Genérico Urbanismo

Núm. Exp.: 2021/309-URB

Asunto MODIFICACIÓN PUNTUAL 31 PGOU. PARCELA DEPOSITO EN SECTOR 5
Interesado CRISTER GRUPO INVERSOR SL, NAVARRO MARTINEZ JUAN JOSE, GLOBAL OMNIUM MEDIOAMBIENTE S.L.
Dirección PLAZA MAYOR 1 CASA CONSISTORIAL

Informe Técnico

I. BORRADOR

MODIFICACIÓN PUNTUAL PORMENORIZADA DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 5 "ALCANÁ" Y ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LAS MANZANAS DE USO RESIDENCIAL DEL SECTOR 5 "ALCANÁ" PARA CAMBIO DE CALIFICACIÓN EN PARCELA TERCIARIA Y PARCELA DE EQUIPAMIENTO.

ASPE, MARZO 2023

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://sede.aspe.es mediante Código Seguro de Verificación 14614150261473742437

BORRADOR

I. ANTECEDENTES

Justificación de la necesidad de modificación

A raíz de la compra por un particular de la parcela T2, calificada como terciaria tanto en el Plan Parcial del Sector 5 Alcaná como en el estudio de Detalle para la Ordenación de Volúmenes de las Manzanas de Uso Residencial de dicho Sector, el Ayuntamiento toma conciencia que existe un depósito de agua, que da servicio al sector, en parcela privada, construido durante la urbanización de dicho sector con la autorización del entonces propietario de la parcela, y que no consta en la reparcelación llevada a término.

Por todo ello se da la paradoja de la existencia de una infraestructura pública en una parcela privada, por lo cual, es necesario recalificar parte de la parcela T2 (terciaria) como dotacional de infraestructuras y servicios.

Así mismo, con el objeto de compensar al actual propietario por la minoración de su parcela se propone recalificar la misma cantidad de suelo de la parcela EQ-TD (equipamiento asistencial) como terciaria, para de esta manera poder a modo de permuta, en caso que proceda, compensar al propietario de la parcela T2.

Por último, se actualiza la superficie real de las parcelas debido a que en la reparcelación se reservaron parcelas destinadas a centros de transformación que no habían sido tenidos en cuenta en el Plan Parcial aprobado, aunque si tenidas en cuenta en el estudio de Detalle para la Ordenación de Volúmenes de las Manzanas de Uso Residencial de dicho Sector.

Indicar que el presente borrador es una modificación del borrador original, tras el periodo de exposición pública, atendiendo a la solicitud del propietario y el escrito de la compañía suministradora de agua Global Omnium Medioambiente, S.L., en el sentido de ampliar la parcela de equipamiento, y avalada por la providencia firmada por Alcaldía en la que se indica que se proceda a la "…modificación de la propuesta inicial, ampliando la superficie a recalificar junto al depósito de agua, tomando como límite de dicha modificación el talud existente en la parcela…".

Iniciativa del Borrador

En fecha 8 de ABRIL de 2021, por parte de Alcaldía, se firma una providencia en la cual se insta a que se lleve a cabo, entre otras, a la mayor brevedad posible, modificación puntual para la modificación de la calificación de la parcela perteneciente al Sector 5, a fin de adecuar la calificación de la parcela en la que se encuentra el depósito, pasando a dotacional de infraestructuras y servicios.

Tras el periodo de exposición pública, atendiendo a la solicitud del propietario y el escrito de la compañía suministradora de agua Global Omnium Medioambiente, S.L., desde Alcaldía se insta a la "…modificación de la propuesta inicial, ampliando la superficie a recalificar junto al depósito de agua, tomando como límite de dicha modificación el talud existente en la parcela…".

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://sede.aspe.es mediante Código Seguro de Verificación 14614150261473742437

Planeamiento municipal en vigor

El Plan General Municipal de Ordenación de Aspe, es aprobado en el año 1995 por la Comisión Territorial de Urbanismo el 24 de mayo de dicho año y publicado en el BOP de 28 de junio de 1995, tuvo en su creación la intención de solucionar los problemas urbanísticos que se venían dando con las NNUU Subsidiarias del 1982.

El 18 de diciembre de 2003, por el Pleno Municipal, se aprueba el Plan Parcial del Sector 5 "Alcaná", publicándose en fecha 18 de marzo de 2005 en el BOPA la aprobación definitiva del mismo.

El 29 de marzo de 2006, por el Pleno Municipal, se aprueba el Estudio de Detalle del Sector 5 "Alcaná", publicándose en fecha 20 de septiembre de 2006 en el BOPA la aprobación definitiva del mismo. Dicho Estudio de Detalle fue modificado por el Estudio de Detalle Modificado del Sector 5 "Alcaná", el cual fue aprobado por el Pleno Municipal en fecha 22 de febrero de 2011 y publicado en el BOPA en fecha 2 de enero de 2012.

Tras más de 16 años desde la entrada en vigor del Plan Parcial del Sector 5 "Alcaná", y debido a que durante las obras de urbanización del sector fue necesaria la realización de un depósito e impulsión de agua, en una de las parcelas terciarias del sector, no realizándose en su momento la oportuna modificación de planeamiento, se considera necesario dar una solución al problema generado mediante la modificación de la calificación de parte de la parcela ocupada por dicho depósito.

Tanto el Plan Parcial como el Estudio de Detalle indican la calificación de terciario para la parcela donde se sitúa el citado depósito.

De este modo, se hace necesaria una Modificación Puntual que posibilite la calificación de parte de la parcela terciaria T2 (donde se sitúa el citado depósito), como parcela de equipamiento.

Modificaciones puntuales realizadas desde la aprobación del Plan General

Con posterioridad a la aprobación del Plan General, se han tramitado diversos expedientes de Modificación Puntual del mismo, citándose a continuación:

1) Exp. 7-002-97: Este expediente contiene cuatro grupos de modificaciones puntuales (numerados del 1 al 4) que afectan al suelo urbano, al suelo urbanizable y al suelo no urbanizable y a las normas urbanísticas del Plan General. Dichas modificaciones puntuales (a excepción de las nº 1.1.3, 1.1.8, 3.5, 3.6 y 9.3.10) fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesiones de fecha 30 de julio de 1.999 y 4 de noviembre de 1.999.

2) Exp. 7-063-2000: En dicho expediente se tramitó la modificación puntual 1.1.8 que no había sido objeto de aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante (se trata de una modificación puntual que inicialmente formaba parte del Exp 7-002-97 citado anteriormente). Dicha modificación consistió en abrir nueva calle entre las calles San Juan y José Cremades, a modo de prolongación de la calle Las Parras. Esta modificación puntual fue aprobada definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 20 de septiembre de 2.001.

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://sede.aspe.es mediante Código Seguro de Verificación 14614150261473742437

3) Exp. 7-021-2000: Modificación Puntual nº 5 del Plan General: El objeto de esta modificación puntual fue la reubicación de determinados espacios dotacionales públicos, viario y espacios libres, que corresponden tanto al suelo urbano (zona 4 "Serranica" Área de Reparto nº 8) como al suelo urbanizable pormenorizado residencial colindante (U.E. 1.3), sin alterar la delimitación de ambas zonas ni sus aprovechamientos urbanísticos. Esta modificación puntual fue aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de fecha 11 de marzo de 2.002.

4) Exp. 7-002-2004 y 7-021-2005: Modificaciones Puntuales nº 6 y 7 del Plan General:
   a) La Modificación Puntual nº 6 consistía en desafectar del destino (uso) dotacional público, en concreto "Equipamiento Público Administrativo" el solar que actualmente ocupa el Almacén Municipal (que constituye la práctica totalidad de la manzana delimitada por las calles Jesús, Cantal de Eraes, Ruperto Chapí y Virgen de la Esperanza, situada en la Zona 8 "Vistahermosa" del suelo urbano del vigente PGOU) pasando a uso residencial, predominante en la citada Zona 8, así como la calificación como equipamiento de la parcela en la que se ubica el edificio de "la Ermita de Ntra. Sra. De la Concepción". La Modificación Puntual nº 6 fue aprobada tras resolver recurso de reposición, mediante Resolución de fecha 2 de mayo de 2013, por la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.
   a) La Modificación Puntual nº 7 consistió en introducir un nuevo artículo 2.4.4 en las Normas Urbanística del PGOU (formando parte del Capítulo IV del Título II) denominado "Criterios para el cómputo de elementos de la Red Primaria de Dotaciones Públicas del PGOU a efectos de verificar el cumplimiento de estándares de la Red Secundaria". Dicha Modificación Puntual nº 7 fue aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en el acuerdo adoptado en sesión de fecha 28 de septiembre de 2.004.

5) Exp. 7-018-2004: Modificación Puntual nº 8 del Plan General: Esta Modificación Puntual se refiere a la manzana delimitada por las calles Vicente Cervera, Manuel de Falla, Cruz Roja y Obispo Reyes Carrasco y consiste en mantener el tipo de ordenación a vial establecido para la citada manzana, pero sustituyendo la variedad "edificación en manzana cerrada" (MC) por la variedad "edificación semicerrada" (SC), conforme a las definiciones establecidas en el art. 5.2.1 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU, compensando la reducción en la ocupación de parcela con un incremento en el número máximo de plantas permitidas, pasando de tres (III) a cuatro plantas (IV), incluida la planta baja.
   Fue aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 23 de septiembre de 2.004, y fue aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en sesión de fecha 3 de febrero de 2005.

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://sede.aspe.es mediante Código Seguro de Verificación 14614150261473742437

6) Exp. 7-062-2004: Modificaciones puntuales nº 9 y 10 del Plan General:

a) La modificación puntual Nº 9 consistió en una readaptación de las vigentes alineaciones del PGOU a las derivadas a la ejecución del proyecto de construcción de Ronda Este de Aspe, ejecutado por la Excma. Diputación de Alicante en el año 2000, entre cuyas previsiones, se contemplaba y se ejecutó una rotonda no prevista por el PGOU en la confluencia de las calles Nía-Coca, Avda. Juan Carlos I, Los Pasos y Avda. Pintor Pastor Calpena.

b) La modificación puntual Nº 10 consistió en reajustar (modificar) las alineaciones de la Zona 12 del suelo urbano "Avda. de Navarra" a las determinaciones del proyecto de obra pública aprobado en fecha 18 de mayo de 2004, por la Consellería de Infraestructuras y Transporte, denominado "Clave 252 – A – 1464. Ronda Sureste de Novelda" (proyecto que contempla también el desdoblamiento de la N-325 hasta el núcleo urbano de Aspe).

Ambas modificaciones puntuales nº 9 y 10 fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en sesión de fecha 8 de marzo de 2006.

7) Exp. 7-007-2007: Modificaciones puntuales nº 11, 12 y 13 del Plan General:

a) La modificación puntual nº 11, posibilitó materializar, en la Zona 12 del suelo urbano "Avda. Navarra" y en la Zona 26 del suelo urbanizable (UE-7 "Avda. Navarra": U.E-7.1, U.E-7.2, U.E-7.3 U.E-7.4, y U.E-7.5) las edificabilidades atribuidas por parcela neta por el vigente Plan General, incrementando el número de alturas pasando de dos plantas a tres, sin incrementar el aprovechamiento tipo y manteniéndose la edificabilidad neta por parcela. En dicha modificación se incluía además la posibilidad de incrementar la ocupación del subsuelo de las parcelas netas al 100% para atender a una propuesta efectuada por una entidad privada durante la tramitación del correspondiente expediente.

b) La modificación puntal nº 12, consistió en reducir ligeramente el retranqueo de la línea de edificación de las parcelas recayentes al primer tramo de la futura Ronda Norte (tramo cuyo eje constituye la línea de separación entre las unidades de ejecución 7.4 y 7.5), pasando de 14,0 m a 10,0 m, con la finalidad de posibilitar en esas mismas parcelas la materialización de la edificabilidad atribuida por el Plan General, sin dificultar la ampliación del vial actual, al considerar suficiente para la ejecución de la futura Ronda Norte la nueva distancia de separación entre edificaciones (42,0 m en lugar de los 50,0 iniciales).

c) La modificación puntual nº 13, consistió en posibilitar las transferencias de aprovechamiento urbanístico entre parcelas de resultado de las unidades de ejecución U.E-7.1, U.E-7.2, U.E-7.3 U.E-7.4, y U.E-7.5, siempre que el aprovechamiento urbanístico a transferir venga de parcelas con edificaciones preexistentes y en funcionamiento que ocupan la práctica totalidad de las mismas, y las parcelas que reciban dicho aprovechamiento puedan materializarlos sin superar el volumen máximo definido por los nuevos

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://sede.aspe.es mediante Código Seguro de Verificación 14614150261473742437

parámetros urbanísticos establecidos (modificación puntual nº 11): tres alturas manteniendo la ocupación máxima definida. Dichas transferencias de aprovechamiento entre particulares se formalizarían en documento público y serían aprobadas por el Ayuntamiento, para posteriormente acceder al Registro de la Propiedad. Dichas modificaciones puntuales nº 11, 12 y 13 fueron aprobadas definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Aspe, con fecha 26 de julio de 2007, habiéndose publicado dicha aprobación con fecha 25 de septiembre de 2007.

8) Exp. 7-006-2011: Modificación puntual nº 14 del Plan General: La modificación puntual nº 14 tenía por objeto concretar las condiciones generales de las edificaciones aplicables a las parcelas calificadas como equipamientos y servicios urbanos, que no se encuentran incluidas en ninguna zona de normativa particular, completando los parámetros urbanísticos aplicables a aquellas parcelas y edificios incluidos en el sistema de equipamiento comunitario. Por otro lado, y con objeto de posibilitar el uso del patrimonio arquitectónico edificado con esta misma calificación urbanística, se establecían las excepciones precisas para posibilitar la continuación del servicio, su renovación y/o mejora, y en algunos supuestos su reapertura al uso público.
La referida modificación puntual nº 14 del vigente PGOU, referida a la ordenación pormenorizada del mismo, fue aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno de este Ayuntamiento, adoptado en sesión extraordinaria celebrada el día 20 de mayo de 2011, habiéndose publicado dicha aprobación con fecha 22 de junio de 2011, en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante nº118/2011.

9) Exp. 7-026-2011: Modificación puntual nº 15 del Plan General: La modificación puntual nº 15 tenía por objeto regular las condiciones establecidas para la concesión de vados para vehículos recogidas en las normas urbanísticas del vigente Plan General, concretando los parámetros exigibles a los locales para los que se pretenda obtener el vado, e introduciendo aquellas excepciones que resulten necesarias para resolver la situación especial de aquellos locales destinados a personas con movilidad reducida (PMR), así como la discrepancia entre la dotación de plazas de aparcamiento exigida en las normas urbanísticas atendiendo al uso y clase de suelo, y la dotación exigida a través de los requisitos para la obtención de los vados, en determinados casos.
Dicha modificación puntual nº 15 del vigente PGOU, fue aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno de este Ayuntamiento, 2011, adoptado en sesión celebrada el día 25 de octubre de 2011, habiéndose sometido a información pública con fecha 30 de noviembre de 2011, en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº 6662, y siendo aprobada de forma definitiva por el Ayuntamiento en fecha 25 de enero de 2012 y publicada en el B.O.P.A. nº 44 de fecha 2 de marzo de 2012.

10) Exp. 7-027-2011: Modificación puntual nº 16 del Plan General: La modificación puntual nº 16 tenía por objeto eliminar de la normativa del PGOU un párrafo relativo a la afectación a uso público de todos aquellos caminos que no siendo de

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://sede.aspe.es mediante Código Seguro de Verificación 14614150261473742437

propiedad pública den acceso a dos o más fincas o propiedades diferentes, aplicándoseles, por tanto, la normativa genérica establecida en el Plan General en cuanto a retranqueos, vallados, etc., y que desde su entrada en vigor ha venido desencadenando gran cantidad de reclamaciones por parte de los particulares, al considerar la Gerencia Territorial de Catastro, que dichos caminos eran públicos.
Dicha modificación puntual nº 16 del vigente PGOU, fue aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno de este Ayuntamiento, 2011, adoptado en sesión celebrada el día 25 de octubre de 2011, habiéndose sometido a información pública con fecha 30 de noviembre de 2011, en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº 6662, y siendo aprobada de forma definitiva por el Ayuntamiento en fecha 25 de enero de 2012 y publicada en el B.O.P.A. nº 59 de fecha 26 de marzo de 2012.

11) Exp. 7-030-2009: Modificación puntual nº 17 del Plan General: La modificación puntual nº 17 tenía por objeto la delimitación de diversas zonas de protección arqueológica con relación a lo previsto en los artículos 58.3 y 62 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, con la finalidad de garantizar la protección de los restos arqueológicos o paleontológicos existentes en el término municipal, motivada por la información obtenida tanto en las recientes actuaciones arqueológicas llevadas a cabo, como a través de diversos estudios de investigación y documentación a los que el Ayuntamiento ha tenido acceso.
Dicha modificación puntual nº 17 del vigente PGOU, fue aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno de este Ayuntamiento, 2011, adoptado en sesión celebrada el día 25 de octubre de 2011, habiéndose sometido a información pública con fecha 30 de noviembre de 2011, en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº 6662, y siendo aprobada de forma provisional por el Ayuntamiento Pleno en fecha 26 de junio de 2013 y definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 30 de septiembre de 2013, siendo publicado en el B.O.P.A. nº 214 en fecha 11 de noviembre de 2013.

12) Exp. 000197/2012-URB: Modificación puntual nº 18 del Plan General: Esta modificación tenía por objeto concretar las condiciones de la parcela mínima edificable aplicables al suelo urbano de uso industrial, estableciendo las mismas excepciones previstas en el vigente PGOU DE Aspe para las parcelas de suelo urbano residencial, con la finalidad de posibilitar la edificación de los solares vacantes, la ampliación de las edificaciones existentes, así como la reedificación de las mismas todo ello con objeto de incentivar y diversificar la actividad industrial de municipio. Fue aprobado de forma definitiva por el Ayuntamiento Pleno en fecha 26 de junio de 2012 y publicado en el BOPA nº 139 de fecha 23 de julio de 2012.

13) Exp. 000326/2012-URB: Modificación puntual nº 19 del Plan General: La modificación puntual nº 19 tenía por objeto el ajuste de alineaciones de vial en suelo urbano Zona 12 "Avda. de Navarra y Suelo Urbanizable U.E. 7.2, siendo aprobada por el Ayuntamiento Pleno de forma definitiva en sesión de fecha 25 de septiembre de 2012 y publicada en el B.O.P.A. nº 198 de fecha 17 de octubre de 2012.

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://sede.aspe.es mediante Código Seguro de Verificación 14614150261473742437

14) Exp. 000514/2012-URB: Modificación puntual nº 20 del Plan General: La modificación puntual nº 20 tenía por objeto la ordenación volumétrica de la manzana 220 del Suelo Urbano, con objeto de proteger y conservar la chimenea industrial de ladrillo cerámico existente, creando un nuevo espacio dotacional público en su entorno. Fue aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 25 de febrero de 2014, siendo aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 9 de mayo de 2014 y publicada en el BOPA número 110, en fecha 10 de junio de 2014.

15) Exp. 000549/2013-URB: Modificación puntual nº 21 del Plan General: La modificación puntual nº 21 tenía por objeto la regulación de la altura libre en planta baja, con el fin de adaptarla a la normativa técnica sectorial de aplicación. Fue aprobada definitivamente, tras la pertinente tramitación, por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 25 de febrero de 2014, siendo publicada en el B.O.P.A. nº 50 de fecha 13 de marzo de 2014.

16) Exp. 000189/2014-URB: Modificación puntual nº 22 del Plan General: La modificación puntual nº 22 tenía por objeto la regulación de los parámetros aplicables a los elementos salientes no permanentes, en concreto, ajustar la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno a la regulación que a este respecto establece la vigente normativa de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. Esta modificación puntual fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en fecha 23 de septiembre de 2014 y publicada en el B.O.P.A. nº 203 de fecha 23 de octubre de 2014.

17) Exp. 000274/2014-URB: Modificación puntual nº 23 del Plan General: La modificación puntual nº 23 tenía por objeto la revisión de la regulación del uso "almacenamiento y valorización de residuos" en las Zonas de Ordenación de uso característico industrial ubicadas en el núcleo urbano, así como en la Zonas de Ordenación de uso característico residencial, con el objeto de dar cabida en las zonas industriales al uso mencionado, que actualmente está prohibido en ellas por las Normas Urbanísticas del PG. Asimismo, se pretendía liberar de este uso industrial a las zonas residenciales, en las que se permitía con anterioridad a la modificación el uso industrial de almacenaje como uso compatible al característico (residencial).
A la vista de lo anterior, se consideró necesario revisar la regulación de los usos prohibidos en las Zonas de uso característico industrial, y reconsiderar los usos compatibles de carácter industrial en las Zonas de uso característico residencial, con el objeto de permitir el uso "almacenaje y valorización de residuos" en zonas industriales, y prohibirlo en zonas residenciales.
Fue aprobada definitivamente, tras la pertinente tramitación, por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 23 de septiembre de 2014, siendo publicada en el B.O.P.A. nº 203 de fecha 23 de octubre de 2014.

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://sede.aspe.es mediante Código Seguro de Verificación 14614150261473742437

18) Exp. 000275/2014-URB: Modificación puntual nº 24 del Plan General: (EN TRÁMITE) La modificación puntual nº 24 tiene por objeto la zonificación del suelo no urbanizable y derogación del Plan Especial de Protección del Medio Natural y del Paisaje. Actualmente en tramitación.

19) Exp. 78/2015-URB: Modificación puntual nº25 del Plan General: La modificación puntual nº 25 tiene el objetivo de reclasificar un borde urbano industrial para la homologación del ámbito de la Unidad de Ejecución 7.5. En fecha 23 de mayo de 2019 fue aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno. Aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 24 de febrero de 2020.

20) Exp. 391/2018-URB: Modificación puntual nº 26 del Plan General: La modificación puntual nº 26 tiene el objetivo de regular parámetros urbanísticos que afectan a las parcelas de uso equipamiento docente para permitir realizar las mejoras solicitadas por los centros educativos de Aspe, mediante la adhesión al Plan Edificant llevado a cabo por la Generalitat Valenciana, el cual se lleva a cabo mediante la Delegación de Competencias al Ayuntamiento. Fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en fecha 23 de mayo de 2019 y publicada en el BOPA nº 117, de fecha 20 de junio de 2019.

21) Exp. 124/2019-URB: Modificación puntual nº 27 del Plan General: La modificación puntual nº 27 tiene por objeto establecer una regulación urbanística específica para la implantación de establecimientos de suministro de carburantes en suelo urbano. Se pretende favorecer con esta modificación la compatibilidad de las instalaciones de suministro de carburantes con el suelo urbano de uso característico residencial. Actualmente en tramitación.

22) Exp. 312/2019-URB: Modificación puntual nº 28 del Plan General: La modificación puntual nº 28 tiene el objetivo de incrementar la superficie máxima de sala de venta en locales comerciales, en los ejes comerciales desarrollados en suelo urbano, pasando de los 600 m2 autorizados actualmente a 2.500 m2. Actualmente en tramitación.

23) Exp. 244/2019-URB: Modificación puntual nº 29 del Plan General: La modificación puntual nº 29 tiene el objetivo de reordenar pormenorizadamente la U.E. 2.3 con el objetivo de facilitar la implantación de superficie comercial. Actualmente en tramitación.

24) Exp. 980/2019-URB: Modificación puntual nº 30 del Plan General: La modificación puntual nº 30 tiene el objetivo de recalificar suelo residencial como suelo para equipamiento administrativo, así como recalificar una parcela de equipamiento como residencial. Actualmente en tramitación.

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://sede.aspe.es mediante Código Seguro de Verificación 14614150261473742437

II. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Ante la existencia de un depósito de agua (infraestructura pública) en la parcela privada T2 (terciaria) del Sector 5 "Alcaná", se pretende recalificar parte de dicha parcela, la ocupada por dicha infraestructura hasta el talud existente en la misma, como dotacional de infraestructuras y servicios.

Al mismo tiempo se pretende recalificar parte de la parcela de equipamiento asistencial (EQ-TD) del Sector 5 "Alcaná" como terciaria para de esta manera poder compensar, a modo de permuta en el caso de que proceda, la disminución de parcela terciaria original.

Por último, se actualiza la superficie real de las parcelas debido a que en la reparcelación se reservaron parcelas destinadas a centros de transformación que no habían sido tenidos en cuenta en el Plan Parcial aprobado.

Las parcelas a recalificar son las siguientes:

Dirección	Ref. Catastral	Superficie	Alturas	Calificación actual	Calificación Futura
C/Aitana 2T. Sector 5	0857701XH9405N0001ME	2.720,69 m2s	2	Terciario	Terciario (parte)
					Dotacional (parte)
C/ Aitana 1Q. Sector 5	0958101XH9405N0001LE	5.401 m2s	2	Equipamiento asistencial	Equipamiento asistencial
					Terciario

Los cambios propuestos no suponen incremento ni disminución de dotaciones. En el siguiente cuadro resumen se indican las superficies afectadas, de manera que se puede observar que no se disminuye ni aumenta el suelo dotacional del sector.

ESTADO PREVIO A LA MODIFICACIÓN (*)	
Parcela terciaria (T2)	2.720,69 m2s
Parcela de equipamiento asistencial (EQ-TD)	5.402,00 m2s
Total suelo Dotacional	**8.122,69 m2s**
ESTADO TRAS LA MODIFICACIÓN	
Parcela terciaria (finca matriz T2)	1.459,35 m2s
Parcela dotacional para Infraestructuras y Servicios	1.261,34 m2s
Parcela equipamiento asistencial (finca matriz EQ-TD)	4.140,66 m2s
Nueva parcela terciaria	1.261,34 m2s
Total suelo Dotacional	**8.122,69 m2s**

(*). Según datos reparcelación

Como se observa, se mantiene la cantidad de suelo dotacional en el sector. No se modifica el estándar dotacional global vigente, conforme a lo indicado en el punto 8.2 del apartado III del Anexo IV del TRLOTUP.

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://sede.aspe.es mediante Código Seguro de Verificación 14614150261473742437

Ámbito de la modificación (parcelas coloreadas) sobre cartografía del Estudio de Detalle realizado en el Sector 5 Alcaná de Aspe.

El objetivo principal de la presente modificación puntual es recalificar parte de la parcela terciaria T2 como dotacional para infraestructuras y servicios debido a la existencia en la misma de un depósito de agua. Así mismo, se pretende recalificar parte de la parcela de equipamiento asistencial (EQ-TD) como terciaria para compensar la disminución de parcela terciaria original. No se afecta a elementos de la red estructural o primaria.

III. TIPO DE MODIFICACIÓN

La modificación que se propone es de carácter pormenorizada, de conformidad con lo establecido en el artículo 35.1 del 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.

IV. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

A raíz de la compra por un particular de la parcela T2, calificada como terciaria tanto en el Plan Parcial del Sector 5 Alcaná como en el estudio de Detalle para la Ordenación de Volúmenes de las Manzanas de Uso Residencial de dicho Sector, el Ayuntamiento toma conciencia de la existencia de un depósito de agua, que da servicio al sector, en parcela privada, construido durante la urbanización de dicho sector con la autorización

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://sede.aspe.es mediante Código Seguro de Verificación 14614150261473742437

del entonces propietario de la parcela, y que no consta en la reparcelación llevada a término.
Por todo ello se da la paradoja de la existencia de una infraestructura pública en una parcela privada, por lo cual, es necesario recalificar parte de la parcela T2 (terciaria) como dotacional de infraestructuras y servicios.
Así mismo, con el objeto de compensar, en el caso que proceda, al actual propietario por la minoración de su parcela se propone recalificar la misma cantidad de suelo de la parcela EQ-TD (equipamiento asistencial) como terciaria, para de esta manera poder proceder, a modo de permuta, a compensar al propietario de la parcela T2.
Por último, se actualiza la superficie real de las parcelas debido a que en la reparcelación se reservaron parcelas destinadas a centros de transformación que no habían sido tenidos en cuenta en el Plan Parcial aprobado.
Indicar que el presente borrador es una modificación del borrador original, tras el periodo de exposición pública, atendiendo a la solicitud del propietario y el escrito de la compañía suministradora de agua Global Omnium Medioambiente, S.L., en el sentido de ampliar la parcela de equipamiento, y avalada por la providencia firmada por Alcaldía en la que se indica que se proceda a la "…modificación de la propuesta inicial, ampliando la superficie a recalificar junto al depósito de agua, tomando como límite de dicha modificación el talud existente en la parcela…".

V. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

A continuación, se establecen, las nuevas superficies del Sector teniendo en cuenta las parcelas destinadas a centro de transformación incluidas en la reparcelación aprobada, las fichas de planeamiento, y las modificaciones a introducir en la parte normativa del Plan Parcial aprobado. Así mismo, se indican los planos del Plan Parcial que se modifican (incluidos en el anexo 1 del presente borrador).
En cuanto al Estudio de Detalle para la Ordenación de Volúmenes de las Manzanas de Uso Residencial del Sector 5 "Alcaná", tratándose de un estudio para las manzanas residenciales únicamente y que ya tuvo en cuenta los centros de transformación existentes, solo será necesario la modificación de alguno de los planos de dicho Estudio de Detalle.

1. PLAN PARCIAL

1.2 Resumen del cumplimiento de los estándares dotacionales.

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://sede.aspe.es mediante Código Seguro de Verificación 14614150261473742437

Redacción previa a la modificación:

	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA LEY VALENCIANA	PLAN PARCIAL S-5
SUPERFICIE TOTAL		193.450 m2
RED PRIMARIA (NO COMPUTABLE)	ESPACIOS LIBRES NO COMPUTABLES (Zona de afección de 18 m)	5.656 m2
SUPERFICIE COMPUTABLE	(SUPERFICIE TOTAL - SUPERFICIE NO COMPUTABLE)	187.794 m2
SUELO DOTACIONAL SD	PARA IEB=0,30 m2t/m2s : >31 % = 59.969,5 m2	61.120 m2 31,59%
SD-RV-AV	PARA IEB=0,30 m2t/m2s : >10.5 % = 20.312,25 m2	20.395 m2 10.54 %
ZONAS VERDES ZV	PARA IEB=0,30 m2t/m2s: >4.5 % = 8.450 m2	8.710 m2 4.502 %
EQUIPAMIENTO EQ	PARA IEB=0,3 m2t/m2s : >6 % = 11.607 m2	11.685 m2 6.04 %
RED VIARIA RV+AV	PARA IEB=0,30 m2t/m2s : >20,5 % = 39.657,25 m2	40.725 m2 21.052 %
RESIDENCIAL R	IER=0,2568 m2t/m2s	Techo =49.683 m2 Suelo = 121.178 m2
TERCIARIO T	IEC=0,042 m2t/m2s	Techo total = 6.925 m2 Suelo total = 5.496 m2

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://sede.aspe.es mediante Código Seguro de Verificación 14614150261473742437

Redacción tras la modificación:

	Reglamento de Planeamiento de la Ley Valenciana	Plan Parcial S-5
Superficie total		**193.450 m2**
Red Primaria (No Computable)	Espacios libres no computables (Zona de afección de 18 m)	**5.656 m2**
Superficie Computable	Superficie total – superficie no computable	**187.794 m2**
Suelo Dotacional SD	Para IEB = 0,30 m2t/m2s: >31% = 59.969,5 m2	**61.175,59 m2 (31,59%)**
SD-RV-AV	Para IEB = 0,30 m2t/m2s: >10,5% = 20.312,25 m2	**20.450,59 (10,57%)**
Zonas Verdes ZV	Para IEB = 0,30 m2t/m2s: >4,5% = 8.450 m2	**8.710 m2 (4,502%)**
Equipamiento EQ	Para IEB = 0,30 m2t/m2s: >6% = 11.607 m2	**11.740,59 m2 (6,069%)**
Red Viaria RV+AV	Para IEB = 0,30 m2t/m2s: >20,5% = 39.657,25 m2	**40.725 m2 (21,052%)**
Residencial R	IER = 0,2568 m2t/m2s	**Techo = 49.683 m2 Suelo = 121.149,72 m2**
Terciario T	IEC = 0,042 m2t/m2s	**Techo = 6.925 m2 Suelo = 5.468,69 m2**

1.3 Síntesis estadística de superficies, densidades, usos, edificabilidades y volúmenes.

Redacción previa a la modificación:

Manzana	Uso	Superficie m2	C.E. neta	Edificabilidad m2t	C.A.	Aprov.Lucrat. U.A.	Nº viv
R1	Residenc.	16.539 m2	0,41	6780,99 m2	1	6780,99	40
R2	Residenc.	6.164 m2	0,41	2527,24 m2	1	2527,24	14
R3	Residenc.	5.790 m2	0,41	2373,90 m2	1	2373,90	13
R4	Residenc.	3.157 m2	0,41	1294, 37 m2	1	1294, 37	8
R5	Residenc.	19.530 m2	0,41	8007,30 m2	1	8007,30	48
R6	Residenc.	17.864 m2	0,41	7324,24 m2	1	7324,24	43
R7	Residenc.	13.949 m2	0,41	5719,09 m2	1	5719,09	34
R8	Residenc.	13.102 m2	0,41	5371,82 m2	1	5371,82	31
R9	Residenc.	7.616 m2	0,41	3122,56 m2	1	3122,56	17
R10	Residenc.	17.467 m2	0,41	7161,47 m2	1	7161,47	42
T1	Terciario	2.748 m2	1,26	3.462,50 m2	1,2	4.155	-
T2	Terciario	2.748 m2	1,26	3.462,50 m2	1,2	4.155	-
TOTAL		126.674 m2		56.607,9 m2		57.992,94 U.A.	290

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://sede.aspe.es mediante Código Seguro de Verificación 14614150261473742437

Redacción tras la modificación:

Manzana	Uso	Superficie m2	C.E. neta	Edificabilidad m2t	C.A.	Aprov. Lucrat. U.A.	Nº viv.
R1	Residenc.	16.539 m2	0,41	6.780,99 m2	1	6.780,99	40
R2	Residenc.	6.164 m2	0,41	2.527,24 m2	1	2.527,24	14
R3	Residenc.	5.790 m2	0,41	2.373,90 m2	1	2.373,90	13
R4	Residenc.	3.157 m2	0,41	1.294,37 m2	1	1.294,37	8
R5	Residenc.	19.530 m2	0,41	8.007,30 m2	1	8.007,30	48
R6	Residenc.	17.864 m2	0,41	7.324,24 m2	1	7.324,24	43
R7	Residenc.	13.920,72 m2	0,4108	5.719,09 m2	1	5.719,09	34
R8	Residenc.	13.102 m2	0,41	5.371,82 m2	1	5.371,82	31
R9	Residenc.	7.616 m2	0,41	3.122,56 m2	1	3.122,56	17
R10	Residenc.	17.467 m2	0,41	7.161,47 m2	1	7.161,47	42
T1	Terciario	2.748 m2	1,26	3.462,50 m2	1,2	4.155	-
T2A	Terciario	1.459,35 m2	1,272655	1.857,25 m2	1,2	2.228,70	-
T2B	Terciario	1.261,34 m2	1,272655	1.605,25 m2	1,2	1.926,30	-
CT1	Infraest.	27,31 m2	-	-	-	-	-
CT2	Infraest.	28,28 m2	-	-	-	-	-
Total		126.674 m2		56.607,90 m2		57.992,94	290

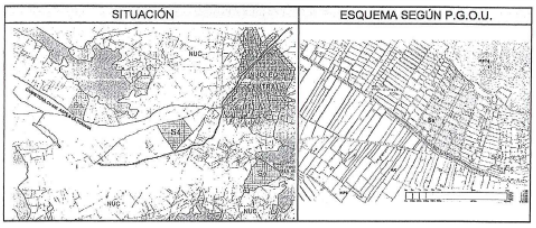
1.4 Fichas de Planeamiento y Gestión.

Redacción previa a la modificación:

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

MUNICIPIO	ASPE	IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR :	ALCANÁ S-5
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	CALIFICACIÓN DEL SUELO :	Suelo Urbanizable No Pormenorizado (S.U.N.P.)

SITUACIÓN | ESQUEMA SEGÚN P.G.O.U.



AREA DE REPARTO - UNIDADES DE EJECUCIÓN	AR1-UE1= La Totalidad del Sector S-5

USOS :				
	CARACTERÍSTICO :	Residencial	SUPERFICIE DEL SECTOR :	193.450 m2
	COMPATIBLE :	Dotacional, Terciarios	APROVECHAMIENTO TIPO :	0,2997 ≃ 0,30 m2/m2
	INCOMPATIBLE :	Industrial	INDICE EDIFICAB. BRUTA I.E.B. :	0,30 m2/m2

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

	SEGÚN RPCV	SUPERFICIES	%
Equipamiento (EQ)	≥ 6 %	11.685 m2	6,04 %
Zona Verde (ZV)	≥ 4.5 %	8.710 m2	4,50 %
Terciario (T)	—	5.496 m2	2,841 %
Residencial (R)	—	121.178 m2	62,64 %
Viario (RV + AV)	≥ 20.5 %	40.725 m2	21,052 %
PRV	—	5.656 m2	2,9237%
TOTAL		193.450 m2	100 %

DENSIDAD DEL SECTOR: 15 VIVI. / Ha.	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS EN SECTOR : 290 ud.

APROVECHAMIENTOS RESIDENCIALES EN MANZANAS

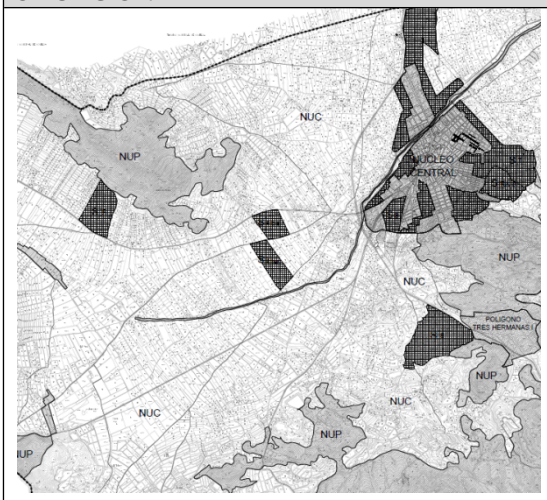
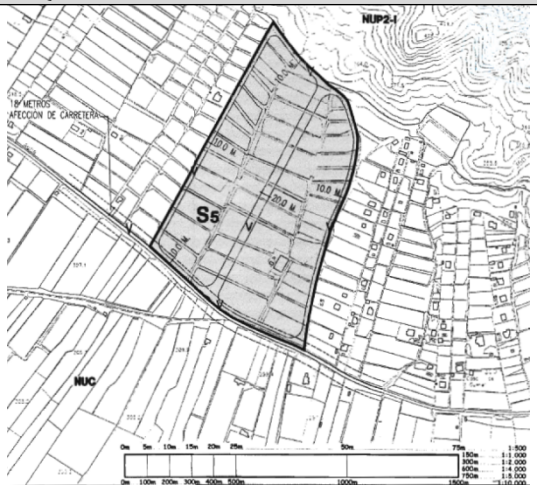
USO	M2 EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE USO	APROVECHAMIENTO
RESIDENCIAL	49.683 m2	1	49.683 m2
TERCIARIO	6.925 m2	1,2	8.310 m2
TOTAL	56.608		57.993

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://sede.aspe.es mediante Código Seguro de Verificación 14614150261473742437

Redacción tras la modificación:

MUNICIPIO	ASPE	IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR:	**ALCANÁ S-5**

USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	CALIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo Urbanizable No Pormenorizado (S.U.N.P.)

SITUACIÓN	ESQUEMA SEGÚN P.G.O.U.
	

AREA DE REPARTO – UNIDADES DE EJECUCIÓN	AR1 - UE1 = La Totalidad del Sector

USOS:	CARACTERÍSTICO:	Residencial
	COMPATIBLE:	Dotacional, Terciarios
	INCOMPATIBLE:	Industrial

SUPERFICIE DEL SECTOR:	193.450 m2
APROVECHAMIENTO TIPO:	0,2997 ≈ 0,30 m2/m2
ÍNDICE EDIFICAB. BRUTA I.E.B.:	0,30 m2/m2

ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
	SEGÚN RPCV	SUPERFICIES	%
Equipamiento (EQ)	≥ 6 %	11.740,59 m2	6,069 %
Zona verde (ZV)	≥ 4,5 %	8.710 m2	4,5 %
Terciario (T)	-	5.468,69 m2	2,8269 %
Residencial (R)	-	121.149,72 m2	62,6258 %
Viario (RV + AV)	≥ 20,5 %	40.725 m2	21,052 %
PRV	-	5.656 m2	2,9237%
TOTAL		193.450 m2	100%

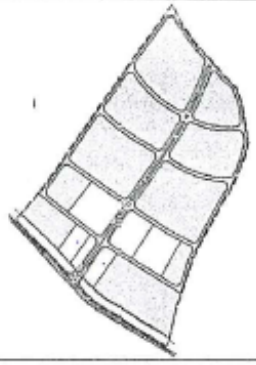
DENSIDAD DEL SECTOR: 15 VIV. / Ha	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS EN SECTOR: 290 ud.

APROVECHAMIENTOS RESIDENCIALES EN MANZANAS			
USO	M2 EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE USO	APROVECHAMIENTO
RESIDENCIAL	49.683 m2	1	49.683 m2
TERCIARIO	6.925 m2	1,2	8.310 m2
TOTAL	**56.608 m2**		**57.993 m2**

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://sede.aspe.es mediante Código Seguro de Verificación 14614150261473742437

Redacción previa a la modificación:

MUNICIPIO	ASPE	IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR :	ALCANÁ S-5
USO :	RESIDENCIAL	CALIFICACIÓN DEL SUELO :	Suelo Urbanizable No Pormenorizado (S.U.N.P.)

ESQUEMA PROPUESTA	***TIPOLOGÍA***
	***EDIFICACIÓN AISLADA (EA)***

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	
TIPO DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN ABIERTA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICACIÓN AISLADA (EA)
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS EN EL SECTOR :	290 Unidades
EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL	Máx. 49.683 m2
COEFIC. EDIFICAB. NETA RESIDENCIAL	0,41 m2 t / m2 s
SUP. MÍNIMA DE PARCELA :	400 m2
APARCAMIENTOS :(En interior de Parcela)	1,20 por Vivienda
SÓTANOS :	Permitidos *1

CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN	
RETRANQUEOS *2 :	Lindero Frontal : 3m
	Lindero Posterior : 3m
	Otros linderos : 3m
OCUPACIÓN MÁX. POR PARCELA :	40 %
Nº MÁX. DE PLANTAS :	2
ALTURAS LIBRES DE PLANTAS : (USO VIVIENDAS)	PLANTA BAJA : Mínimo 2,60 m
	PLANTA PISO : Mínimo 2,50 m
ALTURAS LIBRES DE PLANTAS : (USO GARAJES)	ALTURA MÍNIMA : 2,20m
ALTURA MÁXIMA :	7 m
FACHADA MÍNIMA :	No se establece

*1 - SEGÚN CONDICIONES ESTABLECIDAS EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL P.P.

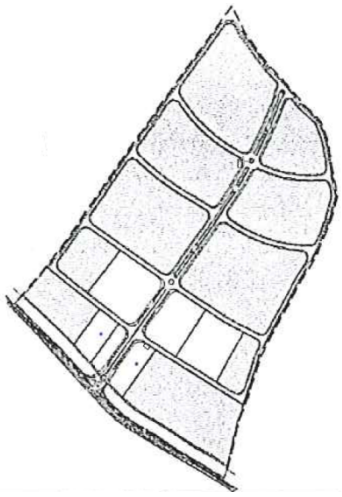
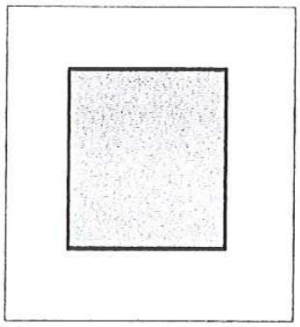
*2 - INCLUIDOS LOS CUERPOS SALIENTES.

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://sede.aspe.es mediante Código Seguro de Verificación 14614150261473742437

Redacción tras la modificación:

MUNICIPIO	ASPE	IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR:	**ALCANÁ S-5**

USO:	RESIDENCIAL	CALIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo Urbanizable No Pormenorizado (S.U.N.P.)

ESQUEMA PROPUESTA	TIPOLOGÍA
	 **EDIFICACIÓN AISLADA (EA)**

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	
TIPO DE ORDENACIÓN:	EDIFICACIÓN ABIERTA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:	EDIFICACIÓN AISLADA (EA)
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS EN EL SECTOR:	290 Unidades
EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL:	Máx. 49.683 m2
COEFIC. EDIFICAB. NETA RESIDENCIAL:	0,41 m2 / m2s Manzana R7: 0,4108 m2 / m2s
SUP. MÍNIMA DE PARCELA:	400 m2
APARCAMIENTOS (En el interior de Parcela):	1,2 por Vivienda
SÓTANOS:	Permitidos *1

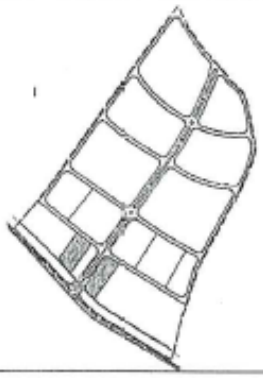
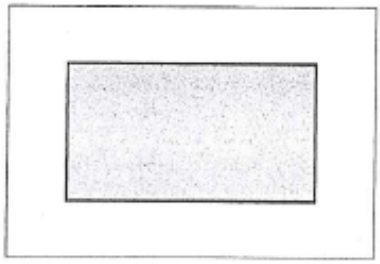
CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN	
RETRANQUEOS *2:	Lindero Frontal: 3 m.
	Lindero Posterior: 3 m.
	Otros Linderos: 3 m.
OCUPACIÓN MÁX. POR PARCELA:	40 %
Nº MÁX. DE PLANTAS:	2
ALTURAS LIBRES DE PLANTAS (USO VIVIENDAS):	PLANTA BAJA: Mínimo 2,60 m.
	PLANTA PISO: Mínimo 2,50 m.
ALTURAS LIBRES DE PLANTAS (USO GARAJES):	ALTURA MÍNIMA: 2,20 m.
ALTURA MÁXIMA:	7 m.
FACHADA MÍNIMA:	No se establece

*1. SEGÚN CONDICIONES ESTABLECIDAS EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL P.P.
*2. INCLUIDOS LOS CUERPOS SALIENTES

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://sede.aspe.es mediante Código Seguro de Verificación 14614150261473742437

Redacción previa a la modificación:

MUNICIPIO	ASPE	IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR :	ALCANÁ S-5
USO :	TERCIARIO	CALIFICACIÓN DEL SUELO :	Suelo Urbanizable No Pormenorizado (S.U.N.P.)

ESQUEMA PROPUESTA	***TIPOLOGÍA***
	 ***EDIFICACIÓN AISLADA***

USOS PERMITIDOS	COMERCIAL AL POR MENOR. HOSPEDAJE

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	
SUPERFICIE TOTAL :	5.496 m2
EDIFICABILIDAD :	Máx. 6.925 m2
	1,26 m2 t / m2 s
APARCAMIENTOS :	Dependiendo del Uso
SÓTANOS :	Permitidos *1
ALTURA MÍNIMA :	2,80 m (Uso Comercial)
	2,60 m (Uso Hospedaje)

CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN	
RETRANQUEOS *2 :	≥ 3 m
OCUPACIÓN MÁX. POR PARCELA :	75 %
Nº MÁX. DE PLANTAS :	2
ALTURA MÁXIMA :	10 m

*1 - SEGÚN CONDICIONES ESTABLECIDAS EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL P.P.

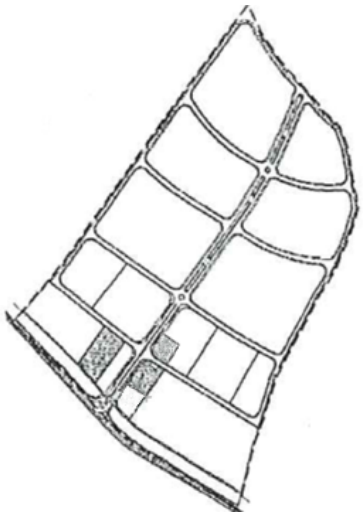
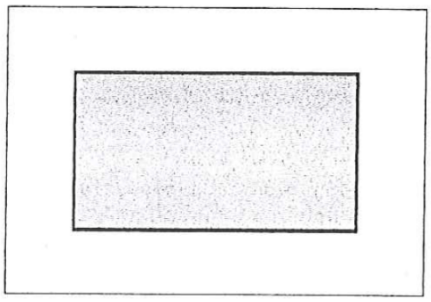
*2 - INCLUIDOS LOS CUERPOS SALIENTES.

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://sede.aspe.es mediante Código Seguro de Verificación 14614150261473742437

Redacción tras la modificación:

MUNICIPIO	ASPE	IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR:	**ALCANÁ S-5**

USO:	TERCIARIO	CALIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo Urbanizable No Pormenorizado (S.U.N.P.)

ESQUEMA PROPUESTA	TIPOLOGÍA
	 **EDIFICACIÓN AISLADA**

USOS PERMITIDOS:	COMERCIAL AL POR MENOR. HOSPEDAJE.

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	
SUPERFICIE TOTAL:	5.468,69 m2
EDIFICABILIDAD:	Máx. 6.925 m2
	Parcela T1: 1,26 m2t / m2s Parcelas T2A y T2B: 1,272655 m2t / m2s
APARCAMIENTOS:	Dependiendo del Uso
SÓTANOS:	Permitidos *1
ALTURA MÍNIMA:	2,80 m. (Uso Comercial)
	2,60 m. (Uso Hospedaje)

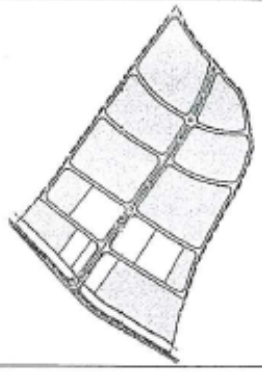
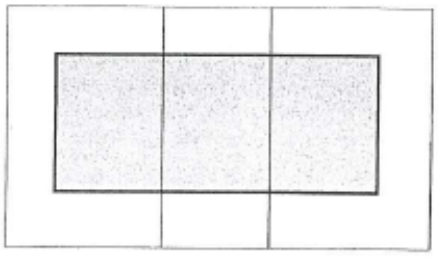
CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN	
RETRANQUEOS *2:	≥ 3 m.
OCUPACIÓN MÁX. POR PARCELA:	75 %
Nº MÁX. DE PLANTAS:	2
ALTURA MÁXIMA:	10 m.

*1. SEGÚN CONDICIONES ESTABLECIDAS EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL P.P.
*2. INCLUIDOS LOS CUERPOS SALIENTES

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://sede.aspe.es mediante Código Seguro de Verificación 14614150261473742437

Redacción previa a la modificación:

MUNICIPIO	ASPE	IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR :	ALCANÁ S-5
USO :	RESIDENCIAL	CALIFICACIÓN DEL SUELO :	Suelo Urbanizable No Pormenorizado (S.U.N.P.)

ESQUEMA PROPUESTA	***TIPOLOGÍA***
	 ***EDIFICACIÓN ADOSADA (EP)***

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	
TIPO DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN ABIERTA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICACIÓN ADOSADA (EP)
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS EN EL SECTOR :	290 Unidades
EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL	Máx. 49.683 m2
COEFIC. EDIFICAB. NETA RESIDENCIAL	0,41 m2 t / m2 s
SUP. MÍNIMA DE PARCELA :	1.000 m2
APARCAMIENTOS : (En interior de Parcela)	1,20 por Vivienda
SÓTANOS :	Permitidos *1

CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN	
RETRANQUEOS *2	Lindero Frontal : 3m
	Lindero Posterior : 3m
	Otros linderos : 3m
OCUPACIÓN MÁX. POR PARCELA :	40 %
Nº MÁX. DE PLANTAS :	2
ALTURAS LIBRES DE PLANTAS : (USO VIVIENDAS)	PLANTA BAJA : Mínimo 2,60 m
	PLANTA PISO : Mínimo 2,50 m
ALTURAS LIBRES DE PLANTAS : (USO GARAJES)	ALTURA MÍNIMA : 2,20m
ALTURA MÁXIMA :	7 m
FACHADA MÍNIMA :	No se establece

*1 - SEGÚN CONDICIONES ESTABLECIDAS EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL P.P.

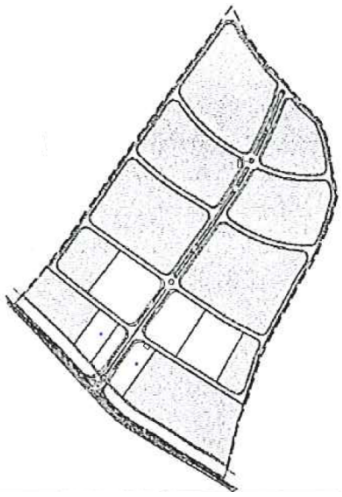
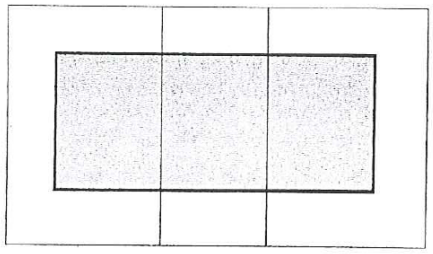
*2 - INCLUIDOS LOS CUERPOS SALIENTES.

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://sede.aspe.es mediante Código Seguro de Verificación 14614150261473742437

Redacción tras la modificación:

MUNICIPIO	ASPE	IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR:	**ALCANÁ S-5**

USO:	RESIDENCIAL	CALIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo Urbanizable No Pormenorizado (S.U.N.P.)

ESQUEMA PROPUESTA	TIPOLOGÍA
	 **EDIFICACIÓN ADOSADA (EP)**

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	
TIPO DE ORDENACIÓN:	EDIFICACIÓN ABIERTA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:	EDIFICACIÓN ADOSADA (EP)
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS EN EL SECTOR:	290 Unidades
EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL:	Máx. 49.683 m2
COEFIC. EDIFICAB. NETA RESIDENCIAL:	0,41 m2 / m2s Manzana R7: 0,4108 m2 / m2s
SUP. MÍNIMA DE PARCELA:	1.000 m2
APARCAMIENTOS (En el interior de Parcela):	1,2 por Vivienda
SÓTANOS:	Permitidos *1

CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN	
RETRANQUEOS *2:	Lindero Frontal: 3 m.
	Lindero Posterior: 3 m.
	Otros Linderos: 3 m.
OCUPACIÓN MÁX. POR PARCELA:	40 %
Nº MÁX. DE PLANTAS:	2
ALTURAS LIBRES DE PLANTAS (USO VIVIENDAS):	PLANTA BAJA: Mínimo 2,60 m.
	PLANTA PISO: Mínimo 2,50 m.
ALTURAS LIBRES DE PLANTAS (USO GARAJES):	ALTURA MÍNIMA: 2,20 m.
ALTURA MÁXIMA:	7 m.
FACHADA MÍNIMA:	No se establece

*1. SEGÚN CONDICIONES ESTABLECIDAS EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL P.P.
*2. INCLUIDOS LOS CUERPOS SALIENTES

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://sede.aspe.es mediante Código Seguro de Verificación 14614150261473742437

1.5 Artículo 3.4.2 – Normas particulares de la zona residencial (R). Apartado Edificabilidad.

Redacción previa a la modificación:

- Edificabilidad.

El número máximo de viviendas permitido por manzana será el expresado en los planos y memoria del presente Plan Parcial.

La edificabilidad total no podrá exceder, en cada manzana, del producto de su superficie por el coeficiente de edificabilidad neta residencial.

El coeficiente de edificabilidad neta para el uso residencial es de 0,41 m2t/m2s.

Redacción tras la modificación:

- Edifciabilidad.

El número máximo de viviendas permitido por manzana será el expresado en los planos y memoria del presente Plan Parcial.

La edificabilidad total no podrá exceder, en cada manzana, del producto de su superficie por el coeficiente de edificabilidad neta residencial.

El coeficiente de edificabilidad neta para el uso residencial es de 0,41 m2t/m2s, salvo en la manzana residencial 7 donde el coeficiente de edificabilidad neta para el uso residencial es de 0,4108 m2t/m2s.

1.6 Artículo 3.4.3 – Normas particulares de la zona Terciario (T). Apartado Edificabilidad.

Redacción previa a la modificación:

- Edificabilidad.

La edificabilidad total no podrá exceder, en cada manzana, del producto de su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad terciaria, y viene recogida en los planos de ordenación.

El coeficiente de edificabilidad neta para el uso terciario es 1,26 m2t/m2.

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://sede.aspe.es mediante Código Seguro de Verificación 14614150261473742437

Redacción tras la modificación:

- Edifciabilidad.

La edificabilidad total no podrá exceder, en cada manzana, del producto de su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad terciaria, y viene recogida en los planos de ordenación.

El coeficiente de edificabilidad neta para el uso terciario es 1,26 m2t/m2s para la parcela T1 y 1,272655 m2t/m2s para las parcelas T2A y T2B.

1.7 Artículo 3.4.4 – Normas aplicables a los espacios de titularidad pública. Apartado Normas particulares en la zona EQ de Equipamiento público.

Redacción previa a la modificación:

– Normas particulares en la zona EQ de equipamiento público.

Para satisfacer los requisitos señalados en el art.22 de la L.R.A.U. Se han reservado una parcela para dotaciones públicas, de uso y destino público, con una superficie de 11.885 m2.

La normativa específica que regula los usos y la edificación está recogida en el capítulo VI, Condiciones Particulares de los Usos Dotacionales.

Redacción tras la modificación:

- Normas particulares en la zona EQ de equipamiento público.

Para satisfacer los requisitos señalados en el art. 22 de la L.R.A.U. se han reservado parcelas para dotaciones públicas, de uso y destino público, con una superficie total de 11.740,59 m2.

La norma específica que regula los usos y la edifcicación está recogida en el capítulo VI, Condiciones Particulares de los Usos Dotacionales.

1.8 Planos de Ordenación.

El Plan Parcial del Sector 5 "Alcaná" consta de un total de 14 planos de los cuales se modifican los siguientes:

Plano 2.1 "CALIFICACIÓN: USOS DEL SUELO" (Ver anexo 1).
Plano 2.2 "SUPERFICIES, DENSIDAD, EDIFICABILIDAD y OCUPACIÓN (Ver anexo 1).

2. ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LAS MANZANAS DE USO RESIDENCIAL DEL SECTOR 5 "ALCANÁ".

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://sede.aspe.es mediante Código Seguro de Verificación 14614150261473742437

2.1 Planos de Ordenación.

El Estudio de Detalle para la Ordenación de Volúmenes de las Manzanas de Uso Residencial de dicho Sector tiene un total de 8 planos de los cuales se modifican los siguientes:

Plano 3 "ORDENACIÓN PORMENORIZADA SEGÚN P.P.. ZONIFICACIÓN" (Ver anexo 2).

Plano 4 "ORDENACIÓN PORMENORIZADA SEGÚN P.P.. APROVECHAMIENTOS" (Ver anexo 2).

Plano 5 "PLANO DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES. DEFINICIÓN DE SUBPARCELAS" (Ver anexo 2).

Plano 6 "PLANO DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES. APROVECHAMIENTOS Y RETRANQUEOS" (Ver anexo 2).

Plano 7 "PLANO DE EJEMPLO DE NUEVA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES. DEFINICIÓN DE SUBPARCELAS" (Ver anexo 2).

Plano 8 "PLANO DE EJEMPLO DE NUEVA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES. APROVECHAMIENTOS Y RETRANQUEOS" (Ver anexo 2).

VI. MARCO LEGAL DE APLICACIÓN

- 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.

ANEXO 1

Plano 2.1 "CALIFICACIÓN: USOS DEL SUELO".

Plano 2.2 "SUPERFICIES, DENSIDAD, EDIFICABILIDAD y OCUPACIÓN.

ANEXO 2.

Plano 3 "ORDENACIÓN PORMENORIZADA SEGÚN P.P.. ZONIFICACIÓN".

Plano 4 "ORDENACIÓN PORMENORIZADA SEGÚN P.P.. APROVECHAMIENTOS".

Plano 5 "PLANO DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES. DEFINICIÓN DE SUBPARCELAS" .

Plano 6 "PLANO DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES. APROVECHAMIENTOS Y RETRANQUEOS".

Plano 7 "PLANO DE EJEMPLO DE NUEVA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES. DEFINICIÓN DE SUBPARCELAS".

Plano 8 "PLANO DE EJEMPLO DE NUEVA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES. APROVECHAMIENTOS Y RETRANQUEOS".

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://sede.aspe.es mediante Código Seguro de Verificación 14614150261473742437

Arquitecto Municipal

Firmado Digitalmente

Fdo: Fernando Botella Romero
Feha: 08/03/2023 Hora:17:52:46

Puede verificar la autenticidad de este documento en https://sede.aspe.es mediante Código Seguro de Verificación 14614150261473742437