Documento nº 2.

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 29 DEL PGOU DE ASPE RELATIVA AL ÁMBITO DE LA UE-2.3

Municipio: ASPE.
Iniciativa: ELIT ALIQUAM SL.
Redactor: Manuel Martínez Rey. Arquitecto.
Fecha: Noviembre 2023.

MANUEL| MARTINEZ| REY

Firmado digitalmente por MANUEL| MARTINEZ|REY
Fecha: 2023.11.20 15:04:39 +01'00'

ÍNDICE

A.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA.

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

Iniciativa del Borrador de la MP29PGOU.
Redactor del Borrador de la MP29PGOU.
Objeto del documento.
Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica.
El planeamiento municipal en vigor.
Anexo fotográfico.

2.- DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Memoria justificativa del modelo territorial y urbanístico propuesto.
Comparativa de superficies de zonas verdes en el PGOU en vigor y en la MP29PGOU.
Informe de viabilidad económica y Memoria de sostenibilidad económica. Inexigibilidad.

3.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

inf 1 Situación.
inf 2 Planeamiento en vigor.
inf 3 Dimensión superficial ZV UE-2.3 en Plan General.
inf 4 Dimensión superficial ZV UE-2.3 en MP29PGOUAspe.

B.- DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA.

1.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS.

1.1.- MODIFICACIONES QUE SE PROPONEN A LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

1.2.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS.

1.3.- FICHA DE ZONA UE 2.3.

1.4.- CATÁLOGO DE BIENES. Ficha de la chimenea Santa Faz de Aspe.

2.- PLANO DE ORDENACIÓN.

2-1.2 Plano modificado. Calificación y regulación del suelo.

A.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA.

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

Iniciativa de la Modificación Puntual nº 29 del PGOU de Aspe.

La iniciativa de la presente Modificación Puntual nº 29 del Plan General de Ordenación Urbana (MP29PGOU en adelante) de Aspe corresponde a la mercantil Elit Aliquam SL, con domicilio fiscal en Avda. Profesor López Piñero nº 12, pta 75 de Valencia y N.I.F. nº B-98645310, cuyo representante legal es D. Juan José Bort Nicolau, con NIF 22524556N, quien ha adquirido derechos sobre la propiedad de la parcela sita en C/ León Felipe, números 1 y 3 de Aspe, con referencia catastral 5866001XH9456N, coincidente con gran parte del ámbito superficial de la Unidad de Ejecución 2.3 (UE-2.3 en adelante) delimitada por el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Aspe en vigor.

Redactor del Borrador de la Modificación Puntual nº 29 del PGOU de Aspe.

El redactor del presente documento es Manuel Martínez Rey, arquitecto urbanista, colegiado nº 03447 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, con domicilio profesional en C/ Joaquín Navarro 25, bajo, de Burjassot (46100), con email: arquirey56@gmail.com, T/ 963901179 y M/ 639773134.

Objeto del documento.

La mercantil Elit Aliquam SL ha adquirido derechos sobre la propiedad de la parcela sita en C/ León Felipe, números 1 y 3 de Aspe, con referencia catastral 5866001XH9456N, coincidente con gran parte del ámbito superficial de la Unidad de Ejecución 2.3 (UE-2.3 en adelante) delimitada por el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Aspe en vigor.

La citada mercantil tiene la intención de desarrollar urbanísticamente el ámbito de la UE-2.3 para su aprovechamiento edilicio.

La ordenación pormenorizada de la UE-2.3 no permite el adecuado desarrollo urbanístico de la unidad de ejecución conforme a los requerimientos de la promotora Elit Aliquam SL. Por ello, le resulta necesario reordenar pormenorizadamente el ámbito de la UE-2.3 mediante la correspondiente modificación puntual del PGOU, con sujeción a lo establecido en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP).

Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica.

El 14 de Mayo de 2019 se entregó al Ayuntamiento de Aspe el Documento Inicial Estratégico y el Borrador de la Modificación Puntual nº 29 del Plan General de Ordenación Urbana de Aspe para que se iniciara el procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica por parte de la Comisión Ambiental y Territorial de Aspe.

La Comisión Ambiental y Territorial de Aspe, en sesión celebrada el día 29 de octubre de 2019, adoptó acuerdo sobre la necesidad de someter a Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica por procedimiento simplificado, la Modificación Puntual nº 29 del PGOU de Aspe, para reordenar

pormenorizadamente el ámbito de la UE-2.3 (suelo urbanizable), redactada en abril de 2019, (tras reparos subsanados), por el Arquitecto D. Manuel Martínez Rey, y presentada por el promotor Elit Aliquam, S.L., acompañada de Borrador de la modificación del Plan y del Documento Inicial Estratégico.

El 4 de Agosto de 2021 la Comisión Ambiental y Territorial de Aspe emite informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación Puntual nº 29 del PGOU, relativa al ámbito de la unidad de ejecución 2.3., por considerar que no tiene efectos negativos sobre el medio ambiente. El acuerdo se publica en el DOGV el 17 de Agosto de 2021.

El planeamiento municipal en vigor.

El planeamiento urbanístico general en vigor, en el municipio de Aspe, es el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 24 de mayo de 1995 y publicado en el B.O.P. el 28 de junio de 1995.

El PGOU delimita una serie de unidades de ejecución con la clasificación de Suelo Urbanizable Pormenorizado Normal (Art 7.1.4.b de las Normas Urbanísticas). Alguna de ellas las subdivide en unidades de ejecución de menor tamaño al objeto de agilizar su gestión urbanística. Entre ellas y con zonificación residencial se encuentra la Zona 21 Unidad de Ejecución nº 2 (UE-2), denominada “Coca”, que está subdividida en las unidades de ejecución siguientes: UE-2.1, UE-2.2 y UE-2.3.

El ámbito que afecta a la presente Modificación Puntual nº 29 del PGOU de Aspe es el correspondiente a la UE-2.3, delimitada por los viales siguientes:

- C/ Santa Faz.
- C/ León Felipe.
- C/ Jaime I y
- Avda. Juan Carlos I.

La ordenación pormenorizada de la UE-2.3 es mediante la tipología de alineación a vial, con edificación denominada “semicerrada” (código SC), con dos ámbitos destinados a la edificación con forma de L en planta, un vial interior a la unidad y dos espacios libres destinados a jardín a ambos lados del vial interior (código L/J).

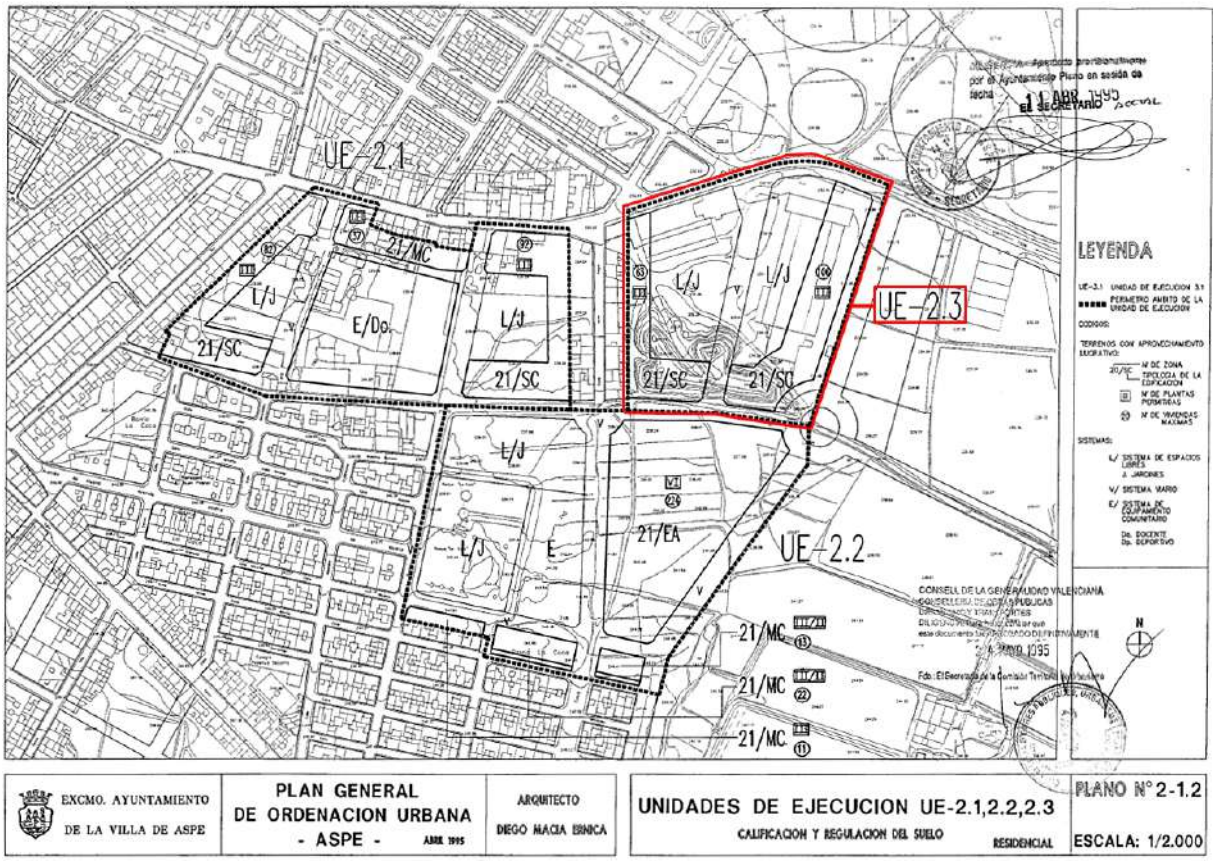
Las superficies de la unidad, recogidas en el PGOU de Aspe, son:

UNIDAD DE EJECUCIÓN - UE -2.3			
SISTEMA/ ZONA	*CLAVE*	*SUPERFICIE (m2s)*	*%*
SISTEMA VIARIO	*V*	*5.870*	*25,23*
SISTEMA ESPACIOS LIBRES	*L*	*9.893*	*42,53*
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	*E*	*-*	*-*
ZONA	*21*	*7.499*	*32,24*
TOTAL UNIDAD EJECUCIÓN		***23.262***	

La superficie construible total es: 20.247,00 m2t (máxima) Uso Residencial.
2.250,00 m2t (mínima) Uso Terciario.

Total superficie construible: 22.497,00 m2t.
Nº total de viviendas permitidas: 169 viviendas.
Densidad de viviendas: 73 viv/Ha.
Edificabilidad uso residencial (máxima): 0,87 m2t/m2s.
Edificabilidad uso terciario (mínima): 0,10 m2t/m2s.
Edificabilidad total (máxima): 0,97 m2t/m2s.

Conforme al Art 7.17.15 NNUU del PGOU, la UE-2.3 constituye, en sí misma, un área de reparto específica, cuyo aprovechamiento tipo es: At = 0,967 m2 t/m2 s.



Delimitación del ámbito de la UE 2.3 en el PGOU/1995 de Aspe.
Fte:http://www.habitatge.gva.es/es/web/urbanismo/registro-autonomico-de-instrumentos-de-planeamiento-urbanistico.
Delimitación coloreada propia.

Las **condiciones particulares** que recoge el PGOU para la **Zona 21 (UE-2)** "Coca", en NNUU, son:

Sección 3.- Condiciones particulares de la zona 21 (UE-2). Coca.

Art. 7.17.12.- Condiciones de volumen.
1.- Tipo de ordenación.
El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial en sus variantes de manzana cerrada (MC), edificación semicerrada (SC), y edificación abierta en su modalidad de edificación aislada (EA).

2.- Parcela.
Se fija una parcela mínima de 90 m2 con 6 metros de fachada en la tipología manzana cerrada. Para la tipología SC se fija una parcela mínima de 300 m2 con una fachada mínima de 10 m. Para la tipología EA se fija una parcela mínima de 600 m2 con una fachada mínima de 20 m.

3.- Alineaciones.
En las tipologías MC y SC, el plano de fachada se dispondrá sobre la alineación exterior e interior. Sobre dichas alineaciones se permiten los retranqueos regulados en el art. 5.3.5, modalidades a) y d) de estas Normas.
Será obligatoria la ejecución de un chaflán de 3 m. de ancho en las intersecciones de los viales de tráfico rodado.

4.- Alturas.

- En las tipologías MC y SC regirán las siguientes condiciones:
a) Número de plantas: La altura de la edificación, en número de plantas incluida la planta baja, será la establecida gráficamente en el plano 2-1.2.
b) Altura reguladora máxima: La altura reguladora máxima que podrán alcanzar las edificaciones se regula en el art. 5.3.2 de estas Normas, dependiendo del número total de plantas permitidas.
c) Altura mínima: La altura mínima permitida es de dos (2) plantas.
- En la tipología EA la altura máxima permitida son seis (6) plantas, con una altura reguladora máxima de diecinueve (19) metros, medida según se especifica en el art. 5.4.3 de estas Normas. La altura mínima permitida es de dos (2) plantas.

5.- Ocupación máxima de parcela.
Se fija la siguiente ocupación máxima de planta baja:
- En edificación según alineación de vial: 100%
- En edificación abierta: 60%

6.- Edificabilidad.
En la tipología EA: 2,55 m2t/m2s.

7.- Separaciones a los lindes de parcelas.
Se establecen las siguientes separaciones mínimas para la tipología de edificación aislada:
- Al frente de parcela y resto de linderos: 3 metros.
- A otras edificaciones en la misma parcela: 6 metros.

8.- Sustitución del tipo edificatorio.
Se podrá sustituir la tipología EA (edificación aislada) por la tipología EP (edificación adosada), siempre que dicha sustitución abarque como mínimo una manzana completa y previo Estudio de Detalle de la ordenación de volumen de toda la manzana, en dicho caso se podrán modificar las condiciones de ocupación máxima de parcela, separación a linderos y edificación en la misma parcela, sin superar la edificabilidad máxima, ni el nº máximo de plantas. En dicho ED se podrá prever la apertura de viales interiores en las manzanas con un ancho mínimo de diez (10) metros. No se permitirá la apertura de nuevas calles que acometan a una vial perteneciente a la red estructural de dotaciones públicas.

Art. 7.17.13.- Condiciones estéticas.
Regirán las condiciones fijadas para la zona 5 del Suelo Urbano, art. 7.6.3 de las presentes Normas.

Art. 7.17.14.- Condiciones de uso.
1.- El uso característico es el residencial. Se podrá destinar a dicho uso como máximo el 90% del techo edificable permitido, destinándose el 10% a usos terciarios o equipamientos.
2.- Usos compatibles y prohibidos: Regirán las condiciones fijadas para la zona 3 del Suelo Urbano, art. 7.4.4. nº 2 y 3 de las presentes Normas.

Art. 7.17.15.- Aprovechamiento tipo.
Cada una de las unidades de ejecución incluidas en esta zona (UE-2.1., UE-2.2., UE-2.3.) constituyen un área de reparto específica cuyo aprovechamiento tipo, justificado en la Memoria, es el siguiente:
UE-2.1.: 1,002 m2 t/m2 s.
UE-2.2.: 0,960 m2 t. tipología EA /m2 s.
UE-2.3.: 0,967 m2 t/m2 s.

Art. 7.19.3.- Condiciones para el desarrollo de la U.E - 2.
Los Programas que se elaboren para el desarrollo de cualquiera de las tres Unidades de Ejecución, UE-2.1, UE-2.2. y UE-2.3, garantizarán la ejecución simultánea de las conducciones de agua potable de la red básica grafiada en el plano 1-5.2., perimetrales o interiores a cada una de ellas y del ramal de alcantarillado de diámetro 600-700 mm de la red básica previsto por el interior o borde de dichas

áreas, así como su conexión con el resto de la red en el cruce de la Ctra. de Alicante con la C/ Padre Ismael.

Para el desarrollo de la UE-2.2, y de la UE-2.3, es condición necesaria que previa o simultáneamente se urbanice el vial perimetral, previsto por el Sureste, de conexión entre la Ctra. de Alicante y la Avda. Nía-Coca.

La normativa específica relativa a la UE-2.3 hace alusión a determinado **articulado general** de las **Normas Urbanísticas** del PGOU de Aspe que se incluye a continuación:

Art. 5.2.0.- Protección de la estética y el ambiente (urbano y rural).
1.- La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.
2.- El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte, y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.
3.- Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 138 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.
4.- No se permitirá que la situación, masa, anchura o altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación o el depósito permanente de otros elementos o materiales, rompa la armonía del paisaje o desfigure su perspectiva.

Art. 5.2.19.- Elementos salientes.
1.- Son elementos constructivos no habitables ni ocupables y de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de profundidad máxima edificable. Se consideran como tales los zócalos, pilastras, aleros, impostas, molduras, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional. No se incluyen en esta definición los elementos salientes de carácter no permanente, tales como toldos, persianas, rótulos, pérgolas y similares.
2.- En todo lo no previsto en las condiciones particulares de cada zona, los elementos salientes se regularán conforme a las siguientes normas:
a) Se autorizan los elementos salientes en planta baja siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
1ª.- Dar frente a calle de más de diez (10) metros de ancho.
2ª.- No sobresalgan más de una décima parte del ancho de la acera ni de quince (15) centímetros.
b) Los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, su vuelo no resultará superior en ningún punto al ancho de la acera menos cuarenta (40) centímetros.
c) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de cuarenta (40) centímetros en calles menores de cinco (5) metros, de sesenta (60) centímetros en calles de cinco a diez metros y

hasta ochenta (80) centímetros en calles de más de diez (10) metros. Sobre cuerpos salientes cerrados (miradores) se permitirá un vuelo de veinte (20) centímetros.
d) Las impostas y molduras se permitirán hasta un máximo de quince (15) centímetros de vuelos en todas sus plantas.

Art. 5.2.20.- Elementos salientes no permanentes.
Los toldos, banderines (anuncios normales al plano de fachada) y demás elementos desmontables, tendrán una altura mínima sobre rasante de la acera o terreno de doscientos veinticinco (225) centímetros, no admitiéndose elementos estructurales, ni colgantes no rígidos, por debajo de dicha altura. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos treinta (30) centímetros. En todo caso se respetará el arbolado existente. Los banderines no podrán sobrepasar el ancho fijado para los cuerpos salientes en dicha zona.
Los banderines y los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán una altura máxima de noventa (90) centímetros, y su ancho no superará los ciento veinte (120) centímetros. Estos no podrán cubrir los huecos de la edificación y se colocarán a la altura de los antepechos de dichos huecos.

Art. 5.3.2.- Altura reguladora máxima y número de plantas.
1.- La altura reguladora máxima y el número tope de plantas se regulan en las normas particulares de cada zona, atendiendo a las condiciones urbanísticas preexistentes en cada una.
2.- Deben respetarse conjuntamente la altura máxima y el número de plantas para los edificios de uso residencial. Para las edificaciones destinadas en su totalidad a otros usos, será suficiente cumplir la altura reguladora máxima.
3.- La altura reguladora máxima se medirá verticalmente en el plano de fachada, hasta la cornisa o el plano inferior del último forjado.
4.- El número máximo de plantas edificables, independientemente del ancho de la calle a la que da frente la parcela, son las grafiadas en los planos de ordenación.
5.- Correspondencia entre número de plantas y altura reguladora máxima:
Dado que el presente Plan General regula el número de plantas de una manera gráfica en los Planos de calificación, las alturas máximas que pueden alcanzar las edificaciones, según el nº de plantas permitidas, medidas como se indica en el Art. 5.3.3., son las siguientes:

Nº de plantas totales permitidas, Incluida la baja y ático si lo hubiere.	*Altura reguladora en metros*
II	*7,25*
III	*10,30*
IV	*13,35*
V	*16,40*

Art. 5.3.3.- Medición de la altura reguladora máxima.
La determinación del punto en que se medirá la altura máxima reguladora será distinta en cada uno de los siguientes supuestos:
1.- Parcelas con una sola altura máxima permitida.
a) Parcelas con frente a una sola vía:
Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre el extremo de mayor cota y el de menor es inferior a 1,20 m., la altura máxima se tomará en el centro de la fachada a partir de la rasante de la acera en este punto. Si por el contrario, esta diferencia de niveles es mayor de 1,20 m., la mencionada altura se tomará a partir de un nivel situado a 0,60 m por debajo de la cota del extremo de la línea de fachada de mayor cota.
Cuando por pendientes pronunciadas o cambios bruscos de rasante, la aplicación de estas reglas den lugar a diferencias de alturas sobre rasante entre determinados puntos de fachada superiores a 3 m., se considerará tal fachada dividida en los tramos necesarios para que ello no suceda. El ancho de cada tramo no será inferior a 6 m.
b) Parcelas con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán:
Se obtendrá conforme a lo dispuesto en el caso de edificios con frente a una sola vía, operándose con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuese una sola.

2.- Parcelas en las cuales se permiten dos alturas distintas.
Aquellas parcelas en las cuales el presente Plan General permita diferentes alturas en él, a las distintas fachadas de la misma con diferentes número de plantas permitidas, se les aplicará las condiciones del número anterior como si de diferentes parcelas se tratase.

Art. 5.3.5.- Retranqueos de la edificación a la alineación de vial.
La ejecución de retranqueos no recogidos expresamente como tales en la documentación gráfica del presente Plan General, se ajustará a las siguientes condiciones:
a) Retranqueo en todo el frente de alineación de la manzana.
Es condición para realizar este tipo de retranqueo que se destine al ensanchamiento de la calle para espacio vial o peatonal y que se ceda gratuitamente el suelo al Ayuntamiento.
Será obligatorio la redacción de un Estudio de Detalle que fije el retranqueo y la compensación de la edificabilidad. En cualquier caso, no se permitirán mayores alturas, ni más número de plantas.
…/…
d) Retranqueo solo en planta baja.
Esta última modalidad comprende los retranqueos en planta baja que dan lugar a fachadas porticadas formando soportales de uso público.
Deberán reunir los siguientes requisitos:
- Que el retranqueo se extienda en todo el frente de alineación de una manzana.
- Que la luz de paso entre pilares y fachada retranqueada en toda la extensión del retranqueo sea como mínimo de 3,50 m. y la altura libre mínima en los soportales sea de 3,60 metros.
En suelo urbano será obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle para la aplicación de esta modalidad.

Art. 7.4.4.- Condiciones de uso.
1.- El uso característico es el residencial.
2.- Usos compatibles.
(A los efectos de compatibilidad de usos, las distintas categorías de los mismos y las situaciones en que se permiten, están definidas en los artículos 4.1.8 y 4.1.7., respectivamente. Los distintos usos están definidos en el Título IV.- Regulación de usos)
Como usos compatibles se admiten:
a) Industrial: Categorías 1ª y 2ª limitado a las siguientes actividades:
- Almacenaje y comercio mayorista, en situaciones 2 y 3. Superficie máxima cuatrocientos (400) m2.
- Talleres de reparación, en situaciones 2 y 3. Superficie máxima cuatrocientos (400) m2.
- Talles domésticos, en situaciones 1 y 2, con 150 m2 de superficie máxima.
- Producción artesanal, en situaciones 1, 2 y 3. Superficie máxima ciento cincuenta (150) m2 en situación 1, y doscientos cincuenta (250) m2 en situaciones 2 y 3.
b) Terciario: Categorías 1ª, 2ª y 3ª. Excepto para actividades calificadas como peligrosas que se permitirán en categorías 1ª y 2ª.
- Hospedaje, en situaciones 1, 2 y 3.
- Comercio, en situaciones 2 y 3, y en planta piso primero cuando se encuentre vinculado a la planta baja.
Solamente se permiten los siguientes tipos de los definidos en el art. 4.2.6. b): local comercial y agrupación comercial hasta 600 m2.
- Oficinas en situaciones 1, 2 y 3.
- Salas de reunión en situaciones 2 y 3, y en planta piso primero cuando esté vinculado a la planta baja. Superficie máxima cuatrocientos (400) m2.
c) Equipamientos y servicios urbanos:
Se permiten en todas sus clases en situaciones 2, 3 y 4, y en planta piso primero cuando esté vinculado a la planta baja.
d) Aparcamiento:
Se permite el uso aparcamiento en situaciones 2, 3 y 4. Cuando se destine todo el edificio a dicho uso, éste se sujetará a las condiciones impuestas en el art. 4.7.2. En dicho caso se podrán construir mayor número de plantas de las permitidas, sin superar la altura reguladora máxima.

3.- Usos prohibidos.
Se prohíben las actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos (epígrafes 21 a 28, y 71 a 75, respectivamente del Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990 de 26 de Marzo, del Consell de la Generalidad Valenciana, que se corresponden con los epígrafes 01.1, 01.2 y 01.3 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas -CNAE 93- aprobado por Real Decreto 1560/1992 de 18 de Diciembre).

Art. 7.6.3.- Condiciones estéticas.
1.- Composición de fachadas y cubiertas.
Los edificios cumplirán las condiciones del artículo 5.2.0.- Protección de la estética y el ambiente- de las presentes Normas Urbanísticas.
Se prohíbe la utilización de terrazos y revestimientos cerámicos.
Los aplacados pétreos se podrán utilizar en acabados apomazados, amolados o abujardados.
Se prohíbe la utilización de fibrocemento como material de cobertura.
2.- Cuerpos salientes.
Se permiten los cuerpos salientes abiertos con las siguientes condiciones:
Vuelo máximo: diez por ciento (10%) ancho calle. Vuelo máximo sesenta (60) cm.
Longitud máxima: cincuenta por ciento (50%) de la fachada.
El cerramiento de los balcones será de cerrajería.
3.- Elementos salientes.
Se permiten los elementos salientes regulados en los artículos 5.2.19 y 5.2.20 de estas Normas.
b) Terciario: Categorías 1ª, 2ª y 3ª. Excepto para actividades calificadas como peligrosas que se permitirán en categorías 1ª y 2ª.

Anexo fotográfico.

Esquina entre C/ León Felipe y C/ Santa Faz.

C/ León Felipe.

C/ León Felipe.

C/ Jaume I (desde esquina con C/ León Felipe).

C/ Jaume I.

C/ Jaume I.

Esquina entre C/ Jaume I y Avda. Juan Carlos I.

Esquina entre C/ Jaume I y Avda. Juan Carlos I.

Avda. Juan Carlos I.

C/ Santa Faz.

C/ Santa Faz.

C/ Santa Faz.

2.- DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Memoria justificativa del modelo territorial y urbanístico propuesto.

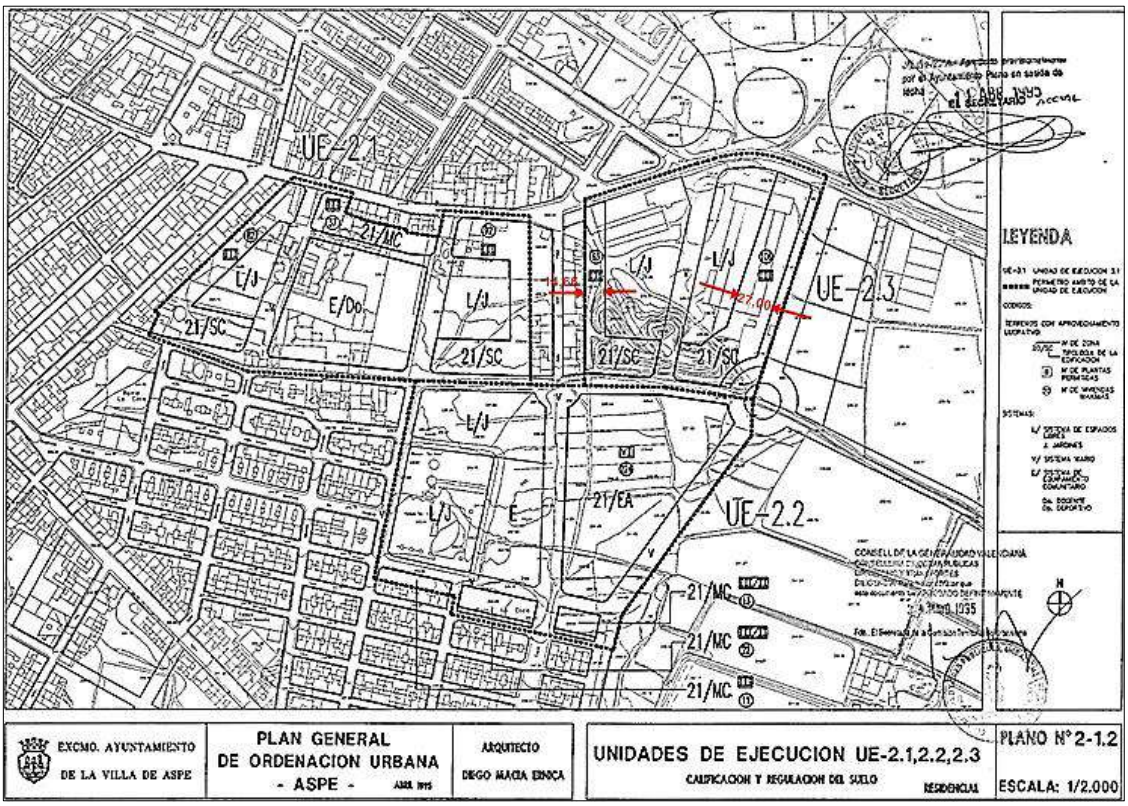
La mercantil Elit Aliquam SL tiene la intención de desarrollar urbanísticamente el ámbito de la UE-2.3 para su aprovechamiento edilicio.

La ordenación pormenorizada del PGOU para la UE-2.3 no permite el adecuado desarrollo urbanístico de la unidad de ejecución conforme a los requerimientos de la promotora Elit Aliquam SL. Por ello, le resulta necesario reordenar pormenorizadamente el ámbito de la UE-2.3 mediante la correspondiente modificación puntual del PGOU, con sujeción a lo establecido en la LOTUP.

La ordenación pormenorizada de la UE-2.3, establecida en el PGOU, ordena dos ámbitos de suelo destinados a la edificación con forma de L, denominados Bloque 1 y Bloque 2, cuyas profundidades o anchuras de la edificación son las siguientes:

Bloque 1: Suelo edificable recayente a: C/ Jaime I y C/ León Felipe: Anchuras: 27,00 ml. y 14,60 ml.
Bloque 2: Suelo edificable recayente a: Avda/ Juan Carlos I y C/ Jaime I: Anchura: 27,00 ml.

Estas profundidades de la edificación resultan insuficientes para las necesidades del promotor del presente documento, especialmente en el ámbito de suelo denominado Bloque 2, recayente a Avda/ Juan Carlos I y C/ Jaime I. Por éste motivo, se propone la modificación de las alineaciones del Bloque 2, aumentando su profundidad edificable, disminuyendo su longitud y manteniendo los valores originales totales de superficie de suelo edificable y edificabilidad total.



Plano 2-1.2 PGOU/1995. Calificación y Regulación del suelo. Unidades de Ejecución UE-2.1, 2.2 y 2.3.
Fte:http://www.habitatge.gva.es/es/web/urbanismo/registro-autonomico-de-instrumentos-de-planeamiento-urbanistico.
Edición propia, con señalamiento de valores de profundidad edificable: 27,00 ml y 14,66 ml.

Conjuntamente con la iniciativa de proporcionar mayor profundidad edificable al Bloque 2 ordenado pormenorizadamente en el PGOU de Aspe, se han analizado los siguientes aspectos urbanísticos relativos a usos, traseras a C/ León Felipe, condiciones funcionales y dimensionales de las zonas

verdes públicas y escena urbana en una de las puertas de la ciudad, alcanzando el resultado siguiente:

Ordenación pormenorizada PGOU UE 2.3

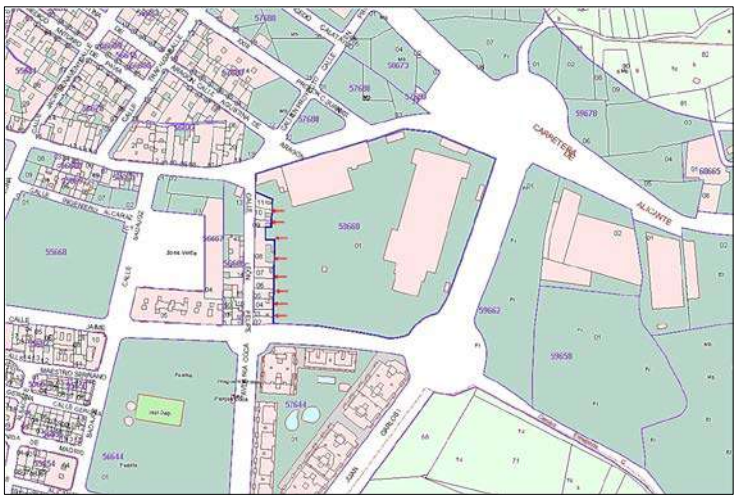
Ordenación pormenorizada MP29PGOU PGOU UE 2.3

Usos permitidos: El planeamiento en vigor, en el ámbito de la UE-2.3, establece un máximo aprovechamiento para el uso residencial del 90% del techo edificable permitido, destinándose, en ese caso, el 10% a usos terciarios o equipamientos, que se establece como mínimo.

Conforme se indica en el Plan de Acción Comercial de Aspe, el nivel de “terciarización” económica en la ciudad es bajo pues solamente el 67,7% de las actividades económicas pertenecen al sector terciario, frente al 75-85% de otros municipios de características similares.

Al objeto de favorecer la implantación de usos terciarios, se propone el número mínimo de plantas edificables en una (I) planta (en lugar de dos plantas) en edificaciones destinadas en su totalidad a otros usos diferentes del residencial, manteniendo el límite máximo de aprovechamiento residencial en el 90% del techo edificable permitido, conforme al planeamiento en vigor, limitándose el máximo aprovechamiento terciario y de equipamientos al 49,99% del techo máximo edificable, en la confianza de que se supere el mínimo del 10% del aprovechamiento terciario de la unidad, lo que posibilitaría, aunque modestamente, un aumento del sector terciario de la ciudad.

Traseras a C/ León Felipe: En el ámbito de suelo edificable del Bloque 1, recayente a C/ Jaime I y C/ León Felipe, debe mantenerse la longitud total del bloque ordenada en el PGOU, desde C/ Santa Faz hasta C/ Jaime I, ya que es un objetivo prioritario de la ordenación, la ocultación del lienzo de fachadas traseras de las viviendas con acceso por C/ León Felipe. Todas las alternativas presentadas en el Documento Inicial Estratégico inciden en este objetivo. En la imagen siguiente se señala el lienzo de fachadas traseras de las viviendas con acceso por C/ León Felipe a las que se refiere el párrafo anterior.



Señalamiento de fachadas traseras de viviendas con acceso por C/ León Felipe.

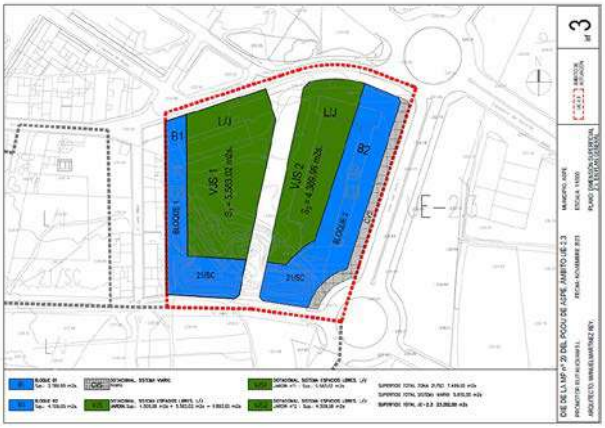
Condiciones funcionales y dimensionales de las zonas verdes públicas: El PGOU de Aspe ordena dos áreas dotacionales de uso jardín en la UE-2.3. El jardín colindante al Bloque B2, en su extremo Sur donde su anchura es menor, no satisface, a efectos de cómputo de superficie, una de las condiciones que para los jardines establece la LOTUP en su Anexo IV, III. Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas, apartado 3.2.b: "… *en el que sea inscribible un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 metros del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima*." Esta circunstancia, escasamente relevante por otro lado, junto a la forma alargada del jardín, ofrecen la oportunidad de reordenar ese ámbito dotacional atendiendo a los criterios funcionales, dimensionales y de género de las zonas verdes públicas, que recomiendan espacios ajardinados compactos frente a los lineales (alargados), más proclives a los riesgos derivados del tráfico rodado y de género.

Escena urbana en una de las puertas de la ciudad: El acceso a la ciudad de Aspe por la carretera de Alicante (CV-847), en su encuentro con la rotonda colindante a la UE-2.3, puede considerarse como una de las puertas a la ciudad, como señala el Plan de Acción Comercial de Aspe. La MP29PGOU ofrece una magnífica oportunidad para reordenar los bloques residenciales y jardines de la unidad, ofreciendo una escena urbana más verde, compacta, atractiva y segura en ese escenario de acceso tan relevante.

La ordenación propuesta aproxima las zonas verdes y su lectura dotacional a la puerta de la ciudad por la CV-847, ofreciendo un lienzo de fachada verde de mayor dimensión que la ordenación en vigor.

Comparativa de superficies de zonas verdes en el PGOU en vigor y en la MP29PGOU: La Modificación Puntual nº 29 del PGOU de Aspe mantiene la misma superficie de zonas verdes en la UE-2.3 que el PGOU de Aspe en vigor, que asciende a 9.893,00 m2s, divididas en dos partes, una de ellas vinculada al Bloque 1 con superficie de zona verde de 5.583,02 m2s y la otra, vinculada al Bloque 2, que asciende a 4.309,98 m2s y que es la que ha modificado su forma, manteniendo su superficie.

En los planos de información "inf 3: Dimensión superficial ZV UE-2.3 en Plan General" e "inf 4: Dimensión superficial ZV UE-2.3 en MP29PGOUAspe" se pueden apreciar las características y dimensiones de las zonas verdes proyectadas en ambos documentos (PGOU y MP29PGOU), pertenecientes a la red de dotaciones secundarias de espacios libres, con categoría de jardín.



Plano de información inf 3

Plano de información inf 4

Informe de viabilidad económica y Memoria de sostenibilidad económica. Justificación de su inexigibilidad legal.

Introducidos por la legislación estatal, a partir de la aprobación de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, los conceptos de estudios, informes o memorias de viabilidad económica y de sostenibilidad económica fueron, posteriormente, traspuestos a la normativa legal autonómica valenciana y, actualmente, están recogidos en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, (LOTUP).

Los conceptos de Informe de viabilidad económica y de Memoria de sostenibilidad económica aparecen en la LOTUP, en los siguientes artículos:

- Artículo 30. Contenidos económicos del plan general estructural.
- Artículo 34. Documentación del plan general estructural.
- Artículo 40. Planes parciales y planes de reforma interior: función, ámbito y documentación.
- Artículo 43. Planes especiales.
- Artículo 175. Contenido documental del programa de actuación aislada.

Seguidamente, procedemos a reseñar las referencias que, a los citados conceptos, se hace en los referidos artículos, comentando a qué figuras de planeamiento les son exigibles:

Artículo 30. Contenidos económicos del plan general estructural.
En su epígrafe 2, dice que El plan debe incluir una memoria de sostenibilidad económica en la que, de acuerdo con la legislación de suelo del Estado, se ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
Textualmente, se refiere a contenidos exigibles a la documentación del plan general estructural.

Artículo 34. Documentación del plan general estructural.
En su epígrafe 2, dice que “El plan general estructural incluirá una documentación justificativa que comprenda:” y entre otros, dice:
d) Informe de viabilidad económica.
e) Memoria de sostenibilidad económica.
También queda meridianamente claro que la exigibilidad se refiere a la documentación justificativa del plan general estructural.

Artículo 40. Planes parciales y planes de reforma interior: función, ámbito y documentación.
En su epígrafe 3, dice: Los planes parciales y los planes de reforma interior deberán contener la siguiente documentación, con referencia a lo establecido en la sección II anterior: y, entre otros, dice:
a) Documentos sin eficacia normativa:
y establece en su punto 5.º Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural.
Es decir, la LOTUP establece que los planes parciales (PP) y los planes de reforma interior (PRI) han de complementar los estudios de viabilidad económica y sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el Plan General Estructural.

Artículo 43. Planes especiales.
En su epígrafe 2, dice: Su documentación será la siguiente:
a) Documentos sin eficacia normativa:
y, en su punto 4.º, dice: Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si fueren necesarios a la luz de los realizados en el plan general estructural.

Es decir, la LOTUP establece que los planes especiales (PE) pueden tener que abordar los estudios y memorias de viabilidad y sostenibilidad económicas si fueren necesarios a la luz de los realizados en el Plan General Estructural.

Artículo 175. Contenido documental del programa de actuación aislada.
En este artículo se dice que el contenido del programa de actuación aislada debe adecuarse a las especificidades de su objeto y, en concreto, a la obligación del promotor o promotora de costear totalmente la ejecución, debiendo incluir los siguientes documentos:
En el epígrafe c) se establece que el programa incluirá la Proposición jurídico-económica, que contemple los siguientes aspectos:
Y, dice, en el punto 4.º Estudio de viabilidad económica y estudio de sostenibilidad económica.
O sea que, en el caso de que la actuación aislada (AA) se desarrolle mediante un PAA (programa de actuación aislada), la proposición jurídico económica del PAA incluirá los estudios de viabilidad económica y de sostenibilidad económica.

CONCLUSIONES:

El presente documento MP29PGOU de Aspe no es, evidentemente, un Plan Parcial, ni un Plan de Reforme Interior, ni un Plan Especial, ni un Programa de Actuación Aislada. Por dichos motivos, no le son de aplicación los artículos 40, 43 y 175 de la LOTUP.

El presente documento es una Modificación de Plan General (MPG). Los artículos 30 y 34 de la LOTUP le serían de aplicación si los contenidos de dicha MPG fuesen de alcance estructural, pero no lo son. Se trata de un documento de exclusivo alcance pormenorizado. De esa opinión han sido tanto la Comisión Ambiental y Territorial de Aspe, como el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante.

La Comisión Ambiental y Territorial de Aspe emitió Informe Ambiental y Territorial Estratégico Favorable el 30/7/2021. En el trámite seguido para dicha aprobación se incluye el informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante emitido el 16/01/2020 que dice: La competencia para la aprobación definitiva de la Modificación es el Ayuntamiento de Aspe al afectar única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable en desarrollo.

Así pues, queda acreditado que ambos órganos de sendas administraciones comparten la opinión expresada por la MP29PGOU de ser ésta de carácter pormenorizado, no siéndole de aplicación los artículos 30 y 34 de la LOTUP.

En consecuencia, al no ser de aplicación ninguno de los artículos de la LOTUP que se refieren a las cuestiones de viabilidad y de sostenibilidad económica, cabe concluir que resulta inexigible que en la documentación del presente documento de Modificación Puntual nº 29 del Plan General de Aspe deba incluirse Informe de Viabilidad Económica y Memoria de Sostenibilidad Económica.

B.- DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA.

1.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS.

1.1.- MODIFICACIONES QUE SE PROPONEN A LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

1.2.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS.

1.3.- FICHA DE ZONA UE 2.3.

1.4.- CATÁLOGO DE BIENES. Ficha de la chimenea Santa Faz de Aspe.

2.- PLANO DE ORDENACIÓN.

2-1.2 Plano modificado. Calificación y regulación del suelo.

B.- DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA.

La presente Modificación Puntual nº 29 del PGOU (MP29PGOU) de Aspe propone una modificación de la ordenación pormenorizada de la UE-2.3 que se expresa gráficamente en el Plano de Ordenación "2-1.2 Plano modificado. Calificación y regulación del suelo" y que se acompaña en la presente MP29PGOU.

En el Documento Inicial Estratégico (DIE) se ha justificado la ordenación que figura en el "Plano 2-1-2 Plano modificado" frente a otras alternativas de ordenación, que poseen menores valores objetivos de ordenación. A su vez, el DIE ha realizado el correspondiente análisis ambiental y territorial sobre el ámbito de la UE-2.3, concluyendo que no existe ningún tipo de afección en materia de medio ambiente y territorio que impida el desarrollo de la presente Modificación Puntual.

1.1.- MODIFICACIONES QUE SE PROPONEN A LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

En relación a las Normas Urbanísticas Reguladoras del PGOU de Aspe se proponen las siguientes modificaciones:

Usos permitidos: El planeamiento en vigor, en el ámbito de la UE-2.3, establece un máximo aprovechamiento para el uso residencial del 90% del techo edificable permitido, destinándose, en ese caso, el 10% a usos terciarios o equipamientos. Para un aprovechamiento de uso residencial inferior al 90% del techo edificable permitido, podrá aumentar el **aprovechamiento máximo de usos terciarios o de equipamientos**, **hasta un máximo del 49,99% de la edificabilidad permitida**.

Al objeto de favorecer la implantación de usos terciarios, se propone el **número mínimo de plantas edificables en una (I) planta** (en lugar de dos plantas), en edificaciones destinadas en su totalidad a otros usos diferentes del residencial, manteniendo el límite máximo de aprovechamiento residencial en el 90% del techo edificable permitido, conforme al planeamiento en vigor y limitándose el máximo aprovechamiento terciario al 49,99% de la edificabilidad permitida.

A su vez, el "Art. 7.4.4.- Condiciones de uso" de la Normas Urbanísticas para Uso Residencial en su apartado "2.- Usos compatibles" dice:
…/…
Como usos compatibles se admiten:
…/…
b) Terciario: Categorías 1ª, 2ª y 3ª. Excepto para actividades calificadas como peligrosas que se permitirán en categorías 1ª y 2ª.
- Hospedaje, en situaciones 1, 2 y 3.
- Comercio, en situaciones 2 y 3, y en planta piso primero cuando se encuentre vinculado a la planta baja.
Solamente se permiten los siguientes tipos de los definidos en el art. 4.2.6. b): local comercial y agrupación comercial hasta 600 m2.

Se propone que, como uso compatible se permita el **Uso Terciario que en materia de "Comercio" permita situaciones 2, 3 y 4** (Situación 4: En edificio exclusivo e independiente, rodeado de espacios libres y con fachada a calle).

Se introducen Medidas de Integración Paisajística para el ámbito UE-2.3, derivadas del EIP.

No se proponen modificaciones al articulado general.

A continuación se recoge la normativa que se propone para la Zona 21 (UE-2) Coca.

1.2.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS.

TÍTULO VII.- *CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO ORDENADO Y EN EL SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO. CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.*

CAPÍTULO XVII.- *CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO DE USO RESIDENCIAL.*

Sección 3.- Condiciones particulares de la zona 21 (UE-2). Coca.

Art. 7.17.12.- Condiciones de volumen.

1.- Tipo de ordenación.
El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial en sus variantes de manzana cerrada (MC), edificación semicerrada (SC), y edificación abierta en su modalidad de edificación aislada (EA).

2.- Parcela.
Se fija una parcela mínima de 90 m2 con 6 metros de fachada en la tipología manzana cerrada. Para la tipología SC se fija una parcela mínima de 300 m2 con una fachada mínima de 10 m. Para la tipología EA se fija una parcela mínima de 600 m2 con una fachada mínima de 20 m.

3.- Alineaciones.
En las tipologías MC y SC, el plano de fachada se dispondrá sobre la alineación exterior e interior. Sobre dichas alineaciones se permiten los retranqueos regulados en el art. 5.3.5, modalidades a) y d) de estas Normas.
Será obligatoria la ejecución de un chaflán de 3 m. de ancho en las intersecciones de los viales de tráfico rodado.

4.- Alturas.
- En las tipologías MC y SC regirán las siguientes condiciones:
a) Número de plantas: La altura de la edificación, en número de plantas incluida la planta baja, será la establecida gráficamente en el plano 2-1.2. Plano modificado.
b) Altura reguladora máxima: La altura reguladora máxima que podrán alcanzar las edificaciones se regula en el art. 5.3.2. de estas Normas, dependiendo del número total de plantas permitidas.
c) Altura mínima: La altura mínima permitida es de dos (2) plantas. Para las edificaciones destinadas en su totalidad a otros usos diferentes del residencial es de una (1) planta.
- En la tipología EA la altura máxima permitida son seis (6) plantas, con una altura reguladora máxima de diecinueve (19) metros, medida según se especifica en el art. 5.4.3 de estas Normas. La altura mínima permitida es de dos (2) plantas.

5.- Ocupación máxima de parcela.
Se fija la siguiente ocupación máxima de planta baja:
- En edificación según alineación de vial: 100%
- En edificación abierta: 60%

6.- Edificabilidad.
En la tipología EA: 2,55 m2t/m2s.

7.- Separaciones a los lindes de parcelas.
Se establecen las siguientes separaciones mínimas para la tipología de edificación aislada:
- Al frente de parcela y resto de linderos: 3 metros.
- A otras edificaciones en la misma parcela: 6 metros.

8.- Sustitución del tipo edificatorio.
Se podrá sustituir la tipología EA (edificación aislada) por la tipología EP (edificación adosada), siempre que dicha sustitución abarque como mínimo una manzana completa y previo Estudio de Detalle de la ordenación de volumen de toda la manzana, en dicho caso se podrán modificar las condiciones de ocupación máxima de parcela, separación a linderos y edificación en la misma parcela, sin superar la edificabilidad máxima, ni el nº máximo de plantas. En dicho ED se podrá prever la apertura de viales interiores en las manzanas con un ancho mínimo de diez (10) metros. No se permitirá la apertura de nuevas calles que acometan a una vial perteneciente a la red estructural de dotaciones públicas.

Art. 7.17.13.- Condiciones estéticas.
Regirán las condiciones fijadas para la zona 5 del Suelo Urbano, art. 7.6.3. de las presentes Normas.

Art. 7.17.14.- Condiciones de uso.
1.- El uso característico es el residencial. Se podrá destinar a dicho uso como máximo el 90% del techo edificable permitido, destinándose un mínimo del 10% a usos terciarios o equipamientos. El máximo techo edificable destinado a usos terciarios o equipamientos será del 49,99%.

2.- Usos compatibles y prohibidos: Regirán las condiciones fijadas para la zona 3 del Suelo Urbano, art. 7.4.4. nº 2 y 3 de las presentes Normas, permitiéndose el uso compatible "Comercio" en situación 4.

Art. 7.17.15.- Aprovechamiento tipo.
Cada una de las unidades de ejecución incluidas en esta zona (UE-2.1., UE-2.2., UE-2.3.) constituyen un área de reparto específica cuyo aprovechamiento tipo, justificado en la Memoria, es el siguiente:
UE-2.1.: 1,002 m2 t/m2 s.
UE-2.2.: 0,960 m2 t. tipología EA /m2 s.
UE-2.3.: 0,967 m2 t/m2 s.

***CAPÍTULO XIX.-** CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO.*

Art. 7.19.3.- Condiciones para el desarrollo de la U.E-2.
Los Programas que se elaboren para el desarrollo de cualquiera de las tres Unidades de Ejecución, UE-2.1, UE-2.2. y UE-2.3, garantizarán la ejecución simultánea de las conducciones de agua potable de la red básica grafiada en el plano 1-5.2., perimetrales o interiores a cada una de ellas y del ramal de alcantarillado de diámetro 600-700 mm de la red básica previsto por el interior o borde de dichas áreas, así como su conexión con el resto de la red en el cruce de la Ctra. de Alicante con la C/ Padre Ismael.

Para el desarrollo de la UE-2.2, y de la UE-2.3, es condición necesaria que previa o simultáneamente se urbanice el vial perimetral, previsto por el Sureste, de conexión entre la Ctra. de Alicante y la Avda. Nía-Coca.

MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA. ÁMBITO UE-2.3.

Por Medidas de Integración Paisajística en el ámbito UE-2.3 se entienden aquellas medidas de control del aspecto visual y perceptivo de los espacios públicos y de las edificaciones cuya finalidad es mitigar los impactos paisajísticos y visuales perniciosos y mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno, que serán observadas en los documentos de urbanización y desarrollo del ámbito UE-2.3 y en sus obras de ejecución.

Como consecuencia del análisis realizado en la presente MPnº29PGOU de Aspe y en el Estudio de Integración Paisajística del ámbito de la UE-2.3, se detallan a continuación las Medidas de Integración Paisajística a adoptar, en base a los recursos paisajísticos reconocidos:

- Chimenea Santa Faz.

  Bien inmueble, individual, no inventariado en el PCV, a proteger y rehabilitar integralmente por sus valores patrimoniales, etnológicos y paisajísticos. Constituirá un hito visual perceptible a la entrada de la ciudad, caracterizándola y reflejando el uso industrial anterior de la zona. El Proyecto de Urbanización del ámbito UE-2.3 contemplará las medidas y partidas presupuestarias necesarias para su rehabilitación y las obras de urbanización ejecutarán las partidas necesarias para tal fin.

- Vía Augusta.

  La presumible traza de la Vía Augusta, Ramal de Alicante, en el linde con la UE-2.3, se supone que discurre por la C/ Santa Faz, calle que se encuentra totalmente urbanizada en la actualidad. El Plan Director de Recuperación de la Vía Augusta tiene como objetivo principal recuperar, revalorizar y adecuar esta calzada para uso y disfrute de los ciudadanos, posibilitando que puedan discurrir por la misma a pie, en bicicleta o a caballo. El Proyecto de Urbanización del ámbito UE-2.3 reservará el probable territorio afectado por la Vía Augusta de obra civil gruesa que pudiera perjudicar el descubrimiento y la conservación de la calzada romana y contemplará partidas presupuestarias de excavación adecuadas para dicho descubrimiento. Caso de producirse el descubrimiento de signos, piezas o partes de la calzada de la Vía Augusta, se comunicará la circunstancia a la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano de la Consellería de Cultura, Educación y Deporte de la Generalitat Valenciana y se adoptarán las medidas que se deriven de los informes de esa Dirección General.

1.3.- FICHA DE ZONA UE-2.3.

FICHA DE ZONA.	UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-2.3

CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-RE Suelo Urbanizable ordenado pormenorizadamente.
SUPERFICIE	23.262,00 m2
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
USO COMPATIBLE	TERCIARIO, INDUSTRIAL (Categ. 1ª y 2ª), EQUIPAMIENTOS
USOS INCOMPATIBLES	GANADERO, NUCLEOS ZOOLÓGICOS
DENSIDAD	73 viv/Ha
EDIFICABILIDAD BRUTA (EB)	22.497,00 m2t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (ER)	20.247,00 m2t (máximo)
EDIFICABILIDAD TERCIARIA (ET)	2.250,00 m2t (mínimo)
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB)	0,967 m2t/m2s
ÍNDICE DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL (IER)	Máximo: 0,87 m2t/m2s
ÍNDICE DE EDIFICACIÓN TERCIARIA (IET)	Mínimo: 0,10 m2t/m2s (usos terciarios o equipamientos)
SUPERFICIE SISTEMA VIARIO (Clave V)	5.870,00 m2s (25,23%)
SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES (Clave L/J)	9.893,00 m2s (42,53%)
SUPERFICIE SUELO NETO EDIFICABLE (21/SC)	7.499,00 m2s (32,24%)

1.4.- CATÁLOGO DE BIENES DE LA MP29PGOU DE ASPE.

Ficha C-1 del Catálogo de Bienes de la Modificación Puntual nº 29 del PGOU de Aspe.

Chimenea Santa Faz: Bien Inmueble catalogado.

	CATÁLOGO DE BIENES MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 29 DEL PGOU DE **ASPE**		
	SECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL. BIENES MATERIALES INMUEBLES.		
C-1	**CHIMENEA SANTA FAZ**		
DENOMINACIÓN	Chimenea industrial Santa Faz	**CATEGORÍA**	Bien inmueble
SECCIÓN	Patrimonio Cultural	**CATALOGACIÓN**	Individual
CLASE	Bien no inventariado del PCV	**PROTECCIÓN**	Integral
DIRECCIÓN POSTAL		C/ Santa Faz sn. 03680 Aspe (Alicante).	
DIRECCIÓN CATASTRAL	Parcela 5866001XH9456N	C/ León Felipe nº 1 y 3. 03680 Aspe (Alicante).	
COORDENADAS UTM	695.651,84 4.246.438,09 ETRS 89 Huso 30	**COORD. GEOGRÁFICAS**	- 0,759215º long 38,342772º lat
TITULARIDAD		Privada.	
FOTOS			

EMPLAZAMIENTO	Municipio: Aspe

CATÁLOGO DE BIENES
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 29 DEL PGOU DE **ASPE**

SECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL. BIENES MATERIALES INMUEBLES.

C-1	**CHIMENEA SANTA FAZ**		
DENOMINACIÓN	Chimenea industrial Santa Faz	**CATEGORÍA**	Bien inmueble
SECCIÓN	Patrimonio Cultural	**CATALOGACIÓN**	Individual
CLASE	Bien no inventariado del PCV	**PROTECCIÓN**	Integral

CONDICIÓN DE BIEN NO INVENTARIADO DEL PATRIMONIO CULTURAL VALENCIANO

Justificación legal	Art 1.2. y art 2.c de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano.

DESCRIPCIÓN GENERAL

La Chimenea Santa Faz es una chimenea industrial de ladrillo, construida en 1955 para evacuar los humos y gases de la industria Cerámica Santa Faz SL.
Se desconocen sus constructores, pero conoce su procedencia murciana.
La chimenea, de 33,10 ml de altura total, dispone de elementos enterrados y aéreos. Entre los enterrados se encuentran la cimentación y dos conductos de fábrica de ladrillo que comunican los hornos de cocción de las dos naves industriales con la base de la chimenea, donde se encuentra su boca, en la fachada Este. Entre los aéreos, se encuentran la base, el fuste y la corona.
La base dispone de cuerpo central y cornisa, careciendo de zócalo. Está formada por fábrica de ladrillo con aparejo flamenco y junta enrasada, salvo en los ajustes de esquina, donde se adapta la pieza a la longitud de la hilada. Es de planta cuadrada y volumen tronco piramidal. Altura: 3,73 ml. Zócalo: No. Pendiente: 3,8%. Entrada de humos: Sí. Orientación: E.
La cornisa es sencilla, de varias hiladas sobrevoladas a sogas y con el mismo ladrillo y aparejo flamenco que el cuerpo central. En una esquina tiene un desprendimiento de toda la cornisa, consecuencia de un impacto.
El fuste es circular, formado por piezas de cerámica aplantilladas, que disminuyen sus dimensiones a medida que se asciende. Su pendiente es del 1,62% y su longitud 28,18 ml. El aparejo es a sogas y la junta es enrasada, con apretón de anilla, estilo murciano. El fuste tiene un desplome en su tercio superior, hacia el NO, de 42 cm aproximadamente. Cable pararrayos: Sí. Orientación: N.
La corona dispone de imposta y cuerpo central. Carece de cornisa, bordón y boquilla. La imposta está formada por dos hiladas de cuñas aplantilladas sobrevoladas y a sogas, que envuelven una hilada dentellada, simple y a tizón. El cuerpo central tiene el adorno especial de disponer doble curvatura y una serie de hiladas dentelladas a sogas y en diagonal, de morfología murciana. Como consecuencia del impacto de un rayo, la corona carece de pararrayos y se encuentra muy deteriorada en las hiladas superiores.

Cronología	1955	**Estilo**	Escuela murciana
Uso original	Chimenea industrial	**Uso actual**	Sin uso

Tipología	Industrial, de ladrillo	**Autor**	Desconocido
Partes	Conductos, cimentación, base, fuste y corona		
Soluciones const.	Dos conductos enterrados, fuste de circular. Escuela murciana.		
Bienes inmuebles	Conductos y chimenea industrial.		
Elementos interés	La chimenea en su conjunto.		
Elem. impropios	Arquetas perimetrales a la base y otros añadidos colindantes		
ESTADO DE CONSERVACIÓN Y PATOLOGÍAS			
Est. conservación	Regular		
Patologías	Desplome del fuste en el tercio superior. Agrietamiento del fuste. Dos tipos de grietas: con traza de rombos y verticales. Desmoronamiento de las partes superiores de la corona. Ausencia de pararrayos y de línea de puesta a tierra.		
VALORACIÓN DE INTERÉS			
Arquitectónico	Sí	**Etnológico**	Sí
Histórico	No	**Arqueológico**	No
Paisajístico	Sí	**Otros**	No

COMPONENTES	Valoración	Estado	**Actuación**	Importancia / prioridad
Base	Conservar	Bueno	Mantenimiento	Alta / No urgente
Fuste	Conservar	Regular	Mantenimiento	Alta / Urgente
Corona	Conservar	Malo	Mantenimiento	Alta / Urgente

INTERVENCIONES RECIENTES. ACTUACIONES PREVISTAS

Intervenciones recientes: No se han producido.

Actuaciones previstas: Consolidación del fuste. Reconstrucción de la corona. Instalación de pararrayos.

CATÁLOGO DE BIENES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 29 DEL PGOU DE **ASPE**

SECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL. BIENES MATERIALES INMUEBLES.

C-1 CHIMENEA SANTA FAZ

DENOMINACIÓN	Chimenea industrial Santa Faz	**CATEGORÍA**	Bien inmueble
SECCIÓN	Patrimonio Cultural	**CATALOGACIÓN**	Individual
CLASE	Bien no inventariado del PCV	**PROTECCIÓN**	Integral

RÉGIMEN GENERAL DE INTERVENCIONES, USOS Y DESTINOS PREVISTOS

Obras de conservación en la chimenea industrial junto al resto de obras de urbanización del ámbito UE-2.3.
Uso: Paisajístico.
Destino: Dotación escultural en zona verde.

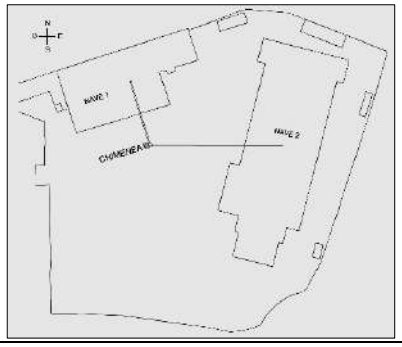
RÉGIMEN URBANISTICO DEL EMPLAZAMIENTO

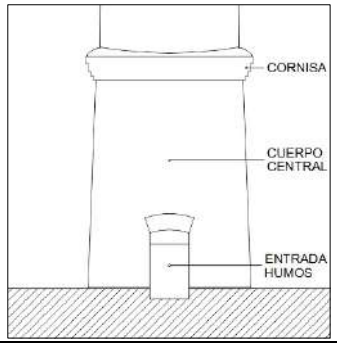
Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable Pormenorizado Normal (Art 7.1.4.b de las Normas Urbanísticas). UE-2.3.
Ámbito de planeamiento: Unidad de Ejecución UE-2.3.
Ordenación pormenorizada por el PGOU: Sí.

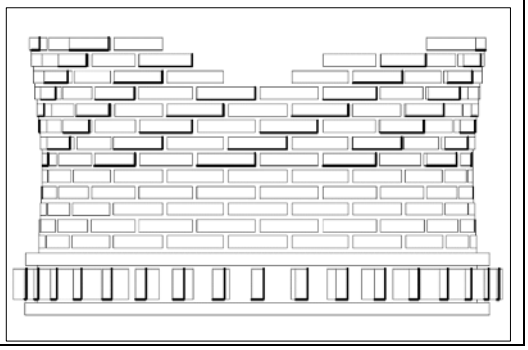
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

Parcela industrial a la entrada del Suelo Urbano de Aspe, junto a la carretera de Alicante CV-847, sin uso.
En el interior de la parcela existen dos naves industriales en mal estado de conservación, una vivienda de dos plantas con oficinas y otras pequeñas edificaciones de menor envergadura.
La chimenea se encuentra junto a la nave nº 1, la más antigua. Se conecta mediante galerías subterráneas con las dos naves. El entorno inmediato de la chimenea presenta acumulación de restos cerámicos.

FOTOGRAFÍAS



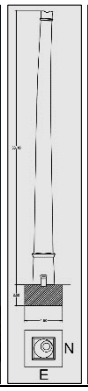




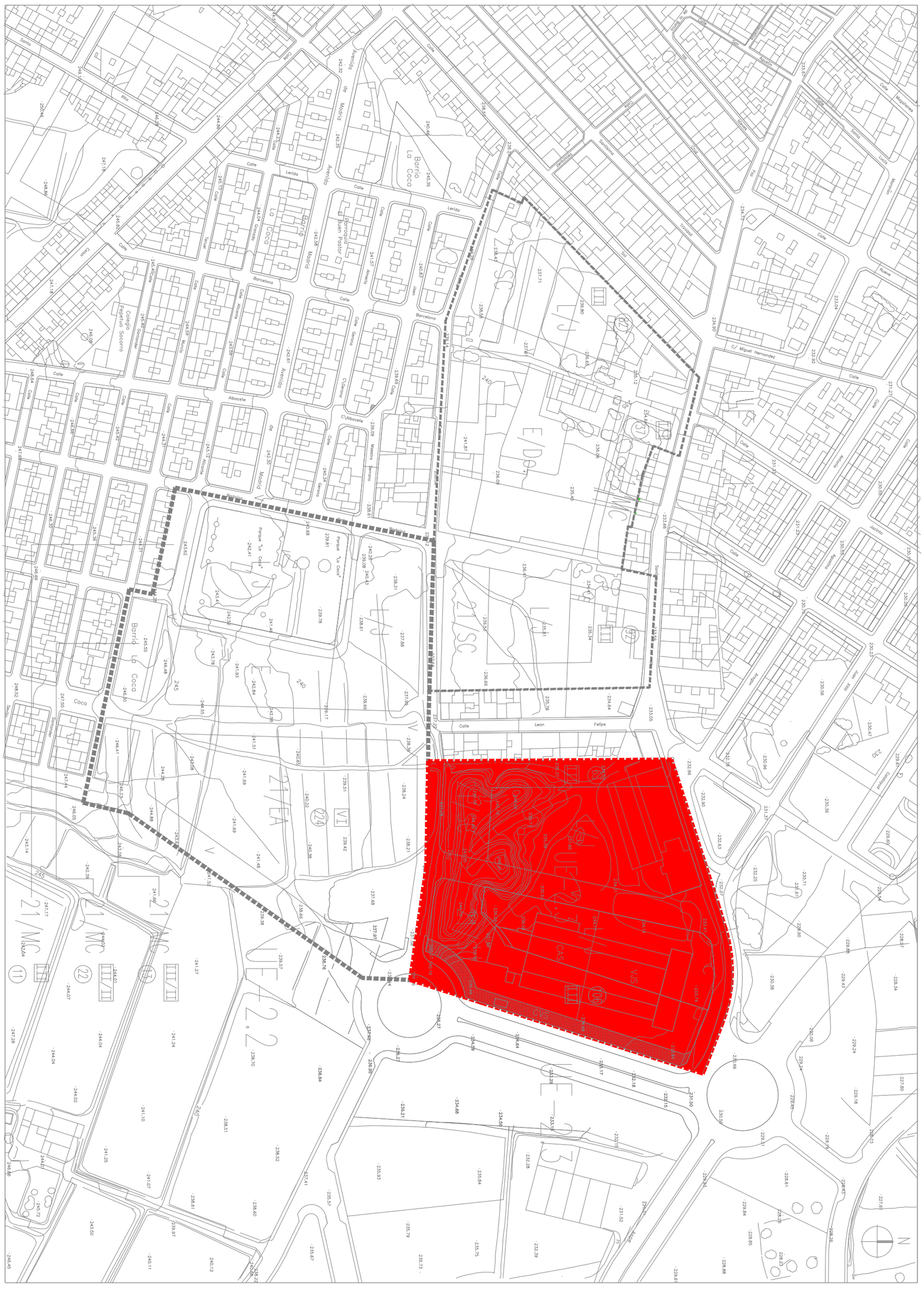
Traza galerías

Partes de la base

Corona



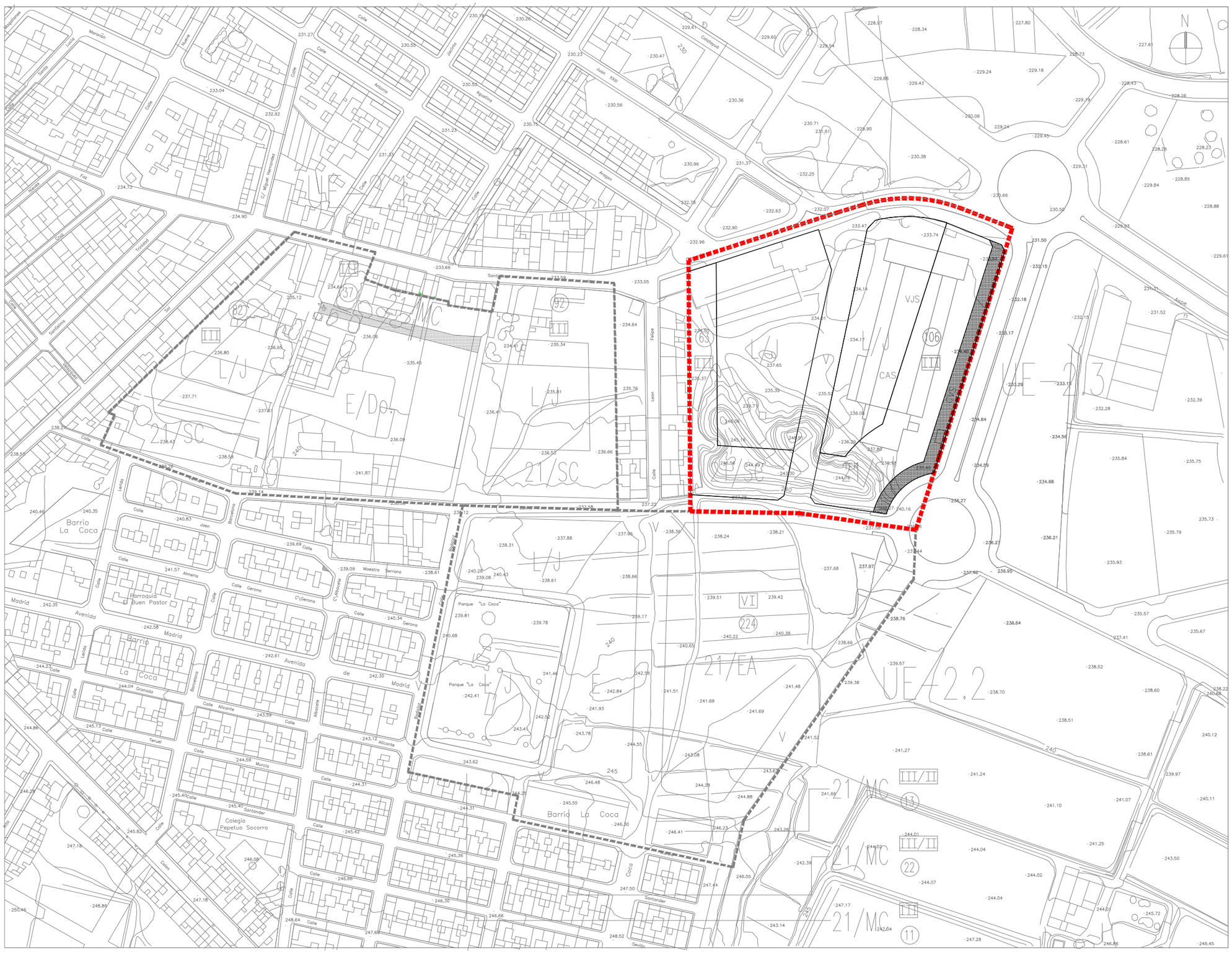
Manuel Martínez Rey.
Arquitecto.
Colegiado COACV 03447.



MANUEL|
MARTINEZ|REY

Firmado digitalmente por MANUEL|MARTINEZ|MARTINEZ|REY
Nombre de reconocimiento (DN): cn=MANUEL|MARTINEZ|REY, serialNumber=19466004T, sn=MARTINEZ|REY, givenName=MANUEL, c=ES
Fecha: 2022.05.04 14:59:36 +02'00'

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 29 DEL PGOU DE ASPE. ÁMBITO UE-2.3	MUNICIPIO: ASPE	UE-2.3 ÁMBITO DE ACTUACIÓN	inf 1
PROMOTOR: ELIT ALIQUAM S.L. FECHA: MAYO 2022	ESCALA: 1:2000		
ARQUITECTO: MANUEL MARTÍNEZ REY.	PLANO: SITUACIÓN		



MANUEL| MARTINEZ| REY

Firmado digitalmente por MANUEL| MARTINEZ|REY
Nombre de reconocimiento (DN): cn=MANUEL|MARTINEZ|REY, serialNumber=19466004T, givenName=MANUEL, sn=MARTINEZ REY, ou=CIUDADANOS, o=ACCV, c=ES
Fecha: 2022.05.04 15:05:09 +02'00'

LEYENDA

UE-3.1 UNIDAD DE EJECUCION 3.1

PERIMETRO AMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCION

CODIGOS:

TERRENOS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO:

20/SC — Nº DE ZONA / TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION

III — Nº DE PLANTAS PERMITIDAS

20 — Nº DE VIVIENDAS MAXIMAS

SISTEMAS:

L/ SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES
J. JARDINES

V/ SISTEMA VIARIO

E/ SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
Do. DOCENTE
Dp. DEPORTIVO

N

SECTOR 7
Distribución viaria segun el Plan Parcial

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ASPE

REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
— ASPE —
MAYO 2002

POR EL EQUIPO REDACTOR:
MANUEL CASTAÑO CANO
INGENIERO DE C. C. Y P.
D.N.I. 29.003.084-S

UNIDADES DE EJECUCION UE-2.1,2.2,2.3
CALIFICACION Y REGULACION DEL SUELO
RESIDENCIAL

PLANO Nº2-1.2
ESCALA: 1/2.000

inf 2

ÁMBITO DE ACTUACIÓN
UE-2.3

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 29 DEL PGOU DE ASPE. ÁMBITO UE-2.3
MUNICIPIO: ASPE
ESCALA: 1:2000
FECHA: MAYO 2022
PLANO: PLANEAMIENTO EN VIGOR
PROMOTOR: ELIT ALIQUAM S.L.
ARQUITECTO: MANUEL MARTÍNEZ REY.

B1	BLOQUE B1 Sup.: 2.789,95 m2s.	CVS	DOTACIONAL. SISTEMA VIARIO. Acera.	VJS1	DOTACIONAL. SISTEMA ESPACIOS LIBRES. L/J JARDIN nº1 : Sup.: 5.583,02 m2s
B2	BLOQUE B2 Sup.: 4.709,05 m2s.	VJS	DOTACIONAL. SISTEMA ESPACIOS LIBRES. L/J JARDIN. Sup.: 4.309,98 m2s + 5.583,02 m2s = 9.893,00 m2s	VJS2	DOTACIONAL. SISTEMA ESPACIOS LIBRES. L/J JARDIN nº2 : Sup.: 4.309,98 m2s

SUPERFICIE TOTAL ZONA 21/SC: 7.499,00 m2s

SUPERFICIE TOTAL SISTEMA VIARIO: 5.870,00 m2s

SUPERFICIE TOTAL UE-2.3: 23.262,00 m2s

MANUEL| MARTINEZ| REY

Firmado digitalmente por MANUEL| MARTINEZ|REY
Fecha: 2023.11.20 14:53:57 +01'00'

3 inf

ÁMBITO DE ACTUACIÓN
UE-2.3

MUNICIPIO: ASPE

ESCALA: 1:1000

PLANO: DIMENSIÓN SUPERFICIAL Z.V. EN PLAN GENERAL

DIE DE LA MP nº 29 DEL PGOU DE ASPE. ÁMBITO UE-2.3

FECHA: NOVIEMBRE 2023

PROMOTOR: ELIT ALIQUAM S.L.

ARQUITECTO: MANUEL MARTÍNEZ REY.

B1	BLOQUE B1 Sup.: 2.789,95 m2s.	CVS	DOTACIONAL. SISTEMA VIARIO. Acera.	VJS1	DOTACIONAL. SISTEMA ESPACIOS LIBRES. L/J JARDIN nº1 : Sup.: 5.583,02 m2s
B2	BLOQUE B2 Sup.: 4.709,05 m2s.	VJS	DOTACIONAL. SISTEMA ESPACIOS LIBRES. L/J JARDIN. Sup.: 4.309,98 m2s + 5.583,02 m2s = 9.893,00 m2s	VJS2	DOTACIONAL. SISTEMA ESPACIOS LIBRES. L/J JARDIN nº2 : Sup.: 4.309,98 m2s

SUPERFICIE TOTAL ZONA 21/SC: 7.499,00 m2s

SUPERFICIE TOTAL SISTEMA VIARIO: 5.870,00 m2s

SUPERFICIE TOTAL UE–2.3: 23.262,00 m2s

MANUEL| MARTINEZ| REY

Firmado digitalmente por MANUEL| MARTINEZ|REY
Fecha: 2023.11.20 14:58:21 +01'00'

inf 4

ÁMBITO DE ACTUACIÓN
UE-2.3

MUNICIPIO: ASPE

ESCALA: 1:1000

PLANO: DIMENSIÓN SUPERFICIAL Z.V. EN MP29 PGOU

DIE DE LA MP nº 29 DEL PGOU DE ASPE. ÁMBITO UE-2.3

FECHA: NOVIEMBRE 2023

PROMOTOR: ELIT ALIQUAM S.L.

ARQUITECTO: MANUEL MARTÍNEZ REY.

2-1.2
Plano modificado

UE-2.3
ÁMBITO DE ACTUACIÓN

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 29 DEL PGOU DE ASPE. ÁMBITO UE-2.3 MUNICIPIO: ASPE

ESCALA: 1:1000

FECHA: MAYO 2022

PLANO: CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO

PROMOTOR: ELIT ALIQUAM S.L.

ARQUITECTO: MANUEL MARTÍNEZ REY.

B1	BLOQUE B1 Sup.: 2.789,95 m2s.
B2	BLOQUE B2 Sup.: 4.644,79 m2s.
CVS	DOTACIONAL. SISTEMA VIARIO. Acera.
VJS	DOTACIONAL. SISTEMA ESPACIOS LIBRES. L/J JARDIN. Sup.: 4.309,98 m2s + 5.583,02 m2s = 9.893,00 m2s

SUPERFICIE TOTAL ZONA 21/SC: 7.499,00 m2s

SUPERFICIE TOTAL SISTEMA VIARIO: 5.870,00 m2s

SUPERFICIE TOTAL UE–2.3: 23.262,00 m2s

MANUEL|
MARTINEZ|REY

Firmado digitalmente por MANUEL|MARTINEZ|REY
Nombre de reconocimiento (DN): cn=MANUEL|MARTINEZ|REY, serialNumber=19466004T, givenName=MANUEL, sn=MARTINEZ REY, ou=CIUDADANOS, o=ACCV, c=ES
Fecha: 2022.05.04 14:58:27 +02'00'