

## Genérico Urbanismo

Núm. Exp.: 2019/312-URB

Asunto AMPLIACIÓN DE LA LIMITACIÓN DE SUPERFICIE COMERCIAL. MODIFICACIÓN PUNTUAL 28 PGOU.

Interesado DIRECCION GENERAL DE COMERCIO, ARTESANIA Y CONSUMO, DIRECCION GENERAL DE POLITICA TERRITORIAL Y PAISAJE, CONSELLERIA DE VIVIENDA, OBRAS PUBLICAS Y VERTEBRACION DEL T, ASOCIACION COMERCIANTES Y AFINES DE ASPE, HIPERBER DISTRIBUCION Y LOGISTICA S.A.U., CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Dirección PLAZA MAYOR 1 CASA CONSISTORIAL

### Informe Técnico

---



VERSIÓN FINAL

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 28**

MODIFICACIÓN PUNTUAL PORMENORIZADA DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PGOU DE ASPE PARA AMPLIACIÓN DE LA LIMITACIÓN DE LA SUPERFICIE COMERCIAL EN USO TERCIARIO.

*AMPLIACIÓN DE LA LIMITACIÓN DE LA SUPERFICIE COMERCIAL DENTRO DE LAS MANZANAS DE SUELO URBANO Y USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL RECAYENTES A LOS EJES COMERCIALES CONTEMPLADOS EN EL PLAN DE ACCIÓN COMERCIAL DE ASPE, ASI COMO A NUEVOS EJES COMERCIALES FRUTO DEL DESARROLLO URBANO Y CONEXIONES ENTRE DISTINTAS ZONAS.*

ASPE, SEPTIEMBRE 2020



**ÍNDICE:**

<b>ANTECEDENTES</b>	<b>5</b>
<b>Iniciativa</b>	<b>5</b>
<b>Planeamiento municipal en vigor</b>	<b>5</b>
<b>Modificaciones puntuales realizadas desde la aprobación del Plan General</b>	<b>6</b>
<b>OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN</b>	<b>16</b>
<b>TIPO DE MODIFICACIÓN</b>	<b>16</b>
<b>JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN</b>	<b>16</b>
<b>ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN</b>	<b>17</b>
<b>ARTÍCULOS A MODIFICAR</b>	<b>18</b>
<b>REDACCIÓN ACTUAL</b>	<b>18</b>
<b>MARCO LEGAL DE APLICACIÓN</b>	<b>24</b>
<b>ANEXO 1</b>	<b>25</b>



## I. TEXTO DEFINITIVO

MODIFICACIÓN PUNTUAL PORMENORIZADA DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PGOU DE ASPE PARA AMPLIACIÓN DE LA LIMITACIÓN DE LA SUPERFICIE COMERCIAL EN USO TERCIARIO (*dentro de las manzanas de suelo urbano y uso característico residencial recayentes a los ejes comerciales contemplados en el Plan de Acción Comercial de Aspe, así como a nuevos ejes comerciales fruto del desarrollo urbano y conexiones entre distintas zonas*)

ASPE, SEPTIEMBRE 2020



## ANTECEDENTES

### **Iniciativa**

En fecha 31 de enero de 2019, por parte de los Grupos Políticos de este Ayuntamiento, se firma una providencia en la cual se insta al Área de Territorio para que inicie las actuaciones necesarias para la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Aspe, para modificar los parámetros urbanísticos de los diferentes tipos de uso comercial revisando las limitaciones superficiales establecidas en la tipología del uso comercial y en la superficie de venta, dentro de las zonas de ordenación urbanística del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Aspe, de uso característico residencial, con objeto de adaptarla a los límites establecidos en la regulación general de uso comercial (inferior a 2.500 m<sup>2</sup>). Concretamente, la modificación se referirá a locales comerciales en manzanas de suelo urbano recayentes a los ejes comerciales contemplados en el estudio realizado en el Plan de Acción Comercial de Aspe.

### **Planeamiento municipal en vigor**

El Plan General Municipal de Ordenación de Aspe, 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. Sin embargo, tras más de veinte años desde la entrada en vigor del mismo, nos encontramos nuevos problemas a los que se pretende dar una solución. La normativa urbanística del Plan General de Aspe recoge diferentes limitaciones de superficie a la hora de implantar comercios en suelo urbano, limitaciones de superficie que han quedado obsoletas, teniendo en cuenta la aparición de diferentes leyes y normativas que afectan a algunos aspectos relacionados con el desarrollo de la actividad económica.

En los últimos tiempos se han producido solicitudes de implantación de usos para los que nuestro planeamiento municipal limita su desarrollo, de forma contraria a la normativa europea, y estatal, en materia de superficies comerciales.

De este modo, se hace necesaria una Modificación Puntual que posibilite la implantación de nuevos comercios, así como la ampliación de los existentes en suelo urbano en este municipio.

En el artículo 4.2.6 b) del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Aspe se realiza una clasificación dentro del uso terciario comercial distinguiendo entre local comercial, agrupación comercial y gran superficie comercial.

El citado artículo, y los artículos 7.2.4, 7.3.4, 7.4.4, 7.5.4, 7.6.4, 7.7.4, 7.8.4, 7.9.4, 7.10.4, 7.11.4, y 7.12.4 directa o indirectamente, conllevan una limitación de superficie para la



zona de venta de los locales comerciales, dicha limitación se pretende ampliar a los 2500 m<sup>2</sup>.

Así mismo, cabe modificar el apartado 4 del artículo 4.5.2 que limita la superficie útil de los usos complementarios al comercial a la cuarta parte de la superficie útil del establecimiento, ya que una mayor superficie de venta incrementa la logística necesaria exponencialmente.

### **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.
- 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.

b) 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.

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 Excm. 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, permitió 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 puntual 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 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 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.

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.

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 provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en fecha 29 de abril de 2014, estando en la actualidad en información pública.



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.

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 las 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.

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.

19) Exp. 78/2015-URB: Modificación puntual nº25 del Plan General: (EN TRÁMITE) 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.

20) Exp. 391/2018-URB: Modificación puntual nº26 del Plan General: (EN TRÁMITE) 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. Sometida a información pública en fecha 22 de enero de 2019.

21) Exp. 244/2019-URB: Modificación puntual nº 27 del Plan General: (EN TRÁMITE) La modificación puntual nº 27 tiene el objetivo de regular parámetros urbanísticos que afectan a la implantación de comercio de suministro de carburantes en suelo de uso característico residencial.



## **OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN**

Es necesaria una reforma del PGOU del municipio de Aspe, adaptándose a lo preceptuado por la Ley 3/2001, de 23 de marzo, de la Generalitat, de Comercio de la Comunitat Valenciana. La presente modificación puntual no afecta a los elementos de la red estructural o primaria, ni reclasifica suelo, no siendo por tanto necesario mejorar la capacidad o funcionalidad de la misma, no alterando las necesidades ni los objetivos considerados en el Plan General.

El objeto de la presente modificación puntual es el 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. Dichos ejes comerciales será los indicados en el estudio realizado en el Plan de Acción Comercial de Aspe, añadiendo los nuevos ejes fruto del desarrollo urbano y la conexión entre ellos. Ver plano nº 1.

Se pretende favorecer con esta modificación la implantación de locales comerciales y la ampliación de los existentes hasta dicho límite.

## **TIPO DE MODIFICACIÓN**

La modificación que se propone es de carácter pormenorizada, de conformidad con lo establecido en el artículo 35.1 c) de la LOTUP.

## **JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

La Ley 12/2009 de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat (DOCV número 6175, de 30 de diciembre) modificó el tenor de diferentes artículos de la Ley 8/1986 de 29 de diciembre, de ordenación del comercio y superficies comerciales (hoy ya derogada), con el fin de ajustarse a los nuevos criterios que recoge la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior(DOUE número L376/36, de 27 de diciembre). Dicha Directiva pretende fomentar el crecimiento económico y la creación de puestos de trabajo en la Unión Europea, eliminando barreras del mercado interior.

En estos momentos, el artículo 33 de la Ley 3/2011, de 23 de marzo, de la Generalitat, de Comercio de la Comunitat Valenciana (que sustituye la citada Ley 8/1986) establece que con carácter general no se precisará de autorización comercial para la instalación de establecimientos. No obstante, con carácter excepcional se establece un régimen de autorizaciones para establecimientos comerciales minoristas, individuales o colectivos, que tengan una superficie dedicada a la venta igual o superior a los 2.500 metros cuadrados. Se pretende pues con la revisión de los parámetros señalados ampliar la



superficie comercial hasta esos 2.500 metros cuadrados donde no es preceptiva la autorización de la Conselleria de Comercio.

Aspe es un municipio condicionado por la localización en el área comercial de Novelda y la proximidad a otros municipios que también son cabeceras de área como Alicante o Elche que ejercen gran centralidad comercial. Todo ello, añadido a un tamaño poblacional reducido comparado con los anteriores municipios, ha limitado la vocación del municipio como ciudad comercial y de servicios.

Esta situación se refleja en los datos relativos a las actividades económicas ya que el sector servicios concentra un 67,6% de la actividad productiva. En municipios con un marcado carácter terciario este porcentaje se sitúa entre el 75% y el 85%, por todo ello se hace necesaria una reforma que dinamice la actividad en el sector servicios pudiendo implantar locales con una mayor superficie de venta.

### ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

A continuación, se establece una tabla comparativa entre la redacción actual del PGOU y la redacción propuesta del mismo para la Modificación 28 propuesta.

<b>ARTÍCULOS A MODIFICAR</b>	
Se propone modificar los siguientes artículos (texto en negrita) del vigente Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Aspe	
<b>REDACCIÓN ACTUAL</b>	<b>REDACCIÓN PROPUESTA</b>
<p><b>Art. 4.2.6. b)- Clases.</b>            b) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local (restaurantes y establecimientos de bebidas y cafés sin espectáculo), o prestar servicios a particulares (peluquerías, salones de belleza, lavanderías, tintorerías y servicios similares)            Dentro del uso comercial se distinguen los siguientes tipos:            - Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a seiscientos (600) metros cuadrados de superficie de venta.            - Agrupación comercial: cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones</p>	<p><b>Art. 4.2.6. b)- Clases.</b>            b) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local (restaurantes y establecimientos de bebidas y cafés sin espectáculo), o prestar servicios a particulares (peluquerías, salones de belleza, lavanderías, tintorerías y servicios similares)            Dentro del uso comercial se distinguen los siguientes tipos:            - Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a seiscientos (600) metros cuadrados de superficie de venta.            - Agrupación comercial: cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones</p>



<p>comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales. Cuando la superficie de venta de la agrupación comercial sea igual o superior a los 600 m2, tendrá la consideración de “gran superficie comercial” a efectos de la Ley 8/86 de la Generalidad Valenciana.</p> <p>- Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los seiscientos (600) metros cuadrados de superficie de venta.</p>	<p>comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales. Cuando la superficie de venta de la agrupación comercial sea igual o superior a los 600 m2, tendrá la consideración de “gran superficie comercial” a efectos de la Ley 8/86 de la Generalidad Valenciana.</p> <p>- Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los seiscientos (600) metros cuadrados de superficie de venta.</p> <p><b>Se establece como delimitación de ejes comerciales, fruto del Plan de Acción Comercial de Aspe y del desarrollo urbanístico sufrido en el municipio las siguientes calles:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Avda. Constitución</li> <li>○ Avda. Madrid</li> <li>○ Calle Colón</li> <li>○ Calle Dr. Marañón</li> <li>○ Calle Dr. Fleming</li> <li>○ Calle Pedro Galipienso</li> <li>○ Calle Ramón y Cajal</li> <li>○ Calle San José</li> <li>○ Calle San Juan</li> <li>○ Avda. Navarra.</li> <li>○ Avda. Padre Ismael.</li> <li>○ Avda. Juan Carlos I.</li> <li>○ Avda. Pintor Pastor Calpena.</li> <li>○ Avda. Carlos Soria.</li> <li>○ Avda. Gran Capitán.</li> <li>○ Avda. Nía Coca.</li> <li>○ Avda. Elche.</li> <li>○ Avda. Tres de agosto</li> <li>○ Avda. Orihuela</li> <li>○ Calle Lepanto</li> <li>○ Calle Peñas</li> </ul> <p>Se entenderá como local recayente a eje comercial, a aquel que cumpla al menos una de las siguientes condiciones:</p> <p>a. Local cuyo acceso se sitúa</p>
--	--



	<p>colindante a eje comercial de tal manera que entre dicho acceso y el eje comercial no exista tráfico rodado, salvo viales peatonales.</p> <p>b. Local cuyo acceso se sitúe colindante con equipamiento, de tal manera que entre dicho acceso y el eje comercial no exista tráfico rodado, salvo viales peatonales.</p>
<p><b>Art. 4.5.2 apartado 4</b></p> <p>4.- Se admiten como usos complementarios del comercial los de almacenaje de las mercancías propias de la actividad, obradores y zonas de manipulación y envasado anexos en establecimientos alimentarios, las oficinas de administración del propio establecimiento, la vivienda del guarda o del titular y, en grandes establecimientos comerciales, los talleres de reparación de los medios mecánicos y equipos de la instalación, <b>siempre que la superficie útil del conjunto de usos complementarios no exceda de la cuarta parte de la superficie útil del establecimiento.</b> Se exceptúan de la presente condición los establecimientos dedicados a la venta de vehículos a motor, cuyo taller de reparación anexo podrá superar las condiciones anteriores.</p>	<p><b>Art.4.5.2 apartado 4</b></p> <p>4.- Se admiten como usos complementarios del comercial los de almacenaje de las mercancías propias de la actividad, obradores y zonas de manipulación y envasado anexos en establecimientos alimentarios, las oficinas de administración del propio establecimiento, la vivienda del guarda o del titular y, en grandes establecimientos comerciales, los talleres de reparación de los medios mecánicos y equipos de la instalación, <b>siempre que la superficie útil del conjunto de usos complementarios no exceda de la mitad de la superficie útil del establecimiento.</b> Se exceptúan de la presente condición los establecimientos dedicados a la venta de vehículos a motor, cuyo taller de reparación anexo podrá superar las condiciones anteriores.</p>
<p><b>Art. 7.2.4. 2b)- Condiciones de uso.</b></p> <p>b) Terciario: Categorías 1ª, 2ª y 3ª. Excepto para actividades calificadas como peligrosas que se permitirán en categorías 1ª y 2ª.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hospedaje, en situaciones 1, 2 y 3.</li> <li>- Comercio, en situaciones 2 y 3, y en planta piso primero cuando se encuentre vinculado a la planta baja. <b>Superficie máxima 600 m2.</b></li> <li>- Oficinas, en situaciones 1, 2 y 3.</li> <li>- Salas de reunión en situaciones 2 y 3, y en planta de piso primero cuando esté</li> </ul>	<p><b>Art. 7.2.4.- 2b) Condiciones de uso.</b></p> <p>b) Terciario: Categorías 1ª, 2ª y 3ª. Excepto para actividades calificadas como peligrosas que se permitirán en categorías 1ª y 2ª.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hospedaje, en situaciones 1, 2 y 3.</li> <li>- Comercio, en situaciones 2 y 3, y en planta piso primero cuando se encuentre vinculado a la planta baja. <b>Superficie máxima de 600 m2, salvo en los locales recayentes a los ejes comerciales indicados en el artículo 4.2.6.-b), en los cuales dicha superficie podrá alcanzar</b></li> </ul>



<p>vinculada a la planta baja. Superficie máxima 200 m2.</p>	<p><b>los 2.500 metros cuadrados.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oficinas, en situaciones 1, 2 y 3.</li> <li>- Salas de reunión en situaciones 2 y 3, y en planta de piso primero cuando esté vinculada a la planta baja. Superficie máxima 200 m2.</li> </ul>
<p><b>Art. 7.4.4.- 2b) Condiciones de uso.</b></p> <p>b) Terciario: Categorías 1ª, 2ª y 3ª. Excepto para actividades calificadas como peligrosas que se permitirán en categorías 1ª y 2ª.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hospedaje, en situaciones 1, 2 y 3.</li> <li>- Comercio, en situaciones 2 y 3, y en planta piso primero cuando se encuentre vinculado a la planta baja.</li> </ul> <p>Solamente se permiten los siguientes tipos de los definidos en el art. 4.2.6. b): <b>local comercial y agrupación comercial hasta 600 m2.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oficinas en situaciones 1, 2 y 3.</li> <li>- 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.</li> </ul>	<p><b>Art. 7.4.4.- 2b) Condiciones de uso.</b></p> <p>b) Terciario: Categorías 1ª, 2ª y 3ª. Excepto para actividades calificadas como peligrosas que se permitirán en categorías 1ª y 2ª.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hospedaje, en situaciones 1, 2 y 3.</li> <li>- Comercio, en situaciones 2 y 3, y en planta piso primero cuando se encuentre vinculado a la planta baja.</li> </ul> <p>Solamente se permiten los siguientes tipos de los definidos en el art. 4.2.6. b): <b>local comercial y agrupación comercial hasta 600 m2, salvo en los locales recayentes a los ejes comerciales indicados en el artículo 4.2.6.-b), en los cuales dicha superficie podrá alcanzar los 2.500 metros cuadrados.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oficinas en situaciones 1, 2 y 3.</li> <li>- 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.</li> </ul>
<p><b>Art. 7.8.4 Condiciones de uso</b></p> <p>El uso característico es el residencial. Como usos compatibles se admiten :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Industrias en las categoría 1ª y 2ª, limitadas a : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Talleres de reparación y producción artesanal en situaciones 2 y 3 con una superficie máxima 100 m2.</li> <li>o Talleres domésticos, en situaciones 1 y 2, con superficie construida máxima de 100 m2.</li> </ul> </li> <li>- <b>Comercial al por menor en las categorías 1ª, 2ª en situaciones 2 y 3 hasta cien 100 m2 de superficie.</b></li> <li>- Equipamiento en todas sus clases en situaciones 2 y 3.</li> </ul>	<p><b>Art. 7.8.4 Condiciones de uso</b></p> <p>El uso característico es el residencial. Como usos compatibles se admiten :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Industrias en las categoría 1ª y 2ª, limitadas a : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Talleres de reparación y producción artesanal en situaciones 2 y 3 con una superficie máxima 100 m2.</li> <li>o -Talleres domésticos, en situaciones 1 y 2, con superficie construida máxima de 100 m2.</li> </ul> </li> <li>- <b>Comercial al por menor en las categorías 1ª, 2ª en situaciones 2 y 3 de hasta cien 100 m2 de superficie, salvo en los locales recayentes a los ejes comerciales indicados en el artículo</b></li> </ul>





	<p><b>4.2.6.-b), en los cuales dicha superficie podrá alcanzar los 2.500 metros cuadrados.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Equipamiento en todas sus clases en situaciones 2 y 3.</li> </ul>
<p><b>Art. 7.10.4.- 2b) Condiciones de uso</b></p> <p>b) Terciario: Categorías 1ª, 2ª y 3ª. Excepto para actividades calificadas como peligrosas que se permitirán en categorías 1ª y 2ª.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hospedaje, en situaciones 1, 2 y 3.</li> <li>- Comercio en situaciones 2 y 3. Solamente se permiten los siguientes de los tipos definidos en el art. 4.2.6 b) <b>local comercial y agrupación comercial hasta 600 m2.</b></li> <li>- Oficinas en situaciones 1,2 y 3.</li> <li>- Salas de reunión en situación 2 y 3. Superficie máxima 400 m2.</li> </ul>	<p><b>Art. 7.10.4.- 2b) Condiciones de uso.</b></p> <p>b) Terciario: Categorías 1ª, 2ª y 3ª. Excepto para actividades calificadas como peligrosas que se permitirán en categorías 1ª y 2ª.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hospedaje, en situaciones 1, 2 y 3.</li> <li>- Comercio en situaciones 2 y 3. Solamente se permiten los siguientes de los tipos definidos en el art. 4.2.6 b) <b>local comercial y agrupación comercial hasta 600 m2, salvo en los locales recayentes a los ejes comerciales indicados en el artículo 4.2.6.-b), en los cuales dicha superficie podrá alcanzar los 2.500 metros cuadrados.</b></li> <li>- Oficinas en situaciones 1,2 y 3.</li> <li>- Salas de reunión en situación 2 y 3. Superficie máxima 400 m2.</li> </ul>
<p><b>Art. 7.11.4.- 2b) Condiciones de uso.</b></p> <p>b) Terciario: Categorías 1ª, 2ª y 3ª. Excepto para actividades calificadas como peligrosas que se permitirán en categorías 1ª y 2ª.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Hospedaje, en situaciones 1, 2 y 3.</li> <li>- Comercio en situaciones 2 y 3. Solamente se permiten los siguientes de los tipos definidos en el art. 4.2.6 b): <b>local comercial y agrupación comercial hasta 600 m2.</b></li> <li>- Oficinas en situaciones 1,2 y 3.</li> <li>- Salas de reunión en situación 2 y 3. Superficie máxima 400 m2.</li> </ul>	<p><b>Art. 7.11.4.- Condiciones de uso.</b></p> <p>b) Terciario: Categorías 1ª, 2ª y 3ª. Excepto para actividades calificadas como peligrosas que se permitirán en categorías 1ª y 2ª.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Hospedaje, en situaciones 1, 2 y 3.</li> <li>- Comercio en situaciones 2 y 3. Solamente se permiten los siguientes de los tipos definidos en el art. 4.2.6 b): <b>local comercial y agrupación comercial hasta 600 m2, salvo en los locales recayentes a los ejes comerciales indicados en el artículo 4.2.6.-b), en los cuales dicha superficie podrá alcanzar los 2.500 metros cuadrados.</b></li> <li>- Oficinas en situaciones 1,2 y 3.</li> <li>- Salas de reunión en situación 2 y 3. Superficie máxima 400 m2.</li> </ul>



## MARCO LEGAL DE APLICACIÓN

- Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunidad Valenciana.
- Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunidad Valenciana.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación ambiental
- Ley 10/2015, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat.
- LEY 3/2011, de 23 de marzo, de la Generalitat, de Comercio de la Comunitat Valenciana

## ANEXO 1

Plano nº 1. “Ejes comerciales”

Arquitecto Municipal

Fdo: Fernando Botella Romero  
Feha: 14/09/2020 Hora:14:04:40

