, extendiéndose en la bolsa de terrenos de suave pendiente que queda delimitada por la CV 7930, el núcleo urbano actual y la CV 700.

4) Previsión de un nuevo desarrollo para usos industriales junto a la CV700, la CV 7930 ramal hacia el ferrocarril y el Bco. del Llop, con acceso desde la CV 7930, capitalizando la existencia de buenos accesos por carretera y la proximidad al núcleo urbano, sin entrar en conflicto con éste.

5) Mantenimiento de los usos rústicos en el resto del territorio municipal, con especial protección de Mariola, La Solana, Cauces y Barrancos y de las estribaciones inferiores de Mariola de interés paisajístico.

5 CRITERIOS ANTE EVENTUALES MODIFICACIONES DEPLANEAMIENTO

Por tanto, los criterios tener en cuenta ante los eventuales cambios de planeamiento, tendentes a reclasificar suelo, que se puedan formular, son:

1º Son aceptables las extensiones de los usos urbanos sobre los ya previstos por el Plan, que queden integradas en las anteriores, y

2º En todo caso sólo son aceptables cuando no supongan reclasificación de suelo no urbanizable protegido, ni el común situado al sur de la CV700.

1 NORMAS GENERALES

1.1 GENERALIDADES

1.1.0.1 Objeto

Las presentes Normas Urbanísticas[2] (en adelante NU), se integran por estas primeras Normas Generales (en adelante NUG) y las siguientes Normas Particulares (en adelante NUP), y, tienen por objeto, conjuntamente con los restantes documentos que integran este Plan General y con los instrumentos de planeamiento que por este se declaren total o parcialmente vigentes y los que se aprueben para su mejora y/o desarrollo, determinar la ordenación y regular la gestión, ejecución y desarrollo urbanístico de su ámbito de aplicación, de conformidad y aunadamente con la legislación y demás normativa estatal y autonómica aplicable.

1.1.0.2 Ámbito de aplicación

Este Plan General es de aplicación a, y solo a, la totalidad del término municipal de AGRES, por lo que cualquier determinación que afecte a otro término municipal debe entenderse como sugerencia para el planeamiento de ese otro municipio.

1.1.0.3 Vigencia

1 La vigencia de este Plan General es indefinida, sin perjuicio de las alteraciones directas que pueda sufrir como consecuencia de modificaciones parciales o sectoriales que se aprueben y de las indirectas derivadas de la aprobación de otros planeamientos que lo modifiquen.

2 Por revisión se entiende una alteración en profundidad y por completo[3] de su contenido, motivada por la elección de otro modelo de ordenación, debida a la aparición de circunstancias sobrevenidas que hiciesen variar los presupuestos de partida de tipo territorial, demográfico o económico, o por el agotamiento de su capacidad, de forma que se sustituye este Plan 'por el revisado.

3 Modificaciones son las variaciones en el contenido del mismo no incluidas en el apartado anterior. No se entenderán como modificaciones del Plan las precisiones y/o reajustes de límites de los planes y/o proyectos de ordenación, gestión y urbanización, derivados de la mejora de la cartografía o de las adaptaciones a la realidad existente[4].

1.1.0.4 Carácter

1 Las determinaciones del presente Plan son:

1) De Ordenación Estructural, y

2) De Ordenación Pormenorizada, que especifican, como complemento y/o desarrollo de las anteriores, la ordenación detallada de la edificación y de los usos en el suelo urbano, y en partes del suelo urbanizable cuyo desarrollo este Plan General considera prioritario, la delimitación de Unidades de Ejecución en esos mismos ámbitos.

2 Las determinaciones de Ordenación Estructural se identifican en este Plan General como de tal carácter de forma expresa; por tanto las restantes son, expresa o tácitamente, determinaciones de Ordenación Pormenorizada.

Estas Normas Urbanísticas tienen el carácter de ordenación estructural, excepto la parte de las Particulares que tienen, y así se especifica, el carácter de Ordenación Pormenorizada.

1.1.0.5 Interpretación

1 El conjunto de las determinaciones y especificaciones contenidas en la documentación de este Plan General pretende constituir una unidad coherente; no obstante, en caso de discrepancia o contradicción se atenderá para resolverla, y por este orden, a lo expresado en las Normas Particulares, Normas Generales, Planos de Ordenación y Memoria. En caso de discrepancia entre planos, si la discrepancia es de concepto, prevalecerá el de ordenación estructural sobre el de pormenorizada, y a la inversa si la discrepancia es de límites.

2 La interpretación administrativa de este Plan General corresponde, en al ámbito de sus competencias respectivas, al Ayuntamiento de Agres, a la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante y otros órganos de la Generalitat Valenciana.

Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos deberán sistematizarse, por el Ayuntamiento de Agres, y constituirán un documento accesible a cualquier administrado, sin perjuicio de la preceptiva publicación en diarios oficiales de los actos interpretativos que por su naturaleza y ámbito así lo requieran o convenga.

3 Las diferentes determinaciones del Plan General se aplican a cada parcela, o a la parte de ella incluida en el ámbito de aplicación de la determinación correspondiente según los Planos de Ordenación y estas Normas Urbanísticas.

Las parcelas afectadas parcialmente podrán dividirse de forma que cada parte segregada resulte en un ámbito homogéneo, si, y solo si, con tal división se facilita la gestión del Plan y no se perjudican otros objetivos o determinaciones de este o de legislación sectorial. En todo caso los límites de división del suelo no urbanizable en categorías, los que separan al suelo no urbanizable del urbanizable y los de delimitación de los sectores, en ambos casos sin PAI aprobado, y, en general, aquellos que no procedan de determinaciones de ordenación pormenorizada, no son susceptibles de tomarse, por sí solos[5], como base para la segregación.

1.1.0.6 Efectos

1 La vigencia de este Plan produce los efectos previstos en las leyes.

2 Este Plan General sustituye al anterior instrumento de ordenación urbanística general del municipio: Delimitación de Suelo Urbano aprobada 07.04.1.995.

3 Construcciones, Edificaciones e Instalaciones y Usos preexistentes:

3.1 Sólo se consideran Fuera de Ordenación, por ser incompatibles con este Plan General, los edificios, construcciones e instalaciones y usos, o si fuere materialmente separable la parte, que se encuentren en la situación siguiente:

a) que ocupen suelo destinado a viario o zonas verdes o espacios libres públicos,

b) los usos que resulten incompatibles con las dotaciones públicas asignadas al lugar de su emplazamiento, salvo:

1º) que exista aprobado, o se apruebe, proyecto de urbanización o acondicionamiento del viario o zona verde o espacio libre que lo incorpore, o,

2º que por tratarse de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y que solo ocupen una porción minoritaria de su superficie u otros motivos objetivos, el Plan determine expresamente la compatibilidad.

c) Las incluidas en Unidades de Ejecución delimitadas que, por la ordenación pormenorizada, resulten emplazadas en zonas de uso característico diferente al que presten, o si no están en servicio al último que hayan prestado, y cuya configuración espacial y constructiva las haga manifiestamente inadecuadas para acogerlo.

3.2 Por tanto:

1º El simple incumplimiento por las edificaciones existentes de los parámetros de ordenación de la nueva edificación contenidos en este Plan General o sus instrumentos de desarrollo no supone por sí mismo la calificación de Edificación/Construcción/Instalación Fuera de Ordenación y no es obstáculo para el mantenimiento de los usos lícitamente instalados o para el establecimiento en ella y en sus locales y piezas de los usos admitidos para el lugar y situación

concreta del inmueble, si estos usos se atienen a las reglas de compatibilidad generales y a las específicas que se señalan en cada zona y lugar, ni supondrá obstáculo para la autorización de las Obras en los Edificios y también las de Nueva Edificación, si bien las de Reconstrucción se autorizan si la edificación resultante se ajusta a las condiciones exigidas para las de Nueva Planta, y las obras de Ampliación se autorizan si la edificabilidad de la construcción total resultante no supera la máxima autorizada para las obras de nueva planta y la parte que constituye la ampliación propiamente dicha se ajusta a las condiciones de posición, ocupación y altura exigida para aquellos.

2º La mera incompatibilidad de un uso existente con los previstos no impide su persistencia y la simple mejora de sus instalaciones mecánicas cuyo objetivo sea minorar su impacto sobre los usos vecinos y no suponga aumento de sus prestaciones y funcionalidad.

3º

3.3 La calificación como Fuera de Ordenación es causa de denegación de las licencias de obras, salvo las siguientes:

a) las de Conservación y Mantenimiento y las Exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos,

b) las estrictamente precisas para eliminar una o más de las causas de la situación de fuera de ordenación, y

d) las de Consolidación o Reparación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de 15 años desde la fecha en que se pretendiere realizarla.

Tampoco se podrán conceder licencias de Instalación de Actividades que no sean para los usos para los que fue construido o para los usos provisionales según.

3.4 La situación como Fuera de Ordenación de una edificación, valla o instalación, no es obstáculo para el cumplimiento del deber de su conservación en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro exigidos, con las limitaciones anteriores.

3.5 Los instrumentos de planeamiento para desarrollo o mejora de este Plan General especificarán individualizadamente las construcciones, edificaciones e instalaciones y usos que resulten Fuera de Ordenación.

1.2 DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

1.2.1 GENERALIDADES

1.2.1.1 Actuaciones

El desarrollo de este Plan General se realizará, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, mediante Actuaciones:

a) de Ordenación,

b) de Gestión, y

c) de Ejecución.

1.2.1.2 Impulso y Control

1 Es responsabilidad del Ayuntamiento el desarrollo y ejecución de este Plan General, y su control, sin perjuicio, con arreglo a lo establecido en las leyes y demás disposiciones generales, de la participación de los particulares, y de las atribuciones que, en cuanto al desarrollo de infraestructuras, servicios y equipamiento de su competencia, y otras, correspondan a otras administraciones públicas.

2 Mediante las licencias y órdenes de ejecución y suspensión el Ayuntamiento ejecutará su competencia en orden al control del desarrollo y ejecución de este Plan General, al restablecimiento de la ordenación urbanística infringida y a la exigencia del cumplimiento de los deberes urbanísticos pertinentes.

3 Es necesaria la licencia urbanística municipal, o en su caso orden municipal de ejecución, para la ejecución de las Actuaciones de Ejecución relacionadas en el art. 1.2.4 siguiente y demás normativa aplicable. También para la primera ocupación de los edificios y para el funcionamiento efectivo, o Apertura, de actividades.

Este requisito rige para las personas y entidades privadas; también para las Administraciones públicas distintas del Ayuntamiento en los términos exigidos por la legislación y normativa.

Por Ordenanza Municipal se regulará el contenido, condiciones, requisitos y tramitación de las licencias urbanísticas.

1.2.1.3 Adecuación

1 La ejecución, y por tanto la autorización, aprobación, conformidad o licencia municipal, expresa o presunta, de cualquier actuación promovida por privados, requiere su conformidad y adecuación a las determinaciones de este Plan General que, por su emplazamiento concreto u otras particularidades, le sean de aplicación, y a los planeamientos y Ordenanzas Urbanísticas Municipales que como desarrollo o complemento de este Plan General se aprueben o se declaren vigentes, y, además, a la restante normativa comunitaria, estatal, autonómica y local que sea de aplicación.

2 Si la actuación es de obra pública se estará a lo que determine la ley.

1.2.2 ACTUACIONES DE ORDENACIÓN

1.2.2.1 Planeamiento de desarrollo

1 La determinación de la ordenación pormenorizada o detallada de aquellos sectores de suelo urbanizable para los que esta no se contenga en este Plan General se realizará mediante Plan Parcial, especificándose en las Normas Particulares (Fichas de Ordenación) las condiciones que, sin perjuicio de otras que exija la ley, debe satisfacer.

2 Podrá formularse cualquier instrumento de ordenación previsto en la legislación urbanística, cumpliendo las condiciones por esta impuestas. En particular:

1) Además de las Ordenanzas previstas en estas Normas Urbanísticas, podrá el Ayuntamiento formular cualquiera otra Ordenanza para las finalidades y con los límites previstos en la ley.

2) Podrán formularse Estudios de Detalle para la determinación precisa de las nuevas alineaciones y/o rasantes determinadas por este Plan General, de cualquier elemento de la red viaria, en suelo urbano o urbanizable, o su reajuste, para adaptarse a las características físicas concretas que concurran, circunscribiéndose exclusivamente a la/s vía/s a que se refiera, sin que tenga que abarcar manzanas completas si no fuere preciso para el objetivo pretendido.

1.2.3 ACTUACIONES DE GESTIÓN

1.2.3.1 Objeto

Tienen por objeto posibilitar la distribución, dentro de áreas delimitadas, o que se delimiten, de las cargas y beneficios derivados de la ordenación, y la remoción de los obstáculos para la efectiva ejecución de dicha ordenación.

1.2.3.2 Actuaciones Integradas

1 Actuación Integrada es la obra pública de urbanización de dos o más parcelas, realizada sistemáticamente, de una sola vez, o por fases, conforme a un único Programa.

2 La gestión sistemática del planeamiento requiere la identificación de la Actuación Integrada a ejecutar, la delimitación, por aquel, de las Unidades de Ejecución -o su redelimitación por el propio instrumento de gestión- para la urbanización de la totalidad de su superficie, incluso la conexión a los servicios e infraestructuras en servicio.

3 En las Normas Particulares se contiene una ficha para cada una de las Actuaciones Integradas previstas.

4 Los instrumentos de gestión sistemática podrán reajustar los límites de las Actuaciones Integradas y de las Unidades de Ejecución previstas, a fin de adecuarlas a las condiciones topográficas, de prediales, de urbanización y edilicias que se den en cada caso.

No se considera reajuste la mera precisión de este, y de su superficie, derivado de su reflejo en nueva base cartográfica.

1.2.3.3 Reparcelaciones

Los Proyectos de Reparcelación utilizarán coeficientes de ponderación de la edificabilidad de las parcelas resultantes derivados de los usos y tipologías previstos, en congruencia con los utilizados por este Plan General para el cálculo y determinación del Aprovechamiento Tipo, y, además, podrán incorporar otros que sean necesarios y complementarios de los anteriores, cuyo valor se justificará en cada caso.

1.2.3.4 Actuaciones Aisladas

El desarrollo del suelo urbano y urbanizable que no se prevea por medio de Actuaciones Integradas se realizará por Actuaciones Aisladas.

Estas tienen por objeto una sola parcela, capaz de ser soporte de la edificación según la ordenación pormenorizada, y supone su edificación, así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización precisa para convertirla en solar conectándola con las redes de servicios inmediatas y preexistentes.

1.2.4 ACTUACIONES DE EJECUCIÓN

1.2.4.1 Tipos de Actuaciones de Ejecución

La ejecución material de las determinaciones de este Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizarán mediante Actuaciones de Ejecución, que podrán ser de:

a) Parcelación,

b) Urbanización,

c) Edificación,

d) Instalación de Actividades, y de

e) Otras Actuaciones Urbanísticas

1.2.4.2 Actuaciones de Parcelación

1 Parcela es la superficie de terreno deslindada como unidad predial. También se considerará parcela a cada uno de los enclaves individualizados físicamente, separados y con solución de continuidad del resto del predio.

2 Se distingue entre parcela bruta, que se identifica con su situación real inicial, y parcela neta, que ha sido sometida, hipotéticamente, a las diversas operaciones necesarias para la implantación del uso a que esté destinada por el planeamiento, y, concretamente, a la segregación de las partes destinadas por la ordenación a usos dotacionales públicos, como viarios, etc[6]. Mientras no se indique lo contrario toda referencia a parcela ha de entenderse a parcela neta.

3 Las NUP, en la determinación de las condiciones relativas a las Actuaciones de Ejecución, especifican para cada zona[7], o división de ésta, los parámetros máximos y/o mínimos que debe alcanzar cada parcela neta, relativos a superficie y longitud de fachada o frontal, distinguiéndose, normalmente, entre parcelas existentes y nuevas parcelas, a los efectos de permitir o no la edificación e instalación de nuevos usos en ellas así como de regular las Actuaciones de Parcelación y Reparcelación. Las primeras, o existentes, son las que de hecho están individualizadas y ostentan una realidad física y jurídica; también se consideran así las que resulten de la Agrupación simple de las anteriores o de operaciones de Regularización de Parcelas. Las segundas son las nuevas parcelas derivadas de Actuaciones de Segregación o Parcelación de una parcela existente previa, o de Actuaciones de Reparcelación, admitiéndose en este último caso parcelas resultantes, correspondientes a fincas con edificación consolidada, con parámetros inferiores a los determinados con carácter general para las nuevas parcelas.

Las parcelas destinadas a usos infraestructurales: transformadores, depósitos y análogos, no se sujetan a las condiciones que se determinan en las NUP para las nuevas parcelas.

4 Integran las Actuaciones de Parcelación:

a) la Agrupación de parcelas contiguas,

b) la Parcelación común o Segregación de una o más partes de una parcela para formar, cada una de las segregadas, una finca independiente, o para agruparlas a otra u otras.

Como caso particular de esta, se entiende por Parcelación Urbanística la división o segregación de terrenos en dos o mas lotes cuando tenga por finalidad obtener parcelas aptas, por su configuración, para la edificación o, en su caso, crear los elementos infraestructurales precisos para que sea posible la edificación, y también todos aquellos supuestos previstos en las leyes que caractericen una actuación como tal Parcelación Urbanística. y

c) la Regularización de Parcelas[8], consistente en la modificación de los linderos comunes a un conjunto de parcelas, para configurarlas de forma adecuada a la edificación u otros fines urbanísticos previstos.

Estas actuaciones podrán acumularse, e incluso repetirse, en una única actuación compleja.

5 Las Actuaciones de Segregación y/o Parcelación requieren:

1º Si se trata de una parcelación rústica, o no urbanística, que se ajuste a lo dispuesto en la normativa agraria o forestal o de similar naturaleza que le sea de aplicación.

2º Si se trata de una parcelación urbanística:

a) Que las parcelas resultantes se ajusten a los parámetros exigidos a las nuevas parcelas por el planeamiento de aplicación, salvo que se trate de los restos derivados de una expropiación -o cesión si Actuación Aislada- para ejecución de obra pública, y si estuvieren edificadas que la actuación no suponga mayor incumplimiento de las normas de aplicación que las que ya tuviere.

b) Que las Actuaciones de Regularización de Parcelas no aumenten el número inicial de estas, salvo imposibilidad manifiesta, considerándose en caso contrario actuación de Parcelación.

1.2.4.3 Actuaciones de Urbanización

1 Son las de acondicionamiento urbanístico del suelo, relativas a pavimentación, dotación y ajardinamiento y alumbrado público de la red viaria, e implantación de servicios urbanos: alcantarillado, red de agua potable, de energía eléctrica, alumbrado publico, y análogos, con la finalidad de prestar servicio a las parcelas o a otras vías, y las acondicionamiento de espacios libres, en congruencia con las determinaciones de Ordenación Pormenorizada del planeamiento.

2 Son Actuaciones Integradas de Urbanización las que tienen por objeto el acondicionamiento completo, en una o varias fases, mediante uno o varios proyectos en función de las competencias de los técnicos redactores, de una o varias Unidad/es de Ejecución, conforme a un único Programa. Son Actuaciones Aisladas de Urbanización las que tienen por objeto una sola parcela para convertirla en solar.

En todo caso la Actuación, Integrada o Aislada, de Urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los limítrofes existentes, o en ejecución, con suficiente dotación o capacidad.

3 Son Actuaciones Ordinarias de Urbanización las de mera reparación, simple renovación o introducción de mejoras ordinarias y las de mero mantenimiento o conservación.

4 Mediante Ordenanza el Ayuntamiento especificará las condiciones normales o típicas y, excepcionalmente las especiales y/o particulares, de los diversos elementos integrantes de las obras de urbanización a fin de racionalizar su construcción, conservación, mantenimiento y reposición, y de posibilitar, por los privados o por otras administraciones, la formulación de iniciativas de urbanización.

1.2.4.4 Actuaciones de Edificación

1 A los efectos de la aplicación de las presentes NU las Actuaciones de Edificación se integran en los grupos siguientes:

a) Obras en los Edificios (OE.^{xx}).

b) Obras de Demolición (D.^{xx}).

c) Obras de Nueva Edificación (NE.^{xx}).

2 Obras en los Edificios (OE.^{xx}): Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores y cubiertas, sin alterar la posición de los planos de estas que definen el volumen de la edificación y las divisiones interiores de este que determinan su configuración básica, con la salvedad que se determina para las obras de Reestructuración.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras, que pueden darse de modo individual o asociadas entre sí:

a) Obras de Restauración (OE.RT): Tienen por objeto la restitución de un edificio existente, o parte del mismo, a sus condiciones o estado anterior -en su caso original-, comprendiendo la consolidación, demolición, reposición, y la reparación de instalaciones y de todo tipo de elementos para asegurar su funcionalidad y estabilidad.

b) Obras de Conservación o Mantenimiento (OE.CM): Son aquellas cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de seguridad, salubridad, ornato y decoro, sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y voladizos, limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y conducciones.

c) Obras de Consolidación y/o Reparación (OE.CR): Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de estructura y distribución.

d) Obras de Acondicionamiento (OE.AC) o de Reacondicionamiento (OE:RC): Son las destinadas a dotar inicialmente o a mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad o uso de un edificio, o de una parte de sus locales. para permitir una determinada utilización, mediante la ejecución, sustitución o modernización de sus instalaciones y acabados e incluso la redistribución de su espacio interior y apertura de nuevos huecos y cierre de existentes. Son de Acondicionamiento cuando su objetivo es posibilitar la implantación de un nuevo uso, y de Reacondicionamiento cuando persiste el ya implantado.

e) Obras de Reestructuración (OE.R^{x}): Son las que afectan a los elementos básicos, incluso los estructurales, del edificio causando modificaciones en su morfología.

En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:

i) Obras de Reestructuración Parcial (OE.RP): La obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio y no llega a suponer la destrucción total del interior del mismo.

ii) Obras de Reestructuración Total (OE.RT): Cuando la obra afecta al conjunto total del edifico, llegando incluso al vaciado interior del mismo. Este tipo de obras se ha de sujetar al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento a consecuencia del mantenimiento de los planos de fachadas y cubiertas, o de la composición de aquellas.

f) Obras Exteriores (OE.OE): Son aquellas que, no estando incluidas en algunos de los grupos anteriores, afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración del aspecto exterior de los edificios, sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden, especialmente, la modificación de huecos de fachada, sustitución de materiales o elementos de cierre o instalación de otros nuevos, tales como cerramientos mediante rejas o mamparas. Comprende también la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, tales como la de marquesinas, aparatos acondicionadores de aire, salida de humos, muestras, escaparates y análogos.

2 Obras de Demolición (D^{xx}). Según supongan, o no, la total desaparición del inmueble se considerarán:

a) Obras de Demolición Total (D.TO).

b) Obras de Demolición Parcial (D.PA).

3 Obras de Nueva Edificación (NE.^{xx}). Comprenden los siguientes:

a) Obras de Reconstrucción (NE.RC): Tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente o parte de él, en el mismo lugar y posición que éste, reproduciendo sus características morfológicas básicas.

b) Obras de Sustitución (NE.ST): Son aquellas en las que se derriba una edificación existente, o parte de ella, y en su lugar se erige una nueva construcción.

c) Obras de Nueva Planta (NE.NP): Son las de nueva construcción sobre parcela, o parte de ella, vacante.

d) Obras de Ampliación (NE.AM): Son actuaciones de nueva construcción, bajo, sobre, o adosada, a una existente, y en la misma parcela, con la particularidad de que la nueva utiliza elementos estructurales y/o funcionales de aquella.

1.2.4.5 Instalación de Actividades

1 Son las actuaciones consistentes en la implantación, mejora o sustitución de los elementos mecánicos y las instalaciones técnicas que precisan existir en un edificio, local o locales o piezas de éstos o espacio exterior, para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2 Se agrupan en:

a) Instalación de Actividad: Cuando la Actividad no se ejerce previamente.

b) Mejora y/o Ampliación de la Actividad: Cuando el objeto es mejorar y/o ampliar, mediante la nueva implantación, sustitución o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, una actividad que se encuentre en funcionamiento.

1.2.4.6 Otras Actuaciones Urbanísticas

1 Son aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, vuelo o subsuelo que, con carácter meramente enunciativo y no limitativo, se relacionan a continuación, salvo que se integren en las anteriores.

4 Estas actuaciones se integran en los siguientes grupos:

a) Actuaciones Estables:

- tala de árboles y plantación de masas arbóreas,
- desmontes, explanaciones, abancalamientos y movimiento de tierras no afectas a obras de urbanización o edificación, o que excedan de la práctica ordinaria de labores agrícolas.
- extracción de áridos y explotación de canteras
- Acumulación de vertidos y depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural, salvo el acopio de materiales integrado en la realización de obras de alguna Actuación de Edificación
- Cercado de parcelas y/o solares
- Apertura de caminos, modificación de su traza y/o características, y su pavimentación.
- Ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- Instalación de invernaderos.

Colocación de carteles y vallas de propaganda, visibles desde los espacios públicos.

- Obras e instalaciones en el subsuelo.
- Instalación de tendidos eléctricos, telefónicos y similares, y la colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase.
- Construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces y, en general, cualquier tipo de obras que afecten a la configuración del territorio.
- instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o -actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, postes,-paradas de autobús, y análogos,
- recintos y otras instalaciones fijas propias de las actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada y análogos,

b) Actuaciones Provisionales: Se entienden por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y, particularmente, también a título meramente enunciativo, las siguientes:

- vallados de obras y solares,
- sondeos de terrenos,
- apertura de zanjas y catas,
- instalación de maquinaria, andamiajes y apeos,
- ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre, campamentos de temporada al aire libre y análogos.

1.2.4.7 Afecciones medioambientales de las Actuaciones Urbanísticas

Durante su ejecución:

a) Se deberá prever e identificar una zona para el acopio de los materiales a emplear en las obras de urbanización y edificación, evitando la ocupación de los terrenos vecinos en estado natural. También se deberá definir el área o áreas donde se aparcará temporalmente la maquinaria de obras.

b) Se llevará a cabo la recogida selectiva de residuos generados, debiéndose gestionar cada uno de ellos conforme a sus características físico-químicas. Se deberá definir un área donde depositar los contenedores destinados al efecto, indicando las medidas a adoptar para evitar las posibles fugas, vertidos accidentales, derrames, etc que pudieran producirse durante el almacenamiento temporal de los mismos.

c) Los residuos originados por la tala de arbolado o el desbroce de los terrenos se gestionarán de manera adecuada a su naturaleza, evitándose la posible incineración in situ de los mismos o de cualquier tipo de residuo. Deberán ser entregados a empresas autorizadas para su correcta gestión, como puede ser el compostaje de los mismos.

d) El Ayuntamiento exigirá a las empresas encargadas la entrega, tras la realización de las obras, de los certificados de recepción de residuos sólidos inertes por parte de vertederos o empresas autorizadas para la gestión de este tipo de residuos.

1.2.5 FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN

1.2.5.1 Plazos para la edificación

1 Plazos para solicitar licencia de edificación:

a) Suelo Urbano:

a.1) Urbanizado o a completar su urbanización mediante Actuaciones Aisladas: un año desde la vigencia de este Plan General.

a.2) Urbanizado mediante PAI anterior a este Plan General: el plazo indicado en el PAI, o, en su defecto, un año desde la recepción de las obras de urbanización.

a.3) Con urbanización a desarrollar mediante PAI: el plazo que este determine, o, en su defecto, un año desde la recepción de las obras de urbanización.

b) Suelo urbanizable: El determinado por el PAI para su desarrollo, o, en su defecto, un año desde la recepción de las obras de urbanización.

c) Suelo no urbanizable o urbanizable sin PAI aprobado: el determinado en la Declaración de Interés Comunitario, o resolución/autorización equivalente, o, en su defecto, un año desde la notificación de esta.

2 Los plazos para la ejecución de la edificación serán los determinados en la licencia de obras correspondiente o, en su defecto, los especificadas en la ley.

3 El incumplimiento de los plazos anteriores producirá los efectos señalados en la legislación urbanística y, en todo caso, el transcurso de los referidos plazos sin cumplir la obligación de edificar será condición suficiente para eliminar posibles derechos indemnizatorios por eventuales alteraciones del planeamiento que respeten los límites establecidos, a tal efecto, en la ley.

1.3 RÉGIMEN DEL SUELO

1.3.1 GENERALIDADES

1.3.1.1 Régimen urbanístico de la propiedad del suelo

1 El régimen urbanístico del suelo consiste en la expresión de la capacidad y límites de la propiedad del mismo relativos a su edificación y uso urbanístico, y de las condiciones a cumplir para su materialización y permanencia.

2 El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es el determinado por la ley, y, por remisión legislativa, concretado por este Plan General y por los planeamientos que lo desarrollen y completen.

1.3.1.2 Divisiones urbanísticas

1 Por su distinta posición y funcionalidad respecto a la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio, y por la diferente posibilidad que presenten para ejecutar - bien de forma aislada, bien de forma conjunta- la obra urbanizadora y acondicionadora del suelo que, en cada caso, sea necesaria para la efectiva implantación del uso urbanístico previsto o autorizado por la ordenación, se divide el suelo que constituye el ámbito de aplicación de este Plan General según la siguiente sistematización básica:

A) CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

1) Se distingue:

a) Suelo Urbano: Constituido por aquellos terrenos calificados para ser soporte de actividades y usos urbanos, incluidos los dotacionales, y que están totalmente urbanizados con arreglo a las normas técnicas aplicables, o, si excepcionalmente faltare algún elemento para completar o modificar su urbanización, su ejecución puede llevarse a cabo mediante Actuaciones Aisladas. Excepcionalmente[9] se han delimitado determinados enclaves para los que se determina que la compleción o modificación de la obra de urbanización se prevé realizar mediante Actuaciones Integradas. También excepcionalmente se da el caso de terrenos que se integran en el suelo urbano y a su vez forman parte de Actuaciones Integradas previstas para el desarrollo de suelos urbanizables, por ocurrir que la ordenación pormenorizada de la Actuación modifica las características de la urbanización que afectan directamente a la parcela y que estos terrenos se precisan sean ocupados para la conexión de la Actuación con las redes en servicio existentes.

b) Suelo Urbanizable: Constituido por aquellos terrenos que este Plan General prevé que puedan ser urbanizados mediante Actuaciones Integradas, por no estarlo de forma generalizada o por haber devenido obsoleta la obra urbanizadora existente,. Esta clase de suelo se compone, a su vez, de:

b.1) Ámbitos contiguos a los desarrollos urbanos existentes, cuya urbanización se estima prioritaria,

b.2) Sectores para nuevos desarrollos, y

b.3) Dotaciones estructurales que, a los efectos de la gestión urbanística y con la finalidad de su obtención gratuita por este Ayuntamiento, y, excepcionalmente, si así se especifica expresamente, para su urbanización y/o acondicionamiento, se adscriben a los anteriores Ámbitos/Sectores.

c) Suelo No Urbanizable: Constituido por aquellos terrenos que se excluyen y preservan del proceso urbanizador propiamente dicho, para proteger sus valores naturales y medioambientales, sus valores económicos en cuanto soporte de actividades agrícolas y/o ganaderas, o por ser idóneos para el emplazamiento de ciertos usos dotacionales o, excepcionalmente, privados, y, residualmente, por ser inadecuada su ocupación por usos urbanos para la consecución de los objetivos de este Plan General.

2) La delimitación de cada uno de los tipos de suelo se contiene en el plano de Ordenación Estructural (OE) del presente Plan General.

B) CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

1) Mediante la calificación del suelo este Plan General realiza la asignación de usos urbanísticos y las condiciones para su implantación, configuradoras de su intensidad, tipología de edificación y de la morfología de las áreas que los acoge, asignación que se hace:

a) de forma global para todas las clases de suelo.

b) de forma detallada o pormenorizada para el Suelo Urbano, el Suelo Urbanizable de desarrollo prioritario, remitiéndose la especificación de este nivel de ordenación:

b.1) del resto del suelo urbanizable: a Planes Parciales de desarrollo, y,

b.2) si se trata de suelo para dotaciones estructurales exteriores: a los proyectos arquitectónicos o de ingeniería, para la efectiva implantación del uso dotacional, o, excepcionalmente, a Planes Especiales para regular previamente la implantación de estos usos, cuando la complejidad del caso lo requiera o aconseje.

La asignación global se especifica en plano de Ordenación Estructural (OE) y la detallada o pormenorizada en el plano de Ordenación Pormenorizada (OP), completada, en ambos casos, con las presentes Normas urbanísticas.

2) Son usos globales:

a) Dotacionales Públicos:

- Infraestructuras de transporte:
- Viario de Tránsito (RV)
- Aparcamientos (AV)
- Ferrocarril
- Zonas Verdes y Espacios Libres:
- Parques (QL)
- Jardines (JL)
- Equipamientos:
- Educativo-Cultural (ED)
- Deportivo-Recreativo (RD)
- Asistencial (TD)
- Infraestructuras-Servicio urbano (ID)
- Administrativo-Institucional (AD)

b) Particulares o Privativos:

- Residenciales
- Terciarios
- Industriales
- Aparcamiento-Garage
- Rústicos

Las condiciones generales de los usos se regulan en 1.5 siguiente.

3) Los usos privativos urbanos se desarrollan, normalmente, en edificaciones y complementariamente en el espacio libre de parcela. La caracterización de las diferentes tipologías de edificación se contiene en 1.4 siguiente.

4) La conjunción de los diferentes usos y sus variedades con las diferentes tipologías de edificación y sus variantes, produce las diferentes calificaciones de suelo, que se relacionan en los Planos de Ordenación y Normas Particulares.

5) A los efectos de la asignación de usos se define:

a) Uso característico: el dominante y de implantación mayoritaria en el ámbito considerado, y al que se refieren los demás.

b) Usos complementarios son los que, cumpliendo las limitaciones generales y específicas que en cada caso se señalen, coadyuvan al característico, por lo que caben siempre, pero en presencia de éste.

c) Usos compatibles, que son aquellos que pueden implantarse, en coexistencia o no con el característico, sin perder ninguno su carácter. Estos usos compatibles pueden resultar condicionados o no: lo será cuando su implantación resulta limitada de forma específica para el uso o caso que se trate.

c) Uso prohibido es aquel cuya presencia impide de forma manifiesta la consecución de los objetivos pretendidos por este Plan General para el ámbito a que se refiera, por lo que explícitamente no se permite su instalación en él. También se consideran prohibidos los no autorizados expresamente.

C) RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PÚBLICAS

Constituida por la dotaciones determinadas como tales y especificadas en el plano OE. Las restantes dotaciones constituyen la Red Secundaria o Local de Dotaciones Públicas.

Las Administraciones públicas, en ejercicio de sus competencias, podrán ejecutar las obras públicas –de urbanización o no- compatibles con la ordenación urbanística, en cualquier momento y clase de suelo, desarrollando el proyecto que se apruebe en cada caso y sea compatible con el Plan, salvo que, excepcionalmente, para dotaciones de gran tamaño y complejidad, se prevea que se determine previamente su ordenación detallada mediante Plan Especial, en cuyo caso la determinación de sus características y objetivos se contienen en las Normas Particulares de Ordenación

2 Como referencia para la ordenación detallada de los suelos urbanizables se delimitan

D) SECTORES de Suelo Urbanizable, los cuales, bien aislada bien conjuntamente, podrán ser objeto de un Plan Parcial que determine su ordenación detallada. En las Normas Particulares de Ordenación se incluye, para cada sector, una Ficha de Planeamiento, que contiene las condiciones de ordenación estructural que debe satisfacer su ordenación pormenorizada.

3 Para una justa equidistribución y una eficaz ejecución de la obra urbanizadora se realizan, además, las siguientes divisiones y delimitaciones complementarias de las anteriores:

E) ÁREAS DE REPARTO

Este Plan General incluye, directamente, por expresarlo así el plano de Ordenación Estructural (OE), o indirectamente, por remisión a la ley, a la totalidad del Suelo Urbano y Urbanizable en Áreas de Reparto y determina, directamente y lo especifica en la Memoria, o indirectamente, por remisión a la ley para cada una su Aprovechamiento Tipo, a fin de que a los propietarios de suelo de cada área les corresponda un Aprovechamiento Subjetivo[10] idéntico o similar, con independencia del Aprovechamiento Objetivo[11] que se permita construir en sus fincas.

F) ACTUACIONES INTEGRADAS Y UNIDADES DE EJECUCIÓN

1) Las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terrenos, con ordenación pormenorizada, que corresponden al ámbito completo de una Actuación Integrada, o de una de sus fases.

2) Este Plan General, para el desarrollo urbanístico de la totalidad del Suelo Urbanizable, y, excepcionalmente, del Suelo Urbano, prevé varias Actuaciones Integradas, a cada una de las cuales le puede corresponder, para su desarrollo, una o varias Unidades de Ejecución. Cuando el Plan determina la ordenación detallada del ámbito de estas Actuaciones Integradas también determina la delimitación de las Unidades de Ejecución correspondientes. En las Normas Urbanísticas Particulares se incluyen las Fichas de Gestión, que para cada Actuación Integrada especifican:

a) La situación de cada una de ellas respecto a la secuencia lógica de desarrollo del Plan.

b) Las condiciones de integración y conexión pertinentes.

c) La delimitación de las Unidades de ejecución o, en su caso, los criterios a seguir para futuras delimitaciones o redelimitaciones, y

d) La identificación del Área de Reparto y el Aprovechamiento Tipo.

3) La delimitación de las Unidades de Ejecución que integran las Actuaciones Integradas previstas en suelo urbanizable o urbano con ordenación detallada también se contiene el plano de Ordenación Pormenorizada (OP).

4) Los Planes Parciales que determinen la ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable contendrán la delimitación de las Unidades de Ejecución que prevean para su desarrollo.

1.3.2 ESPECIFICACIONES PARA CADA CLASE DE SUELO

1.3.2.1 Especificaciones para el Suelo Urbano y el Suelo Urbanizable

1 El régimen de estas clases de suelo es el establecido en las leyes. Para la aplicación de estas disposiciones se concreta:

a) Suelo Urbano:

i) Se considera que carecen de urbanización consolidada aquellos ámbitos para los que este Plan General prevé su desarrollo mediante Actuaciones Integradas.

ii) El resto del suelo urbano se considera con urbanización consolidada, y se desarrolla mediante Actuaciones Aisladas, aunque excepcionalmente se trate de parcelas afectadas por Nueva Alineación Exterior, según los planos de Ordenación Pormenorizada de este Plan General, o por el Documento Informativo de Alineaciones Oficiales[12].

b) Suelo Urbanizable. Se distinguen las situaciones siguientes:

i) Ámbitos sin PAI aprobado:

i.1) Sectores sin ordenación pormenorizada:

Los usos y actividades, y las construcciones, autorizables son las:

- Los servicios públicos, y las construcciones e instalaciones vinculadas funcionalmente a su ejecución y mantenimiento.

- Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas o similares, que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a los planes o normas establecidos por la consellería competente en agricultura[13].

- El tipo de construcción habrá de ser adecuado a su emplazamiento y condición aislada.-

i.2) Ámbitos y/o sectores con ordenación pormenorizada, y enclaves externos a estos calificados para usos dotacionales:

Solo se autorizan en los enclaves destinados a usos dotacionales públicos, la instalación de estos.

En ambos casos se pueden autorizar potestativamente los usos y obras provisionales previstos en la ley.

ii) Enclaves, ámbitos o sectores con PAI aprobado o situación equivalente:

Los usos y obras permitidos son los previstos por la ordenación pormenorizada aprobada, y, excepcionalmente, los provisionales que potestativa y justificadamente convenga.

c) El porcentaje del aprovechamiento objetivo que constituye el aprovechamiento subjetivo es determinado por las leyes.[14].

2 Este Plan General divide a estas clases de suelo en diferentes zonas de ordenación urbanística, correspondiéndole a cada una de estas una característica conjunción de uso, tipología, intensidad de edificación y compatibilidad de otros usos, que se regula mediante una Norma Particular que especifica:

a) con carácter de ordenación estructural: las condiciones básicas que debe satisfacer su ordenación pormenorizada, y

b) con carácter de ordenación pormenorizada: las condiciones detalladas de parcelación, edificación, uso y requisitos de urbanización, de los terrenos edificables que en cada una se emplazan, en conjunción con las presentes Normas Generales y demás normativa aplicable.

La delimitación de estos ámbitos o zonas se contiene en el plano de Ordenación Estructural (OE) de este Plan General.

3 La ordenación pormenorizada de estas zonas se contiene en el plano de Ordenación Pormenorizada (OP) de este Plan General, o, en su defecto, se determinará por los Planes Parciales que lo desarrollen.

4 La delimitación de Áreas de Reparto y la determinación del Aprovechamiento Tipo está:

a) en Suelo Urbano:

a.1) Normalmente, implícitamente efectuada por aplicación de la ley y asimismo remitido su determinación al que resulte de la aplicación de esta.

a.2) Excepcionalmente, en aquellos ámbitos incluidos en Unidad de Ejecución, el Área de Reparto coincide con

dicha Unidad y el Aprovechamiento Tipo correspondiente es el especificado en el Cuadro de Cálculo del Aprovechamiento Tipo integrado en la Memoria de este Plan.

b) En Suelo urbanizable:

b.1) En ejecución[15]:

b.1.1) Con Reparcelación o Compensación aprobada: Íd. suelo urbano, caso a.1.

b.1.2) Sin Reparcelación aprobada: la determinada por el PAI aprobado.

b.2) Resto: Contenida y especificado en el plano OE, y calculado y especificado en la Memoria de este Plan General.

1.3.2.2 Especificaciones para el Suelo No Urbanizable

1 Generalidades:

1.1 Este Plan General ordena esta clase de suelo mediante su división en tipos y categorías y la asignación a cada una de diversas especificaciones relativas a la concreción de su régimen y la protección de sus características y potencialidades naturales o económicas.

Las diferentes categorías y tipos son:

a) Suelo No Urbanizable Común.

Se integra por los tipos:

a1 Rústico.

a2 De Amortiguación de impactos sobre el Parque Natural de la Sierra de Mariola.

b) Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Este, a su vez, se integra por los siguientes tipos:

b.1 Suelo No Urbanizable de Especial Protección Parque Sierra de Mariola.

b.2 Suelo No Urbanizable de Especial Protección Hidráulico-Forestal.

b.3 Suelo No Urbanizable de Especial Protección Paisajística.

b.4 Suelo No Urbanizable de Especial Protección Ecológica.

La delimitación de los terrenos adscritos a cada tipo y categoría se contiene en el plano de Ordenación Estructural (OE) de este Plan General. No obstante:

1º El límite preciso del SNU de Especial Protección Hidráulica Forestal es el borde exterior del cauce de los barrancos que así se clasifican en el plano OE.

2º Residualmente, se considerará integrado en el Suelo No Urbanizable Común Rústico, aquellos terrenos del término municipal de AGRES cuya calificación y clasificación no estuviere expresamente especificada en los planos de ordenación de este Plan General.

2 Suelo No Urbanizable Común (SNUC).

El régimen de esta categoría de suelo es el establecido en la ley, con las siguientes particularidades:

a) Usos autorizados:

i) Característico: explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales.

ii) Compatibles: los restantes previstos en la ley y en este Plan.

iii) Prohibidos: explotación de canteras y extracción de áridos y tierras, excepto las derivadas de la propia ejecución de obras autorizadas.

b) Parcelación: Según la legislación.

c) Construcciones autorizadas: Las destinadas a albergar, permitir, o que constituyan los usos autorizados, con las limitaciones y características especificadas en el Cuadro General de Características de las Construcciones en Suelo No Urbanizable Común adjunto, aclarándose que los parámetros que se dan no implican derechos sino límites, que podrán justificadamente minorarse en cada caso, en función de las circunstancias objetivas que se den, en especial por la presencia de construcciones existentes que se mantengan y se destinen a los usos previstos.

d) Construcciones existentes:

d.1 Sea cual sea su tamaño y emplazamiento, podrán destinarse a los usos característicos.

También a los autorizados, pero en este caso, con las condiciones que se determinen en la autorización, al objeto de usar y revitalizar el patrimonio existente, evitándose en lo posible las nuevas construcciones; por tanto la utilización para usos propios del tipo de edificación que se trate podrá ser considerado por la administración pertinente como causa suficiente que justifica su emplazamiento en suelo no urbanizable.

d) Además, en el tipo de Amortiguación de Impactos sobre el Parque Natural de la Sierra de Mariola se respetarán las limitaciones establecidas por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Mariola, aprobado por Decreto 76/2001 de 2 de Abril de Gobierno Valenciano (publicado en el DOGV 11.04.2001, en adelante PORN/SM).

3 Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNU/EP)

El régimen de ésta categoría de suelo es el establecido en la ley, con las siguientes particularidades, derivadas de los valores que se desea proteger:

3.1 SNU/EP Parque Natural SIERRA de MARIOLA

Comprende los terrenos que integran el Parque Natural de la Sierra de Mariola según la delimitación de éstos determinada por el PORN/SM, que integra a su vez terrenos merecedores de Protección Integral, de Protección Ecológica y de Protección Paisajística, según las divisiones de dicho Plan; también las Áreas Recreativas previstas en aquel.

Los valores a proteger y las actuaciones permitidas son las establecidas en el PORN/SM.

3.2 SNU de Especial Protección Hidráulico-Forestal.

a) Delimitación: Especificada en el plano OE. Integra terrenos que están en parte incluidos dentro del Área de Amortiguación del PORN/SM, en su mayoría calificados por este como Áreas Forestales y a veces como como Área Agrícola.

b) Valores a proteger:

i) Morfología del territorio, adaptada para la escorrentía superficial de las aguas de lluvia.

ii) Vegetación natural

c) Usos:

i) Característico: No se permite uso alguno, debiendo mantenerse los terrenos en su estado natural.

ii) Compatibles: dotacionales públicos, clase Infraestructuras, que respeten el valor indicado.

iii) Prohibidos: los restantes.

d) Parcelación: No se permite la división de parcelas, excepto las porciones que hayan de segregarse por la expropiación parcial de fincas para la ejecución de las dotaciones públicas.

e) Edificación: Solo se autorizan las construcciones y edificaciones correspondientes y que constituyan a las infraestructuras públicas, con las características que requieran, y que no supongan agresión a los valores a proteger citados.

f) En todo caso se respetarán las limitaciones del PORN/SM.

3.3 SNU de Especial Protección Paisajística:

a) Delimitación: Especificada en el plano OE.

Integra terrenos que están incluidos dentro del Área de Amortiguación del PORN/SM, en su mayoría calificados como Áreas Agrícolas, y, en una pequeña parte, como Áreas Forestales.

b) Valores a proteger: Morfología del territorio en cuanto paisaje que es observado desde el exterior de sus límites.

c) Usos:

i) Característico: agricultura.

ii) Compatibles: ganadería extensiva, caza, silvicultura, dotacionales o infraestructurales públicos, y la vivienda familiar en las edificaciones existentes.

iii) Prohibidos: los restantes.

d) Parcelación: No se permite la división de parcelas, excepto las porciones que hayan de segregarse por la expropiación parcial de fincas para la instalación de los usos dotacionales autorizados.

e) Construcciones autorizadas: Las destinadas a albergar, permitir o que constituyan los usos autorizados, con las siguientes limitaciones:

e.1) Infraestructuras: Las características que esta requiera.

e.2) Otras:

i) Altura máxima: 1 planta, y 4 m.

ii) Tamaño máximo: 30 m2, permitiéndose la ampliación prevista en 59.3 PORN/SM. Aparte la edificación subterránea.

iii) Parcela mínima:10.000 m2.

iv) Ocupación máxima: 2% de la superficie de la parcela.

f) En todo caso se respetarán las limitaciones del PORN/SM.

3.4 SNU de Especial Protección Forestal.

a) Delimitación: Comprende la Sierra de Agullent o de La Solana.

b) Valores a proteger: Vegetación arbustiva y boscosa.

c) Usos:

i) Característico: explotación forestal, armonizable con la tutela de la vegetación arbustiva y de las masas boscosas.

ii) Compatibles: Ganadería extensiva, caza, silvicultura, dotacionales o infraestructuras públicas.

iii) Prohibidos: los restantes.

d) Parcelación: No se permite la división de parcelas, excepto las porciones que hayan de segregarse por la expropiación parcial de fincas para la instalación de los usos dotacionales o infraestructurales autorizados.

e) Construcciones autorizadas: Las destinadas a albergar, permitir o que constituyan el uso autorizado con las siguientes limitaciones:

e.1) Infraestructuras: Las características que esta requiera.

e.2) Otras:

i) Altura máxima: 1 planta, y 4 m.

ii) Tamaño máximo: 30 m2, permitiéndose la ampliación prevista en 59.3 PORN/SM. Aparte la edificación subterránea.

iii) Parcela mínima:20.000 m2.

iv) Ocupación máxima: 1% de la superficie de la parcela.

En todo caso se permite la rehabilitación o reconstrucción de las construcciones tradicionales e incluso su ampliación con un incremento de la edificabilidad de estas no superior al 25% del que posean a la entrada en vigor de este Plan.

1.3.3 CONSERVACIÓN DE INMUEBLES E INSTALACIONES

1.3.3.1 Generalidades

1 Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, en los términos exigidos por la legislación aplicable.

2 El Ayuntamiento podrá formular una Ordenanza Urbanística para regular las condiciones técnicas de conservación de los terrenos, construcciones, edificios e instalaciones y la Inspección periódica de edificaciones.

1.3.3.2 Estado ruinoso de las edificaciones

1 Procederá la declaración de ruina cuando se den las circunstancias previstas en La ley.

2 La declaración de una edificación en estado legal de ruina se adoptará en expediente que será instruido por el Ayuntamiento de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los legítimos ocupantes, a los titulares que consten en los registros públicos y a los órganos competentes cuando resulte afectado el patrimonio histórico, y al que pondrá fin una resolución del Alcalde-Presidente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declaración del Inmueble en Estado de Ruina Total, ordenando su demolición.

b) Declaración de Inmueble en Estado de Ruina Parcial (de parte del inmueble) cuando fuere esto posible por resultar separable independencia constructiva del resto, ordenando la demolición de la parte ruinosa. Inmueble.

c) Declaración Negativa de Estado de Ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes y concretas, destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad, ornato público y decoro.

d) Otro ajustado a la catalogación que en su caso tenga o se tramite sobre el edificio o la parte de el afectada, de acuerdo con los criterios de la ley para estos casos.

3 La mera incoación del expediente contradictorio de ruina no impide:

a) en los supuestos legalmente previstos, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación con la seguridad del mismo, y

b) la adopción de órdenes de ejecución tendentes a hacer cumplir el deber de conservación en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro.

CUADRO GENERAL DE CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

anx-11

USOS Y ACTIVIDADES AUTORIZABLES (1		Nº DEL ART. DE LA LEY 10/2004 SUELO NO URBANIZABLE (LSNU) QUE REGULA EL USO EXPRESAMENTE	CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Y USOS (I									Exigencia de Declaración de Interés Comunitario (II, IV	Exigencia de Declaración de Impacto Ambiental (II, III
			PARCELA MÍNIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA	RETRANQUEO MÍNIMO CAMINOS	RETRANQUEO MÍNIMO LINDEROS		ALTURA MÁXIMA (IV		EDIFICABILIDAD MÁXIMA (IV	OTRAS		
			m2	%	METROS	REGLA	METROS	Nº PLANTAS	METROS	M2 UT/M2T			
CERCAS											(3		
INSTALACIONES NECESARIAS PARA LAS EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES O ENERGÉTICAS	OTRAS CONSTRUCCIONES (INVERNADEROS, CONDUCCIONES DE RIEGO, DEPÓSITOS DE RESIDUOS,ETC)	20	LAS PARTICULARES DE CADA EXPLOTACIÓN PROPIA Y DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE										
	CONSTRUCCIONES ARQUITECTÓNICAS PERMANENTES		2.000	2	15		3 (4	1	3		(5		
VIVIENDA FAMILIAR/RURAL		23/22	10.000	2 (8	15		10 (4	2 (7	3	0,04	(9 (10		
CANTERAS Y EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS Y TIERRAS EXTRACCIÓN DE RECURSOS GEOLÓGICOS, MINEROS O HIDROLÓGICOS GENERACIÓN DE ENERGÍA RENOVABLE		24									(11 (13 (12 (13	(2)	(2)
ACTIVIDADES INDUSTRIALES PRODUCTIVAS	INDUSTRIAS CALIFICADAS (15 ACTIVIDADES DE TRANSFORMACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS DEL SECTOR PRIMARIO INDUSTRIAS EXTENSIVAS	24/29	10.000	50 (14 2 (17	15		3				(15	(2)	
ACTIVIDADES TERCIARIAS O DE SERVICIOS	ESTABLECIMIENTOS DE RESTAURACIÓN Y/O HOTELEROS CENTROS RECREATIVOS, DEPORTIVOS Y DE OCIO CAMPINGS Y SIMILARES ACTIVIDADES CULTURALES Y OTRAS (16 PLANTAS DE TITULARIDAD PRIVADA DE TRATAMIENTO, VALORIZACIÓN, DEPÓSITO Y ELIMINACIÓN DE RESIDUOS OBRAS E INSTALACIONES DE TITULARIDAD PRIVADA/PROPIAS DE REDES DE SUMINISTROS Y COMUNICACIONES ESTACIONES DE SUMINISTRO DE CARBURANTES Y ÁREAS DE SERVICIO DE LAS CARRETERAS	27		50 (14 2 (17 50 (14	15		3				(15	(2)	(2)

NOTAS ACLARATORIAS AL DORSO

NOTAS

[I] EN LA PARTE CALIFICADA DE AMORTIGUACIÓN DEL PARQUE NATURAL DE LA SIERRA DE MARIOLA SE RESPETARÁN LAS LIMITACIONES ESTABLECIDAS EN EL PORN DE LA SIERRA DE MARIOLA.

[II] ESTAS PODRÁN IMPONER, JUSTIFICADAMENTE, CONDICIONES QUE CONVENGA, ESPECIALMENTE LAS PERTINENTES PARA GARANTIZAR LA ADECUACIÓN DE LA ACTIVIDAD, DIFERENTES DE LAS ESPECIFICADAS EN ESTE CUADRO.

[III] SIN PERJUICIO DE QUE PUEDA SER EXIGIBLE POR RAZÓN DE LA ACTIVIDAD U OTRA.

[IV] LA LICENCIA O DECLARACIÓN PODRÁ IMPONER RESTRICCIONES DE LA ALTURA, TAMAÑO O EDIFICABILIDAD PARA LA ADECUADA INSERCIÓN PAISAJÍSTICA DE LAS CONSTRUCCIONES

[V] NO SE EXIGE CUANDO LOS USOS Y APROVECHAMIENTOS SE ASIGNEN POR UN PLAN ESPECIAL O POR UN PLAN TERRITORIAL SECTORIAL

[1] EL OTORGAMIENTO EXPRESO O PRESUNTO DE LA AUTORIZACIÓN PREVIA DE LA GENERALITAT VALENCIANA O DE LA DECLARACIÓN DE INTERÉS COMUNITARIO NO EXIME DE LA NECESIDAD DE LAS CORRESPONDIENTES LICENCIAS MUNICIPALES.

[3] OPACAS: ALTURA MÁXIMA 1,50 M SOBRE EL TERRENO O MURO DE CONTENCIÓN SOBRE EL QUE APOYE. RESTO, HASTA 2,50 M DE CELOSÍA O ANÁLOGO.
SE PROHIBEN LAS SOLUCIONES DE REMATE PELIGROSAS (PUNTAS, CASCOTE DE VIDRIO Y ANÁLOGOS)
EN TODO CASO NO SUPONDRÁN OBSTÁCULO PARA EL DISCURRIR SUPERFICIAL DE LAS AGUAS.
SI LA FUNCIÓN LO REQUIERE SE PODRÁN DISPENSAR LAS ANTERIORES LIMITACIONES.

[4] SE PUEDE DISMINUIR, PREVIO ACUERDO CON EL VECINO, INSCRITO REGISTRALMENTE.

[5] ALTURA MÍNIMA DE LAS VENTANAS SOBRE EL PAVIMENTO INTERIOR: 1,80 M. ALTURA MÁXIMA LIBRE DEL HUECO DE VENTANA: 0,85 M.

[6] SE PERMITEN SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DE LA VIVIENDA, SIN OBRA DE FÁBRICA SOBRE LA RASANTE, CUYA SUPERFICIE NO EXCEDA DE LA CONSTRUIDA EN LA VIVIENDA PROPIAMENTE DICHA.

[7] SE ADMITEN SÓTANOS BAJO LA EDIFICACIÓN, QUE NO COMPUTAN COMO ALTURA NI COMO OCUPACIÓN NI EDIFICABILIDAD. VER CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN. 1.4 DE ESTAS NORMAS.

[8] PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN, SE ATENDRÁ A LAS CONDICIONES QUE AL EFECTO SE DETERMINEN POR ORDENANZA MUNICIPAL.

[9] EL ABASTECIMIENTO DE AGUA PODRÁ RESOLVERSE AUTÓNOMAMENTE.
ÍDEM ENERGÍA.

[10] EN EL CASO DE VIVIENDA RURAL VINCULADA EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS SE PODRÁ EXIMIR DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS, SEGÚN EL PROCEDIMIENTO 22 LSNU.

[11] SÓLO EN LOS EMPLAZAMIENTOS ACTUALES

[12] SÓLO SE PERMITEN: LAS VINCULADAS Y PARA ABASTECIMIENTO EXCLUSIVO DE INSTALACIONES/ACTIVIDADES O EDIFICACIONES QUE EXISTAN O SE AUTORICEN PARA OTROS USOS
LAS QUE SE INSTALEN COMO PRODUCCIÓN PROPIAMENTE DICHA PARA SU INCORPORACIÓN A LAS REDES CONVENCIONALES DE SUMINISTRO ELÉCTRICO, COMO DESARROLLO DE PLAN ESPECIAL ESPECÍFICO.

[13] SE PERMITEN LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES QUE CONVENGAN JUSTIFICADAMENTE PARA -Y SÓLO PARA- LA ACTIVIDAD. SUS CARACTERÍSTICAS SERÁN LAS QUE JUSTIFICADAMENTE CONVENGAN.

[14] LA PARTE NO OCUPADA SE DESTINARÁ A ACCESOS, JARDINERÍA, O, EN SU CASO, USO AGRARIO O FORESTAL EFECTIVO.

[15] HAN DE CONTAR CON SISTEMAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE, SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y RECOGIDA Y GESTIÓN DE RESÍDUOS.
EL EFLUENTE FINAL HA DE VERTER, PREFERENTEMENTE, A LA RED PÚBLICA. EN CASO CONTRARIO SE EXIGE LA AUTORIZACIÓN DEL ORGANISMO DE CUENCA

[16] DE NECESARIO EMPLAZAMIENTO EN EL MEDIO RURAL, ALEJADAS DE ZONAS RESIDENCIALES O URBANAS
SE ADMITEN, SIN ESA EXIGENCIA, EN NAVES INDUSTRIALES EXISTENTES.

[17] EL LÍMITE DE OCUPACIÓN SE REFIERE A LA EDIFICACIÓN PROPIAMENTE DICHA.
EL RESTO DE LA PARCELA PODRÁ SER OCUPADA POR INSTALACIONES AL AIRE LIBRE, TIGLADOS, ETC.

[18] ENUMERADAS EN 27.2.b) LSNU Y OTRAS ANÁLOGAS.

1.4 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

1.4.1 GENERALIDADES

1.4.1.1 Concepto, alcance y clases

1 Las presentes Condiciones Generales de la Edificación regulan las características generales que han de observar los diversos elementos de las edificaciones y construcciones, y sus instalaciones.

2 Según los aspectos que regulan estas condiciones se dividen en:

a) Condiciones de Volumen.

b) Condiciones Estéticas, de Seguridad, Salubridad y Dotación.

3 Son de aplicación a las Obras[16] de Nueva Edificación y a las restantes Obras en los Edificios, que no supongan desvío de sus objetivos.

4 Estas condiciones se complementan con las establecidas en las Normas Particulares (NUP.) o las relativas al Suelo No Urbanizable de este Plan General, de aplicación a ámbitos específicos; si bien, si esas establecieran alguna determinación incompatible con estas Normas Generales, prevalecerá sobre estas últimas.

Los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo de este Plan General deberán observarlas y remitirse a ellas, omitiendo su reiteración.

1.4.2 CONDICIONES DE VOLUMEN

1.4.2.1 Ordenación de la edificación

1 La ordenación física de la edificación se regula de forma homogénea para cada diferentes ámbitos urbanos, a fin de configurar una cierta uniformidad tipológica que asegure la identidad formal de las diversas piezas urbanas. Esta regulación se contiene en las NUP. correspondientes a cada una de las zonas.

A tal fin, se definen las siguientes tipologías básicas de edificación:

a) Edificación según alineación de vial (EC.ˣ). Es aquella cuya fachada exterior se dispone superpuesta con el frontal a vía pública de la parcela, desarrollándose el cuerpo construido entre los linderos laterales formando un frente continuo a la calle, permitiéndose los pequeños retranqueos propios de la composición de la edificación y de la resolución de accesos y, salvo que se prohiban expresamente en la normativa particular, también patios abiertos a fachada.

Esta tipología admite las siguientes variedades:

- Edificación cerrada densa (EC.D): cuando la edificación puede ocupar la totalidad de la parcela, si bien puede limitarse la ocupación, porcentualmente o por retranqueos específicos, para la totalidad o parte de las alturas que se autoricen.

- Edificación cerrada limitada (EC.L): cuando se define una fachada interior, bien por definición de una alineación interior, bien por determinación de un fondo máximo edificable.

- Edificación semicerrada (EC.S): cuando la edificación no forma un anillo completo en la manzana, o, con referencia a la parcela, no alcanza uno de los linderos laterales.

- Edificación retranqueada (EC.R): cuando en alguno de los tipos anteriores se establece un retranqueo, que puede ser diferente para las diversas plantas del edificio, obligatorio, o en su caso mínimo, para la fachada de la edificación respecto al frontal de la parcela.

b) Edificación abierta (EA.ˣ): Corresponde a la edificación que está exenta en el interior de la parcela, sin que, ninguno de sus planos de fachada alcance los linderos de aquella. Salvo que la normativa particular lo prohiba se admite alcanzar el lindero (no frontal) cuando la nueva se adose a otra existente, o cuando se trate de una actuación conjunta de dos o mas parcelas adosándose las edificaciones entre sí en el lindero común. Cuando estos adosamientos se producen por grupos de dos, cada uno de los cuales se destina con carácter exclusivo al uso de vivienda unifamiliar, se denomina vivienda pareada.

Esta tipología admite las siguientes variedades:

- Edificación aislada (EA.S): cuando normalmente ninguno de los planos de fachada de la edificación alcanza los linderos de la parcela.

- Edificación agrupada (EA.G): cuando cada edificación alberga en su interior un sólo local, se sitúa sobre una parte de parcela de utilización privativa vinculada al local, y se adosa lateralmente a otra u otras vecinas sitas en la misma parcela.

c) Edificación de volumetría específica (EVE): cuando la edificación no obedece a un tipo propiamente dicho de los anteriores, sino que se dispone de modo particular para cada parcela, a través de una composición de volúmenes, flexible o no, contenida y pormenorizada en un instrumento de ordenación, normalmente Estudio de Detalle.

2 Para determinar la posición concreta de la edificación se utilizan elementos de referencia, que pueden ser planimétricos, altimétricos o propios de la edificación.

a) Los elementos de referencia planimétricos se utilizan para determinar la posición en planta del edificio. Son los siguientes:

i) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan la parcela. Según la posición cabe distinguir: lindero frontal, o simplemente frontal, que es el límite con la vía pública[17]; testero, que es el lindero opuesto al frontal en los casos en que la configuración de la parcela sea sensiblemente cuadrangular; y laterales, que son el resto de los linderos.

ii) Alineación Exterior: es la señalada por el Plan para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales de las parcelas edificables o dotacionales. Este Plan General determina, para el suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada, estas alineaciones en el plano OP, pudiendo reajustarse mediante Estudio de Detalle. En este señalamiento se distinguen dos casos: Alineación Exterior Actual, que está materializada en la realidad física, o determinada por un instrumento de gestión urbanística o un proyecto de urbanización que se asume por este Plan, o que se deriva de las anteriores de forma simple y sin replanteos topográficos complejos; y Alineación Exterior Nueva determinada ahora por el Plan, y que, por contra, no está materializada físicamente ni determinada jurídicamente y para su determinación en el terreno exige la práctica de operaciones de campo complejas con intervención de técnico especializado.

En todo caso la precisión o instrucciones de replanteo de estas alineaciones, y de la longitud y configuración de los chaflanes[18] Criterio de longitud de los chaflanes:

- Núcleo Histórico a Área equivalente (Protección Ambiental s/catálogo):

No se determinan más chaflanes mas que los existentes. En caso de reconstrucción de una finca que lo presente estos podrán eliminarse.

Se determinará, a solicitud de interesado o de oficio, por los servicios técnicos municipales, mediante Documento Informativo de Alineaciones Oficiales. Por Ordenanza Municipal se regulará el contenido y procedimiento de expedición de este Documento.

iii) Alineación Interior o Fondo máximo edificable: es la paralela a la alineación exterior a una distancia igual al fondo máximo edificable, o fondo, y puede referirse a la totalidad o a parte de la altura autorizada.

iv) Área de Movimiento de la Edificación. En correspondencia con el señalamiento de Alineación Interior, es la parte de la parcela que puede ser ocupada por la edificación, en el caso de Edificación Cerrada, y queda delimitada por el frontal, los linderos laterales y una paralela a aquel a una distancia igual al fondo edificable determinado, y/o el lindero de fondo si dista menos del frontal que el fondo edificable o este no se fija. Puede referirse a la planta baja o las de piso.

También pueden diferenciarse varias Áreas en una parcela, si dispone de varios frontales individualizados, o si en el mismo frontal se autorizan diferentes alturas[19], y si se suplementan[20] se aplican las siguientes reglas para determinar diferentes subáreas:

1º Cada área se considerará hipotéticamente dividida en subáreas en correspondencia y coincidentemente con la hipotética división de la parcela en subparcelas para la determinación del plano de referencia de la planta baja según las reglas del apartado 3 siguiente.

2º Si en una subárea se permiten diferentes alturas[21], se volverá a considerar subdivida hipotéticamente, en la forma que convenga al proyecto, en dos o más, de forma que la superficie de cada nueva subárea[22] sea directamente proporcional a la de la parte del subfrontal asociada.

Puede ser, si así se determina expresamente, de efectos indirectos y entonces se utiliza solo para el control de la edificabilidad, sin que se exija que la edificación respete sus límites.

v) Retranqueos: son las separaciones, normalmente mínimas o, en su caso, fijas, que se imponen a una obra y/o edificación respecto a distintas referencias planimétricas, como el eje de una vía, las diferentes alineaciones, edificaciones próximas sitas o no en la misma parcela, linderos, etc. Cuando la separación entre la construcción y el elemento se dé en función de la altura de aquella, debe cumplirse que la distancia en proyección horizontal entre un punto cualquiera -o el específico que se indique- de la edificación requerida y cualquiera otro -si no se indica lo contrario- del elemento de referencia ha de ser superior a la función que se determine aplicada al desnivel o diferencia de cota en altura que presenten ambos puntos entre sí.

vi) Línea de Edificación: Se determina en frentes a carreteras de suelos urbanos y urbanizables: constituye el límite a partir del cual pueden emplazarse las construcciones aéreas y/o subterráneas, constituyendo el resto, hasta la alineación exterior, espacio libre de parcela.

3 Los elementos de referencia altimétricos que se utilizan para la determinación de la posición en altura o nivel de todo o parte del edificio; son los siguientes:

a) Rasante: es la línea del perfil longitudinal de las vías públicas, tomada, salvo indicación en contra, en el eje de la calzada. Al igual que con la Alineación Exterior, y con análogas especificaciones acerca e su precisión y/o replanteo, se distingue entre Rasante Actual y Nueva Rasante.

b) Cota: es la altura o desnivel a que se encuentra, referida a un plano horizontal de referencia, un punto determinado del terreno, o de una construcción o urbanización, respecto a un plano horizontal de referencia.

c) Plano de referencia de la planta baja: sirve de origen en la medición de la altura de cornisa y también para determinar la posición en altimetría de la planta baja. Cabe distinguir:

i) Edificación según alineación a vial: la posición del plano de referencia de la planta es de un metro sobre la cota de la acera en el punto medio del frontal de la parcela, salvo si el desnivel de la rasante a lo largo de dicho frontal, forme o no esquina, excede de un metro, en cuyo caso se dividirá en tramos adyacentes, cumpliéndose las condición de que en cada tramo el desnivel sea inferior al señalado, correspondiéndole a cada uno un plano de referencia individualizado, según la definición anterior, dividiéndose hipotéticamente la parcela en partes y asignándose a cada parte un plano con arreglo a las siguientes condiciones:

1ª La división no sea artificiosa, sino derivada de la aplicación llana del fondo edificable, si este está determinado, o, en su defecto, que la superficie de cada parte, en relación con las restantes, sea proporcional a la longitud del frontal correspondiente, y

2ª Cada parte sea adyacente al tramo de alineación correspondiente al plano.

Cuando una parcela presente varios frontales independientes se considerará, también hipotéticamente, y a estos solos efectos, dividida en tantas parcelas como frontales independientes con arreglo a las condiciones 1ª y 2ª anteriores, aplicándose en cada una la regla anterior con sus condiciones, para la determinación de los planos de referencia.

ii) Edificación abierta o aislada: la cota de referencia de la planta baja coincide con la cota del piso de la planta baja, y si es variable a cada parte le corresponde un plano diferente.

iv) Edificación regulada por volumetría específica la posición del plano de referencia de la planta baja la especifica el instrumento de ordenación que determina la composición de volúmenes correspondiente.

4 Los elementos de referencia propios de la edificación se refieren a partes materiales de la misma. Son los siguientes:

a) Cercado o cerramiento de parcela: es la cerca situada sobre los linderos.

b) Plano de fachada: es el plano normalmente vertical que separa el espacio edificado del libre, conteniendo en su interior todos los elementos del alzado del edificio, excepción hecha de los elementos salientes permitidos.

c) Línea de edificación: es la intersección del plano de fachada con el terreno.

d) Medianería: lienzo de edificación sobre un lindero común a dos edificios.

1.4.2.2 Ocupación

1 La ocupación de parcela determina la cantidad de superficie de la misma que puede ser edificada, e, implícita y complementariamente, la que debe quedar libre de construcciones. Superficie ocupada es la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección horizontal de los planos de fachada de la planta baja y superiores. Excepcionalmente se puede diferenciar la ocupación por plantas, por usos, etc. Si no se indica lo contrario la determinación de ocupación se refiere a la totalidad de la edificación.

A los efectos del cómputo de la ocupación de parcela no se incluirán los patios de parcela de la planta o conjunto de plantas en que se encuentren, ni los elementos salientes sobre la vía pública, ni las construcciones subterráneas y las permitidas en el espacio libre de parcela, ni el cerramiento de parcela

2 Las formas en que, normalmente, se determina en estas Normas Urbanísticas la superficie de parcela a ocupar es:

a) Directamente mediante el señalamiento de un coeficiente o relación porcentual entre la superficie ocupable por la edificación y la superficie total de la parcela neta.

b) Indirectamente mediante el señalamiento de separaciones de la edificación a elementos de referencia planimétricos.

Si se da el caso de que se señalasen los parámetros de ocupación directa e indirecta, y hubiera discrepancia entre ellos, prevalecerá el que permita emplazar la edificabilidad asignada, y si ambos lo hicieren el menor.

3 Como norma general, el espacio libre de parcela se destinará a jardinería, aparcamientos y zonas de ocio y no podrá ser objeto de construcción o instalaciones, salvo las siguientes:

a) Construcciones subterráneas: podrán ocupar la totalidad de la parcela, sin perjuicio de la obligatoriedad de guardar separación a alineación de fachada o a linderos o a otros elementos de referencia si las Normas Particulares así lo exigen.

b) Locales para albergar instalaciones técnicas que convenga emplazar independientemente de la principal, como transformadores eléctricos y análogos.

c) Elementos constructivos propios de las instalaciones deportivas y de ocio, de propiedad y uso privativo del titular o titulares de la parcela. Los frontones y análogos al aire libre, en zonas en que el tipo de edificación regulada por la ordenanza correspondiente sea el de edificación aislada o abierta, o en las de cerrada, si se sitúan fuera del área ocupable, se retranquearán de los linderos una distancia no menor que la altura del paramento.

d) Aparcamientos de superficie, que podrán cubrirse con elementos ligeros no cerrados.

e) Caseta de portería.

f) En las parcelas calificadas con uso característico residencial para vivienda unifamiliar aislada en parcela exclusiva se admite una pequeña construcción de hasta 2,50 m de altura y 20 m2 de superficie ocupada, para usos complementarios, que podrá adosarse a lindero pero no al frontal.

1.4.2.3 Edificabilidad

1 La edificabilidad es el parámetro básico configurador del aprovechamiento urbanístico que determina la cuantía de la edificación que corresponde a un ámbito territorial o a una parcela.

2 A los efectos de medición y cómputo de edificabilidad, se distinguen los siguientes conceptos:

a) Superficie construida de la edificación: es la suma de las superficies construidas de todos los locales y piezas que integran la edificación, y deducida la superficie útil de los locales no computables.

b) Local: es el espacio construido, cerrado totalmente o no, constituido, normalmente, por un conjunto de piezas contiguas y accesibles entre sí, destinado al desarrollo de una misma actividad, inclusive la vivienda, con acceso desde el exterior o vía pública, bien de forma directa, bien indirecta, a través de elemento común de la edificación o del espacio libre de parcela.

c) Superficie construida de un local: la delimitada por el trasdós de los paramentos que cierran el local respecto al exterior y por el eje de los muros medianeros, en su caso, y por el eje de las particiones que los separen de otros sitos en el mismo edificio, incrementada por el 50% de la superficie de los espacios construidos cubiertos pero no cerrados (terrazas cubiertas, porches y análogos) que se integren en el local.

d) Locales no computables: en el cómputo de la edificabilidad no se incluirán los locales o la parte proporcional de ellos destinados a aparcamiento obligatorio, los elementos de circulación comunes a los diferentes locales, los destinados a albergar instalaciones técnicas comunes, y los subterráneos destinados a garage. Tampoco computan los locales o la parte de ellos cuya altura libre sea inferior a 1,50 m.

3 La asignación de la edificabilidad en las Normas Particulares o en los instrumentos de ordenación que desarrollen este Plan General puede revestir las siguientes modalidades:

a) Directa: mediante el establecimiento de coeficiente de edificabilidad por parcela neta, o, bien de una cuantía total para un ámbito determinado.

b) Indirecta: por la conjunción de las restantes condiciones de volumen.

4 Superficie útil: Si se destina a vivienda la definida como tal en el Anexo 2 de la orden de COPUT de 22.04.1991 DOGV 25.05.91 aprobatoria de las Normas de Habitabilidad y Diseño de las viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana. Si se destina a otros usos el 80% de la construida.

1.4.2.4 Alzado

1 Las condiciones de alzado definen el perfil de la edificación.

2 Para la correcta definición de los parámetros del alzado y de sus elementos de referencia, se establecen los siguientes conceptos:

a) Planta: es la superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. No se consideran plantas, a estos efectos, las de desvíos e instalaciones si su altura libre no excede de 1,50 m.

b) Plantas de sótano o subterráneas: En edificación según alineación de vial son las situadas por debajo de la planta baja. En edificación abierta, sótanos son las plantas totalmente subterráneas, o aquellas que lo son predominantemente y que sobresalen de la rasante del terreno urbanizado hasta 1,00 m, contado desde dicha rasante hasta el trasdós del techo.

Los sótanos sólo podrán destinarse a garajes, instalaciones técnicas de la edificación y almacenaje, incluidos trasteros. La altura libre máxima de las plantas subterráneas es de 2,20 m, excepto en aquellos casos en que la instalación concreta que albergue requiriese mayor altura.

c) Planta baja: en edificación según alineación de vial es aquella planta cuyo pavimento está situado a un nivel igual o inferior al definido como plano de referencia de la planta baja y cuya altura libre queda seccionada en todo su desarrollo por el plano horizontal situado en la referida cota. En edificación abierta, planta baja es la situada sobre la más elevada de las plantas de sótano, real o hipotética.

d) Entreplanta: salvo que las Normas Particulares lo impidan, se autoriza para cada local situado en planta baja el desdoblamiento parcial de su suelo, mediante la construcción de una entreplanta dentro de su volumen útil, con acceso desde él y formando a todos los efectos parte del mismo local. La superficie útil de la entreplanta no podrá exceder del tercio de la útil del local a nivel de planta baja estricta, y la altura libre mínima es de 2,20 m, o más si el uso lo requiere.

e) Planta de piso: es la planta situada por encima de la planta baja.

f) Planta ático: es la última planta del edificio cuya fachada se dispone predominantemente retranqueada de la fachada del mismo. Sobreático es un ático respecto al anterior.

g) Sólido capaz: es el volumen definido por la ordenación, dentro del que debe inscribirse la edificación no subterránea salvo los salientes y las construcciones permitidas sobre la altura máxima. Se utiliza en el sistema de ordenación de la edificación por volumetría específica.

h) Altura de la edificación: es la distancia vertical, expresada en metros, entre la cota de referencia de la planta baja y el intradós del techo o arranque de cerchas de cubierta de la planta más elevada. Expresada en número de plantas, la altura de edificación comprende las plantas de pisos más la planta baja.

i) Altura de piso: es la distancia vertical, expresada en metros, entre caras superiores de forjados de dos plantas superpuestas.

j) Altura libre: es la distancia, expresada en metros, entre el pavimento del piso y el intradós del techo. La altura libre mínima absoluta es de 2,20 m, si se trata de piezas habitables es de 2,40 m; en planta baja de 3,20 m si se trata de edificación alineada a calle. La altura libre máxima de planta baja es de 3,50 m, o 5,80 m si se autoriza entreplanta, y la de pisos de 3,00 m excepto en aquellos casos en que justificadamente el uso que albergue requiera mayor altura. En naves industriales no rigen estas limitaciones.

k) Cota de planta: es el desnivel, expresado en metros, existente entre el pavimento de la planta que se considere y la cota de referencia de la planta baja.

3 En la edificación según volumetría específica, los referidos elementos de referencia altimétricos vendrán determinados en el instrumento de ordenación correspondiente, con base a los criterios expresados en el apartado anterior.

4 En la asignación de alturas de edificación que se realiza en las Normas Particulares para cada zona, se indica normalmente:

a) Altura máxima de la edificación, bien expresando el número máximo de plantas, bien expresando la altura máxima en metros, bien de ambas formas.

b) Altura de plano de referencia de la planta baja, si se trata de edificación según alineación de vial y alturas mínimas/máximas de planta baja y plantas de piso, si fueren diferentes de las expresadas antes.

Estas limitaciones se aplican sobre cada parcela y dentro de ella sobre cada Área de movimiento de la edificación, o, si es el caso, sobre cada una de las subáreas

5 Por encima de la altura máxima establecida en cada zona, se permiten las construcciones que expresamente se autoricen en la Ordenanza Municipal, y en tanto ésta no se formule o no lo regule:

a) Las vertientes de la cubierta de la edificación, con las limitaciones de alzado y/o pendiente que se determinen en las NUP.

b) Antepechos y elementos de seguridad similares.

c) Elementos de accesibilidad, como castilletes de escalera y conductos y cuartos de máquinas del ascensor.

d) Locales para albergar las instalaciones técnicas de la edificación, como depósitos y cuartos de maquinaria, ajustados justificadamente a los requisitos estrictos de la instalación técnica que alberguen. No se consideran como tales los traseros o locales de almacenaje, salvo que se ubiquen bajo los faldones de la cubierta, sin que estos presenten en su arranque o en su desarrollo elevaciones artificiosas[23] ni presenten una altura libre superior a 2,20 m.

e) Elementos ornamentales y de jardinería.

f) Chimeneas, antenas y elementos de señalización.

g) Elementos de publicidad permitidos.

6 Con respecto a las condiciones de la edificación subterránea, el número máximo de sótanos admisible, salvo que se exprese alguna condición más limitativa en la normativa particular, es de dos.

1.4.3 CONDICIONES ESTÉTICAS, DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y DOTACIÓN

1.4.3.1 Norma general

1 Se regularán, con carácter general, mediante Ordenanza Municipal.

Los elementos salientes de las construcciones sobre la vía pública podrán autorizarse sólo cuando se trate de partes no cerradas y decorativas de la edificación: marquesinas, jardineras y análogos, cuando sustenten la relación entre los usos de esta y el espacio público: balcones y análogos o cuando se trate de estancias al aire libre integradas en la edificación: terrazas y análogos; en este último caso la configuración de cada estancia cumplirá la condición de que la parte útil que vuele ha de ser de superficie no superior a la que quede emplazada en los vuelos del solar o parcela. En ningún caso se autorizara que sobre la vía pública se dispongan las partes cerradas de la edificación o aquellas que aún siendo abiertas, como los tendederos, para las que se exige que por razones estéticas, estén protegidas de vistas desde la vía publica.

2 Las Normas Particulares detallan las condiciones de este carácter de aplicación directa, que habrán de ser respetadas por la Ordenanza citada.

1.5 CONDICIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS DE LOS USOS

1.5.1 GENERALIDADES

1.5.1.1 Concepto y alcance

1 Son las que, con carácter general, se imponen a los usos, actividades, construcciones e instalaciones, para que, por su observancia, conjuntamente con la de la normativa sectorial de aplicación para cada uso o conjunto de usos y de las Normas Particulares, no se deriven de su utilización y funcionamiento agresiones intolerables al medio natural o urbano, y a los usos vecinos.

2 Son de aplicación a la Instalación, Mejora y/o Ampliación de Actividades, y también a las Obras de Nueva Planta, las de Acondicionamiento y Reestructuración y a las restantes Obras en los Edificios, que no supongan desvío en sus objetivos..

3 Estas Condiciones se agrupan en:

a) Condiciones Generales, aplicables a la totalidad de los usos.

b) Condiciones Especificas de cada uso o grupos de usos.

1.5.2. CONDICIONES GENERALES

1.5.2.1 Condiciones Generales

1 Compatibilidad de actividades

a) En el medio urbano sólo podrán instalarse actividades inocuas según la definición de estas por la legislación o que dispongan de las medidas correctoras y de prevención necesarias.

b) Para que una actividad pueda ser compatible con usos no industriales deberá:

i) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores de olor desagradable, humos o partículas en proporción superior a los límites marcados en esta sección.

ii) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos, o, en general, que produzcan molestias.

iii) Eliminar los gases y vapores que produzca hacia el exterior por chimeneas de características adecuadas.

iv) Instalar la maquinaria y ejercer las actividades de forma que las vibraciones que produzca no sean percibidas en el exterior.

v) No transmitir ruidos al exterior en niveles superiores a los especificados en estas Normas.

vi) Cumplir las condiciones de seguridad contra el fuego.

2 Observación de las condiciones

El cumplimiento de las condiciones se comprobará en los siguientes lugares:

a) En el punto o puntos en que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación, perturbaciones eléctricas o radiaciones.

b) En el perímetro del local, edifico o parcela, en función del tipo de localización que adopte la actividad, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores y similares.

c) En donde se indique expresamente en la normativa.

3 Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas

No se permite que la actividad emita perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria de titularidad diferente de la de aquellos que la originan.

4 Ruidos

a) El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dbA) según la norma UNE 21/314/75 y su

medida se realizará en los lugares de observación señalados y en cualquier local vecino o no afectado por la actividad.

b) Se realizarán dos series de medidas:

i) en condiciones de paro: de día
de noche

ii) en funcionamiento: de día
de noche.

c) Los límites de recepción sonora en el interior de los locales, en función del uso de estos, son los que a continuación se detallan, expresados en dbA, dándose dos valores, que corresponden a límites de día y de noche.

i) Usos dotacionales
Sanitario 25/20
Cultural 30/30
Docente 40/30

ii) Terciario
Hospedaje 40/30
Oficinas 45/
Comercio 55/

iii) Residencia
Piezas habitables 35/30
Pasillos, aseos, cocinas 40/35
Accesos comunes 50/40

d) En todo caso, entre las 22h y las 8h, el nivel sonoro en el local o domicilio vecino afectado no podrá sobrepasar en más de 5 dbB al de fondo, entendiéndose por tal el del ambiente sin los valores punta accidentales.

5 Vibraciones

No se podrá transmitir vibraciones que sean detectables sin instrumentos de medida en los lugares de observación especificados.

6 Deslumbramientos

Desde los lugares de observación especificados no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado debido a fuentes luminosas de gran intensidad o debido a procesos de incandescencia de alta temperatura.

7 Emisión de gases, humos y partículas

a) No se permite la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación aérea que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles o que deterioren las condiciones de limpieza propias del decoro urbano.

b) En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores desagradables o intensos que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares de observación reseñados.

c) Los gases, humos, partículas y, en general, cualquier elemento contaminante aéreo, habrá de evacuarse al exterior por medio de chimeneas.

8 Agua residuales

a) Las aguas residuales verterán al alcantarillado municipal, salvo que se trate de vivienda o instalación en el medio rural que resuelva su vertido al terreno o cauce público, con las condiciones que se impongan en cada caso.

Cuando se trate de aguas procedentes de procesos industriales y análogos se depurarán previamente hasta alcanzar las características que permita su tratamiento por la instalación de depuración municipal.

b) Se formulará Ordenanza sobre Condiciones y Uso del Alcantarillado que desarrollará estos criterios y que determinará al menos:

i) Las condiciones de la obra civil de las instalaciones de acometida a la red municipal de alcantarillado.

ii) Las condiciones de vertido al alcantarillado, con determinación de las sustancias con prohibición absoluta de vertidos, o con limitaciones cualitativas o cuantitativas, a fin de proteger la red o las instalaciones de depuración y de garantizar el tratamiento por estas de las aguas.

iii) La cuantía de los vertidos y sus variaciones temporales.

iv) Las condiciones excepcionales de vertido al terreno o cauce público, tanto en lo que se refiere a la obra civil como al efluente.

9 Residuos sólidos

a) Todo titular de una actividad, aunque sea la residencial y la vivienda, productora de residuos sólidos de carácter doméstico o residuos sólidos urbanos, deberá utilizar el Servicio Municipal de Recogida de Residuos Sólidos Urbanos allí donde esté establecido y en las condiciones que rijan para el mismo, debiendo almacenar dichos residuos hasta su recogida en el local en que se producen, en adecuadas condiciones para evitar la emisión de olores, gases y molestias.

Cuando se trate de otro tipo de residuos no admisibles por el Servicio, el titular de la actividad que los produzca deberá almacenarlos transitoriamente, y entregarlos a gestor autorizado para su tratamiento de acuerdo con la legislación sectorial.

b) Se formulará Ordenanza para regular este aspecto.

1.5.3 CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS

1.5.3.1 Clasificación

1 Se consideran los siguientes usos:

a) Residenciales (R.^{xx})
b) Terciarios (T.^{xx})
c) Industriales (I.^{xx})
d) Aparcamiento (A)
e) Dotacionales (D.^{xx})

2 Para cada uso, o grupo de ellos, se detallan las condiciones específicas que han de satisfacer. También se especifican que usos se consideran complementarios a nivel de local, edificio o parcela.

1.5.4 CONDICIONES DE LOS USOS RESIDENCIALES

1.5.4.1 Concepto y clases de usos residenciales

1 Los usos residenciales comprenden las actividades propias del alojamiento permanente de personas.

2 Atendiendo al carácter del grupo humano que alberga, el uso residencial puede ser:

a) Vivienda familiar (R.V^{x}): corresponde al alojamiento estable de personas que configuran, generalmente, un núcleo familiar.

b) Residencia comunitaria (R.CM): alojamiento estable de personas que no configuran un núcleo familiar.

3 Según la configuración de la edificación, unifamiliar (R.VU), agrupación residencial (R.VA) o edificio residencial (R.VC).

En la vivienda unifamiliar (R.VU) la edificación configura un solo local que se sitúa en parcela independiente y exclusiva.

La agrupación residencial (R.VA) se caracteriza porque la edificación se compone a su vez de varias, adosadas lateralmente entre sí, sin superponerse en altura, de forma que cada edificación alberga una sola vivienda y se emplaza sobre un espacio o parte de la parcela cuyos vuelos son de utilización privativa vinculada a la edificación que en el se emplaza y que puede ser cercado, accediéndose desde la vía pública a estos espacios bien directamente –en cuyo caso si la normativa lo autoriza puede destinarse a los usos compatibles autorizados-, bien a través de una red interior común de espacios libres destinados a la circulación y a la instalación de servicios comunes: aparcamientos, instalaciones deportivas o recreativas, etc. La edificación subterránea puede destinarse a aparcamiento y a instalaciones y trasteros, comunes o privativas, de los locales y viviendas.

Es edificio residencial (R.RS) el que alberga un conjunto de locales, predominando los destinados a vivienda, configurando normalmente una edificación con elementos construidos comunes de circulación, que proporcionan acceso y otros servicios a los diferentes locales, siéndole de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

4 Se consideran usos complementarios las actividades terciarias, tipo oficinas y servicios personales, e industriales, tipo taller artesanal o de reparación, desarrollados por el titular u otro miembro del grupo humano que albergue el uso residencial, siempre que la suma de la superficie útil de las piezas destinadas a dichos usos complementarios no sea superior al 20% de la superficie útil total del local.

1.5.4.2 Condiciones de los usos residenciales

1 Las viviendas y los edificios que las alberguen cumplirán las condiciones exigidas por la Orden de 22 de Abril 1991 del Conseller de O.P.U. y T. de la Generalitat Valenciana, por la que se aprueban las Normas de Habitabilidad y Diseño de las Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD-91), con las siguientes matizaciones para las nuevas viviendas:

a) Dispondrán de un tendedero de al menos 2 m2.

b) Dispondrán de dotación de aparcamiento en cuantía no inferior a una plaza por 40 m2 útiles de vivienda, salvo especificación diferente en las Normas Particulares.

2 A los efectos de su regulación por estas Normas, el uso de residencia comunitaria cumplirá las condiciones correspondientes al uso de vivienda si la superficie construida del local que lo albergue no sobrepasa los 600 m2, y se regirá por la normativa de los establecimientos hoteleros o de alojamiento temporal en caso contrario.

1.5.5 CONDICIONES DE LOS USOS TERCIARIOS

1.5.5.1 Concepto y clases de usos terciarios

1 Los usos terciarios, son aquellos cuya actividad consiste, en general, en la prestación de servicios a personas físicas y/o jurídicas.

2 A los efectos de su regulación por estas Normas, los usos terciarios se dividen en:

a) Alojamiento Temporal (T.AT),

b) Comercio (T.CO),

c) Oficinas (T.OF), y,

d) Actividades de Reunión (T.AR).

1.5.5.2 Alojamiento temporal o uso hotelero

1 Comprende los usos destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas, ya sea en espacios edificados o en espacios al aire libre.

2 Como usos complementarios del alojamiento temporal, se admite el resto de usos terciarios y también los residenciales, concretamente la vivienda del titular o director y una vivienda de conserje o análogo, y residencia comunitaria para empleados, siempre que la superficie útil de las piezas en que se desarrollen estos usos complementarios sea inferior al 20% de la total.

1.5.5.3 Comercio: Concepto y clases

1 El uso comercial corresponde a las actividades cuya finalidad es el suministro de mercancías al público por venta detallada, incluso cuando lo son para su consumo en el propio local; también se incluyen en este uso las actividades destinadas a la prestación de servicios personales, así como las actividades de manipulación y transformación de productos alimentarios cuando se destinen a la venta en el propio establecimiento.

2 A los efectos de su regulación por las presentes Normas, se distinguen las siguientes clases de usos y establecimientos comerciales:

a) Por la naturaleza de la actividad:

1) uso comercial propiamente dicho: productos perecederos, alimentación y productos no alimentarios, y

2) servicios: personales y hostelería.

b) Por sus características mercantiles:

1) local comercial, y

2) agrupación comercial, cuando una edificación o parte de ella integra diferentes locales destinados a este uso, que se organizan con accesos y otras instalaciones comunes; dentro del concepto de agrupación comercial se engloban otros más específicos como centro comercial, galería comercial y pasaje comercial.

c) Por su tamaño:

1) pequeños y medianos establecimientos, y

2) grandes establecimientos comerciales, cuando la superficie destinada a la venta, entendiendo como tal la definida en el art. 2.3 Decreto 256/94 del Gobierno Valenciano[24], excede de 2.500m2.

3 Se admiten como usos complementarios del comercial los de almacenaje de las mercancías propias de la actividad, las oficinas de administración del propio establecimiento, la vivienda del guarda o del titular y los talleres de reparación de los medios mecánicos y equipos de la instalación, siempre que la superficie útil del conjunto de usos complementarios no exceda de la quinta parte de la superficie útil del establecimiento.

4 Los grandes establecimientos comerciales sólo podrán instalarse en los emplazamientos que autorice expresamente este Plan General o los planeamientos que lo desarrollen.

En todo caso su autorización por el planeamiento no exime de la exigencia de la autorización autonómica prevista en el art. 1.2. del Decreto 256/94 del Gobierno Valenciano.

1.5.5.4 Oficinas

1 El uso de oficinas comprende las actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de asesoramiento, gestión y similares, realizados a partir del manejo y transmisión de información y documentos con diferente soporte. Se incluyen en esta categoría tanto las oficinas privadas, las religiosas, las sedes de partidos, sindicatos y asociaciones, e incluso los despachos profesionales.

2 Se admite como usos complementarios los restantes terciarios, siempre que la superficie útil afecta sea inferior al 20% de la total.

1.5.5.5 Actividades de reunión

1 Corresponde a las actividades que implican acumulación de personas, tales como templos religiosos, espectáculos, casinos, discotecas, bingos y similares.

2 Como usos complementarios se admite el comercio y oficinas, integrados en el propio local, limitada su superficie al 20% del total.

1.5.6 CONDICIONES DE LOS USOS INDUSTRIALES

1.5.6.1 Concepto y clasificación de los usos industriales

1 Los usos industriales comprenden las operaciones y actividades de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

2 Por las características de la actividad que realizan, los usos industriales pueden ser:

a) Producción industrial (I.PI): la actividad consiste en la obtención y/o transformación de productos mediante procesos industriales. Incluye funciones ligadas a la actividad principal tales como reparación, almacenaje y distribución de los productos que intervienen en el proceso.

b) Almacenaje y comercio mayorista (I.AC): actividades de almacenamiento y depósito de bienes y productos, así como su venta y distribución a otras entidades mercantiles. Incluye funciones ligadas a la actividad principal, tales como reparación y guarda de los equipos y medios propios de la actividad.

c) Talleres de reparación (I.TR): actividades cuya función es reparar o restaurar objetos, máquinas y equipo, sin que pierdan su naturaleza.

d) Producción artesanal (I.PA): actividades de obtención y/o transformación de productos mediante procesos no industriales.

3 Por las condiciones de situación y su relación con otros usos, pueden distinguirse tres tipos de usos industriales:

a) Instalación industrial: cuando la actividad se desarrolla en espacios preparados para tal fin.

b) Agrupación industrial: cuando en una parcela o edificio se integran varios locales de diferente titularidad dedicados a usos industriales que se organizan mediante accesos y otros elementos comunes.

4 Se consideran usos complementarios del industrial, los de oficinas de la actividad, así como los de vivienda del guarda o del titular, siempre que su superficie útil no exceda del 20% del total.

1.5.7 CONDICIONES DEL USO APARCAMIENTO

1.5.7.1 Concepto y clases

1 Los aparcamientos son espacios, cerrados o no, reservados y acondicionados para el estacionamiento temporal de vehículos automóviles autorizados a circular normalmente por las vías públicas.

2 Se distingue:

a) Aparcamiento público anexo o en la red viaria pública (A.AV).

b) Aparcamiento Público (A.PU).

iii) Aparcamiento Privado (A.PR).

En el primer caso el aparcamiento se desarrolla en la red viaria pública, en espacios reservados en esta para tal finalidad, bien de forma diferenciada en plataformas específicas, bien de forma indiferenciada, utilizándose los carriles de circulación general de la vía para acceder a las plazas de aparcamiento, e incluso de forma mixta.

En el segundo se trata de aparcamientos para la utilización por el común, normalmente con contraprestación económica, en suelos de titularidad privada.

En el último caso se trata de aparcamientos para vinculados a los usos privados autorizados, también de los provisionales en solares y bajos y análogos, para la utilización por el titular o por el autorizado por este, gratuitamente o por contraprestación económica no reglada.

1.5.7.2 Condiciones específicas de los aparcamientos

1 Este Plan General, en el plano de Ordenación Pormenorizada, determina diversos emplazamientos en la red viaria para su acondicionamiento y utilización como Aparcamiento Público.

No obstante el Ayuntamiento podrá, sin que suponga alteración del planeamiento, modificarlos o destinar otros enclaves de la red viaria a aparcamiento.

2 Mediante Ordenanza Municipal se regularán las condiciones de los aparcamientos, tanto públicos como los de dotación de usos, y de los vados para su acceso desde la red viaria pública.

1.5.8 CONDICIONES DE LOS USOS DOTACIONALES PÚBLICOS

1.5.8.1 Concepto y clases de los usos dotacionales públicos

1 Los usos dotacionales públicos son aquellos, realizados directa o indirectamente por la Administración Pública, cuya función es la de proveer al vecindario y público en general de las instalaciones y edificaciones que hagan posible su relación, educación, progreso cultural, atención a su salud, ocio y bienestar, así como la de proporcionar servicios técnicos necesarios propios de las aglomeraciones urbanas.

2 Los usos dotacionales se dividen en:

a) Espacios libres (*L):
- Parques (QL)
- Jardines (JL), y
- Áreas de Juego (AL)

b) Red viaria (*V):
- vías, propiamente dichas (RV)
- aparcamientos públicos integrados en las vías (AV), y
- áreas peatonales,

c) Equipamientos (*D):
- deportivo-recreativo, (RD)
- educativo-cultural (ED), y
- asistencial (TD)

d) Servicios administrativos, (AD)y

e) Servicios urbanos/infraestructuras (ID)

Los espacios libres son terrenos destinados al ocio y esparcimiento de las personas, al ornato y mejora de la calidad ambiental urbana y a la protección de las vías de tráfico u otras instalaciones.

Los equipamientos comprenden los usos y actividades destinados al enriquecimiento, cultivo y reparación de las facultades físicas e intelectuales de las personas.

Los servicios administrativos son actividades terciaras, clase oficinas, prestadas por la administración.

Los servicios urbanos comprenden las actividades realizadas en edificios o instalaciones destinadas a la provisión de diversos servicios y suministros públicos a los ciudadanos, tales como Mercados de Abastos, Oficinas de la Administración, Cementerios, Defensa, Seguridad, Limpieza, Mataderos e instalaciones análogas.

Las infraestructuras comprenden aquellas instalaciones, aparte de la red viaria, destinadas a servir de soporte técnico a las actividades urbanas:, instalaciones de transporte, abastecimiento de agua, de energía eléctrica, de evacuación de aguas, etc.

La red viaria está constituida por los espacios acondicionados para la circulación rodada de vehículos y el tránsito de las personas e incluso animales, y el aparcamiento.

3 Como usos complementarios de los dotacionales se admiten los que, en conjunción con ellos, supongan mejora de las prestaciones de los mismos. El uso residencial sólo se admite en los casos de vivienda de personal de vigilancia de la dotación o instalación, y de residencia comunitaria de los agentes de servicio.

4 La sustitución de los usos dotacionales en parcelas o edificios destinados a los mismos, podrá realizarse en las siguientes condiciones, en función de su calificación urbanística determinada por este Plan General o por el planeamiento de desarrollo:

a) Si la parcela está calificada para ser destinada a un uso dotacional con carácter exclusivo, tal uso podrá sustituirse, sin necesidad de modificación del planeamiento, según la regulación del art. 58.4 LRAU.

b) Si la parcela no está calificada para uso rotacional púclico, ésta podrá sustituirse por cualquiera de los usos admisibles en ella.

1.5.8.2 Condiciones específicas de los usos dotacionales públicos

1 Las características de las edificaciones y de las obras de acondicionamiento del terreno de los usos dotacionales serán las necesarias para el adecuado cumplimiento de la función a que se destine, y cumplirán las siguientes condiciones:

a) Si se emplazan en suelo urbano o urbanizable: las determinaciones de ordenación de la edificación de la zona en que se encuentre, según plano de Ordenación Estructural, excepto si no estuviere incluido en zona alguna, en cuyo caso serán:

a.1 Si no ocupan la totalidad de la manzana, la del resto no dotacional, de esta; si fueren varios, cualquiera de los contíguo/s.

a.2 Si ocupan la totalidad de la manzana: libres.

Si estas condiciones resultaran contraproducentes con las necesarias para el correcto funcionamiento del uso dotacional, podrán variarse cumpliendo los siguientes requisitos:

1) Ordenación mediante Estudio de Detalle, con:

a) ámbito: el de la manzana en que se emplace, y

b) edificabilidad: la resultante de a) anterior.

2) Acondicionamiento de las medianerías de los edificios lindantes existentes que resulten vistos por la nueva ordenación por cuenta del titular del edificio dotacional.

b) Si se emplaza en suelo no urbanizable: las especificadas en las regulaciones de estas NUG. para esta clase de suelo.

c) En cualquier caso: satisfarán las condiciones de los usos residenciales, terciarios, industriales o de aparcamiento que, por la función, le resulten de aplicación.

3 Las características de diseño y ejecución de los edificios destinados a equipamientos, así como de los respectivos espacios libres de parcela se realizarán de manera que resalten su carácter estructurador del medio urbano o rural en que se emplacen.

1.5.8.3 Condiciones específicas para los espacios libres

1 Los parques urbanos corresponden a espacios libres de grandes dimensiones, donde predomina el arbolado y la vegetación o el estado natural del terreno, sobre la urbanización, y cuya función principal es la de estancia y recreo al aire libre de la población.

La edificación no podrá ocupar en estos parques una superficie superior al 2% de la superficie de los mismos, salvo las edificaciones subterráneas cubiertas de jardinería que podrán disponerse libremente.

2 Las áreas de juego y los jardines son espacios libres, normalmente urbanizados y provistos de jardinería, destinados a la estancia al aire libre y al ornato del medio urbano.

En estas áreas se permiten usos deportivos al aire libre que no ocupen una superficie superior al 20% de la total de cada área. Se permitirán, con carácter excepcional, pequeñas edificaciones e instalaciones complementarias a las actividades propias de estas áreas, como templetes, quioscos, etc., que habrán de integrarse en el diseño del área y que no ocuparán más del 5% de la superficie de la misma.

3 Los espacios libres podrán utilizarse excepcionalmente para servir de acceso a las edificaciones sitas en parcelas lindantes con ellos, sin que la existencia de este acceso influya positivamente para la calificación como solar a la parcela servida.

En cualquier caso, las edificaciones que dispongan sus lienzos o paramentos lindando con parcelas destinadas a espacios libres, en su variedad de áreas ajardinadas, tratarán los mismos como si de la fachadas se tratase, permitiéndose en ellos, por lo tanto, los salientes admitidos con carácter general en las presentes Normas.

1.5.8.4 Condiciones específicas para los servicios urbanos e infraestructuras

1 Por Ordenanza Municipal se regularán las condiciones a que han de sujetarse las obras de urbanización.

2 La fichas contenidas en las NNPP relativas a las condiciones exigidas para el desarrollo de las UE previstas por este Plan General especifican, en su caso, determinadas características de las obras de urbanización de estas que habrán de ser observadas en todo caso.

1.5.9 CONDICIONES DE LOS USOS DOTACIONALES PRIVADOS

1.5.9.1 Norma general

1 Son aquellos que funcionalmente son análogos a los públicos pero que no pueden adscribirse totalmente a los usos terciarios o industriales.

2 Satisfarán las condiciones exigidas a los públicos, excepto aquellas determinaciones que se deriven del carácter público y no privado, de la dotación.

1.6 NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

1.6.1 PROTECCIÓN DE LAS VÍAS DE COMUNICACIÓN

1.6.1.1 Carreteras

1 Las carreteras en servicio que, total o parcialmente, se emplazan en el ámbito de aplicación de este Plan General, son:

a) Autonómicas: CV 700

CV 7930

todas las cuales son objeto de medidas específicas de protección reguladas por la legislación sectorial específica correspondiente[25].

2 En el plano de Ordenación Estructural (OE), y si recae en suelo con ordenación pormenorizada en el plano de Ordenación Pormenorizada (OP) se han identificado y grafiado las carreteras anteriores que se prevé por este Plan General se mantengan como tales viarios interurbanos y especificado la posición en planta de los siguientes elementos auxiliares[26] para la aplicación de las medidas de protección, de acuerdo con la denominación de la legislación de aplicación:

CV 700 y CV 7930 Límite exterior de la zona de protección, situada a 25 m del límite exterior de la calzada.

Enlace CV 700—CV 7930: Límite exterior de la zona de protección: circunferencia de 100 m de radio con centro en la intersección de los ejes de las vías

Glorietas CV 7930: Límite exterior de la zona de protección: circunferencia de 25+R m de radio centrada en la glorieta, siendo R el radio del límite exterior de la calzada en la glorieta.

3 Para la determinación de la zona de protección de la CV 7930 se tendrá en cuenta el «Proyecto de Mejora de la Ctra. CV-7930, de acceso a Agres, desde el PK 0+000 al PK 1+370», aprobado por la Excma. Diputación Provincial de Alicante el 11.05.2011.

1.6.1.2 Vías Pecuarias

1 Las vías pecuarias que, total o parcialmente, transcurren por el ámbito de aplicación de este Plan General son[27]:

DENOMINACIÓN	ANCHO LEGAL	ANCHO APROBADO
CAÑADA REAL DE LA FOIA AMPLA	75,22 M	75,22 M
CORDEL DE MARIOLA	37,61 «	37,61 «
VEREDA DE LA SERRATELLA	20,89 «	20,89 «
COLADA DE ALMAIG	10,00	10,00 «

Estas vías son objeto de las medidas de protección previstas en la legislación, en particular en la Ley 3/1.995 de 23.03.95.

1.6.1.3 Ferrocarril

1 La línea Xátiva-Alcoi transcurre, en parte, por el ámbito de aplicación de esta Plan General.

Esta infraestructura es objeto de medidas de protección reguladas por la legislación[28].

2 En el plano de Ordenación Estructural (OE) y en el de Ordenación Pormenorizada (OP) se ha grafiado el límite exterior de la Zona de Afección.

1.6.1.4 Carreteras y Caminos Municipales

Por Ordenanza se determinarán las carreteras y caminos públicos municipales objeto de protección y la amplitud y características de esta.

1.6.1.5 Estación depuradora de aguas residuales (E.D.A.R)

En el plano de Orenación Estructural (OE) se ha grafiado la zona de protección, consistente en un círculo de Ø 500 m con centro en el recinto, ampliado, de la EDAR. En éste ámbito no se permiten usos residenciales, sanitarios, culturales y recreativos.

1.6.2 PROTECCIÓN AVES ZEPA

Las actuaciones de urbanización e incluso la modificación de los elementos de urbanización en estos ámbitos satisfarán las siguientes medidas correctoras de su impacto sobre el LIC y ZEPA:

a) s/peligro de choque oy/o electrocución con los tendidos aéreos:

- señalización preventiva de estos mediante balizas salvapájaros,
- aislamiento de todos y cada uno de los apoyos,
- desmantelamiento de las líneas que pudieran quedar en desuso, incluyendo la retirada de los hilos, apeo de los apoyos y transporte y reciclado del material de desecho,
- soterramiento y/o cambio de suministro aéreo en aquellos casos excepcionales en los que, dadas las especies afectadas,la siniestralidad remanente tras la señalización fuera inadmisible, y
- como medida general, concentración de la demanda sobre el mínimo de tendidos posible.

b) s/contaminación lumínica:

- utilización de niveles lumínicos ajustados a las necesidades,
- utilización de luminarias que concentren la luz sólo en la zona a iluminar, evitando la difusión indiscriminada,
- utilización de lámparas que no emitan radiación ultravioleta, y
- apantallamiento vegetal en aquellas calles en contacto con zonas no urbanizadas.

c) s/tráfico

- instalación de señalización vertical que avise del peligro de atropellos,
- vigilancia y control de los atropellos, por parte de la administración,
- limitación de la velocidad permitida en puntos de especial incidencia, e
- instalación de reductores de velocidad en los puntos de especial incidencia.

1.6.3 PROTECCIÓN DE NUEVOS BIENES PATRIMONIALES

Este Plan General integra un CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS, que los identifica, describe y determina diferentes medidas para su valoración y protección.

No obstante, si se realizare algún hallazgo casual de cuevas, simas, o simplemente restos o noticias que permitieran pensar la existencia de un yacimiento arqueológico hasta ahora desconocido se actuará según determina el art. 65 y 63 de la ley 4/1998 GV, del Patrimonio Cultural Valenciano.

1.6.4 PROTECCIÓN DE POZOS Y CAPATACIONES DE AGUA PARA CONSUMO HUMANO

Se determina, y refleja en el plano OE, un ámbito circular de 300 m de diámetro centrado en los puntos de captación de agua subterránea para consumo humano (Assut y Convent) en los que se prohíbe todo tipo de vertido al terreno, que no sea agua potable.

2 NORMAS PARTICULARES

2.1 GENERALIDADES

2.1.0.1 Concepto y clases

1 Las presentes Normas Urbanísticas Particulares especifican las condiciones que deben satisfacer diversas actuaciones de desarrollo de este Plan General por afectar o emplazarse en los ámbitos concretos que, en cada caso, se especifican.

2 Por el tipo de actuaciones que regulan se distinguen:

a) Normas Urbanísticas Particulares reguladoras de las Actuaciones de Ordenación (NUPO),

b) Normas Urbanísticas Particulares reguladoras de las Actuaciones de Ejecución (NUPE), y

c) Requisitos Particulares para la Programación de Actuaciones Integradas (RPAI)

2.1.0.2 Carácter

Las Normas Urbanísticas Particulares de Ordenación tienen el carácter de Ordenación Estructural.

Las Normas Urbanísticas Particulares de Ejecución y los Requisitos Particulares para la Programación de las Actuaciones Integradas tienen el carácter de Ordenación Pormenorizada.

2.2 NORMAS PARTICULARES DE ORDENACIÓN

2.2.0.1 Objeto

1 Estas Normas Urbanísticas Particulares de Ordenación tiene por objeto especificar las características y directrices básicas, o de ordenación estructural a que ha de sujetarse la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable incluido en sectores[29].

2.2.0.2 Normas Particulares de Ordenación

1 Se remite a Plan Parcial la ordenación de los sectores:

A) Residenciales:

- Sector R1
- Sector R2

B) Industriales

- Sector I1

y las Áreas Periféricas:

- AP-1.1
- AP-1.2

Cuya delimitación se contiene en el plano de Ordenación Estructural OE y la de las, Áreas Periféricas, con más detalle, en el plano OP, y a cada una/a corresponde una Actuación Integrada de código relacionado(s/R1'!AI-2.1 etc; AP-1.1'!AI-1.1...etc)

Las FICHAS DE PLANEAMIENTO (CPO) anexas especifican para cada sector:

a) Identificación gráfica y superficie del sector.

b) Objetivos del desarrollo. Correspondencia con Actuaciones Integradas.

c) Asignación de usos: característico y compatibles. Otros.

d) Tipologías de edificación.

e) Intensidad. Edificabilidad.

f) Otras

En el caso de las Áreas Periféricas se sugiere, sin carácter vinculante, la ordenación detallada. Sin embargo si se respeta se considerará que el Plan Parcial satisface el Plan General.

2 Se remite a Plan Especial la ordenación del parque P/JL-1.

La ordenación de este parque se atendrá a los siguientes criterios:

a) Respetará el carácter abancalado que presenta su ámbito.

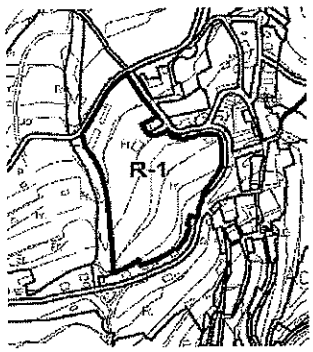
b) Integrará la conexión con la c/ Jaume Miquel Calataiud[30], ocupando el solar actual n1 de esta.

c) Podrá ejecutarse sin necesidad de aprobar previamente el Plan Especial, el acondicionamiento total o parcial de la Senda del Molí, que partiendo de la citada c/J.M.C.junto a la escuela recorre las traseras de los nºs 7 y siguientes de esta calle hasta el Molí.

AGRES
PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS

CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ACTUACIONES DE ORDENACIÓN

1 AMBITO Sector R1 (Actuación Integrada AI-2.1)
Superficie: 4,01 HA (Se integra en la Actuación Integrada AI-2.1 ver fichas RPAI 2.1)
(Incluye la ampliación de la sección de la vía que le separa del núcleo urbano. Ver plano OP, sección 5)



2 OBJETIVOS Desarrollar una pieza residencial de nueva planta, de baja densidad, que pueda albergar las posibles necesidades de desarrollo residencial a medio plazo en el entorno inmediato del núcleo urbano, salvaguardando las vistas que desde las accesos a este se ofrecen hacia el valle de Agres y la sierra de Aitana

3 USOS

			porcentaje
Característico:	Residencial	no menor del	60
Compatibles:	Terciarios	no mayor del	20

4 TIPOLOGIAS Edificaciones aisladas para vivienda, bien en parcela exclusiva, o en edificación exclusiva agrupadas con otras en parcela común.
Edificaciones aisladas para otros usos.
Para conseguir la continuidad de edificación derivada de altura media en el entorno a la actual zona de la Cooperativa se podrá utilizar una misma tipología.

5 INTENSIDAD Total Máx.inicial: 21.170 m2t 250 viv/ámbito

6 OTRAS Accesos Principal: Desde la edificación, en la intersección con el nuevo vial previsto en la AI-2.1
Otros: El polideportivo frente a las instalaciones deportivas.
Requiere Estudio de Tráfico referente a su relación a la red de carreteras.

Organización: Eje principal viario direccional siguiendo la traza del nuevo vial AI-2.1, hasta alcanzar Bco. Gorell, para conexión al RU.
Se completará la continuidad de edificación derivada en el acceso a la zona de la Cooperativa con edificaciones de la misma tipología, para ocultar las fachadas medianeras vistas de gran altura.
En general las edificaciones serán de baja altura, para evitar ocultar las vistas hacia el Norte desde la confluencia de la c/ver, Estrella con la c/Mare de Déu d'Agres
Ampliará la sección d'Ficaces según las nuevas alineaciones previstas en el plano OP

Ordenación: Según Reglamento de Planeamiento, agrupadas en posición central frente al acceso principal, con las medianeras
Parcela para dotación docente para 8 unidades o similar (aux. Parcela: 8.000 a 10.000 m2t frontera y con acceso desde el vial Este sur.
Zona verde no computable en la zona de protección OV-700.

Infraestructura Red separativa de alcantarillado. Varios de parcelas a cauce público
Vivienda protegida: 40 %

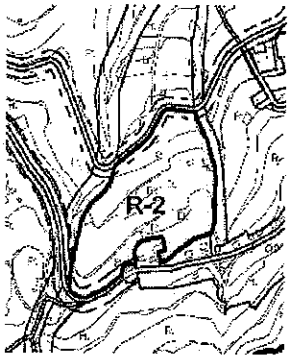
7 ADMINISTRACIONES A CONSULTA Confederación Hidrográfica del Júcar Varios de parcelas
Dg.T. OV-700

FICHA CPO Sector RI
Enero 2011

AGRES
PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS

CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ACTUACIONES DE ORDENACIÓN

1 ÁMBITO: Sector R2
Superficie: 7,69 Ha (Se integra en la Actuación Integrada A1.2.2: ver ficha RPAI-2.2)



2 OBJETIVOS Completar con una pieza residencial de nueva planta, de baja densidad, el desarrollo previsto en el modelo a largo plazo.

3 USOS Características: Residencial — no menor del 50
Compatibles: Terciario — no mayor del 20

4 TIPOLOGÍA Edificaciones aisladas para vivienda, bien en parcela exclusiva, o en edificación exclusiva agrupadas con otras en parcela común.
Edificaciones aisladas para otros usos.

5 INTENSIDAD Total 37.945 m2t 250 viviendas

6 OTRAS Accesos Principal Desde el eje estructurante del sector R1.
Otros Desde la glorieta prevista como conexión CV-7300 al M. De Gao (Ap.1.2)
No se permite ningún otro acceso al vehículo ni a parcelas desde la CV-7300.
Organización Se prolongará el eje distribuidor del sector R1, hasta el eje derivado del acceso desde la glorieta.
En general las edificaciones serán de baja altura.
Dotaciones Según Reglamento de Planeamiento, agrupadas en posición central frente al acceso principal
Zona verde no computable en la zona de protección CV-700, y CV-7300.
Infraestructura Red separativa de alcantarillado. Vertido de pluviales a cauce público.
Vivienda protegida 10 %.

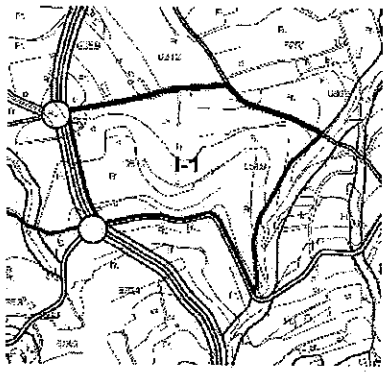
7 ADMINISTRACIONES A CONSULTAR Confederación Hidrográfica del Júcar. Vertido de pluviales
Dy.T. CV-700
Diputación. CV-7300

FICHA CPO Sector R2
Julio 2013

AGRES
PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS

CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ACTUACIONES DE ORDENACIÓN

1 ÁMBITO: Sector Ir
Superficie: 17,39 Ha (Se integra en la Actuación Integrada A1.3.2: ver ficha RPAI-2.3)



2 OBJETIVOS Desarrollar una pieza urbana para usos industriales y terciarios compatibles.

3 USOS Características: Industrial — no menor del 50
Compatibles: Terciario — no mayor del 20

4 TIPOLOGÍA Edificaciones aisladas en parcela exclusiva y agrupadas en parcela común.

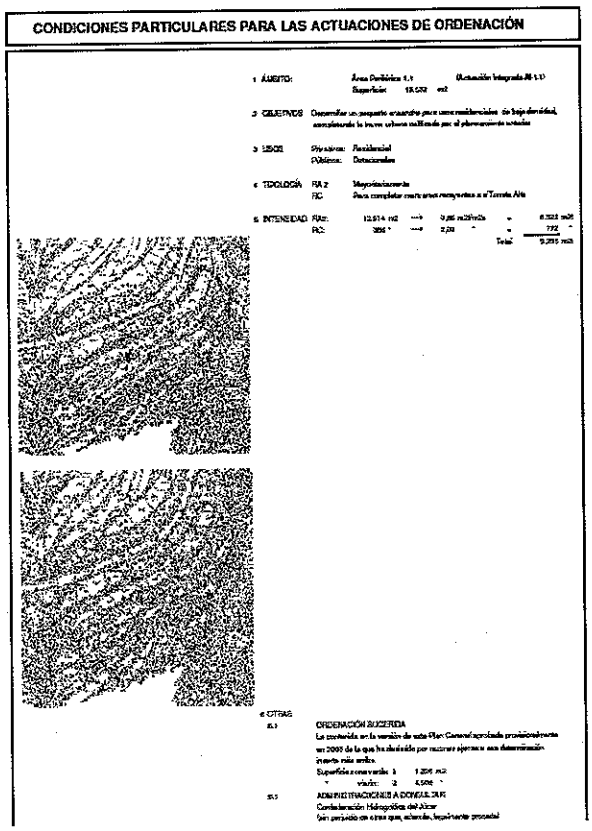
5 INTENSIDAD Total 87.158 m2t

6 OTRAS Accesos Principal Desde la CV-7300, en el límite NW del sector, con ejecución de glorieta que conecta el cruce CV-700/caminos y acceso al sector. No se permite ningún otro acceso, ni a través del sector R1 a parcelas, desde la CV-7300.
Otros Acceso complementario desde el camino Agres-Estación.
Organización Viario principal anular, al que se accederá desde los accesos previstos. Eje paisaje.
En el interior del anillo: dotaciones y parcelas de edificación agrupada. En el exterior: grandes parcelas para actividades e industrias de gran tamaño, en parcela exclusiva. No se dará acceso a las parcelas desde las vías (carretera y camino) perimetrales.
Dotaciones Según Reglamento de Planeamiento.
Infraestructura Red separativa de alcantarillado. Vertido de pluviales a cauce público.
Uso comercial minorista: sólo aquellas que por los actos que desarrollan precisan grandes espacios de exposición y venta.

7 ADMINISTRACIONES A CONSULTAR
Confederación Hidrográfica del Júcar. Vertido de pluviales
Diputación CV-7300
C.R. CV-700

FICHA CPO Sector II
Julio 2013

AGRES
PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS



CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ACTUACIONES DE ORDENACIÓN

1 ÁMBITO: Área Parcelaria 1.1 (Actuación Integrada AI-1.1)
Superficie: 18.522 m2

2 OBJETIVOS: Desarrollar un pequeño ensanche para usos residenciales de baja densidad, completando la trama urbana colindante con el planeamiento vigente

3 USOS: Dominante: Residencial
Públicos: Dotacionales

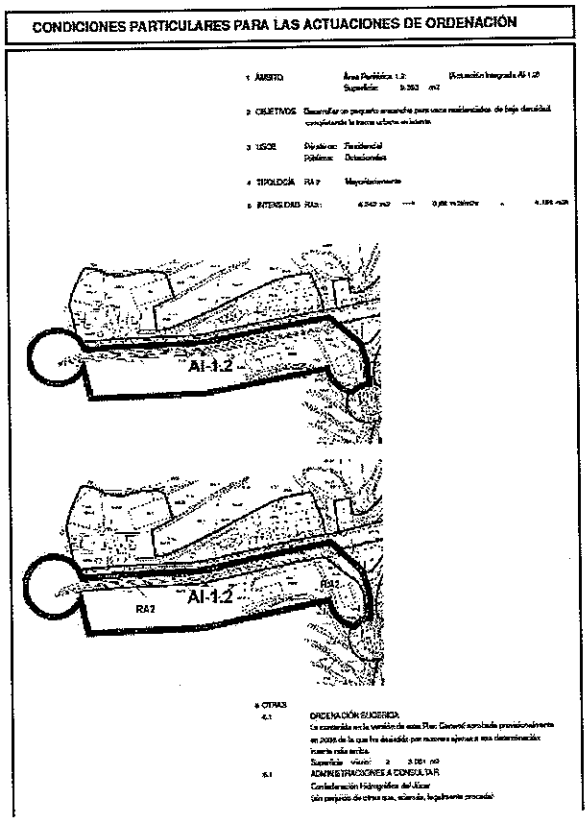
4 TIPOLOGÍA: RA 2 Mayoritariamente
RC Para completar manzanas a c/Torrelta Alta

5 INTENSIDAD: RA2: 12.914 m2 ---> 0,60 m2/m2s = 6.523 m2
RC: 356 " ---> 2,20 " = 772 "
Total 9.295 m2

6 OTRAS
6.1 ORDENACIÓN SUGERIDA
La contenida en la versión de este Plan General aprobada provisionalmente en 2000 de la que fue desistido por nuevaos ajustes a esa determinación inserta más arriba.
Superficie convencional: 1 1.206 m2
" vivienda: 2 4.506 "
6.2 ADMINISTRACIONES A CONSULTAR
Confederación Hidrográfica del Júcar
(sin perjuicio de otras que, además, legalmente procedan)

FICHA CPO AP-1.1
Enero 2011

AGRES
PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS



CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ACTUACIONES DE ORDENACIÓN

1 ÁMBITO: Área Parcelaria 1.2: (Actuación Integrada AI-1.2)
Superficie: 9.263 m2

2 OBJETIVOS: Desarrollar un pequeño ensanche para usos residenciales de baja densidad, completando la trama urbana colindante

3 USOS: Dominante: Residencial
Públicos: Dotacionales

4 TIPOLOGÍA: RA 2 Mayoritariamente

5 INTENSIDAD: RA2: 4.542 m2 ---> 0,60 m2/m2s = 2.725 m2

6 OTRAS
6.1 ORDENACIÓN SUGERIDA
La contenida en la versión de este Plan General aprobada provisionalmente en 2000 de la que fue desistido por nuevaos ajustes a esa determinación inserta más arriba.
Superficie vivienda: 2 3.081 m2
6.2 ADMINISTRACIONES A CONSULTAR
Confederación Hidrográfica del Júcar
(sin perjuicio de otras que, además, legalmente procedan)

FICHA CPO AP-1.2
Enero 2011

2.3 NORMAS PARTICULARES DE LAS ACTUACIONES DE EJECUCIÓN

2.3.0.1 Objeto y características

1 Estas NPE regulan, para los suelos con ordenación pormenorizada determinada por este Plan General, las condiciones específicas que, por razón de su emplazamiento, han de observar las actuaciones de Ejecución, concretamente las de Parcelación, Urbanización, Edificación y de Instalación de Actividades, a fin de conseguir y/o mantener una ordenación de la edificación y de los usos característica, diferenciada y nítida, y congruente con los objetivos y otras condiciones que, en su caso, se hayan definido en las NPO anteriores.

2 Estas NPE se presentan bajo el formato de FICHAS DE CONDICIONES DE EJECUCIÓN, y se refiere a las siguientes:

a) Zonas/Enclaves de uso característico residencial
- Núcleo Histórico
- Ensanches Residenciales con Edificación Cerrada
- Ensanche Residenciales con Edificación Abierta

b) Zonas/Enclaves de uso característico Industrial
- Industrial Aislada

3 Del Templo Católico, por su singularidad parcelaria, edilicia y funcional, se dan a continuación las condiciones, complementarias de las incluidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

PARCELACIÓN Se admite la parcela existente.
No se permite fraccionarla.
EDIFICACIÓN

Tipos De Obra autorizados:
OE.R/CM/CE/RC/R*/OE
NE.AM Si la ampliación es subterránea, sin aparecer en fachada.
Características de Nueva Edificación
(sólo en caso de reposición total de la ediicación existente, por ruina no reparable de esta)
Tipo: EVE (Volumetría específica)
Edificabilidad: 1,33 m2 út/m2s.
Plantas subterráneas: sí.
Usos:
Característico: Terciario de Relación.
Compatibles: Dotacionales.
2.3.0.2 Ámbito de aplicación
1 Cada Norma se aplica de forma individualizada a cada parcela, o a la parte de ella, incluida en el ámbito señalado en el plano de Ordenación Pormenorizada (OP) de este Plan General con el código correspondiente.
2 Dentro de cada zona se pueden prever variedades, aplicables a ámbitos más reducidos, que son:
a) Por el diferente nivel de intensidad permitido para la instalación de los usos autorizados, regulación que se realiza bien directamente mediante la del coeficiente de edificabilidad, bien indirectamente mediante la de otras condiciones de volumen: altura, ocupación, etc; o simplemente, cuando para conseguir un determinado objetivo específico de ordenación de la edificación, se regulan diferentes condiciones de volumen, aunque se mantenga la edificabilidad. Cada variedad se identifica con un numeral: 1, 2....etc.
b) Por el diferente grado de compatibilidad de otros usos diferentes del característico o por la obligatoriedad de destinar un determinado porcentaje a uno de estos usos compatibles. Cada variedad se identifica con una letra: a, b....etc.[31]
3 La calificación detallada aplicable a cada parcela o enclave se codifica mediante la conjunción del código de zona y, en su caso, los de nivel y/o grado, por este orden.
4 En las Fichas, para sistematizar y condensar su contenido, se utiliza el asterísco (*) cuando es indiferente el grado o el nivel, o ambos.
2.3.0.3 Alcance y aplicación
1 El alcance de estas NPE se gradúa según las siguientes reglas:
a) A las Actuaciones de Parcelación: Según Normas Generales.
b) A las Actuaciones de Edificación:
b.1) Las obras de Nueva Planta observarán estas condiciones en su integridad.
b.2) Por las Obras de Ampliación no se superará la edificabilidad, ocupación y altura máxima que en cada caso se especifica, y la nueva edificación observará las determinaciones de posición de la edificación.
b.3) Las restantes obras en los Edificios observarán estas NPE si no suponen desvío de sus objetivos.
b) A las de Instalación de Usos y Actividades: Son de aplicación a los cambios de uso y los nuevos que se implanten, pero no a los existentes.
d) Son de aplicación también, según las reglas anteriores, a las otras Actuaciones Urbanísticas que por su naturaleza sean pertinentes.
2 Su aplicación, asimismo, se ajustará a las siguientes pautas:
a) Cuando las condiciones de parcelación relativas a las parcelas existentes se especifican como libres significa que se admiten éstas, cualquiera que sea su superficie, longitud del frontal y configuración, con las únicas condiciones de:
1) Permitir la ubicación, cumpliendo las condiciones generales y particulares, de una edificación destinada al uso característico, o a alguno compatible, excepto infraestructural o dotacional.
2) Tener acceso desde el viario público en un frente no menor de 3 m directamente por presentar la parcela frontal a la alineación exterior.
Puede admitirse la resolución del acceso desde el viario público a través de otras parcelas intermedias destinadas a tal fin y no edificables:
1º Si así está previsto en la Reparcelación aprobada.
2º En la zona de Ensanche Residencial con Edificación Abierta cuando estos accesos estén configurados de hecho y sea manifiesta, permanente y pacífica su utilización como, y solo como, tales.

b) Cuando no se permiten Nuevas Parcelas significa que no se autorizan operaciones de Segregación, Parcelación e incluso Reparcelación. Si no se prohibe expresamente se permite la Agrupación y la Normalización de fincas.
c) Cuando la ocupación y/o la edificabilidad se especifican como libres o simplemente no se limitan, no significa que su cuantía sea ilimitada, sino derivada de las restantes condiciones de volumen.
d) El uso infraestructural se admite en todos los casos a nivel de planta baja, inferior o en edificio exclusivo, por lo que se omite su especificación en cada norma. Puede admitirse en otras situaciones cuando la tecnología de la infraestructura lo requiera o aconseje, avalado en informe técnico.
e) El uso de aparcamiento se autoriza en todos los casos que sea exigible como dotación de otro uso autorizado e instalado, o de instalación conjunta, y su superficie o capacidad no exceda del 50% sobre la cuantía mínima exigida, computada en nº de plazas.
f) En una parcela podrá edificarse una o varias construcciones, si las condiciones particulares no lo prohiben. Si no está prohibido podrán adosarse entre sí. Análogamente, cada edificación podrá destinarse a uno o varios de los usos permitidos.
g) Si un uso se autoriza en régimen de edificación exclusiva podrá coexistir, a nivel de parcela, con otro u otros usos admitidos, pero estos habrán de emplazarse en otra edificación, adosada o no a aquella; si el régimen fuere de «en parcela exclusiva» no se admiten estos otros usos que no sean los complementarios.
Inversamente la instalación del uso requiere la erradicación de los que estuvieren implantados y no fueren admitidos en presencia de este.

PLAN GENERAL DE AGRES
NORMAS URBANÍSTICAS

CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ACTUACIONES DE EJECUCIÓN		NOTAS
ÁMBITO (ver plano OP)	NH	
	NÚCLEO HISTÓRICO	(1)(2)
PARCELACIÓN		
Parcelas existentes	LIBRES	
Longitud del frontal (metros)		
Superficie neta (m2)		
Otras		
Nuevas parcelas	NO	(1)
Longitud del frontal (metros)		
Superficie neta (m2)		
Otras		
EDIFICACIÓN		
Tipos de Obras autorizadas	OE.*; OE.*; NE.*	(2)
Características de Nueva Edificación		
Tipología	SEO	(3)
Condiciones de volumen		
Posición		
Retranqueos mínimos (metros)		
Al frontal	ALINEACIÓN A VIAL	
A linderos	3	(4)
Patios abiertos a fachada	NO	
Fondo edificable (metros)		
Planta Baja		
Plantas de pisos		
Ocupación (%)		
Edificabilidad (m2 t/m2 parcela)		(5)
Alzado		
Alturas máximas		
(metros)	12,00	
(nº de plantas)	3	
Alturas mínimas		
Plantas subterráneas	SI	
Condiciones estéticas		(6)
USOS Y ACTIVIDADES		
Uso Característico	RVU	(7)
Usos Compatibles		(8)
Residencial		
Terciario		
Industrial	UP/TR	(9)
Aparcamiento	NO	
Dotacional	*UV,D	(10)
URBANIZACIÓN	Pavimentación de la calzada para todas parcelas; instalaciones en vistas soterrar lo imprescindible para su función.	

NOTAS:
(1) Las características básicas de estas parcelas normativas se detallan en el 4.1.1 de la Memoria.
(2)(3) Ver descripción inicial en apartado 2.3 de la Memoria.

(4) Solo se permiten las formadas por agrupación de las existentes.
(5) OE.*: Obras en los edificios; OE.*: Demoliciones; NE.*: Nueva Edificación. Ver clases de Actuaciones de Edificación en 1.2 de estas Normas.
Las Obras de Demolición Total solo se autorizan en los casos de ruina.
(6) Edificación Cerrada Densa. Ver las características de los tipos en 1.4 de estas Normas.
(7) Solo exigible al tramo, o la parte de vía, incluida en Suelo No Urbanizable, o calificada, por Ordenación Pormenorizada, como Zona Verde o como edificación con edificación aislada.
(8) El uso resultante de los restantes condiciones.
(9) Zona con Protección Ambiental. Ver condiciones en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
(10) Residencial, en la modalidad de vivienda en parcela aislada.
(*) En planta baja o inferior.
(*) UP: producción Artesanal; UTR: Talleres. Ver Catálogo y condiciones para los usos en 1.2 de estas Normas.
(*) Espacios Libres y Equipamiento. Ver Nota anterior.

FICHA CPE-NH
Enero 2011

PLAN GENERAL DE AGRES
NORMAS URBANÍSTICAS

NOTAS

CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ACTUACIONES DE EJECUCIÓN

ÁMBITO (ver plano OP)	RC	
	ENSANCHE RESIDENCIAL EDIFICACIÓN CERRADA	
PARCELACIÓN		
Parcelas existentes	LIBRES	
Longitud del frontal (metros)		
Superficie neta (m2)		
Otras		
Nuevas parcelas		
Longitud del frontal (metros)	15	
Superficie neta (m2)	225	
Otras		
EDIFICACIÓN		
Tipos de Obras autorizadas	TODOS	
Características de Nueva Edificación		
Tipología	EC.D	
Condiciones de volumen		
Posición		
Retranqueos mínimos (metros)		
Al frontal	ALINEADA A VIAL	
A linderos	3	
Patios abiertos a fachada		
Fondo edificable (metros)		
Planta Baja		
Plantas de piso	15	
Ocupación (%)		
Edificabilidad (m2 t/m2 parcela)		
Alzado		
Altura máxima (metros)	9,00	
(nº de plantas)	3	
Altura mínima		
Plantas subterráneas	SÍ	
Condiciones estéticas	Pendiente máxima de cubiertas 50%.	
USOS Y ACTIVIDADES		
Uso Característico	R**	
Usos Compatibles		
Residencial		
Terciario	T.*	
Industrial	I.P.N.T.R	
Aparcamiento	A.P.D.P.R	
Dotacional	* D.*	
URBANIZACIÓN		

NOTAS

(1) Las características básicas de estas previsiones normativas se sintetizan en 4.1.1 de la Memoria.
(2)(3) Ver descripción inicial en apartado 2.2 de la Memoria.
(4) Si permiten, cumpliendo el resto de condiciones, albergar una vivienda.
(5) Edificación Cerrada Densa. Ver las características de los tipos en 1.4 de estas Normas.
(6) Bola adjunta al lindero: la parte de esta, linderos con Suelo No Urbanizable, o calificado, por Ordenación Pormenorizada, como Zona Verde o edificable con conservación aislada.
(7) El/La retiro de las mismas condiciones.
(8) Medida desde el plano de referencia de la planta baja. Ver 1.4 de estas Normas.
(9) Residencial, en cualquier de sus clases. Ver clases y condiciones de los usos en 1.5 de estas Normas.
(10) En planta baja o inferior.
(11) Usos terciarios en cualquiera de sus modalidades. No se permiten Grandes Establecimientos Comerciales. Ver 1.5 de estas Normas.
(12) Producción Artesanal, Talleres. Ver 1.5 de estas Normas.
(13) Públicos y privados. Ver 1.5 de estas Normas.
(14) Espacios Libres y Equipamientos. Ver 1.5 de estas Normas.

FICHA CPE-RC
Enero 2011

PLAN GENERAL DE AGRES
NORMAS URBANÍSTICAS

NOTAS

CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ACTUACIONES DE EJECUCIÓN

ÁMBITO (ver plano OP)	RA 1	RA 2	
	ENSANCHE RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ABIERTA		
PARCELACIÓN			
Parcelas existentes	LIBRES		
Longitud del frontal (metros)			
Superficie neta (m2)			
Otras			
Nuevas parcelas			
Longitud del frontal (metros)	15		
Superficie neta (m2)	500		
Otras			
EDIFICACIÓN			
Tipos de Obras autorizadas	TODOS		
Características de Nueva Edificación			
Tipología	EA.*		
Condiciones de volumen			
Posición			
Retranqueos mínimos (metros)			
Al frontal	LIBRE		
A linderos	3		
Patios abiertos a fachada	NO		
Fondo edificable (metros)			
Planta Baja			
Plantas de piso			
Ocupación (%)	66,67	33,33	
Edificabilidad (m2 t/m2 parcela)	1,00	0,67	
Alzado			
Altura máxima (metros)	9,00	6,00	
(nº de plantas)	3	2	
Altura mínima			
Plantas subterráneas	SÍ		
Condiciones estéticas	Pendiente máxima de cubiertas 50%.		
INSTALACIÓN DE ACTIVIDADES			
Uso Característico	RVU / VA		
Usos Compatibles			
Residencial			
Terciario	T.**		
Industrial	I.P.N.T.R		
Aparcamiento	A.P.L.P.R		
Dotacional	* D.*		
URBANIZACIÓN			

NOTAS

(1) Ver descripción inicial en apartado 2.2 de la Memoria.
(2)(3) Las características básicas de estas previsiones normativas se sintetizan en 4.1.1 de la Memoria.

(4) Si permiten, cumpliendo el resto de condiciones, albergar una vivienda.
(5) Edificación abierta. Ver las características de los tipos en 1.4 de estas Normas.
(6) Puede adosarse al lindero si la edificación de la linderos ya lo hubiera, ocupando su misma planta y alzado en el lindero mediante.
Los parámetros exigen posición aislada a una distancia no menor de 3 m del lindero.
(7) Medida desde el plano de referencia de la planta baja. Ver 1.4 de estas Normas.
(8) Residencial, en modalidades de Vivienda Unifamiliar (VU) o Vivienda Adosada (VA). Ver 1.5 de estas Normas.
El nº de locales y/o viviendas < 50%a, siendo S la superficie de la parcela expresada en m2.
(9) T.** Terciario en todas sus modalidades, Industriales: Producción Artesanal, Talleres. Ver 1.5 de estas Normas.
No se autoriza en los Grandes Establecimientos Comerciales.
(10) Producción artesanal: Talleres. Ver 1.5 de estas Normas.
(11) Aparcamientos públicos y privados. Ver 1.5 de estas Normas.
(12) Dotacionales. Ver 1.5 de estas Normas.

FICHA CPE-RA
Julio 2013

PLAN GENERAL DE AGRES
NORMAS URBANÍSTICAS

CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ACTUACIONES DE EJECUCIÓN		NOTAS
ÁMBITO (ver plano OP)	IA	
	INDUSTRIA AISLADA	
PARCELACIÓN		
Parcelas existentes	EERRES	
Longitud del frontal (metros)		
Superficie neta (m2)		
Otras		
Nuevas parcelas		
Longitud del frontal (metros)	15	
Superficie neta (m2)	500	
Otras		
EDIFICACIÓN		
Tipos de Obras autorizadas	TODOS	
Características de Nueva Edificación		
Tipología	EA*	
Condiciones de volumen		
Posición		
Retranqueos mínimos (metros)		
Al frontal	5	
A linderos	3	
Patios abiertos a fachada		
Fondo edificable (metros)		
Planta Baja		
Plantas de piso		
Ocupación (%)	66,67	
Edificabilidad (m2c/m2parcela)	0,66	
Alturas		
Altura máxima (metros)	7,00	
(nº de plantas)	1	
Altura máxima		
Plantas subterráneas	SI	
Condiciones estéticas		
USOS Y ACTIVIDADES		
Uso Característico	I**	
Usos Compatibles		
Residencial		
Terciario	T.**	
Industrial		
Aparcamiento	A.PU/PR	
Dotacional	*U/*D	
URBANIZACIÓN		

NOTAS

(1) Las características básicas de estas previsiones normativas se sintetizan en 4.1.1 de la Memoria.
(2) Ver descripción inicial en apartado 2.2 de la Memoria
(3) Si presentan acceso directo desde la vía pública.
(4) Edificación Abierta, en cualquiera de sus modalidades. Ver las características de los tipos en 1.4 de estas Normas.
(5) Se autoriza la edificación alineada al frontal en el caso de edificación conjunta y simétrica del frontal de una manzana completa.
(6) Puede adosarse al lindero si la linderos ya lo hicieran, ocupando su misma línea y alzado en el lindero medianero.
(7) Medida desde rasante de referencia de la planta baja. Ver 1.4 de estas Normas.
(8) Se autoriza la construcción de entreplanta, integrada en el local, con una ocupación máxima del 50,00% de la superficie en planta baja del local.
(9) Industrial en cualquiera de sus modalidades. Ver 1.5 de estas Normas.
(10) El uso comercial minorista sólo se permite cuando se trata de Grandes Establecimientos, definidos así por la normativa autonómica.
(11) Públicos y privados. Ver 1.5 de estas Normas.
(12) Espacios Libres y Equipamientos. Ver 1.5 de estas Normas.

FICHA CPEIA
Julio 2013

2.4 REQUISITOS PARTICULARES PARA LA PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS.

2.4.0.1 Objeto

1 Estas RPAI tienen por objeto:

Especificar los requisitos y condiciones específicas que, por razón de su emplazamiento y límites, deben cumplirse para que cada Actuación Integrada concreta a que se refieran puede ser Programada y ejecutada. Estas condiciones pueden ser:

a) Relativas al estado de desarrollo y/o implantación de usos y edificaciones en otros ámbitos.

b) Relativas a los requisitos de conexión de las redes dotacionales de la Actuación a otras infraestructuras.

c) Relativas a las características de las obras de urbanización.

2 Estas condiciones son complementarias de las que con carácter general se exigen por la legislación y demás normativa, con idéntica finalidad.

3 Estas condiciones se detallan en fichas, que se refieren a cada una de las Actuaciones Integradas previstas para el desarrollo de este Plan General, y, cuando se trata de suelo con ordenación pormenorizada, a cada una de las Unidades de Ejecución que, para su ejecución por fases, se delimitan, sin perjuicio de la posibilidad de redelimitación de estas por el propio Programa, si así lo prevé la propia ficha, pudiéndose, en todo caso, incluir en un solo Programa, la totalidad o parte de las Unidades que integren la Actuación.

2.4.0.2 Requisitos

1 Se contienen en las fichas RPAI: 0.1 a 0.3 y 1.1 a 1.7 anexas, y se completan con las siguientes.

2 Si no se indica lo contrario, los servicios a implantar son los siguientes:

a) Municipales:

- Pavimentación y Alumbrado de la red viaria, incluyendo aceras y calzadas y aparcamientos en la red viaria.
- Señalización para ordenación del tráfico.
- Red para suministro y distribución de agua potable a los solares, incluyendo suministro para Red de riego para la red viaria y Zonas Verdes y para Hidrantes.
- Acondicionamiento de las zonas verdes.
- Alcantarillado y Drenaje de aguas pluviales.

b) Otros:

- Instalación para suministro eléctrico a los solares, alumbrado público y zonas verdes.
- Preinstalación para telefonía/telecomunicaciones.

3 En todo caso el desarrollo de cada Actuación queda supeditado:

a) A la disponibilidad de recursos hídricos para atender la demanda generada, debidamente acreditada

b) A la previsión en las obras de urbanización de las áreas de aportación y de acera necesarias para la recogida de residuos, y en general a la previsión de recogida, gestión y tratamiento de los residuos sólidos que se puedan generar, de acuerdo con lo establecido en el Plan Integral de Residuos (PIR) de la Comunidad Valenciana, aprobado mediante Decreto 317/1997 de 24 de diciembre del Gobierno Valenciano

c) Al tratamiento de las aguas residuales generadas mediante la conexión a la red municipal de alcantarillado, si esta está conexionada a la Estación Depuradora Municipal y se acredite, por la entidad gestora de la misma, la capacidad de las instalaciones para admitir el efluente.

La autorización de conexión determinará las condiciones pertinentes que sean de aplicación.

Si el tratamiento en las instalaciones municipales no fuera posible, cada sector exterior deberá, individual o conjuntamente con otro/ sectores o actuaciones urbanísticas, instalar y mantener una estación depuradora propia con un diseño adecuado a la naturaleza y volumen de las aguas residuales a tratar.

d) A la participación en el pago del suplemento de las infraestructuras de saneamiento que el desarrollo pueda conllevar.

PLAN GENERAL DE AGRES
NORMAS URBANÍSTICAS
REQUISITOS PARTICULARES PARA LA PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS

ACTUACIÓN INTEGRADA AI-0.1 Mirador

A CARACTERISTICAS DE LA ACTUACION

A.1 ORDENACION ESTRUCTURAL

1 Objetivos: Completar y mejorar la trama urbana calle entre c/en Mig y c/Picadores. Plaza-Mirador: Ampliación c/San Antonio
2 Situacion: Parte central del núcleo urbano
3 Delimitacion: En plano OP (Ver croquis sin escala al dorso)
4 Clase de suelo: Urbano, con Ordenación Pormenorizada
5 Zona/s de Ordenacion: Ensanche residencial con Edificación Cerrada: RC
6 Area/s de Reparto: AR-0.1 Delimitación coincidente con la Actuación
7 Aprovechamiento Tipo: 0,91 ua/m2s (Nota 1)
8 Suelo integrado en la RPDP asumido al desarrollo de la AI: El interior a la Actuación
9 Otras

A.2 ORDENACION PORMENORIZADA Nota 2

USOS/ZONAS	EDIFICABILIDAD m2s/m2s	SUPERFICIES m2s	%	APROVECHAMIENTO OBJETIVO m2t		
DOTACIONALES PUBLICOS						
Viario		2.830				
Zonas Verdes						
Equipamiento						
Suma		2.830	49,6	residencial	industrial	terciario
PRIVADOS						
RC	2,00	2.872		4.844		
Suma		2.872	50,4			
TOTALES		5.702	100,0	4.844	0	0

B ORDEN SECUENCIAL

1 Prioridad
2 Vinculación a otras Actuaciones: No
3 Otras

C CONDICIONES DE INTEGRACION/CONEXION

1 CONEXION A INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS
1 Red viaria: La derivada de la ordenación y delimitación
2 Suministro de agua potable: A las redes existentes en c/en Mig y c/Picadores
3 Saneamiento: Idem
Drenaje: Drenaje de aguas pluviales por escorrentía superficial de la red viaria
4 Suministro eléctrico/tele/com.: Según indicaciones de las Ctas. Titulares, en la programación de la AI.
2 OTRAS

D UNIDADES DE EJECUCIÓN PREVISTAS PARA EL DESARROLLO DE LA AI

1 UNIDADES DE EJECUCIÓN DELIMITADAS
1 Coincidente con la AI: Si
2 División en Unidades de Ejecución: No
2 CRITERIOS DE REDELIMITACIÓN: No

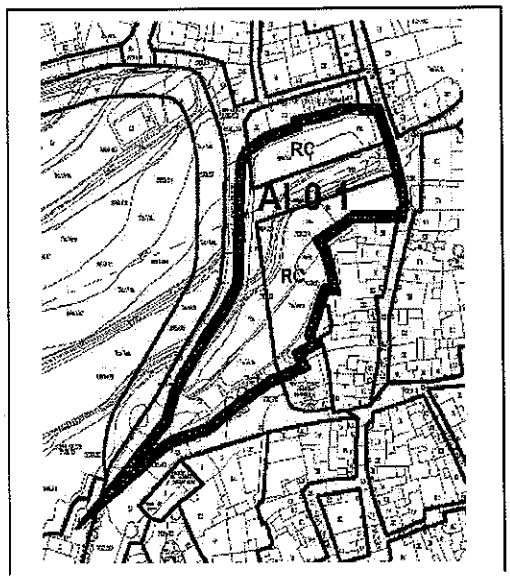
E CONDICIONES ESPECIFICAS DE URBANIZACION

Urbanización del Viario: Convencional
Explanada-Mirador: Específica: Escalinata desde la c/San Antonio a c/Picadores, adosada a las parcelas. Resto superficie empianada, a nivel c/San Antonio, pav. Específico.

Líneas aéreas eléctricas
Se soterrará la línea eléctrica que atraviesa el ámbito de la AI.
Se modificará el transformador eléctrico, bien trasladándolo a otro emplazamiento bien integrándolo en la edificación o en la urbanización.

Notas
1 Ver Tabla de cálculo del aprovechamiento tipo en la Memoria
2 Por ED se podrá variar la ordenaciónpormenorizada, si se atienden a los objetivos de la Actuación y se respeta el uso característico e intensidad de la edificación.
3 Inicialmente acreditada la existencia de recursos hídricos (ver P.I. Abril 09 y su informe/propuesta de 21.04.09 en

PLAN GENERAL DE AGRES
NORMAS URBANÍSTICAS
REQUISITOS PARTICULARES PARA LA PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS



FICHA RPAI-0.1
Enero 2011

FICHA RPAI-0.1
Enero 2011

PLAN GENERAL DE AGRES
NORMAS URBANÍSTICAS
REQUISITOS PARTICULARES PARA LA PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS

ACTUACIÓN INTEGRADA AI-0.2 Les Eres-Cementeri

A CARACTERISTICAS DE LA ACTUACION

A.1 ORDENACION ESTRUCTURAL

1 Objetivos	Completar la trama urbana con una vía entre Les Eres y c/Olivar Mejorar las características geométricas del viario actual
2 Situación	Norte del núcleo urbano
3 Delimitación	En plano OP (ver croquis sin escala al dorso)
4 Clase de suelo	Urbano, por Ordenación Pormenorizada
5 Zonas de Ordenación	RC y RA
6 Areas de Reparto	AR-0.2 Delimitación coincidente con la Actuación
7 Aprovechamiento Tipo	0,61 ua/m2 (Nota 1)
8 Suelo integrado en la RPDP adscrito al desarrollo de la AI	El interior a la Actuación
9 Otras	

A.2 ORDENACION PORMENORIZADA

USOS/ZONAS	EDIFICABILIDAD m2/m2s	SUPERFICIES m2s	%	APROVECHAMIENTO OBJETIVO m2		
DOTACIONALES PUBLICOS						
Viario		2.747				
Zonas Verdes	JL 0.2	1.610				
Equipamiento	SU-2	678				
		Suma 4.432	54,5	residencial	industrial	terciario
PRIVADOS						
RC	2,0	2.089		4.179		
RA	0,65	1.608		1.061		
		Suma 3.697	45,5			
		Totales 8.130	100,0	5.239	0	0

B ORDEN SECUENCIAL

1 Prioridad
2 Vinculación a otras Actuaciones No
3 Otras

C CONDICIONES DE INTEGRACION/CONEXION

1 CONEXION A INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

1 Red viaria	La derivada de la ordenación y delimitación
2 Suministro de agua potable	A las cc Les Eres y Olivar
3 Saneamiento	Idem
Drenaje	Drenaje de aguas pluviales por escorrentía superficial de la red viaria
4 Suministro eléctrico/telef/com.	Según indicaciones de las Cías. Titulares, en la programación de la AI.

2 OTRAS

D UNIDADES DE EJECUCION PREVISTAS PARA EL DESARROLLO DE LA AI

1 UNIDADES DE EJECUCION DELIMITADAS

1 Coincidente con la AI	Si
2 División en Unidades de Ejecución	No

2 CRITERIOS DE REDELIMITACION No

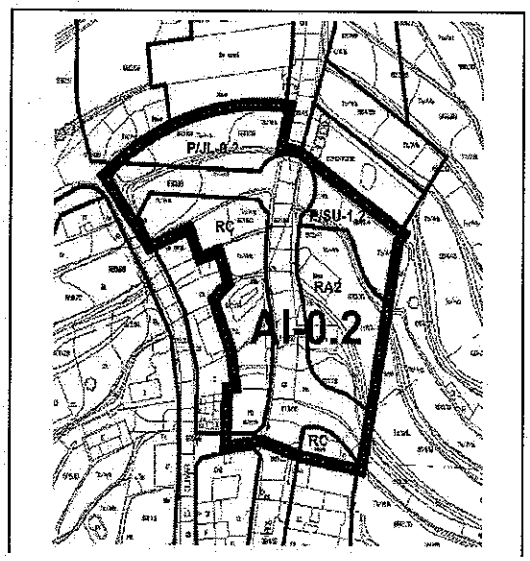
E CONDICIONES ESPECIFICAS DE URBANIZACION

Urbanización de viales : Convencional
Plazoleta: Específica:
Zonas Verde: Simple separador, arbolado, entre las parcelas destinadas a vivienda y las industriales

Nota 1 Ver Tabla de cálculo del aprovechamiento tipo integrada en la Memoria
2 Inicialmente acreditada la existencia de recursos hídricos (ver P.I.Abril 09 y su informe/propuesta de 21.04.09 en

FICHA RPAI-0.2
Enero 2011

PLAN GENERAL DE AGRES
NORMAS URBANÍSTICAS
REQUISITOS PARTICULARES PARA LA PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS



exo)

FICHA RPAI-0.2
Enero 2011

PLAN GENERAL DE AGRES
NORMAS URBANÍSTICAS
REQUISITOS PARTICULARES PARA LA PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS

ACTUACIÓN INTEGR. AI-0.3

A CARACTERISTICAS DE LA ACTUACIÓN

A.1 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1 Objetivos	Mejorar las características geométricas del viario actual
2 Situación	Norte del núcleo urbano
3 Delimitación	En plano OP (ver croquis sin escala al dorso)
4 Clase de suelo	Urbano, por Ordenación Pormenorizada
5 Zonas de Ordenación	Industrial Aislada (IA)
6 Areas de Reparto	AR-0.3 Delimitación coincidente con la Actuación
7 Aprovechamiento Tipo	0,52 ua/m2 (Nota 1)
8 Suelo Integrado en la RPDP adscrito al desarrollo de la AI	El inferior a la Actuación
9 Otras	

A.2 ORDENACIÓN PORMENORIZADA

USOS/ZONAS	EDIFICABILIDAD m2t/m2s	SUPERFICIES m2s	%	APROVECHAMIENTO OBJETIVO m2t		
				residencial	industrial	terciario
DOTACIONALES PÚBLICOS						
Viario		2.963				
Zonas Verdes						
Equipamiento P.SU-1.1		911				
		Suma 3.874	26,2			
PRIVADOS						
IA	0,80	10.895			8.716	
		Suma 10.895	73,8			
		Totales 14.769	100,0	0	8.716	0

B ORDEN SECUENCIAL

1 Prioridad	
2 Vinculación a otras Actuaciones	Desarrollo conjunto con la AI-1.5
3 Otras	

C CONDICIONES DE INTEGRACIÓN/CONEXIÓN

1 CONEXIÓN A INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

1 Red viaria	La derivada de la ordenación y delimitación
2 Suministro de agua potable	
3 Saneamiento	Idem
Drenaje	Drenaje de aguas pluviales por escorrentía superficial de la red viaria
4 Suministro eléctrico/telef/com.	Según indicaciones de las Clas. Titulares, en la programación de la AI.

2 OTRAS

D UNIDADES DE EJECUCIÓN PREVISTAS PARA EL DESARROLLO DE LA AI

1 UNIDADES DE EJECUCIÓN DELIMITADAS

1 Coincidente con la AI	Si
2 División en Unidades de Ejecución	No
2 CRITERIOS DE REDELIMITACIÓN	No

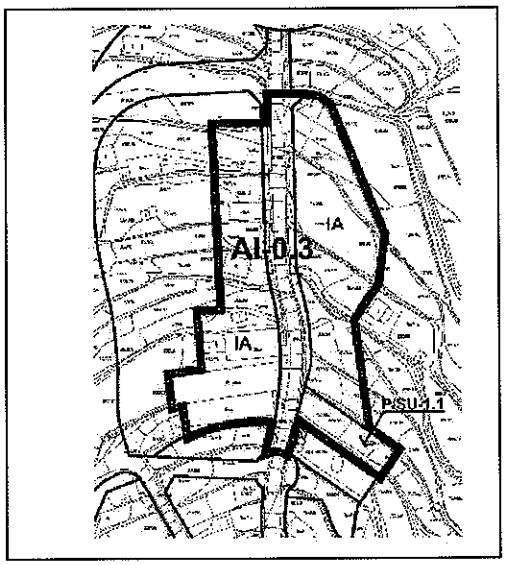
E CONDICIONES ESPECÍFICAS DE URBANIZACIÓN

Urbanización de vallas : Convencional

Nota
1 Ver Tabla de cálculo del aprovechamiento tipo integrada en la Memoria
2 Inicialmente acreditada la existencia de recursos hídricos (ver P-LAbril 09 y su informe/propuesta de 21.04.09 en

FICHA RPAI-0.3
Enero 2011

PLAN GENERAL DE AGRES
NORMAS URBANÍSTICAS
REQUISITOS PARTICULARES PARA LA PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS



FICHA RPAI-0.3
Enero 2011

PLAN GENERAL DE AGRES
NORMAS URBANÍSTICAS
REQUISITOS PARTICULARES PARA LA PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS

ACTUACIÓN INTEGRADA AI-1.1 Bonell

A CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

A.1 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1 Objetivos	Desarrollar un pequeño ensanche para usos residenciales de baja densidad, completando la trama urbana calificada por el planeamiento vigente
2 Situación	Oeste del núcleo urbano.
3 Delimitación	Plano OF (Ver croquis sin escala al dorso)
4 Clase de suelo	Urbanizable, ordenación pormenorizada remitida a Plan Parcial de desarrollo
5 Zona/s de Ordenación	RA2 y RC
6 Área/s de Reparto	AR-1.1 AI + parte de la P-DR/2 (Nota 1)
7 Aprovechamiento Tipo	0,44 ua/m2 (Nota 1)
8 Suelo integrado en la RPDP adscrito al desarrollo de la AI	El interior a la Actuación y parte de la P-DR/2 (Nota 1)
9 Otras	

A.2 ORDENACIÓN PORMENORIZADA

USOS/ZONAS	EDIFICABILIDAD m2s/m2s	SUPERFICIES m2s	%	APROVECHAMIENTO OBJETIVO m2s		
DOTACIONALES PUBLICOS						
Viario						
Zonas Verdes						
Equipamiento						
		Suma	0			
PRIVADOS				residencial	industrial	terciario
RA2	0,65			0		
RC	2,00			0		
		Suma				
		Total/es	0	0	0	0

B ORDEN SECUENCIAL

1 Prioridad	
2 Vinculación a otras Actuaciones	No
3 Otras	

C CONDICIONES DE INTEGRACIÓN/CONEXIÓN

1 CONEXIÓN A INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

1 Red viaria	La derivada de la ordenación y delimitación
2 Suministro de agua potable	A determinar en la programación Inicialmente se necesita nuevos suministro Previsión s/cuenta de suministro: Extracción subterránea Masa de Volcadores.
2 Saneamiento	A determinar en la programación
Drenaje	Drenaje de aguas pluviales por escorrentía superficial de la red viaria
4 Suministro eléctrico/telef/com.	Según indicaciones de las Cías. Titulares, en la programación de la AI.
2 OTRAS	Requiere estudio geotécnico detallado que analice y proponga medidas de resolución del riesgo de deslizamiento que presentan los terrenos

D UNIDADES DE EJECUCIÓN PREVISTAS PARA EL DESARROLLO DE LA AI

1 UNIDADES DE EJECUCIÓN DELIMITADAS

1 Coincidente con la AI
2 División en Unidades de Ejecución

2 CRITERIOS DE REDELIMITACIÓN

E CONDICIONES ESPECÍFICAS DE URBANIZACIÓN

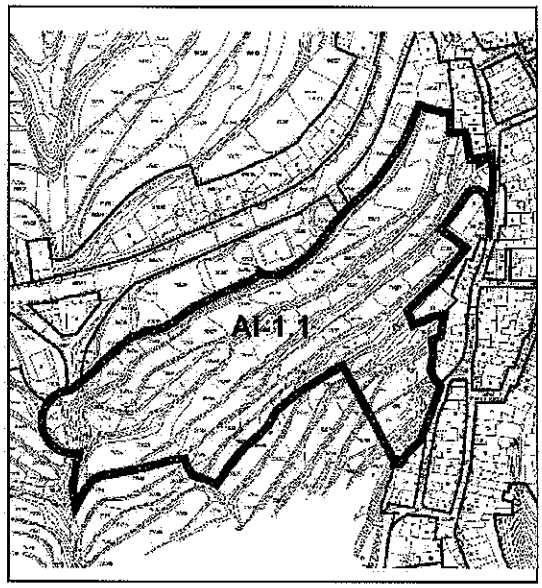
Urbanización de viales:

Acondicionamiento de la zona verde

Nota
1 Ver Tabla de cálculo del aprovechamiento tipo integrada en la Memoria
Ver plano OE.
2 No está acreditada la existencia de recursos hídricos por lo que su desarrollo

FICHA RPAI-1.1
Enrero 2011

PLAN GENERAL DE AGRES
NORMAS URBANÍSTICAS
REQUISITOS PARTICULARES PARA LA PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS



FICHA RPAI-1.1
Enrero 2011

PLAN GENERAL DE AGRES
NORMAS URBANÍSTICAS
REQUISITOS PARTICULARES PARA LA PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS

ACTUACIÓN INTEGRADA AI-1.2 La Creu

A CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

A.1 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1 Objetivos	Desarrollar un pequeño ensanche para usos residenciales de baja densidad. Completar la trama urbana, marcando el inicio del núcleo urbano.
2 Situación	Oeste del núcleo urbano.
3 Delimitación	Plano OE (ver croquis sin escala al dorso)
4 Clase de suelo	Urbanizable, ordenación pormenorizada remitida a Plan Parcial de desarrollo
5 Zonas de Ordenación	RA
6 Ámbito de Reparto	AR-1.2: AI + parte de la P-DR2 (Nota 1)
7 Aprovechamiento Tipo	0,44 ua/m2s (Nota 1)
8 Suelo Integrado en la RPDP adscrito al desarrollo de la AI	El interior a la Actuación y parte de P-DR 2 (Nota 1)
9 Otras	

A.2 ORDENACIÓN PORMENORIZADA

USOS/ZONAS	EDIFICABILIDAD m2s/m2s	SUPERFICIES m2s	%	APROVECHAMIENTO OBJETIVO m2t		
DOTACIONALES PÚBLICOS						
Viario						
Zonas Verdes						
Equipamiento						
SUMA						
PRIVADOS				residencial	industrial	terciario
RA	0,44					
SUMA						
TOTALES		0		0	0	0

B ORDEN SECUENCIAL

1 Prioridad	
2 Vinculación a otras Actuaciones	No
3 Otras	

C CONDICIONES DE INTEGRACIÓN/CONEXIÓN

1 CONEXIÓN A INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

1 Red viaria	Conectará la urbanización de la c/Mare de Déu d'Agres al Este de la Unidad en el tramo de la manzana triangular con nueva alineación.
2 Suministro de agua potable	A determinar en la programación Inicialmente se necesita nuevos suministros Previsión afluente de suministro: Extracción subterránea Masa de Volcadores.
3 Saneamiento Drenaje	A determinar en la programación Drenaje de aguas pluviales por escorrentía superficial de la red viaria
4 Suministro eléctrico/telef/com.	Según indicaciones de las Cías. Titulares, en la programación de la AI.

2 OTRAS	Requiere estudio geotécnico detallado que analice y proponga medidas de resolución del riesgo de deslizamiento que presentan los terrenos

D UNIDADES DE EJECUCIÓN PREVISTAS PARA EL DESARROLLO DE LA AI

1 UNIDADES DE EJECUCIÓN DELIMITADAS
1 Coincidente con la AI
2 División en Unidades de Ejecución
2 CRITERIOS DE REDELIMITACIÓN

E CONDICIONES ESPECÍFICAS DE URBANIZACIÓN

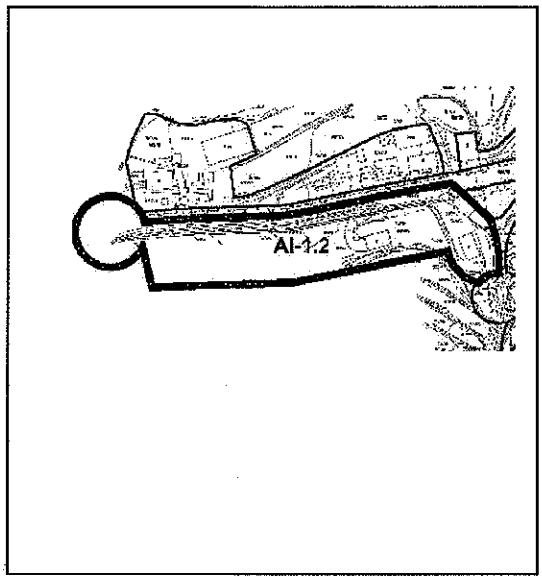
Urbanización de vías :	
c/M. de Déu d'Agres:	Convencional
Glorieta	Específica: Marcará la entrada al núcleo urbano.

Se exige estudio geotécnico que avale la posibilidad de ejecución de las obras de urbanización.

Notas 1 Ver Tabla de cálculo de aprovechamiento tipo integrada en la Memoria
Ver plano OE.

FICHA RPAI-1.2
Julio 2013

PLAN GENERAL DE AGRES
NORMAS URBANÍSTICAS
REQUISITOS PARTICULARES PARA LA PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS



FICHA RPAI-1.2
Julio 2013

PLAN GENERAL DE AGRES
NORMAS URBANÍSTICAS
REQUISITOS PARTICULARES PARA LA PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS

ACTUACIÓN INTEGRADA AI-1.3

A CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

A.1 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1 Objetivos	Completar el desarrollo industrial al norte del núcleo urbano
2 Situación	Norte del núcleo urbano
3 Delimitación	En plano OP (Ver croquis sin escala al dorso)
4 Clase de suelo	Urbanizable, con Ordenación Pormenorizada
5 Zona/s de Ordenación	Industrial Aislada (IA)
6 Area/s de Reparto	AR-1.3 Delimitación coincidente con la Actuación
7 Aprovechamiento Tipo	0,36 us/m2s (Nota 1)
8 Suelo integrado en la RPDP adscrito al desarrollo de la AI	El interior a la Actuación
9 Otras	

A.2 ORDENACIÓN PORMENORIZADA

USOS/ZONAS	EDIFICABILIDAD m2t/m2s	SUPERFICIES m2s		%	APROVECHAMIENTO OBJETIVO m2t		
DOTACIONALES PÚBLICOS							
Viario		5.543					
Zonas Verdes	JL-1.3	5.559					
Equipamiento							
		Suma	11.202	45,3	residencial	industrial	terciario
PRIVADOS							
IA	0,80	13.712				10.970	
		Suma	13.712	55,5			
		Totales	24.914	100,3	0	10.970	0

B ORDEN SECUENCIAL

1 Prioridad	
2 Vinculación a otras Actuaciones	Desarrollo conjunto con la AI-0.3
3 Otras	

C CONDICIONES DE INTEGRACIÓN/CONEXIÓN

1 CONEXIÓN A INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

1 Red viaria	La derivada de la ordenación y delimitación
2 Suministro de agua potable	A las redes existentes en cc/Los Eres y Olivar
3 Saneamiento	Idem.
Drenaje	Drenaje de aguas pluviales por escorrentía superficial de la red viaria
4 Suministro eléctrico/telef/com.	Según indicaciones de las Cías. Titulares, en la programación de la AI.

2 OTRAS

D UNIDADES DE EJECUCIÓN PREVISTAS PARA EL DESARROLLO DE LA AI

1 UNIDADES DE EJECUCIÓN DELIMITADAS

1 Coincidente con la AI	Sí
2 División en Unidades de Ejecución	No
2 CRITERIOS DE REDELIMITACIÓN	No

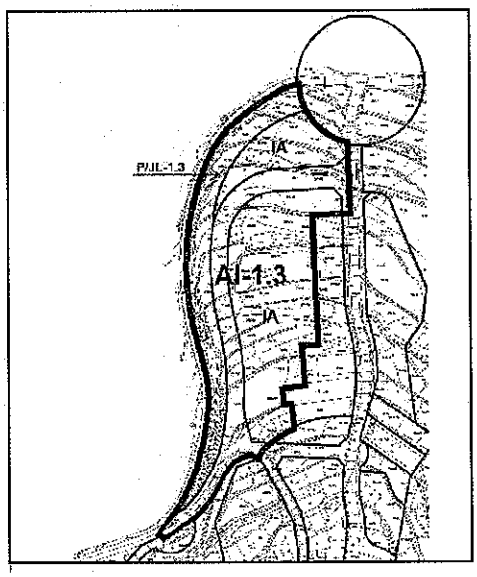
E CONDICIONES ESPECÍFICAS DE URBANIZACIÓN

Urbanización del viaje	Convencional
Plazoleta	Específica
Zona Verde	Simple arbolado

Nota 1 Ver Tabla de cálculo del aprovechamiento tipo integrada en la Memoria
2 Inicialmente acreditada la existencia de recursos hídricos (ver P+I Abril 09 y su informe/propuesta de 21.04.09 anexo)

FICHA RPAI-1.3
Enero 2011

PLAN GENERAL DE AGRES
NORMAS URBANÍSTICAS
REQUISITOS PARTICULARES PARA LA PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS



FICHA RPAI-1.3
Enero 2011

PLAN GENERAL DE AGRES
NORMAS URBANÍSTICAS
REQUISITOS PARTICULARES PARA LA PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS

ACTUACIÓN INTEGRADA AI-2.1 Sector R1

A CARACTERISTICAS DE LA ACTUACIÓN

A.1 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1 Objetivos	Posibilitar la integración en el núcleo urbano de una posible amplia demanda residencial de baja densidad
2 Situación	Desde del núcleo urbano.
3 Delimitación	En planos OE y OF (Ver croquis en escala al dorso)
4 Clase de suelo	Urbanizable, con Ordenación Pormenorizada remitida a Plan Parcial de desa
5 Superficies	6,05 Ha.
6 Area's de Reparto	AR-2.1 AI + parte elementos Red Primaria adscritos (Nota 1)
7 Aprovechamiento Tipo	0,26 ua/m2s (Nota 1)
8 Suelo Integrado de la RPDP adscrito al desarrollo de la AI	El interior a la Actuación + parte elementos Red Primaria adscr (Nota 1)
9 Otras	

A.2 ORDENACIÓN PORMENORIZADA

USOS ZONAS	EDIFICABILIDAD m2/m2s	SUPERFICIES m2s	%	APROVECHAMIENTO OBJETIVO m2t		
DOTACIONALES PUBLICOS						
Viario						
Zonas Verdes						
Equipamiento						
Suma						
PRIVADOS				residencial	industrial	terciario
Suma						
Totales						

B ORDEN SECUENCIAL

1 Prioridad	
2 Vinculación a otras Actuaciones	No
3 Otras	

C CONDICIONES DE INTEGRACIÓN/CONEXIÓN

1 CONEXIÓN A INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

1 Red viaria	Conexión con d'Picadros y el Mare de Déu d'Agres, frente al vial AI 1.3
2 Suministro de agua potable	A determinar en la Programación inicialmente se necesita nuevos suministro Previsión artículo de suministro: Extracción subterránea Masa de Volcadores.
3 Saneamiento Drenaje	A la red existente en d'Picadros Drenaje de aguas pluviales por escorrentía superficial de la red viaria
4 Suministro eléctrico/tele/com.	Según indicaciones de las Cías. Titulares en la programación de la AI.

2 OTRAS

D UNIDADES DE EJECUCIÓN PREVISTAS PARA EL DESARROLLO DE LA AI

1 UNIDADES DE EJECUCIÓN DELIMITADAS
1 Coincidente con la AI
2 Delegación en Unidades de Ejecución
2 CRITERIOS DE REDELIMITACIÓN

E CONDICIONES ESPECIFICAS DE URBANIZACIÓN

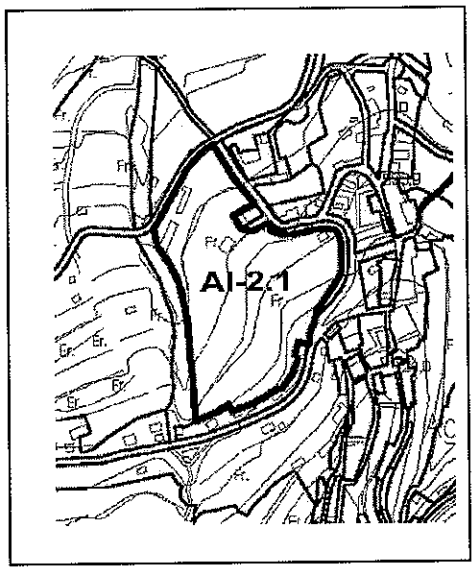
A determinar por el Plan Parcial
En todo caso se soterrará o desviará fuera del ámbito la línea aérea de alta tensión que lo atraviesa.

Nota 1 Ver Tabla de cálculo del aprovechamiento tipo integrada en la Memoria

FICHA RPAI-2.1
Enero 2011

PLAN GENERAL DE AGRES
NORMAS URBANÍSTICAS
REQUISITOS PARTICULARES PARA LA PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS

rolo



FICHA RPAI-2.1
Enero 2011

PLAN GENERAL DE AGRES
NORMAS URBANÍSTICAS
REQUISITOS PARTICULARES PARA LA PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS

ACTUACIÓN INTEGRADA AI-2.2 Sector R2

A. CARACTERISTICAS DE LA ACTUACIÓN

A.1 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1 Objetivos	Posibilitar la integración en el núcleo urbano de una posible amplia demanda residencial de baja densidad
2 Situación	Desde del núcleo urbano.
3 Delimitación	En plano OP (Ver croquis sin escala al dorso)
4 Clase de suelo	Urbanizable, con Ordenación Pormenorizada remitida a Plan Parcial de desa
5 Zonas de Ordenación	
6 Ámbito de Reparto	AR-2.2 A1+parte de elementos Red Primaria adscri (Nota 1)
7 Aprovechamiento Tipo	0,26 ua/m2s (Nota 1)
8 Suelo integrado en la RPDP adscrito al desarrollo de la AI	Parte elementos Red Primaria adscritos (Nota 1)
9 Otras	

A.2 ORDENACIÓN PORMENORIZADA

USOS/ZONAS	EDIFICABILIDAD m/m2s	SUPERFICIES m2s	%	APROVECHAMIENTO OBJETIVO m/m
DOTACIONALES PUBLICOS				
Viario				
Zonas Verdes				
Equipamiento				
		Suma		
PRIVADOS				
			residencial	industrial / terciario
			U	
		Suma		
		Total m2s		

B. ORDEN SECUENCIAL

1 Prioridad	
2 Vinculación a otras Actuaciones	Exige la previa o simultánea ejecución de la AI-2.1. Exige la edificación o licencia de no menos de la edificabilidad del sector R1.
3 Otras	Exige la puesta en servicio del nuevo eje viario Muro-Bocairente. Alternativamente: informe favorable admon responsable CV700.

C. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN/CONEXIÓN

1 CONEXIÓN A INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

1 Red viaria	Conexión con rotonda inicial c/Mare de Deu d'Agres (AI-1.2)
2 Suministro de agua potable	A determinar en la programación. Inicialmente se necesita nuevos suministro. Previsión situación de suministro: Extracción subterránea Masa de Voltadores
3 Saneamiento	A depuradora
Drenaje	A Barrancos limítrofes
4 Suministro eléctrico/telef/com.	Según indicaciones de las Ctas. Titulares en la programación de la AI.

2 OTRAS

D. UNIDADES DE EJECUCIÓN PREVISTAS PARA EL DESARROLLO DE LA AI

1 UNIDADES DE EJECUCIÓN VINCULADAS

1 Coincidente con la AI

2 División en Unidades de Ejecución

2 CRITERIOS DE REDELIMITACIÓN

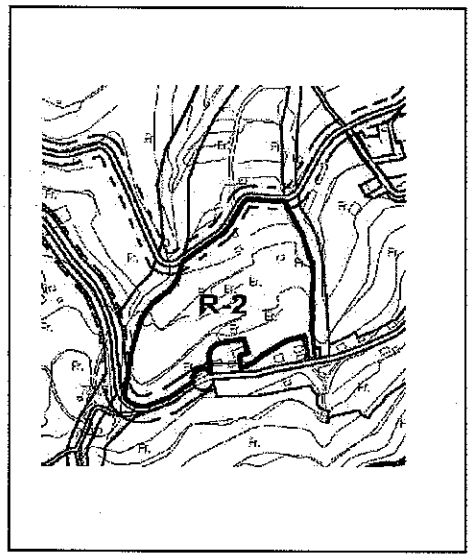
E. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE URBANIZACIÓN

A determinar por el Plan Parcial

En todo caso se soterrará o desviará fuera del ámbito las líneas aéreas de alta tensión que lo atraviesen.

FICHA RPAI-2.2
Enero 2011

PLAN GENERAL DE AGRES
NORMAS URBANÍSTICAS
REQUISITOS PARTICULARES PARA LA PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS



FICHA RPAI-2.2
Enero 2011

PLAN GENERAL DE AGRES
NORMAS URBANÍSTICAS
REQUISITOS PARTICULARES PARA LA PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS

ACTUACIÓN INTEGRADA AI-2.3 Sector I1

A CARACTERISTICAS DE LA ACTUACION
A.1 ORDENACION ESTRUCTURAL
1 Objetivos — Oferta de suelo industrial calificado.
2 Situación — proximidades del núcleo urbano.
3 Delimitación — En plano OE (Ver croquis sin escala al dorso)
4 Clase de suelo — Urbanizable, con Ordenación Pormenorizada remitida a Plan Parcial de desa
5 Zona/s de Ordenación
6 Area/s de Reparto — AR-2.2 AI + parte elementos Red Primaria adscrito (Nota 1)
7 Aprovechamiento Tipo — 0,26 (Nota 1)
8 Suelo integrado en la RPDP adscrito al desarrollo de la AI — El interior a la actuación + parte elementos Red Primaria adscr (Nota 1)
9 Otras
A.2 ORDENACION PORMENORIZADA

USOS/ZONAS	EDIFICABILIDAD m2t/m2s	SUPERFICIES m2s	%	APROVECHAMIENTO OBJETIVO m2t		
DOTACIONALES PUBLICOS						
Viario						
Zonas Verdes						
Equipamiento						
		Suma				
PRIVADOS				residencial	industrial	terciario
		Suma				
		Total/es				

B ORDEN SECUENCIAL
1 Prioridad
2 Vinculación a otras Actuaciones — No
3 Otras

C CONDICIONES DE INTEGRACIÓN/CONEXION
1 CONEXION A INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS
1 Red Viaria — Conexión con CV 7930 y camino Agres-Estación.
2 Suministro de agua potable — A determinar en la programación
inicialmente se necesita nuevos suministro
Previsión s/fuente de suministro: Extracción subterránea
Masa de Volcadores.
3 Saneamiento — A determinar en la programación. En todo caso aguas residuales convencion a la Depuradora.
Drenaje — A Barranco limítrofe.
4 Suministro eléctrico/telef/com. — Según indicaciones de las Ctas. Titulares en la programación de la AI.
2 OTRAS

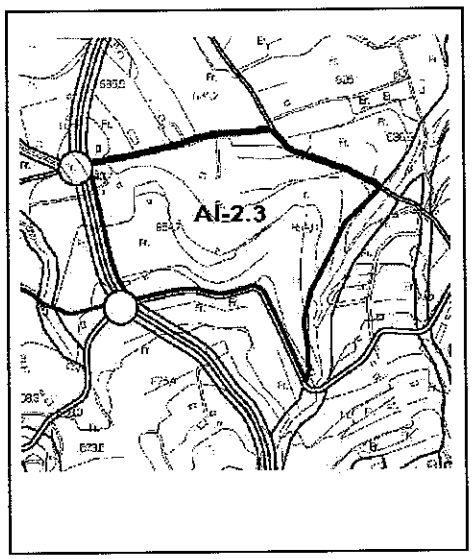
D UNIDADES DE EJECUCION PREVISTAS PARA EL DESARROLLO DE LA AI
1 UNIDADES DE EJECUCION DELIMITADAS
1 Coincidente con la AI.
2 División en Unidades de Ejecución
2 CRITERIOS DE REDELIMITACION

E CONDICIONES ESPECIFICAS DE URBANIZACION
A determinar por el Plan Parcial
En todo caso se soterrarán o desviarán fuera del ámbito las líneas aéreas de alta tensión que lo atraviesan.
Mejora del cruce CV700 y CV7930 s/especificaciones titular CV700.
La conexión de la red de saneamiento se realizará con las características que se determinen en la aprobación del proy de urbanización (arqueta con tajadera, desvío a cauce, instalación de equipos de medida, etc)

Nota 1 Ver Tabla de cálculo del aprovechamiento tipo integrada en la Memoria

FICHA RPAI-2.3
Febrero 2011

PLAN GENERAL DE AGRES
NORMAS URBANÍSTICAS
REQUISITOS PARTICULARES PARA LA PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS



FICHA RPAI-2.3
Febrero 2011

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA PROTECCIÓN DE CARRETRAS Y CAMINOS MUNICIPALES Y OTRAS INFRAESTRUCTURAS

1 En tanto no se formule y apruebe la Ordenanza prevista en 1.6.1.4 anterior rigen, para los caminos que transcurren por suelo no urbanizable, y para los que lo hagan por suelo urbanizable, en tanto no se apruebe el PAI para su desarrollo:

1) Zona de protección: Se delimita por:

a) a cada lado del camino, por una línea emplazada a 4 m de su eje y no menos de 1 m de la arista exterior de la explanación,

b) por el acuerdo circular de radio 50 metros entre las anteriores,

c) en el caso de caminos que transiten a suelo urbano o urbanizable con ordenación detallada, la línea límite formará un acuerdo recto con la alineación desde un punto situado al doble de la distancia del vial urbano, sin que, en ningún caso, sea menor del ancho entre cercas que efectivamente presente el camino, si es mayor que la que se deduce de las anteriores reglas

2) Contenido de la protección:

a) prohibición de emplazar a menos de 5 m de la zona de protección nuevas construcciones o edificaciones, o ampliación de las existentes, excepción de las autorizables con carácter general en el espacio libre de parcela.

b) caracterización de los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones emplazadas en la zona de protección como Fuera de Ordenación, con los efectos previstos en 1.1.0.6 anterior.

2 Nuevo eje viario Villena-Muro

En tanto no se apruebe el proyecto básico del eje transversal Villena-Muro de Alcoi, clave 11-A-2005 (1) de la carretera CV -81, en el ámbito delimitado como RESERVA VIARIA en el plano de ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) se observará la misma protección que la indicada más arriba para los caminos, con la excepción de las obras públicas de mantenimiento o mejora de las infraestructuras existentes o de nuevas infraestructuras públicas, que serán autorizables.

SEGUNDA APARCAMIENTOS

En tanto no se formule y apruebe la ordenanza prevista en 1.5.2.7 anterior los Aparcamientos observarán las siguientes condiciones:

1) Las específicas para este uso determinadas en la Orden de 22.04.91 de COPUT (HD-91) o norma que la sustituya.

2) El nº mínimo de plazas para la reserva de vado permanente para el acceso al aparcamiento desde la vía pública es de 2.

3) En cada autorización de vado el Ayuntamiento especificará las características de este, cuyo acondicionamiento y mantenimiento será responsabilidad del titular de la licencia o autorización; esta será transmisible.

4) No se autoriza el uso de aparcamiento en la zona Núcleo Histórico.

TERCERA VERTIDOS

En tanto no se elaboren Ordenanzas Municipales que regulen el vertido de aguas residuales a la red municipal de alcantarillado, se aplicarán los Modelos elaborados al efecto por la Entitat de Sanejament, en colaboración con la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

CATALOGO DE BIENES Y ESPAIOS PROTEGIDOS

MEMORIA

OBJETO

El objeto de éste catálogo es, de acuerdo con lo determinado en los artículos 12 y 25 LRAU y 92 a 99 del RPCV, y la legislación estatal y autonómica s/patrimonio cultural, expresar y formalizar la política municipal relativa a la conservación, rehabilitación y protección de los bienes inmuebles o de los espacios de interés, mediante:

a) La selección de los que, a tal fin, se consideren de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico, los que integren un ambiente característico o tradicional o los que sean representativos del acervo cultural, así como los que se pretendan conservar por razones paisajísticas,

b) La regulación de las intervenciones en ellos para preservarlos, y

c) La clasificación y categorización de estos bienes, según la legislación.

CRITERIOS PARA LA CATALOGACIÓN

1.2.1 Declaraciones Legislativas, Administrativas o Catálogos

Afecta a: Santuario 03.26.003-001

Torre Atalaya 03.26.003-002

que por ley tienen, genéricamente, la consideración de Bien de Interés Cultural.

(en adelante BIC o BsIC)

Además, por la DA5ª Ley 5/07 GV, los siguientes elementos:

Núcleo Histórico Tradicional

Pous o Caves de neu de Sierra de Mariola

Calvario

Templo de N. Sra d'Agres

Tienen la consideración de BRL.

También, por la redacción dada por la citada Ley 5/07 al art. 58 de la 4/98 del Patrimonio Cultural Valenciano (en adelante LPCV), las Áreas de Protección arqueológica de especial valor han de incluirse como Bien de Relevancia Local (en adelante BRL o BsRL)

1.2.2 El Inventario de yacimientos arqueológicos de la Generalitat Valenciana incluye a los siguientes[32]:

DENOMINACIÓN	COORDENADAS UTM	TIPO	ÉPOCA
KOLA D'AGRES	30SYH173960	POBLADO	BRONCE, HIERRO, EDAD ANTIGUA
COVA ALTA	30SYH173983	POBLADO	IBÉRICA
COVA DEL PILARS	30SYH166953	CUEVA-HABITACIÓN	NEOLÍTICO, BRONCE, IBÉRICA
COVA DEL MORO	30SYH154944	CUEVA-ENTERRAMIENTO	NEOLÍTICO I Y IIB, BRONCE
PIC DE L'ALIGA	30SYH181958	LUGAR-HABITACIÓN	II MILENIO A.C.S.II-V D.C.

1.2.3 Informes de Cultura:

a) Informe de 02/10/2.000 de la Consellería de Cultura./ Dirección General de Promoción Cultural/Servicio de Patrimonio Arqueológico, Etnológico e Histórico[33].

b) Informe de 05.10.00[34].

c) Informe de 10.10.00[35].

d) Informe de 03.05.07[36].

e) Informe de 29.01.09[37]

El informe dice observar varias deficiencias del Catálogo anterior (Dic 04) que no han sido subsanadas por el de Abril 08. Con independencia de la corrección o no de este informe, de su texto, en cuanto a elementos que estima hayan de incluirse en el Catálogo, cabe referenciar:

- Hacer referencia al Castillo en la ficha del Santuario.

f) Informe de 11.06.09[38]

1.2.4 Inspección de campo:

Se estiman como interesantes:

Templo parroquial (católico) de San Miguel Arcángel.

1.2.5 Indicaciones municipales:

Fuentes del núcleo urbano: Fonteta

Font de l'Assut

« de Bonell

« d'en Mig

« del Raval

« de Barxeta

« de la Paloma (o del Molí)

1.2.6 Consultas bibliográficas

a) En este caso ha sido de inestimable ayuda la Guía de los Pozos de Nieve de la Provincia de Alicante, M. Viñedo y J. Ramírez; Alicante 2004.

b) La web cult/gva.es en lo referente a bienes con valor etnológico.

NIVELES DE PROTECCIÓN

1.3.1 Para aplicar las medidas de protección se adscribe cada uno de los elementos a un grupo o Nivel de Protección, al que corresponde un conjunto normativo específico, que, normalmente, se detalla o matiza para cada elemento concreto.

Estos grupos o Niveles de Protección son:

- Integral
- Parcial
- Ambiental

Se integran en el grupo o Nivel de Protección Integral las construcciones o recintos que, con las matizaciones generales o singulares que se prevean, se propone sean conservados de forma íntegra y completa, o al menos en su mayor parte, por su carácter singular o monumental y/o por razones históricas o artísticas.

En el de Protección Parcial se incluyen las construcciones o recintos para los que se propone se conserven los elementos definitorios y básicos de su estructura arquitectónica o espacial, y se preserven y conserven elementos aislados que presenten valor intrínseco.

En el Nivel de Protección Ambiental se integran conjuntos mas o menos numerosos de edificaciones que, sin presentar en sí mismas un especial valor que individualmente las caracterice como monumentales o merecedoras de su adscripción a los anteriores tipos, contribuyen a configurar un ambiente valioso, por su belleza, tipismo o carácter tradicional, por lo que pueden llegar a ser rehabilitadas e incluso sustituidas parcial o completamente, por otras de mejores características arquitectónicas, siempre que se contribuya a preservar los rasgos definitorios del ambiente citado.

También se incluyen en este Nivel los elementos de valor meramente etnográfico.

1.3.2 Aparte está el régimen protector de las Áreas de Protección o de Vigilancia arqueológica, que está establecido en el 62 de la LPCV.

CLASIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL CATÁLOGO

a) Urbanísticamente:

Tienen carácter estructural, sin perjuicio de que -total o parcialmente- ya la tengan, por considerarse así en otras partes del Plan General, las siguientes determinaciones del Catálogo,.

- Delimitación del Núcleo Histórico.
- Trazado viario en el Núcleo Histórico.
- Protección de: Santuario
Torre Atalaya

El resto de las determinaciones del Catálogo tiene carácter de ordenación pormenorizada.

b) Patrimonialmente:

- BsIC

Obviamente el Plan General, y, por tanto, este Catálogo, carece de competencia respecto a estos. No obstante dado que en ambos casos la declaración es genérica y no delimita su entorno de protección, esta determinación se realiza ahora.

Estos entornos son:

- Santuario: Los terrenos que constituyen el Área Recreativa P/AR-0.1, delimitados en el plano OE-1 de ordenación del Plan en el que este Catálogo se integra.
- Torre Atalaya La parcela catastral en la que se emplaza: polígono 006; parcela 27.
- BsRL

El resto de los elementos que se incluyen en el Catálogo tienen la consideración de Bien de Relevancia Local.

1.5 DOCUMENTACIÓN

Este Catálogo se integra por los documentos reseñados en su Índice

NORMAS[39]

NORMAS GENERALES

Régimen General

a) Todo administrado y/o administración, y éstas últimas, en la medida de sus competencias y/o potestades las harán observar a quien proceda, observará, por acción u omisión, las determinaciones de este Catálogo y de las normas patrimoniales de aplicación directa, 38 y cc. LPCV, que en cada supuesto hayan de serlo.

b) Relativas a BsIC:

i) Las licencias, o actos análogos, municipales de actuaciones en los BsIC:

i.1) Requieren la autorización de la Consellería de Cultura, según el procedimiento y con los efectos legalmente establecidos.

ii) Las licencias, o actos análogos, municipales que afecten al entorno de estos:

ii.2) Torre Atalaya:

No se permite actuación alguna que no sean las labores agrícolas propias de la naturaleza actual del predio, sin que quepa ninguna otra, ni tan siquiera abancalamientos y movimientos de tierra.

ii.3) Santuario/Castillo

Solo se permiten las actuaciones permitidas por el Plan Especial que para su protección se prevé en este Catálogo.

En tanto este no se apruebe se estará a lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias de este Catálogo.

iii) En cualquiera de los casos anteriores el Ayuntamiento comunicará a la Consellería las licencias que conceda y que afecten al BIC o a su entorno en la forma y con los plazos previstos en la ley (36 LPCV)

c) Relativas a los BsRL:

i) Las licencias, o actos análogos, que afecten, total o parcialmente, al BRL o a su entorno, se comunicarán a la Consellería s/5.4 LPCV.

ii) Ídem en el caso de Yacimientos Arqueológicos, además, se exigirá la autorización previa de Consellería.

d) Cualquier solicitud de intervención en un inmueble catalogado, incluso la solicitud de ruina, requiere la presentación de planos expresivos de su estado, con descripción de materiales, y reportaje fotográfico exhaustivo, que posibilite la ejecución de cualquier hipotética obra de reconstrucción

En estos elementos pueden instalarse los usos admitidos por el Plan General, en el que éste Catálogo se integra, por lo que, cuando no supongan merma de los valores artísticos del inmueble u obstáculo para su contemplación desde los espacios públicos, pueden autorizarse obras de acondicionamiento de sus espacios interiores y/o exteriores y la implantación y sustitución de instalaciones.

En función del nivel de protección se agrupan los diferentes elementos en tres grupos: Integral, parcial y Ambiental.

Para cada grupo se especifican las Normas de protección, que son genéricas para todos los elementos del grupo.

Las fichas correspondientes a los diferentes elementos y conjuntos matizan estas normas de forma individualizada para cada elemento o conjunto.

NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL

Se incluyen en él determinadas construcciones o recintos que se desea se conserven íntegramente, total o mayoritariamente, por su carácter singular y/o monumental, o por razones históricas o artísticas.

Se incluyen:

1.1.1. Torre Atalaya
1.2.1 Cava Gran o Arquejada.
1.2.2 Cava de l'Habitació.
1.2.3 Cava del Buitre.
1.2.4 Cava del Teix
1.3.1 Calvario
1.3.2 Templo parroquial San Miguel Arcángel
1.4.1 Yacimiento Arqueológico Mola d'Agres
1.4.2 « « Cova Alta
1.4.3 Cova dels Pilars
1.4.4 Cova del Moro
1.4.5 Cova de l'Aliga

Se permiten las obras de Restauración (OE.RT) y las de Conservación y Mantenimiento (OE.CM) para ampliar la vida útil del inmueble.

También las de Reconstrucción, siempre que sean parciales, minoritarias respecto al conjunto, e identificables como tales en su formalización

No se permite la demolición parcial o total de estos edificios/elementos, pero sí la de elementos añadidos que no presenten valor artístico.

2.2.3 Yacimientos Arqueológicos

En los yacimientos arqueológicos sólo se permiten las campañas para su investigación y conservación, autorizadas por la Generalitat Valenciana

En el Área de Vigilancia Arqueológica vinculada se permiten las actuaciones que sean compatibles con el régimen urbanístico aplicable, pero si el objetivo es la prospección y/o investigación arqueológica, que, además, cuenten con la autorización de la Consellería prevista en el art. 62 y concordantes de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL

2.3.1 En éste nivel se incluyen las construcciones o recintos que por sus valores se desea conservar al menos parcialmente, preservando los elementos definitorios de su configuración arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco.

Estas son:

- Castillo/Santuario de la Verge d'Agres

2.3.2 Pueden autorizarse:

a) Las obras congruentes con los valores que provocan su catalogación, siempre que se mantengan -o se sustituyan por otros de análogas características- los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial, tales como los espacios libres, alturas, posición de los forjados y cubiertas, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras principales y zaguán, si lo hubiera, fachada o fachadas.

b) La demolición de algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica y sean de escaso valor definitorio del conjunto o cuando su mantenimiento comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del inmueble.

c) La reedificación de elementos ruinosos y la sustitución de las edificaciones modernas de hostelería.

Cualesquiera de estas acciones requieren la ordenación de usos y volúmenes y demás determinaciones mediante Plan Especial.

2.4 PROTECCIÓN AMBIENTAL

2.4.1 En éste nivel se integran las construcciones o recintos que, aún sin presentar en sí mismos, un espacial valor, contribuyen a definir el ambiente del núcleo urbano histórico de Agres:

- Núcleo histórico de Agres

También elementos singulares que, por su valor etnológico, identifican costumbres, momentos y periodos históricos de Agres

- Fuentes y Lavaderos
- Molinos

2.4.2 Se autorizan:

a) En el núcleo histórico:

Las obras permitidas según las Normas Urbanísticas, y salvo que se prohiba expresamente en esas:

- La demolición de las partes no visibles desde la vía pública.
- Las obras interiores, e incluso la reforma de fachada/s y elementos visibles desde la vía pública, e incluso su sustitución por otra de menor valor, pero que mantenga las características ambientales del entorno urbano.

b) En los electos aislados:

Si se trata de edificaciones autónomas: Ídem, y: se permite la sustitución por una nueva de similares características ambientales y paisajísticas, que no necesariamente formales, conservando/reponiendo, según su estado y características, los elementos funcionales que han provocado la catalogación.

Si se trata de elementos incorporados, tales como fuentes, lavaderos integrados en edificaciones: Estos elementos son objeto de protección integral, si bien se permite su reproducción si para la actuación en el elemento en que se integran se hiciere técnicamente conveniente y/o necesario..

NORMAS TRANSITORIAS

1ª CASTILLO/SANTUARIO VERGE D'AGRES

En tanto no se formule y apruebe el Plan Especial previsto sólo se permiten las Actuaciones de Conservación y Mantenimiento de las edificaciones -capaces de albergar un uso- existentes, de las instalaciones y obras de acondicionamiento del suelo, y las de los otros elementos catalogados existentes en el entorno: Calvario y Font del Convent.

2ª EDIFICACIÓN CIVIL

En el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva de este Catálogo se promoverá por el Ayuntamiento de Agres su revisión sectorial, con la finalidad, si procede, de inclusión en alguna de las categorías de protección de alguna edificación civil del núcleo urbano.

NOTAS:

[1] Se encuentra encarpetado en las Directrices definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana y de Ocupación del Territorio.

[2] Las notas a pie de página, como la presente, no constituye especificación normativa propiamente dicha, sino aclaración o información complementaria.

[3] Incluye a todos los documentos del Plan, incluso los informativos.

[4] Que conllevará de forma natural las modificaciones de edificabilidad y demás datos que resulten.

Ejemplos:

De un sector se da al delimitación y la superficie en este Plan. Al realizar el Plan Parcial se elabora nueva cartografía. El límite sobre la nueva cartografía no debe realizarse trasladando a esta nueva la delimitación, sino rehaciendo sobre esta el límite a partir de la interpretación de la delimitación del Plan General. Lógicamente la superficie varirá algo. La edificabilidad ha de hacerlo también, proporciaonalmente.

De una Actuación Integrada se da la ordenación detallada; se delimita la Unidad.

Sus superfcies están registradas en el plano OP.

Al gestionar la Actuación se elabora nueva cartografía adecuada a la escala de proyecto de urbanización: 1/500 o aún menor. Ocurrirá lo mismo. Se darán ligeras variaciones de la superficie de viales, de las zonas verdes, de los enclaves edificables. Si estos últimos tiene edificabilidad asignada por coeficiente habrá variación de la edificabilidad de la Unidad, positiva o negativa.

[5] Si el límite estuviere adoptado en un Proyecto de Expropiación sí podrá, y deberá, adoptarse para la segregación.

[6] Es decir terrenos que han de ser cedidos o pueden ser expropiados.

[7] Urbana, existente o prevista.

[8] También denominadas de Regularización de Linderos

[9] Por permitirlo el art. 10 Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Comunidad Valenciana.

[10] O aprovechamiento susceptible de apropiación: cantidad de superficie edificable que expresa el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad de un terreno, al que su dueño tendrá derecho sufragando el coste de las obras de urbanización que le corresponda

[11] O aprovechamiento real: cantidad de superficie edificable de construcción de destino privado o dotacional particular cuya materialización permite o exige el planeamiento en un terreno dado.

[12] Art. 1.4.2.2.2.a)ii) siguiente.

[13] Cuyo informe se precisa para la licencia.

[14] En el suelo urbano el 100% del aprovechamiento tipo de la correspondiente área de reparto, y en el suelo urbanizable el 90%, salvo las excepciones previstas en las leyes.

[15] No se da este caso

[16] Ver 1.2.4.4 anterior

[17] Coincidente con la Alineación Exterior.

[18] Criterio de longitud de los chaflanes:

- Núcleo Histórico a Área equivalente (Protección Ambiental s/catálogo):

No se determinan más chaflanes mas que los existentes. En caso de reconstrucción de una finca que lo presente estos podrán eliminarse.

- Otras zonas residenciales: En el plano se han dibujado los chaflanes: longitud 5 m.
- Zonas Industriales: 15 m

[19] Usual en los casos de parcelas de esquina

[20] Lo que en el caso de varios frontales independientes y no limitación del fondo ocurre siempre.

[21] Es decir en parte del frontal (o subfrontal) se permite una altura determinada en nº de plantas y en otra parte o partes otra u otras.

[22] subsubárea

[23] Tales como faldones que arrancan en su parte inferior de antepechos o petos, y soluciones análogas.

[8] Superficie total de las áreas o locales donde se exponen los productos con carácter habitual o permanente, o los destinados a tal finalidad con carácter eventual o periódico, a los cuales pueda acceder el cliente, así como los escaparates y los espacios internos destinados al tránsito de las personas y a la presentación o dispensación de los productos.

[25] Estatales: Ley 25/1988 de Carreteras, RD 1.812/94 Reglamento General de Carreteras. Autonómicas: Ley 6/91 de Carreteras de la Comunidad Valenciana; Decreto 23/1.995 de 06.02.95 del Gobierno Valenciano: II Plan de Carreteras de la Comunidad Valenciana y Catálogo del Sistema Viario de la Comunidad Valenciana.

[26] No se han grafiado otros límites: v.g.: zona de afección, que también son relevantes para no perjudicar la claridad expresiva del plano. No obstante, como se ha indicado antes, las normas de protección son las previstas por la legislación.

[27] Según el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias existentes en el TM de AGRES, de 23.04.73.

[28] RD 1.211/1.990 de 28.09.90: Reglamento para la aplicación de la Ley de Ordenación de Transportes Terrestres.

[29] Esté o no su ordenación pormenorizada o detallada especificada en este Plan General.

[30] O Jaime Miquel Calatayud (J.M.C.)

[31] No se da en este caso, pero se deja preparada la estructura normativa para admitir estas matizaciones.

[32] Hay otro más: Cova de la Pileta, pero de este no hay ficha con sus datos ni características, por lo que resulta irrelevante para éste Catálogo.

[33] Indica la necesidad de proteger:

- Cavas:

Arquejada o Gran.
de l'Habitació
del Teix
del Buitre

- Paneles cerámicos: c/San Gil, nº ?

[34] íd., s/bienes de valor arquitectónico, genérico, pero que concreta la necesidad de delimitar los entornos de protección de los bienes que se cataloguen.

[35] S/bienes de valor arqueológico.

Recomienda:

- Realización de un catálogo de yacimientos arqueológicos
- Delimitación catastral de los yacimientos
- Normar usos y graduar las posibles actuaciones en función de las características.

[36] - Determina la necesidad de incluir como BRL aquellos bienes que, por la aplicación directa den la 2ª Modificación de la ley 4/1998 (que lo ha sido por la ley 5/2007 de 09/02/07) lo han, necesariamente, de ser: en este caso: Núcleo Histórico; Cavas; Calvario.

- Reitera la necesidad de delimitar los entornos de los bienes que se cataloguen. Reitera el criterio de la parcelación.
- Expresa la «conveniencia» de incluir algún edificio civil.

[37] El informe dice observar varias deficiencias del Catálogo anterior (Dic 04) que no han sido subsanadas por el de Abril 08. Con independencia de la corrección o no de este informe, de su texto, en cuanto a elementos que estima hayan de incluirse en el Catálogo, cabe referenciar:

- Hacer referencia al Castillo en la ficha del Santuario.
- Reiteración de la conveniencia de inclusión de alguna edificación civil.
- Reitera la necesidad de inclusión de los Bienes de naturaleza arqueológica.
- Indica la necesidad de inclusión de inmuebles protegidos por la ley 5/07 de modificación de la 4/98 PCV.
- Id. Bienes de valor etnológico.
- Id. bienes inmateriales.

[38] Aparte de varios aspectos no muy relevantes (rubricado plano, identificación catastral del emplazamiento de algunos yacimientos arqueológicos, permisibilidad de obras de reconstrucción y restauración en algunos elementos de nivel de protección Integral....) indica la necesidad de incluir elementos de valor etnológico que, hasta ahora, no se habían indicado: Llavadero Municipal; Llavaoret; Llavaoret del Molí de Dalt; Font del Molí; Molí de Baix o Vell; Molí de Dalt o de l'Assut; Molí de l'Estret; Molí del Batá; Molí Mató.

Reitera la protección sobre los restos de la Cava del teix y sobre los hipotéticos paneles cerámicos de la c/San Gil.

[39] Estas Normas se completan y/o matizan con las determinaciones normativas que se contienen en la ficha de cada uno de los elementos.

1405753

DIRECCIÓN TERRITORIAL DE SANIDAD

EDICTO

Por no haber sido posible practicar en el domicilio del interesado la notificación que se relaciona a continuación se procede a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, a efectos de lo dispuesto en el Artículo 59.5 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas del Procedimiento Administrativo Común (Ley 30/1992 de 26 de noviembre, B.O.E. 27/11/1992).

Se advierte que de acuerdo con el contenido del Artículo 20.6 del Real Decreto 1398/1993 (B.O.E. 04/08/1993), la publicación de este Edicto interrumpe el plazo de tramitación del procedimiento.

Expediente: HIGI/07TA14/26
Interesado: X7035030C - THOMAS DURMAZ
Domicilio: Polígono San José nº 10-C.C. Ozone Loc 14-15 Bjo.
Población: Torrevieja - ALICANTE
Fase: Acuerdo Iniciación

Preceptos infringidos: Para el HECHO PRIMERO: Capítulo II punto 1 a), b) y c) del Anexo II del Reglamento (CE) Nº 852/2004 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 29 de abril de 2004, relativo a la higiene de los productos alimenticios (Diario Oficial de la Unión Europea L. 226, de 25 de junio de 2004).

Para el HECHO SEGUNDO: Capítulo VI punto 2 del Anexo II del Reglamento (CE) Nº 852/2004 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 29 de abril de 2004, relativo a la higiene de los productos alimenticios (Diario Oficial de la Unión Europea L. 226, de 25 de junio de 2004).

Para el HECHO TERCERO: Capítulo XII del Anexo II del Reglamento (CE) Nº 852/2004 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 29 de abril de 2004, relativo a la higiene de los productos alimenticios (Diario Oficial de la Unión Europea L. 226, de 25 de junio de 2004).

Para el HECHO CUARTO: Capítulo VIII punto 1 del Anexo II del Reglamento (CE) Nº 852/2004 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 29 de abril de 2004, relativo a la higiene de los productos alimenticios (Diario Oficial de la Unión Europea L. 226, de 25 de junio de 2004).

Para el HECHO QUINTO: Capítulo I punto 9 del Anexo II del Reglamento (CE) Nº 852/2004 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 29 de abril de 2004, relativo a la higiene de los productos alimenticios (Diario Oficial de la Unión Europea L. 226, de 25 de junio de 2004).

Para conocer el contenido íntegro del acto deberán comparecer en la Dirección Territorial de Sanidad,calle Girona, 26 - Sección Sanciones y Recursos - en el plazo de 5 días desde el siguiente a la publicación de este Edicto, transcurrido el cual se entenderá notificado a todos los efectos.

Alicante, 20 de Marzo de 2014
EL DIRECTOR TERRITORIAL DE SANIDAD
Fdo: José Ángel Sánchez Navajas

1405757

EDICTO

Por no haber sido posible practicar en el domicilio del interesado la notificación que se relaciona a continuación se procede a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, a efectos de lo dispuesto en el Artículo 59.5 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas del Procedimiento Administrativo Común (Ley 30/1992 de 26 de noviembre, B.O.E. 27/11/1992).

Se advierte que de acuerdo con el contenido del Artículo 20.6 del Real Decreto 1398/1993 (B.O.E. 04/08/1993), la publicación de este Edicto interrumpe el plazo de tramitación del procedimiento.

Expediente: HIGI/07TA14/87
Interesado: X3356353D - BEATE SUSANNE FROHBERG
Domicilio: Urb. Jardín del Mar V, 262
Población: Torrevieja - ALICANTE
Fase: Acuerdo Iniciación

Preceptos infringidos: Para el HECHO PRIMERO: Artículo 6.2 y 7.1 del Real Decreto 3484/2000, de 29 de diciembre, por el que se establecen las normas de higiene para la elaboración, distribución y comercio de comidas preparadas (BOE núm.11, de 12.01.2001).

Para el HECHO SEGUNDO: Artículo 3.3 del Real Decreto 3484/2000, de 29 de diciembre, por el que se establecen las normas de higiene para la elaboración, distribución y comercio de comidas preparadas (BOE núm.11, de 12.01.2001).

Para conocer el contenido íntegro del acto deberán comparecer en la Dirección Territorial de Sanidad,calle Girona, 26 - Sección Sanciones y Recursos - en el plazo de 5 días desde el siguiente a la publicación de este Edicto, transcurrido el cual se entenderá notificado a todos los efectos.

Alicante, 20 de Marzo de 2014
EL DIRECTOR TERRITORIAL DE SANIDAD
Fdo: José Ángel Sánchez Navajas

1405758

EDICTO

Por no haber sido posible practicar en el domicilio del interesado la notificación que se relaciona a continuación se procede a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia,