



## INFORMACIÓN URBANÍSTICA

EXPEDIENTE: 30/2020

REGISTRO ENTRADA: 2020001162, de 28 de diciembre

PARCELA CATASTRAL: 46024A007001240000QK

ASUNTO: INFORME DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

Se recibe solicitud de licencia de obras en suelo no urbanizable, presentada por Centro Espirita Beneficente Uniao Do Vegetal-Nucleo Inmaculada Concepción (CEBUDV), con NIF R1000527J y domicilio en Villanueva de la Vera (Caceres), Calle Laurel número 12, inscrita con el número 1475-SG/A en el Registro de Entidades Religiosas, para ejecución de nave agrícola para explotación agraria, en la parcela 124, polígono 7, del municipio de Alfara de la Baronia, por lo que a los efectos de solicitar informe de la Consellería competente en materia de agricultura, indicado en el artículo 201.2. a), de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, informo como sigue:

### PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE:

Plan General de Ordenación Urbana de Alfara de Algimia, denominada hoy Alfara de la Baronia, según Decreto 16/2010, de 15 de enero, del Consell, aprobado definitivamente por RESOLUCIÓN de 24 de julio de 2008 de la Directora General de Ordenación del Territorio, por la que se subsanan las deficiencias referidas en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 18 de abril de 2007.

### CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO:

Conforme a la documentación del planeamiento, la parcela a la que se refiere la solicitud se encuentra en **suelo clasificado como no urbanizable común, de aprovechamiento Agrícola** (SNUC-AG-3), del municipio de Alfara de la Baronia.

**SUELO NO URBANIZABLE COMÚN DE APROVECHAMIENTO AGRÍCOLA (SNUC-AG), (Artículo 4.25 NN.UU.):**

Se trata de suelo que mantiene hoy en día su actividad, con presencia de masas arboladas que deberán preservarse e inducen a establecer un uso predominante forestal para este suelo, sin perjuicio de la autorización o, en su caso, de la declaración de Impacto Ambiental relativa al proyecto de la actividad que allí se implante o desarrolle. Se asienta sobre terrenos de capacidad agrológica moderada.

El PGOU establece como uso característico el agrícola, haciéndolo compatible con la vivienda rural vinculada a la explotación (art. 23 de la Ley 10/2004) en parcelas de 1 Ha, y cuyas características se definen en el Documento de Normas del presente PGOU. En alguna de las zonas existe un "núcleo de viviendas consolidadas que deben minimizar su impago territorial" (según indica la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 10) mediante expediente de identificación. Estos núcleos se han delimitado y grafiado en los planos correspondientes.





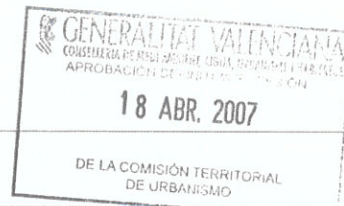
<b>ZONA SNUC-AG</b>		
<b>(áreas 1,2 3 y 4)</b>		
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>		
<b>CLASIFICACIÓN, CATEGORIAS Y ZONAS</b>		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo no urbanizable	(SNU)
CATEGORIAS DEL SUELO	Suelo no urbanizable común	(SNUC)
ZONIFICACIÓN	Suelo no urbanizable común de aprovechamiento agrícola	(SNUC-AG)
IDENTIFICACIÓN DE AREAS	Areas 1, 2, 3 y 4	
<b>USOS Y APROVECHAMIENTOS</b>		
USO CARACTERÍSTICO PREDOMINANTE	Forestal	
VALORES	Paisajísticos, ambientales	
RIQUEZAS	Valor agrológico moderado	
RIESGOS	Riesgo de erosión potencial alto en SNUC-AG-1	Riesgo de vulnerabilidad de los acuíferos media en área SNUC-AG-4
	Riesgo de erosión potencial muy alto en SNUC-AG-4	Riesgo de vulnerabilidad de los acuíferos alta en área SNUC-AG-1
<b>SISTEMAS GENERALES, AFECCIONES</b>		
<b>AFECCIONES DERIVADAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES</b>		
Afecciones en materia de carreteras	N-225 en el Area SNUC-AG-4 y 5 CV-327 en el Area SNUC-AG-2	
Afecciones en materia de ferrocarriles	Ferrocarril, en SNUC-AG-1	
Afecciones en materia de transporte de energía eléctrica		
<b>AFECCIONES DERIVADAS DE LOS ELEMENTOS NATURALES DEL TERRITORIO</b>		
Afecciones en materia de agua	Zona de DPH cauce río Palancia, en el Area SNUC-AG-3 Zona de DPH protección de barrancos, en el Area SNUC-AG-1 y SNUC-AG-3.	
Vías pecuarias	Cordel de Vall d'Uixo: por el trazado de la N-225, junto a SNUC-AG 3 y 4. Cañada del Collado de Arguinas: afectando al área SNUC-AG-1 y 4	
Montes		
<b>AFECCIONES EN MATERIA DE PATRIMONIO HISTÓRICO</b>		
Yacimientos arqueológicos Inventariados	Yacimiento de Partida de l'Hedra en SNUC-AG-1 Yacimientos de Barranc de l' Estepar y la Costera en SNUC-AG-3	
Bienes inventariados de valor etnológico		
<b>FORMULACIÓN DE POSIBLES PLANES DE ORDENACIÓN FUTUROS EN SUELO NO URBANIZABLE</b>		
ACCIONES DESTINADAS A LA CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN O MEJORA		





PLAN GENERAL DE ORDENACION

ALFARA DE ALGIMIA



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
<b>USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS</b>		
<b>USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS</b>		
<b>USO MAYORITARIO PREDOMINANTE</b>	Forestal	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	Vivienda unifamiliar en parcela de 1 Ha Vivienda rural vinculada a explotación agrícola en parcela de 1 Ha. Construcciones e instalaciones agrícolas	
	Actividades terciarias o de servicios de restauración, hoteleros, centros deportivos, recreativos, turísticos o de ocio, cuando se justifique su necesidad y utilidad y previa declaración de interés comunitario Uso recreativo, deportivo o de ocio	
<b>USOS INCOMPATIBLES</b>	Industrial, vertederos. Depósitos de material o almacenamiento de material o vehículos al aire libre. Estaciones de servicio de carburantes.	
<b>ORDENANZAS TIPOLÓGICAS</b>		
<b>CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, CINEGÉTICAS O FORESTALES</b>		
Parcela mínima	0,2 Ha	
	Posibilidad de inscripción en la parcela de un círculo de 15 m. de radio, con centro en el punto donde se proyecta la edificación.	
Superficie libre en la parcela	90 %.	
Coefficiente de Edificabilidad máxima:	0,05 m2 construidos/m2 de parcela	
Características de la edificación	Altura máxima ordinaria:	7 m a cornisa
	Separación mínima a caminos y a lindes de parcela:	10 m.
Características de los cerramientos de las parcelas	No se admitirá cerramiento de terrenos con elementos de obra opacos por encima de 40 cm. de altura.	
<b>ACTIVIDADES TERCIARIAS O DE SERVICIOS Y USOS RECREATIVOS O DEPORTIVOS</b>		
Parcela mínima	3 Ha	
Ocupación máxima de parcela	10%	
<b>VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA O VIVIENDA RURAL VINCULADA A EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA</b>		
Superficie mínima de parcela	1 Ha	
	Posibilidad de inscripción en la parcela de un círculo de 15 m. de radio, con centro en el punto donde se proyecta la edificación	
Máxima superficie ocupada	2%	
Características de la edificación	Coefficiente de Edificabilidad máxima:	0,05 m2 construidos/m2 de parcela.
	Altura máxima ordinaria:	7 m. a cornisa (se justifica por la tipología diseminada en el término y por su imperceptibilidad desde las vías de comunicación).
	Máxima superficie destinada a servicios complementarios	2%, bajo rasante
Separación mínima a caminos y a lindes de parcela:	5 m.	
Características de los cerramientos de parcela	No se admitirá cerramiento de terrenos con elementos de obra opacos por encima de 40 cm. de altura.	
Abastecimiento de agua	Se exigirá su previsión y autorización	
Sistema de depuración y evacuación	Se exigirá la completa recogida, depuración y evacuación de los residuos y aguas residuales, con cargo a los propietarios	





LEY 5/2014, DE 25 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE, DE LA COMUNITAT VALENCIANA (LOTUP):

*Artículo 197. Ordenación de usos y aprovechamientos en el suelo no urbanizable.*

1. La zonificación del suelo no urbanizable podrá prever, en función de sus características y con carácter excepcional, los siguientes usos y aprovechamientos:

a) Edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agropecuaria y forestal y sus correspondientes actividades complementarias de acuerdo con la legislación agropecuaria, adecuadas para el uso correspondiente relacionado con la explotación para la que se solicita autorización. Al menos la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción, exceptuando los hidrantes de riego, arquetas para albergar valvulería, estaciones meteorológicas y de telecontrol, además de construcciones para cabezales de riego localizado que no ocupen más de 12 m<sup>2</sup> asociados a captaciones de agua legalmente establecidas, así como los invernaderos, excepto aquellos destinados a la pública concurrencia y los que inutilicen el suelo agrario. Esta superficie libre de edificación deberá mantenerse en su uso agrario o forestal, o con sus características naturales propias. También se admitirá, con las mismas exigencias, el uso e instalaciones necesarias para la cría particular o comercial de animales, incluidos los de compañía, siempre que se ajusten a la normativa sectorial aplicable.

Estas edificaciones en ningún caso podrán albergar cocinas, baños o dormitorios y en general los servicios destinados a realizar usos residenciales o lúdicos en los mismos. En aplicación de los artículos 231 y siguientes, las administraciones públicas deberán velar por el derribo de las edificaciones que, construidas con fines agropecuarios, son usadas para usos residenciales o lúdicos, a salvo de lo establecido en los artículos 210 y siguientes para las edificaciones preexistentes.

En consecuencia con lo expuesto y a la vista de la normativa vigente, el técnico que suscribe considera el uso pretendido compatible con planeamiento municipal vigente, siempre y cuando se ajuste a las ordenanzas tipológicas correspondientes y a las especificaciones requeridas para su condición ambiental.

No obstante, ante la propuesta del técnico municipal, el órgano competente para la resolución del expediente con superior criterio decidirá.

Valencia, a 15 de junio de 2021

El arquitecto técnico adscrito al Servicio de Asistencia Técnica  
a los Municipios de la Diputación de Valencia,  
en ejercicio de funciones de asistencia al municipio de Alfara de la Baronia

**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE AL MARGEN**





## INFORMACIÓN URBANÍSTICA

EXPEDIENTE: 30/2020

REGISTRO ENTRADA: 2020001162, de 28 de diciembre

PARCELA CATASTRAL: 46024A007001240000QK

ASUNTO: NAVE AGRICOLA

Se recibe solicitud de licencia de obras, presentada por Centro Espirita Beneficente Uniao Do Vegetal-Nucleo Inmaculada Concepción (CEBUDV), con NIF R1000527J y domicilio en Villanueva de la Vera (Caceres), Calle Laurel número 12, inscrita con el número 1475-SG/A en el Registro de Entidades Religiosas, para ejecución de nave agrícola para explotación agraria, en la parcela 124, polígono 7, del municipio de Alfara de la Baronia, por lo que informo como sigue:

### 1. En el ayuntamiento consta la siguiente documentación

- Instancia de solicitud de licencia de obra (Fichero de documentación).
- Delegación para la tramitación administrativa de la solicitud de licencia o autorización urbanística en el ayuntamiento de Alfara de la Baronia, incluida en el fichero documentación.
- Comunicación de nombramiento de dirección de obra, incluida en el fichero documentación.
- Comunicación de tarjeta acreditativa del número de identificación fiscal, incluida en el fichero documentación.
- Registro de entidades religiosas, incluida en el fichero documento.
- Ficha urbanística, incluida en el fichero documentación.
- Proyecto básico y de ejecución de nave agrícola para explotación agraria, visado por CTAV en fecha 23/12/2020, en formato digital (20 ficheros).
- Estudio básico de seguridad y salud, incluido en el proyecto.
- Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, incluido en el proyecto.
- Memoria de actividad, incluido en el proyecto.
- Requerimiento de documentación de Alta en actividad agrícola, incluido en documentación.
- Modelo 036, de alta en el censo de empresas, profesionales y retenedores para el tipo de actividad agrícola, de fecha 27-01-2021, (1 fichero).

### 2. Documentación no aportada o incompleta

- Memoria agronómica de la actuación, que incluya los datos necesarios para poder evaluar la actuación pretendida por el solicitante y la necesidad de edificación, así como sus características constructivas.
- Proyecto de actividad.
- Ficha urbanística, firmada por el promotor y el arquitecto.
- Declaración expresa suscrita por el técnico redactor del proyecto de cumplimiento de la normativa urbanística vigente y de los requisitos básicos de calidad de la edificación.
- Estudio de gestión de residuos firmado por el promotor.
- Estudio geotécnico o fuente de los datos utilizados para el cálculo estructural.
- Cuestionario de estadística de construcción de edificios.

### 3. En base a la solicitud y documentación presentada se considera

#### CALIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN:

Las actuaciones que se pretenden realizar tienen la calificación de **obras de edificación, construcción implantación de instalaciones de nueva planta.**





#### CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO:

Conforme a la documentación del planeamiento, la parcela a la que se refiere la solicitud se encuentra en **suelo clasificado como no urbanizable común, de aprovechamiento Agrícola** (SNUC-AG-3), del municipio de Alfara de la Baronia.

#### **4. Visto el expediente y examinados los documentos y actuaciones del expediente arriba referenciado, informo:**

A la vista de la solicitud de licencia de obras para la ejecución de una nave agrícola en la parcela 124, polígono 7, del municipio de Alfara de la Baronia y de la documentación obrante en el expediente, se considera que:

- En la documentación presentada por el interesado se incluye una memoria de actividad en la que se refiere de forma literal a los umbrales del anexo III de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades de la Comunidad Valenciana, indicando por parte del redactor de este contenido que por las características de la actividad ninguno de los parámetros se sobrepasan, todo ello sin haber justificado dicha afirmación para cada uno de los umbrales que se alcanzan con la actividad.

- En dicha memoria de actividad no se definen datos agronómicos que permitan evaluar la actuación pretendida y la necesidad de edificación, de acuerdo con la ORDEN de 17 de octubre de 2005, de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación, por la que se regula la emisión de los informes de carácter territorial y urbanístico.

- La memoria no recoge las infraestructuras necesarias para desarrollar la actividad, entre otros: suministro de agua potable, red de saneamiento, suministro de energía eléctrica e instalación eléctrica de baja tensión, cumplimiento de accesibilidad, emisiones de ruido, olores, no siendo este listado limitativo.

- Según la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, para las actividades, actos de uso y aprovechamiento en el suelo no urbanizable sujetos a licencia municipal, además de los informes o las autorizaciones legalmente exigibles, deberán emitirse informes por las Consellerias competentes por razón de la materia, debiendo incorporarse en las licencias correspondientes las condiciones incluidas en los mismos.

En consecuencia con lo expuesto, el técnico que suscribe **NO EMITE INFORME** para la solicitud de licencia de obras mientras no se subsane el expediente con la documentación no aportada o incompleta, se permita identificar el instrumento ambiental aplicable, según la Ley 6/2014, de 25 de julio, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades de la Comunidad Valenciana, y se obtengan los informes o autorizaciones sectoriales necesarios.

No obstante, ante la propuesta del técnico municipal, el órgano competente para la resolución del expediente con superior criterio decidirá.

Valencia, a 14 de junio de 2021

El arquitecto técnico adscrito al Servicio de Asistencia Técnica  
a los Municipios de la Diputación de Valencia,  
en ejercicio de funciones de asistencia al municipio de Alfara de la Baronia

**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE AL MARGEN**

