

**Genérico Urbanismo**

**Núm. Exp.: 2022/194-URB**

Asunto                   MODIFICACIÓN PUNTUAL PORMENORIZADA 32 PGOU,  
ASÍ COMO LOS PLANES PARCIALES DE LOS P.I. TRES HERMANAS I Y II, PARA  
AMPLIACIÓN USOS COMPATIBLES CON EL INDUSTRIAL

Interesado

Dirección           POLIG POLIGONO TRES HERMANAS AMPLIACION

---

Informe Técnico

---

**BORRADOR**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 32**

MODIFICACIÓN PUNTUAL PORMENORIZADA DE LA  
NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL (P.G.O.U.) DE  
ASPE, ASÍ COMO LOS PLANES PARCIALES DE LOS POLÍGONOS  
INDUSTRIALES TRES HERMANAS I Y II, PARA AMPLIACIÓN DE  
LOS USOS COMPATIBLES CON EL INDUSTRIAL EN LOS  
POLÍGONOS INDUSTRIALES TRES HERMANAS I Y II DE ASPE

*MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, PLAN PARCIAL "TRES HERMANAS"; Y  
PLAN PARCIAL "TRES HERMANAS AMPLIACIÓN", PARA INCREMENTO DE LOS USOS PERMITIDOS EN LA  
ZONA 15 "POLÍGONO TRES HERMANAS" Y EN EL SECTOR 8 "AMPLIACIÓN TRES HERMANAS".*

ASPE, FEBRERO 2022

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 14157771372104367142



## ÍNDICE:

I. ANTECEDENTES .....	5
II. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN .....	16
III. TIPO DE MODIFICACIÓN.....	19
IV. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN .....	19
V. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.....	20
VI. MARCO LEGAL DE APLICACIÓN .....	30

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 14157771372104367142



# I. BORRADOR

MODIFICACIÓN PUNTUAL PORMENORIZADA DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL (P.G.O.U.) DE ASPE, ASÍ COMO LOS PLANES PARCIALES DE LOS POLÍGONOS INDUSTRIALES TRES HERMANAS I Y II, PARA AMPLIACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES CON EL INDUSTRIAL EN LOS POLÍGONOS INDUSTRIALES TRES HERMANAS I Y II DE ASPE

ASPE, FEBRERO 2022

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 14157771372104367142



# BORRADOR

## I. ANTECEDENTES

En fecha 8 de abril de 2021, ante la existencia tanto de espacio libre edificable como de naves desocupadas, en los Polígonos Tres Hermanas I y Tres Hermanas II, mediante diligencia de Alcaldía, se solicita *“modificar los usos pormenorizados establecidos para los polígonos industriales Tres Hermanas I y Tres Hermanas II a fin de posibilitar en la mayor medida posible la implantación de usos terciarios en los mismos, compatibles con el uso industrial actual, siempre sin sobrepasar el límite del 50 % de uso que establece el PGOU”*.

En fecha posterior, durante una reunión del Área de Territorio con el servicio de mantenimiento de ambos polígonos industriales se llega a un acuerdo sobre la modificación de los usos permitidos, la cual pasa por incorporar nuevos usos compatibles con el actual uso industrial. En dicho acuerdo se establece además la posibilidad de incorporar instalaciones de producción de energías renovables y se indican una serie de usos incompatibles.

### **Iniciativa del Borrador**

Providencia de Alcaldía de fecha 8 de abril de 2021, solicitando la tramitación de una modificación puntual del vigente PGOU para la modificación de los usos pormenorizados establecidos para los Polígonos Industriales Tres Hermanas I y Tres Hermanas II a fin de posibilitar en la mayor medida posible la implantación de usos terciarios en los mismos, compatibles con el uso industrial actual.

### **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.

Dicho Plan General asume lo establecido en el Plan Parcial “Tres Hermanas” aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 13 de noviembre de 1990.

Con posterioridad a la aprobación del Plan General han sido aprobados diferentes Planes Parciales para la ordenación pormenorizada de diferentes sectores entre los que se encuentra el Plan Parcial “Tres Hermanas Ampliación” aprobado definitivamente en fecha 28 de abril de 2000.

Tras más de 20 años desde la entrada en vigor del Plan Parcial del Sector 8 “Ampliación Tres Hermanas”, aún no se ha colmatado el sector, existiendo, además de muchos solares sin edificar, naves en desuso, por lo que se hace necesaria una Modificación Puntual que posibilite incrementar los usos compatibles con el industrial, para de esta manera intentar dinamizar los polígonos Tres Hermanas I y II.

### **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.
  
- 1) 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.

- 2) 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.
  
- 3) 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.
- 4) 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 N° 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 N° 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 n° 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 n° 11, 12 y 13 del Plan General:

a) La modificación puntual n° 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 puntal n° 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 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.



- 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 m<sup>2</sup> autorizados actualmente a 2.500 m<sup>2</sup>. Fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en fecha 30 de septiembre de 2020 y publicada en el BOPA nº 223, de fecha 23 de noviembre de 2020.
- 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.
- 25) Exp. 309/2021-URB: Modificación puntual nº 31 del Plan General: La modificación puntual nº 31 tiene como objetivo principal recalificar parte de la parcela T2 del sector 5 "Alcaná" por la existencia en dicha parcela de un depósito del servicio de agua potable. Actualmente en tramitación.

## **II. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN**

Ante la existencia tanto de solares sin edificar como de naves desocupadas en los Polígonos Industriales Tres Hermanas I y Tres Hermanas II, así como diversas solicitudes para incorporar usos hasta ahora no permitidos en dichos polígonos, se pretende ampliar los usos compatibles con el uso característico industrial.







### Plano parcelario del Polígono Industrial Tres Hermanas II (Plan Parcial “Tres Hermanas Ampliación”)

El objeto de la presente modificación puntual es el de incrementar los usos establecidos para los Polígonos Industriales Tres Hermanas I y Tres Hermanas II a fin de posibilitar en la mayor medida posible la implantación de usos compatibles con el uso industrial actual, siempre sin sobrepasar el límite del 50% de uso Industrial (Uso característico de ambos polígonos).

Tras la modificación se establecerán los siguientes usos:

- **USO CARACTERÍSTICO:**
  - Industrial (conforme a lo establecido en los artículos 4.2.3 y 4.2.4 del vigente P.G.O.U)
  
- **USOS COMPATIBLES:**
  - Terciario (Conforme a lo establecido en los artículos 4.2.5 y 4.2.6 del vigente P.G.O.U)

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 14157771372104367142



- Dotacional (Conforme a lo establecido en los artículos 4.2.7 y 4.2.8 del vigente P.G.O.U).
- Aparcamiento (Conforme a lo establecido en el artículo 4.2.9 del vigente P.G.O.U).
- **USOS PROHIBIDOS:**
  - Residencial (Excepto las destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación).
  - Industrias definidas como potencialmente insalubres y peligrosas en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
  - Almacenamiento de residuos tales como almacenamiento de vehículos usados, almacenamiento de chatarra, etc.
  - Actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos (epígrafes 21 a 28 y 71 a 75 respectivamente, del Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990 de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, que se corresponden con los epígrafes 01.1, 01.2 y 01.3 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas - CNAE 93 - aprobado por Real Decreto 1560/1192 de 18 de diciembre).

### **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**

El objeto de la presente modificación puntual requiere una justificación basada en la evolución del municipio. En los años noventa se aprobaron tanto el Plan Parcial del Polígono Industrial Tres Hermanas como el Plan General de Ordenación Urbana de Aspe (1990 y 1995 respectivamente). En esos momentos Aspe contaba con poco más de 16.000 habitantes, cifra que ha aumentado desde entonces en más de un 25%. Este aumento poblacional no solo lleva aparejado nuevas necesidades en el número de servicios municipales sino que el paso del tiempo establece nuevas necesidades que ni siquiera se planteaban en el momento de la redacción de los planes, como por ejemplo la producción de energías renovables.

Los Polígonos Tres Hermanas I y Tres Hermanas II, actualmente con uso característico industrial y en pequeña medida uso terciario, no responden suficientemente a las necesidades que requiere la población actual, generando esto un importante vacío en ambos Polígonos Industriales.

En virtud de lo anterior, se pretende incrementar los usos existentes en los Polígonos Tres Hermanas I y Tres Hermanas II, admitiéndose como compatibles al uso industrial otros, como por ejemplo la producción de Energías Renovables, siempre que estos no superen el 49% del total, de manera que no se modifique el uso característico en ambos Polígonos (uso característico industrial). Por consiguiente, en cada manzana no podrá existir más de un 49% de uso distinto al industrial.

## **V. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN**

La modificación afectará al total de las parcelas de los Polígonos Industriales de Tres Hermanas I y Tres Hermanas II ampliando los usos compatibles con el industrial característico en dichos polígonos.

Tras la modificación se establecerán los siguientes usos:

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 14157771372104367142



- **USO CARACTERÍSTICO:**
  - Industrial (conforme a lo establecido en los artículos 4.2.3 y 4.2.4 del vigente P.G.O.U)
- **USOS COMPATIBLES:**
  - Terciario (Conforme a lo establecido en los artículos 4.2.5 y 4.2.6 del vigente P.G.O.U)
  - Dotacional (Conforme a lo establecido en los artículos 4.2.7 y 4.2.8 del vigente P.G.O.U).
  - Aparcamiento (Conforme a lo establecido en el artículo 4.2.9 del vigente P.G.O.U).
- **USOS PROHIBIDOS:**
  - Residencial (Excepto las destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación).
  - Industrias definidas como potencialmente insalubres y peligrosas en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
  - Almacenamiento de residuos tales como almacenamiento de vehículos usados, almacenamiento de chatarra, etc.
  - Actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos (epígrafes 21 a 28 y 71 a 75 respectivamente, del Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990 de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, que se corresponden con los epígrafes 01.1, 01.2 y 01.3 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas - CNAE 93 - aprobado por Real Decreto 1560/1192 de 18 de diciembre).

A continuación, se establecen los cambios a establecer en el Plan General de Ordenación Urbana de Aspe como en los Planes Parciales vigentes de Tres Hermanas I y Tres Hermanas Ampliación. Se grafía en negrita las modificaciones.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ASPE

---

### **Artículo 4.2.4. - Clases**

#### **Redacción previa a la modificación:**

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 14157771372104367142



1.- Por las características de la actividad que realizan, los usos industriales pueden ser:

a) Producción industrial, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económica y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.

b) Almacenaje y comercio mayorista, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen en parte los productos almacenados. Asimismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios de uso terciario que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, que comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.

d) Producción artesanal y oficios artísticos, que comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizados, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público a través de intermediarios.

2.- Por las condiciones de situación y su relación con otros usos, se distinguen:

a) Industria en general: cuando la actividad se desarrolla en establecimientos especialmente preparados para tal fin, bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él.



b) Talleres domésticos: cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

Redacción tras la modificación:

1.- Por las características de la actividad que realizan, los usos industriales pueden ser:

a) Producción industrial, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económica y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.

b) Almacenaje y comercio mayorista, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen en parte los productos almacenados. Asimismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios de uso terciario que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, que comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.

d) Producción artesanal y oficios artísticos, que comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizados, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público a través de intermediarios.



e) Producción de energías renovables, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de energías renovables (energía solar, energía eólica, energía geotérmica, etc.) para producción y distribución de energía eléctrica, incluido autoconsumo, e incluye funciones técnicas, económica y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción, así como los elementos de distribución necesarios.

2.- Por las condiciones de situación y su relación con otros usos, se distinguen:

a) Industria en general: cuando la actividad se desarrolla en establecimientos especialmente preparados para tal fin, bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él.

b) Talleres domésticos: cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

c) Instalación a cielo abierto: cuando la actividad se desarrolla a cielo abierto con o sin necesidad de construcciones auxiliares, como por ejemplo la instalación de paneles fotovoltaicos para generación de electricidad.

## PLAN PARCIAL "TRES HERMANAS" DE ASPE

### Artículo 27 - Uso Industrial

#### Redacción previa a la modificación:



Corresponde al suelo destinado a los establecimientos para la transformación de primeras materias, incluso envasado, transporte y distribución, así como las funciones que complementan la actividad industrial propiamente dicha.

#### Redacción tras la modificación:

Corresponde al suelo destinado a los establecimientos **y/o instalaciones** para la transformación de primeras materias **y energías naturales**, incluso envasado,

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 14157771372104367142



transporte y distribución, así como las funciones que complementan la actividad industrial propiamente dicha.

## **Artículo 28 - Usos compatibles con el industrial**

### Redacción previa a la modificación:

Art. 28  
USOS COMPATIBLES  
CON EL INDUSTRIAL

Se incluyen actividades no específicamente industriales, como almacenes, laboratorios, centros informáticos, hipermercados, así como la venta y distribución de los productos correspondientes.

El uso de viviendas se excluye, excepto las destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, de acuerdo con el artículo 50 de estas Ordenanzas.

### Redacción tras la modificación:

Se incluyen actividades no específicamente industriales, **definidas en los artículos 4.2.5 al 4.2.9 (ambos inclusive) del P.G.O.U. de Aspe**, como por ejemplo, almacenes, laboratorios, centros informáticos, hipermercados, así como la venta y distribución de los productos correspondientes.

**El uso Industrial deberá suponer al menos el 51% de la superficie del sector por lo que los usos compatibles con el industrial, indicados en el párrafo anterior, solo podrán implantarse en el sector previo estudio de la manzana donde se ubique la parcela y justificación de que no se minora dicho porcentaje en dicha manzana.**

El uso de viviendas se excluye, excepto las destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, de acuerdo con el artículo 50 de estas ordenanzas.



## Artículo 49 - Usos prohibidos

### Redacción previa a la modificación:

Art. 49  
USOS PROHIBIDOS

IA - Aprobada inicialmente

actualmente en suscripción

2 MAR. 1990

EL SECRETARIO

SAN CARDEPON FERNANDEZ

Se prohíbe cualquier uso no incluido en el apartado B.1 de las presentes Ordenanzas.

También quedan excluidas las industrias definidas como potencialmente insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de Noviembre de 1961 (Decreto 2414/1961).

No obstante, podrán ser autorizadas aquellas industrias que estando afectadas por el citado Reglamento, acompañen a la solicitud de adjudicación informe favorable de la Comisión Provincial de Colaboración del Estado con las Corporaciones Locales ú Organismo competente, en el que se indicarán las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento, y permitan su emplazamiento dentro del polígono.

### Redacción tras la modificación:

Se prohíbe cualquier uso no incluido en los artículos 27 y 28 de las presentes ordenanzas.

### **También quedan excluidos los siguientes usos y/o actividades:**

- a. Residencial (Excepto las destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación conforme a lo indicado en el artículo 50 de las presentes ordenanzas).
- b. Industrias definidas como potencialmente insalubres y peligrosas en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- c. Almacenamiento de residuos tales como almacenamiento de vehículos usados, almacenamiento de chatarra, etc.
- d. Actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos (epígrafes 21 a 28 y 71 a 75 respectivamente, del Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990 de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, que



se corresponden con los epígrafes 01.1, 01.2 y 01.3 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas - CNAE 93 - aprobado por Real Decreto 1560/1192 de 18 de diciembre).

## PLAN PARCIAL "TRES HERMANAS AMPLIACIÓN" DE ASPE

### **Artículo 23 - Uso industrial**

#### Redacción previa a la modificación:

#### **Artículo 23 USO INDUSTRIAL**

Corresponde al suelo destinado a los establecimientos para la transformación de primeras materias, incluso envasado, transporte y distribución así como las funciones que complementan la actividad industrial propiamente dicha.

#### Redacción tras la modificación:

Corresponde al suelo destinado a los establecimientos **y/o instalaciones** para la transformación de primeras materias **y energías naturales**, incluso envasado, transporte y distribución, así como las funciones que complementan la actividad industrial propiamente dicha.

### **Artículo 24 - Usos compatibles con el industrial**

#### Redacción previa a la modificación:

#### **Artículo 24 USOS COMPATIBLES CON EL INDUSTRIAL**

Se incluyen actividades no específicamente industriales, como almacenes, laboratorios, centros informáticos, así como la venta al por mayor y distribución de los productos correspondientes, y los expuestos en la Sección 2 del CAPITULO II del Título IV de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., en todas sus clases.

#### Redacción tras la modificación:

Se incluyen actividades no específicamente industriales, **definidas en los artículos 4.2.5 al 4.2.9 (ambos inclusive) del P.G.O.U. de Aspe, como por ejemplo**, almacenes, laboratorios, centros informáticos, así como la venta al por mayor y distribución de los productos correspondientes.

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 14157771372104367142



El uso Industrial deberá suponer al menos el 51% de la superficie del sector por lo que los usos compatibles con el industrial, indicados en el párrafo anterior, solo podrán implantarse en el sector previo estudio de la manzana donde se ubique la parcela y justificación de que no se minora dicho porcentaje en dicha manzana.

El uso vivienda se excluye, excepto las destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación. Se tolerará el uso de una vivienda por parcela (excepto en industrias tipo NIDO) para el personal dependiente del sector industrial, en las siguientes condiciones:

- a. La vivienda se someterá a la normativa aplicable.
- b. En cualquier caso, será imprescindible que la vivienda en zona industrial disponga de:
  - Acceso independiente de la industria.
  - Ventilación directa de todos los locales vivideros.
  - Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.
  - La unidad "vivienda" debe constituir un sector de incendio respecto a la industria.
  - Se admite la posibilidad de incluir una vivienda para un vigilante, por cada grupo de 10 industrias "NIDO".
  - La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 m<sup>2</sup>. ni superior a 150 m<sup>2</sup>.

### Artículo 53 - Uso principal

Redacción previa a la modificación:

#### Artículo 53 USO PRINCIPAL

Es el fundamental y obligado para el normal desarrollo de las previsiones del mismo en el Sector 

#### • USO INDUSTRIAL

Corresponde a los establecimientos e instalaciones destinados a la producción, obtención y transformación de primera materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluido el envasado, transporte y distribución.

Se incluyen asimismo, las funciones que complementan la actividad industrial propiamente dicha como almacenes, depósitos de mercancías, laboratorios, centros informáticos, así como la venta y distribución al por mayor de los productos correspondientes.

Redacción tras la modificación:

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 14157771372104367142



Es el fundamental y obligado para el normal desarrollo de las previsiones del mismo en el Sector.

#### USO INDUSTRIAL

Corresponde a los establecimientos e instalaciones destinados a la producción, obtención y transformación de primeras materias **y energías naturales**, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluido el envasado, transporte y distribución.

Se incluyen así mismo, las funciones que complementan la actividad industrial propiamente dicha, como **por ejemplo**, almacenes, depósitos de mercancías, laboratorios, centros informáticos, así como la venta y distribución al por mayor de los productos correspondientes.

#### **Artículo 54 - Usos prohibidos**

Redacción previa a la modificación:

##### **Artículo 54**

##### **USOS PROHIBIDOS**

Quedan excluidas las industrias definidas como potencialmente insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2414/1961). No obstante, podrán ser autorizadas aquellas industrias que estando afectadas por el citado Reglamento, acompañen a la solicitud de adjudicación informe favorable de la Comisión Provincial de Colaboración del Estado con las Corporaciones Locales u Organismo competente, en el que se indicarán las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento, y permitan su emplazamiento dentro del polígono.

Redacción tras la modificación:

**Se prohíbe cualquier uso no incluido en los artículos 23 y 24 de las presentes ordenanzas.**

**También quedan excluidos los siguientes usos y/o actividades:**

- a. Residencial (Excepto las destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación conforme a lo indicado en el artículo 24 de las presentes ordenanzas).**



- b. Industrias definidas como potencialmente insalubres y peligrosas en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- c. Almacenamiento de residuos tales como almacenamiento de vehículos usados, almacenamiento de chatarra, etc.
- d. Actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos (epígrafes 21 a 28 y 71 a 75 respectivamente, del Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990 de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, que se corresponden con los epígrafes 01.1, 01.2 y 01.3 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas - CNAE 93 - aprobado por Real Decreto 1560/1192 de 18 de diciembre).

#### **Artículo 66 - Ordenanzas Zona Industria Nido. Apartado Condiciones de Uso**

Redacción previa a la modificación:

##### Condiciones de uso

Uso industrial (Ver art. 53.1. de estas ordenanzas).

Redacción tras la modificación:

##### Condiciones de Uso

Uso industrial (ver art. 53 de estas ordenanzas) y usos compatibles con industrial (ver art. 24 de estas ordenanzas).

#### **Artículo 67 - Ordenanzas Zona Industrial General. Apartado Condiciones de Uso**

Redacción previa a la modificación:

##### Condiciones de uso

Uso industrial (Ver art. 53.1. de estas ordenanzas).

Redacción tras la modificación:

##### Condiciones de Uso

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 14157771372104367142



Uso industrial (ver art. 53 de estas ordenanzas) y usos compatibles con industrial (ver art. 24 de estas ordenanzas).

## 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.

Arquitecto Municipal

Fdo: Fernando Botella Romero  
Feha: 10/03/2022 Hora:12:17:40

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 14157771372104367142

