

UNIDAD EJECUCIÓN 7.5 PGOU

PLAN PARCIAL **ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

CONSULTA PÚBLICA PREVIA
ART. 49 BIS LOTUP

AYUNTAMIENTO
DE ASPE

PAISAJE Y DESARROLLO URBANO S.L.P.U.

CIF: B54341011
Passeig de Les Eres de Santa LLúcia, 2, entlo.
Tel. 03202 ELCHE (Alicante)
www.paisajeydesarrollo.net
administracion@paisajeydesarrollo.net

1. INICIATIVA DE DESARROLLO Y ÁMBITO

1.1. Antecedentes

Con fecha 26 de diciembre de 2008, mediante Resolución del Director General de Urbanismo se declaró definitivamente aprobado el expediente de Plan Parcial de Mejora de la Unidad de Ejecución 7.5 de Aspe y se ordenó la publicación del Acuerdo aprobatorio en el Boletín Oficial de la Provincia. Dicha publicación se llevó a cabo en el Boletín Oficial de la Provincia de 16 de marzo de 2009, con transcripción íntegra de las normas urbanísticas del Plan Parcial aprobado.

Frente a la aprobación de dicho instrumento de planeamiento urbanístico, se interpuso recurso contencioso-administrativo por la Administración General del Estado, al considerar que no había quedado debidamente acreditada la disponibilidad de recursos hídricos para el desarrollo de dicha unidad de ejecución.

Con fecha 3 de diciembre de 2010, se dictó Sentencia nº 1576 por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, por la que se desestima el recurso interpuesto por la Delegación del Gobierno en la Comunidad Valenciana contra el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante y la Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio, por el que se aprueba definitivamente el Plan de Mejora de la Unidad de Ejecución 7.5 del PGOU de Aspe. Sin embargo, en fecha 27 de enero de 2011, por la Abogacía del Estado, en nombre y representación de la Delegación del Gobierno, se interpuso Recurso de Casación frente a la anterior sentencia.

Con fecha 19 de diciembre de 2013, por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Quinta del Tribunal Supremo, se dictó Sentencia en el Recurso de Casación número 1032/2011, por la que se anula la Sentencia de fecha 3 de diciembre de 2010, dictada en su día por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, y se estima el recurso interpuesto por el Abogado del Estado, en representación de la Administración General del Estado, declarando nulos por ser contrarios a Derecho: el Acuerdo de 30 de julio de 2008, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, y la Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio de aprobación definitiva de dicho Plan.

Ello supuso que el ámbito de la Unidad de Ejecución 7.5 que había sido aprobada quedada sin efecto, debiendo volver a tramitarse de nuevo todo el procedimiento, con el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

Con fecha 29 de mayo de 2014, por la Confederación Hidrográfica del Júcar se emite informe favorable respecto la disponibilidad de recursos hídricos, informándose favorablemente el Plan Parcial de mejora de la Unidad de Ejecución 7.5 de Aspe, que ya había sido anulado.

En informe emitido en fecha 1 de diciembre de 2014 por el Servicio de Régimen Jurídico e Inspección Territorial de la Dirección General de Evaluación Ambiental y Territorial, se concluye que, dado que la Sentencia del Tribunal Supremo no especifica el alcance de los efectos de la anulación, debe entenderse que éstos son de nulidad radical. En su virtud, debe ser re tramitado “ab initio” el Plan Parcial Modificativo de la Unidad de Ejecución 7.5, pese a que el Proyecto de Reparcelación Forzosa fue aprobada en fecha 11 de noviembre de 2011, habiéndose iniciado las obras de urbanización en febrero de 2013, encontrándose suspendidas actualmente hasta que se proceda a la aprobación de la Modificación Puntual del PGOU de Aspe que ha quedado anulada.

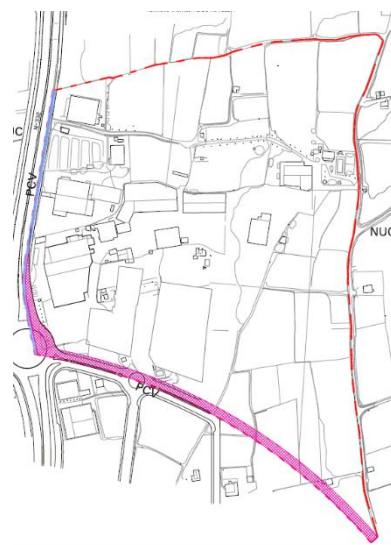
Por parte del Ayuntamiento de Aspe, ha sido tramitada ya la denominada Modificación Puntual número 25 del PGOU, con la ordenación estructural, por la que se vuelve a redelimitar el ámbito de la U.E. 7.5 para la mejora de los estándares y dotaciones de dicha unidad de ejecución. En la actualidad esta modificación puntual se encuentra pendiente de aprobación por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, habiendo sido emitido por la Comisión de Evaluación Ambiental de la Dirección General del Medio Natural y Evaluación Ambiental, informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado, por considerar que no tiene efectos significativos en el medio ambiente.

La modificación puntual, pendiente de aprobar definitivamente, permitirá la tramitación del Plan Parcial de Ordenación Pormenorizada, al amparo de los artículos 50 y siguientes de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana.

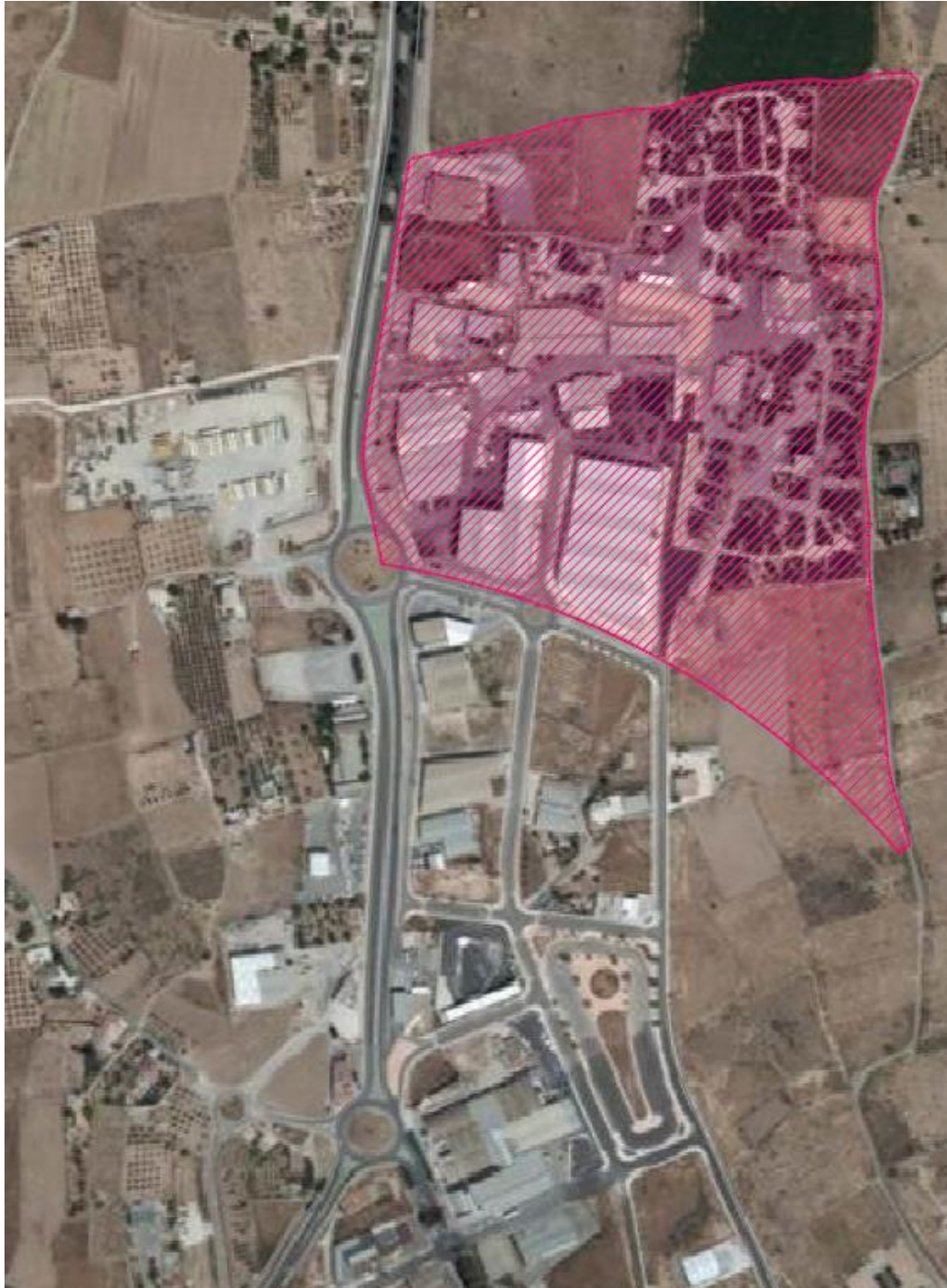
La iniciativa del desarrollo parte de uno de los propietarios mayoritarios del suelo, con el 92,30% de los terrenos.

1.2. Ámbito de la Unidad de Ejecución

La superficie de la Unidad de Ejecución 7.5, es de 182.400 m², de uso dominante industrial.




El ámbito se halla en la zona norte del T.M. de Aspe, colindante con Novelda y con la N-325 al oeste, al sur con el resto de suelo urbano industrial. Como puede observarse el suelo se encuentra ya muy consolidado.



1.3. Ordenación urbanística

Conforme a la Ficha de Gestión, la ordenación estructural propuesta es la siguiente:

FICHA DE GESTIÓN SECTOR (SI)		SI 1	
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN		URBANIZABLE INDUSTRIAL	
ZONA DE ORDENACIÓN		ZND-IN 1	
USO DOMINANTE		INDUSTRIAL	
USOS COMPATIBLES		TERCIARIO COMERCIAL, HOSTELERÍA, OFICINAS EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS URBANOS Y APARCAMIENTOS	
USOS INCOMPATIBLES		RESIDENCIAL Y TERCIARIO TURÍSTICO	
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO		AT: 0,75 m2t/m2s AR: 182.400 m2	
PLANO			
			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m2 suelo):	182.400 m2	IEB (m2 techo/m2suelo):	1,2896238 m2t/m2s
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2 suelo):	7.665 m2	IEI (m2 techo/m2 suelo):	1,2896238 m2t/m2s
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m2 suelo):	7.665 m2	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL TOTAL (m2 techo):	136.044,75 m2t
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m2 suelo):	S/PP		
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2 suelo):	S/PP		
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2 suelo):	0 m2		
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m2 suelo):	0 m2		
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m2 suelo):	0 m2		
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2 suelo):	0 m2		
SUP. RED PRIMARIA AFECTA			
A SU DESTINO (m2 suelo):	1.007 m2		
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m2 suelo):	181.393 m2		
CONDICIONES DE ORDENACIÓN:			
Tipología: edificación aislada			
Edificabilidad bruta: 0,75 m2/m2 , sobre superficie computable			
Aprovechamiento tipo: 0,75 m2t/m2s			
El terciario compatible no podrá superar el 10% de la edificabilidad total, sobre la parcela de resultado.			
CONDICIONES DE GESTIÓN:			
FIGURA DE PLANEAMIENTO:		GESTIÓN:	
Plan Parcial que establezca la ordenación pormenorizada		Indirecta. Prioritaria.	
		Programa de Gestión pendiente de aprobación planeamiento.	
CONDICIONES DE EJECUCIÓN:			
Desarrollo en una única unidad de ejecución.			
Conexión e integración viaria con la CN-325 a través de dos rotondas previstas como red viaria primaria.			
A cargo del ámbito se ejecuta íntegramente la rotonda contemplada en el Proyecto de Desdoblamiento de la CN-325 en la confluencia con el viario de la U.E. 7.5 y de la U.E. 7.4 (colindante), así como la rotonda que se recoge como viario estructural en la modificación del PGOU. (Obras que ya han sido anticipadas y ejecutadas).			
sufragará la red de saneamiento y pluviales en conjunto con las unidades de ejecución 7.2, 7.3 y 7.4 del PGOU. (obras anticipadas y ejecutadas).			
Electricidad: se suscribirá convenio individualizado con la compañía Iberdrola para una nueva infraestructura eléctrica desde la Subestación de Novelda.			
El Plan Parcial que se redacte deberá contemplar como infraestructura verde urbana, aquellos espacios que permitan garantizar la conectividad de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran.			
El Plan Parcial y el proyecto de urbanización deberán contemplar las medidas de integración paisajística descritas en el apartado j) de la Normativa Urbanística de Rango Estructural, en cumplimiento del Estudio de Integración Paisajística y del Informe emitido en fecha 30 de diciembre de 2019, por la Dirección General de Política de Paisaje.			

2. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD

Dados los antecedentes que han sido expuestos, y para continuar con el desarrollo, de la Unidad de Ejecución 7.5, se precisa de nuevo de una ordenación pormenorizada que permita concluir las obras de urbanización y la legalización de las actividades existentes, dotándolas de servicios y de estándares de calidad urbanísticos.

3. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial tiene por finalidad el desarrollo del suelo urbanizable de la Unidad de Ejecución 7.5, cuyo código de ordenación es ahora ZND-IN1, con una superficie de área de reparto de 182.400 m², de uso dominante industrial y con un índice de edificabilidad bruto de 0,75 m²t/m²s.

La tipología edificatoria es aislada, y el terciario compatible puede alcanzar el 10% sobre la parcela de resultado, siendo la edificabilidad bruta del ámbito, de 136.044,75 m²t.

Como condiciones de ejecución, tal y como establece la Ficha de Gestión de la MP 25 del PGOU de Aspe:

- a) Desarrollo en una única unidad de ejecución.
- b) Conexión e integración viaria con la CN-325 a través de dos rotondas previstas como red viaria primaria.
- c) A cargo del ámbito se ejecuta íntegramente la rotonda contemplada en el Proyecto de Desdoblamiento de la CN-325 en la confluencia con el viario de la U.E. 7.5 y de la U.E. 7.4 (colindante), así como la rotonda que se recoge como viario estructural en la modificación del PGOU. (Obras que ya han sido anticipadas y ejecutadas).
- d) Servicios de agua potable y saneamiento y pluviales, conforme a lo que en su momento se indique en los correspondientes informes. Se sufragará la red de saneamiento y pluviales en conjunto con las unidades de ejecución 7.2, 7.3 y 7.4 del PGOU. (obras anticipadas y ejecutadas).
- e) Electricidad: se suscribirá convenio individualizado con la compañía Iberdrola para una nueva infraestructura eléctrica desde la Subestación de Novelda.

Los espacios dotaciones serán conforme a la legislación aplicable y deberán conseguir el equilibrio dotacional.

Se respetarán todas las afecciones y protecciones, así como los condicionantes emitidos por las diferentes administraciones sectoriales en la MP 25 del PGOU de Aspe.

4. ALTERNATIVAS POSIBLES

Dado que actualmente el suelo está altamente consolidado y que la U.E. 7.5 no tiene ordenación pormenorizada, no es posible alcanzar los anteriores objetivos si no se desarrolla el mismo mediante un Plan Parcial de Ordenación Pormenorizada que permita alcanzar los estándares y criterios de calidad urbana que exige la vigente legislación urbanística.

5. OPINIONES Y SUGERENCIAS

Mediante el Anexo que se inserta a continuación, cualquier persona interesada o afectada por el desarrollo de este ámbito, podrá manifestar su opinión o sugerencia para el desarrollo de este ámbito, remitiendo el cuestionario que se acompaña, dentro del plazo de VEINTE DÍAS, desde su exposición en la página web municipal, al correo electrónico siguiente: planeamiento@aspe.es