

## Genérico Urbanismo

Núm. Exp.: 2019/980-URB

Asunto                    Modificación Puntual 30 PGOU. Recalificación solares en calle San José del 11 al 19 y en calle Santa Cecilia nº 2

Interesado    CASCALES PEREZ MANUEL, BLANES GARCIA AMELIA, PUERTO TOLMOS RAFAEL, MANCHON GILABERT M TERESA, MUÑOZ PAVIA MARIA, MARCOS MARTINEZ ROGELIO, MORA PALLAS MARGARITA, MORA PALLAS FRANCISCO, MORA PALLAS JOSE LUIS, MIRA TORREGROSA ENCARNACION, CREMADES CERDAN ANDRES, MEJIAS LOPEZ MIGUEL ANGEL, CARRION SEQUERA PILAR, ALBEROLA CARRION MANUEL, SERVICIO TERRITORIAL DE URBANISMO DE ALICANTE

Dirección      CALLE SAN JOSE 11 SUELO

---

### Informe Técnico

---

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 30**

MODIFICACIÓN PUNTUAL ESTRUCTURAL DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PGOU DE ASPE PARA CAMBIO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE SOLARES PRÓXIMOS AL AYUNTAMIENTO DE ASPE.

ASPE, ENERO 2022



## ÍNDICE:

I.	ANTECEDENTES	4
II.	OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	14
III.	TIPO DE MODIFICACIÓN	16
IV.	JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	17
V.	ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN	17
VI.	MARCO LEGAL DE APLICACIÓN	20



## I. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

MODIFICACIÓN PUNTUAL ESTRUCTURAL DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PGOU DE ASPE PARA CAMBIO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE SOLARES PRÓXIMOS AL AYUNTAMIENTO DE ASPE.

ASPE, ENERO 2022

### PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

#### I. ANTECEDENTES

En fecha 23 de octubre de 2019, por parte del Sr. Alcalde de Aspe, se emite providencia, en la que se pone de manifiesto la preocupación por la insuficiencia de espacio en las actuales instalaciones administrativas e institucionales del Ayuntamiento, solicitando la tramitación de una modificación puntual de vigente PGOU para la recalificación del solar contiguo al Ayuntamiento como equipamiento administrativo e institucional, con suspensión de licencias durante el estudio de dicha propuesta.

En fecha 4 de noviembre de 2019, durante una reunión del Área de Territorio se propone la conveniencia de aprovechar la modificación puntual a tramitar para resolver el problema del solar sito en el número 2 y parte del número 4 de la calle Santa Cecilia de Aspe, lugar en el que se situaba el Juzgado de Paz, ya que se trata de un inmueble privado, siendo un error del plan calificar dicho inmueble como equipamiento.

Así mismo, en fecha posterior, durante otra reunión del Área de Territorio se propone la conveniencia de aprovechar la modificación puntual a tramitar para incluir en la misma el solar sito en el número 7 de la calle San José, solar contiguo al Ayuntamiento.

Así mismo, en fecha 16 de junio de 2020, iniciado el borrador de la modificación puntual que nos ocupa, se observa que la parte de solar, actualmente ocupado por el Ayuntamiento, recayente a la calle San José, aún tiene calificación de residencial conforme al PGOU vigente, por lo cual se decide incorporar dicha parte de solar a esta modificación para su reclasificación a equipamiento administrativo e institucional.

En la Comisión Ambiental Territorial del Ayuntamiento de Aspe (CATA), celebrada en fecha 24 de noviembre de 2020, se indica la posibilidad de cambiar la calificación actual del suelo ocupado por el actual ayuntamiento recayente a la Plaza Mayor, ocupado en origen por el Cine Central, de Equipamiento recreativo a Equipamiento Administrativo.

En fecha 23 de marzo de 2021, por el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante se emite informe sobre la Propuesta de Modificación Puntual N° 30 del vigente PGOU con motivo del Inicio de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, en la cual se solicita la inclusión de la justificación del estándar dotacional y del régimen jurídico aplicable.

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 14157770457542450060



En fecha 30 de marzo de 2021, se emite informe aclaratorio de lo indicado en el antecedente previo, cumpliendo así con lo solicitado en dicho informe.

En fecha 27 de mayo de 2021, por el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante se emite informe favorable en el cual se da el visto bueno a las justificaciones aportadas en informe previo y se indica que deberán incorporarse al documento técnico que se someta a participación pública y consultas.

En fecha 30 de julio de 2021, mediante acuerdo de la Comisión Ambiental y Territorial de Aspe se aprueba el Informe Ambiental y Territorial Estratégico de la Modificación nº 30 del PGOU, concluyendo que la modificación no tiene efectos negativos sobre el medio ambiente.

En fecha 20 de agosto de 2021, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 53.7 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación de territorio, urbanismo y paisaje, se publica el acuerdo de la Comisión Ambiental y Territorial de Aspe, adoptado en sesión celebrada el 30 de julio de 2021, relativo a la modificación puntual número 30 del PGOU de Aspe.

### **Planeamiento municipal en vigor**

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

### **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 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 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 puntual 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 n° 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 n° 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 n° 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 m2 autorizados actualmente a 2.500 m2. Actualmente en tramitación.

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

## **II. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN**

Ante la falta de espacio en las instalaciones municipales, se pretende recalificar las parcelas colindantes al Ayuntamiento, actualmente calificadas como residencial, como equipamiento administrativo e institucional, con el fin de poder realizar la ampliación del actual Ayuntamiento.

El objeto de la presente modificación puntual es la de calificar como equipamiento administrativo e institucional el suelo sin edificar colindante con el actual ayuntamiento, así como parte de la parcela que ocupa actualmente el Ayuntamiento, y una vivienda desocupada también colindante al otro lado del mismo, como se puede observar en el plano adjunto. Al mismo tiempo se pretende subsanar el error material existente en planos del actual PGOU y eliminar la calificación de equipamiento al solar donde se situaba el antiguo juzgado de paz en la calle Santa Cecilia.



Las parcelas a recalificar son las siguientes:

Dirección	Ref. Catastral	Superficie	Alturas	Calificación actual	Calificación Futura
Plaza Mayor 12	5167811XH9456N0001HJ	529,48 m2s	3	Equipamiento	Equipamiento
Av. De la Constitución 1 (parte)	5167810XH9456N0001UJ	82,32 m2s	3	Equipamiento	Equipamiento
Santa Cecilia 2	5066301XH9456N0001TJ 5066301XH9456N0002YK	188,00 m2s	3	Equipamiento	Residencial
Santa Cecilia 4 (parte)	5066302XH9456N0001FJ		3	Equipamiento	Residencial
San José 19	5167830XH9456N0001KJ	124,66 m2s	3/5	Residencial	Equipamiento
San José 17	5167831XH9456N0001RJ	301,07 m2s	3/5	Residencial	Equipamiento
San José 15	5167832XH9456N0001DJ	121,77 m2s	3/5	Residencial	Equipamiento
San José 13	5167833XH9456N0001XJ	107,99 m2s	3/5	Residencial	Equipamiento
San José 11	5167834XH9456N0001IJ	218,59 m2s	3/5	Residencial	Equipamiento
San José 9	5167835XH9456N0001JJ	262,21 m2s	5	Residencial	Equipamiento
San José 7	5167844XH9456N0001WJ	89,58 m2s	5	Residencial	Equipamiento

En el siguiente cuadro resumen se establecen los incrementos de dotaciones debidos a la pretendida modificación, así como la disminución de edificabilidad total.

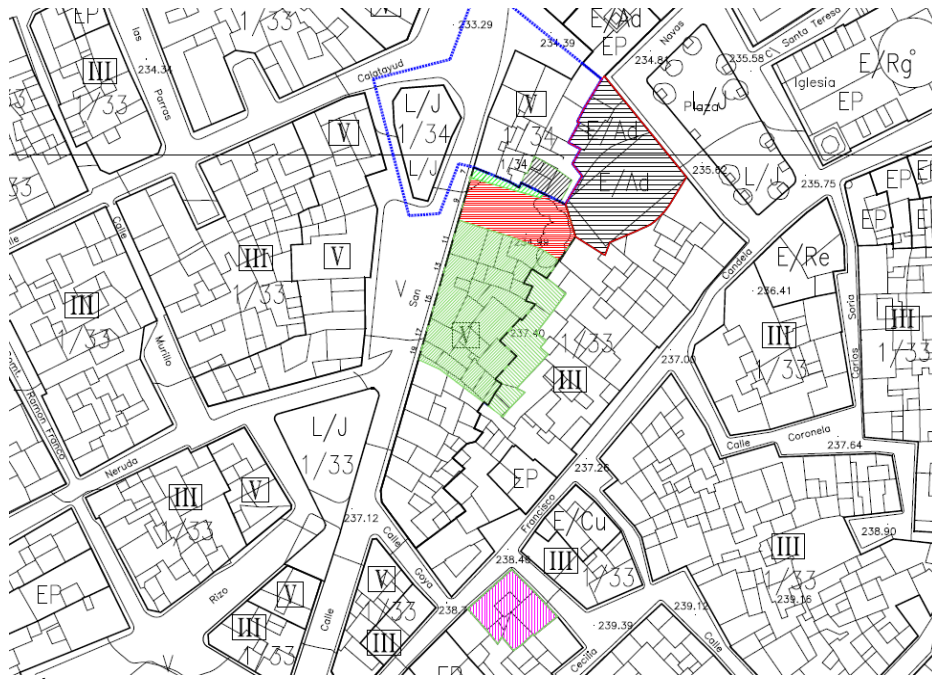
Incremento de superficie de dotaciones públicas	1.225,87 m2s
Disminución de superficie de dotaciones públicas	188,00 m2s
<b>Total</b>	<b>+ 1.037,87 m2s</b>
Incremento de edificabilidad total	564,00 m2t
Disminución de edificabilidad total	5.734,59 m2t
<b>Total</b>	<b>- 5.170,59 m2t</b>

Como se observa, no solo se mantiene si no que se incrementa la superficie de dotaciones públicas que se tuvieron en cuenta en la delimitación de la red estructural del Plan General al tiempo que se disminuye la edificabilidad total, por consiguiente, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global superior al de la ordenación vigente, conforme a lo indicado en el punto 8.2 del apartado III del Anexo IV de la LOTUP.

El objetivo principal de la presente modificación puntual es incrementar el suelo calificado como equipamiento para la ampliación futura del actual Ayuntamiento, lo cual supone afectar a los elementos de la red estructural o primaria, ya que el ámbito de servicio del Ayuntamiento supera su entorno inmediato.

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 14157770457542450060





Ámbito de la modificación (parcelas ralladas) sobre cartografía del PGOU de Aspe.

La reclasificación propuesta supone, en conjunto, la reducción de suelo calificado como residencial y por tanto se reduce la edificabilidad total de la zona. Esta reducción de edificabilidad supondrá una variación del Aprovechamiento Tipo de dos áreas de reparto, el Área de Reparto 33 y el Área de Reparto 34. En las tablas inferiores se recoge dichas variaciones.

Las parcelas calificadas actualmente como equipamiento y que se recalifican a residencial, se adecuarán a lo estipulado en el vigente Plan General de Urbanismo de Aspe para la zona donde se sitúan, es decir la Zona 1 “Casco Antiguo” (Artículos 7.2.1 y ss), admitiéndose un máximo de tres alturas, como en los inmuebles situados en su misma manzana.

En cuanto a las parcelas que se recalifican como equipamiento, se adecuaran a lo estipulado por el vigente Plan General de Urbanismo de Aspe para las parcelas calificadas como equipamiento (Artículos 4.6.5 y ss).

### Anexo 1. Áreas de reparto incluidas en la modificación

Área de reparto	Aprov. Tipo Vigente	Aprov. Tipo tras modificación
Área de reparto N <sup>o</sup> 33	3,022	3,015
Área de reparto N <sup>o</sup> 34	3,614	3,553

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 14157770457542450060



Modificación puntual 30 P.G.O.U. 2019 Aspe		Ayuntamiento de Aspe												m2 Totales		136.700	
Cálculo del Aprovechamiento Tipo		Área de Reparto nº 33												m2 viales a conseguir		1.064	
Nº Manzana	M2 Superficie Manzana	Aprovechamiento Lucrativo AL1 // m2 de solar					Superficie TOTAL		Dotaciones Nuevas m2	Aprovechamiento Luc. AL2 Edif.		Equipaciones e instalaciones			M2 Superficie Manzana		
		Nº de plantas permitidas					Solar	Construible		m2 Solar	m2 Const.	Públicos m2 Solar	Privados AL3 m2 Solar	m2 Const.			
		0	1	2	3	4	5										
226	3.355							3.355	10.065							3.355	
227	1.083							1.083	3.249							1.083	
228	5.237							5.065	15.195		172	172				5.237	
229	2.393							2.393	7.179							2.393	
230	5.801							5.801	17.403							5.801	
231	3.469							3.469	10.407							3.469	
232	982							982	2.946							982	
233	1.953							1.834	5.502		119	180				1.953	
234	1.195							1.006	3.018		189	410				1.195	
235	3.152							2.870	8.610		282	600				3.152	
236	2.218							1.569	4.707		649	1.140				2.218	
237	1.186							884	2.652					302	700	1.186	
238	3.077							3.077	9.231							3.077	
239	415							253	759							415	
240	2.269							2.269	6.807							2.269	
241	2.643							2.434	7.301		209	300				2.643	
242	307							50	1.435							307	
243	6.366							3.470	13.197		301	600				6.366	
244	596								0							596	
245	1.382								0							1.382	
246	644							644	1.932							644	
247	516							447	1.341		69	200				516	
248	3.652							3.652	10.956							3.652	
249	3.758							3.346	12.098							3.758	
250	9.518							6.431	19.293		131	260				9.506	
251	367							240	1.355							367	
252	300							0	0							300	
253	1.022							777	3.556							1.022	
254	2.033							1.809	5.427		224	448				2.033	
255	1.364							1.364	4.092							1.364	
256	895							895	2.685							895	
257	1.006							1.006	3.018							1.006	
258	772							772	2.316							772	
259	1.351							1.351	4.053							1.351	
260	1.386							1.386	4.158							1.386	
261	1.509							1.509	4.527							1.509	
262	1.458							1.458	4.374							1.458	
263	2.614							1.537	9.996							2.614	
264	1.975							1.716	6.443							1.975	
265	656							578	1.734		78	234				656	
2661	2.646							2.577	7.731		67	201				2.644	
2671	923							923	2.769							923	
2681	963							963	2.889							963	
269	1.462							1.481	4.443							1.481	
2901	3.356								0							3.356	
2701	3.282							2.617	10.311							3.282	
2711	3.379							2.940	11.015							3.379	
272	669							671	2.013							671	
									0							0	
TOTAL	102.555							84.953	274.188		2.490	4.745		10.778	475	1.023	102.562

Área de Reparto 33	Aprovechamiento Lucrativo Total AL1, M2 Construido				Superficie Total del Área de Reparto, excluida las dotaciones existentes, Superficie en m2							Aprov. Tipo ALT/STR 3.015	
	Edificabilidad AL1 a	Edificio AL2 Protegido b	Equipamiento AL3 c	Total ALT D=a+b+c	Total		Viales		Equipamiento		Total		
	e	f	g=e-f	h	g+h	i	j	k=i+j	l=e-k	TOTAL			
	274.188	4.745	1.023	279.956	136.700	102.562	34.138	1.064	33.074	10.778	43.852	92.848	

Tabla cálculo de Aprovechamiento Tipo Área de Reparto 33

Modificación puntual 30 P.G.O.U. 2019 Aspe		Ayuntamiento de Aspe												m2 Totales		10.083
Cálculo del Aprovechamiento Tipo		Área de Reparto nº 34												m2 viales a conseguir		464
Nº Manzana	M2 Superficie Manzana	Aprovechamiento Lucrativo AL1 // m2 de solar					Superficie TOTAL		Dotaciones Nuevas m2	Aprovechamiento Luc. AL2 Edif.		Equipaciones e instalaciones			M2 Superficie Manzana	
		Nº de plantas permitidas					Solar	Construible		m2 Solar	m2 Const.	Públicos m2 Solar	Privados AL3 m2 Solar	m2 Const.		
		0	1	2	3	4	5									
122	1.093							547	2.735		546	300				1.093
2432	1.028							968	4.839					60		1.028
2702	854							854	4.270							854
2712	558							333	1.665		225	675				558
2682	345							345	1.035							345
112	433							433	2.165							433
291	202															202
TOTAL	4.513							3.135	3.480		771	975		262		4.513

Área de Reparto 34	Aprovechamiento Lucrativo Total AL1, M2 Construido				Superficie Total del Área de Reparto, excluida las dotaciones existentes, Superficie en m2							Aprov. Tipo ALT/STR 3.863	
	Edificabilidad AL1 a	Edificio AL2 Protegido b	Equipamiento AL3 c	Total ALT D=a+b+c	Total		Viales		Equipamiento		Total		
	e	f	g=e-f	h	g+h	i	j	k=i+j	l=e-k	TOTAL			
	16.709	975	0	17.684	10.083	4.513	5.570	464	5.106	0	5.106	4.977	

Tabla cálculo de Aprovechamiento Tipo Área de Reparto 34

En virtud de lo anterior se propone la modificación de las hojas nº 16 y 17 del plano nº 3-3 del vigente Plan General, con el objetivo de reflejar las nuevas calificaciones, así como modificar, la tabla contenida en el Anexo 2 de la Normativa del Vigente PGOU "Resumen de superficies (Suelo Urbano) Zona I" y los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto afectadas.

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 14157770457542450060



## Anexo 2. Resumen de superficies. Suelo Urbano. Zona 1.

### Vigente

ZONA 1: CASCO ANTIGUO			
SISTEMA/ZONA	CLAVE	SUPERFICIE m2	%
SISTEMA VIARIO	V	42.740	26,44
SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	2.685	1,66
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	9.157	5,66
ZONA	1	107.078	66,24
TOTAL ZONA 1		161.660	

### Modificación

ZONA 1: CASCO ANTIGUO			
SISTEMA/ZONA	CLAVE	SUPERFICIE m2	%
SISTEMA VIARIO	V	42.740	26,44
SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	2.685	1,66
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	10.194,87	6,31
ZONA	1	106.040,13	65,59
TOTAL ZONA 1		161.660	

### Planimetría

Se adjuntan como anexo los siguientes planos:

Plano Nº 0: Ámbito de actuación

Plano Nº 1: Núcleo Central. Calificación y regulación del suelo (Hoja 16). Estado actual.

Plano Nº 2: Núcleo Central. Calificación y regulación del suelo (Hoja 16). Estado modificado.

Plano Nº 3: Núcleo Central. Calificación y regulación del suelo (Hoja 17). Estado actual.

Plano Nº 4: Núcleo Central. Calificación y regulación del suelo (Hoja 17). Estado modificado.

Plano Nº 5: Núcleo Central. Red estructural de Dotaciones (Plano nº 1-5.1). Estado actual.

Plano Nº 6: Núcleo Central. Red estructural de Dotaciones (Plano nº 1-5.1). Estado modificado.

Plano Nº 7: Núcleo Central. Zonificación y Dotaciones (Plano nº 1-6) Estado actual.

Plano Nº 8: Núcleo Central. Zonificación y Dotaciones (Plano nº 1-6) Estado modificado.

## III. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

### Planimetría

1. Modificación Hoja nº 16 del plano nº 3-3 del vigente Plan General "Núcleo Central. Calificación y Regulación del Suelo.", con el objetivo de reflejar las nuevas calificaciones. (Ver plano Nº 2)

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 14157770457542450060



2. Modificación Hoja nº 17 del plano nº 3-3 del vigente Plan General “Núcleo Central. Calificación y Regulación del Suelo.”, con el objetivo de reflejar las nuevas calificaciones. (Ver plano Nº 4)
3. Modificación del Plano nº 1-5.1 “Núcleo Central. Red estructural de Dotaciones.”, con el objetivo de reflejar las nuevas calificaciones. (Ver plano Nº 6)
4. Modificación del Plano nº 1-6 “Núcleo Central. Zonificación y Dotaciones.”, con el objetivo de reflejar las nuevas calificaciones. (Ver plano Nº 8)

#### **Aprovechamiento Tipo**

5. Modificación del Aprovechamiento Tipo establecido en el Capítulo VII “Delimitación de áreas de reparto y cálculo de aprovechamiento tipo” de la Memoria del vigente PGOU para el área de reparto 33 del PGOU, conforme a lo recogido en la tabla adjunta, con el objetivo de actualizar el valor de dicho Aprovechamiento Tipo a 3,015.
6. Modificación del Aprovechamiento Tipo establecido en el Capítulo VII “Delimitación de áreas de reparto y cálculo de aprovechamiento tipo” de la Memoria del vigente PGOU para el área de reparto 34 del PGOU, conforme a lo recogido en la tabla adjunta, con el objetivo de actualizar el valor de dicho Aprovechamiento Tipo a 3,553.

<b>Área de reparto</b>	<b>Aprov. Tipo Vigente</b>	<b>Aprov. Tipo tras modificación</b>
Área de reparto Nº 33	3,022	3,015
Área de reparto Nº 34	3,614	3,553



Modificación puntual 30 P.G.O.U. 2019 Aspe		Ayuntamiento de Aspe													m2 Totales		136.700
Cálculo del Aprovechamiento Tipo		Área de Reparto nº 33													m2 viales a conseguir		1.064
Nº Manzana	M2 Superficie Manzana	Aprovechamiento Lucrativo AL1 // m2 de solar					Superficie TOTAL		Dotaciones Nuevas m2	Aprovechamiento Luc. AL2 Edif.		Equipaciones e instalaciones			M2 Superficie Manzana		
		Nº de plantas permitidas					Solar	Construible		m2 Solar	m2 Const.	Públicos m2 Solar	Privados AL3 m2 Solar	m2 Const.			
		0	1	2	3	4	5										
226	3.355							3.355	10.065								3.355
227	1.083							1.083	3.249								1.083
228	5.237							5.065	15.195		172	172					5.237
229	2.393							2.393	7.179								2.393
230	5.801							5.801	17.403								5.801
231	3.469							3.469	10.407								3.469
232	982							982	2.946								982
233	1.953							1.834	5.502		119	180					1.953
234	1.195							1.006	3.018		189	410					1.195
235	3.152							2.870	8.610		282	600					3.152
236	2.218							1.569	4.707		649	1.140					2.218
237	1.186							884	2.652						302	700	1.186
238	3.077							3.077	9.231								3.077
239	415							253	759								415
240	2.269							2.269	6.807								2.269
241	2.643							2.434	7.301		209	300					2.643
242	307							50	1.435								307
243	6.366							3.470	13.197		301	600					6.366
244	596								0								596
245	1.382								0								1.382
246	644							644	1.932								644
247	516							447	1.341		69	200					516
248	3.652							3.652	10.956								3.652
249	3.758							3.346	10.098								3.758
250	9.518							6.431	19.293		131	260					9.506
251	367							240	1.355								367
252	300							0	0								300
253	1.022							777	2.456								1.022
254	2.033							1.809	5.427		224	448					2.033
255	1.364							1.364	4.092								1.364
256	895							895	2.685								895
257	1.006							1.006	3.018								1.006
258	772							772	2.316								772
259	1.351							1.351	4.053								1.351
260	1.386							1.386	4.158								1.386
261	1.509							1.509	4.527								1.509
262	1.458							1.458	4.374								1.458
263	2.614							1.537	4.996								2.614
264	1.975							1.716	5.243								1.975
265	656							578	1.734		78	234					656
2661	2.646							2.577	7.731		67	201					2.644
2671	923							923	2.769								923
2681	963							963	2.889								963
269	1.462							1.481	4.443								1.481
2901	3.356							0	0								3.356
2701	3.282							2.617	8.109								3.282
2711	3.379							2.940	9.015								3.379
272	669							671	2.013								671
								0	0								0
TOTAL	102.555							84.953	274.188		2.490	4.745		10.778	475	1.023	102.562

Área de Reparto 33	Aprovechamiento Lucrativo Total AL, M2 Construido				Superficie Total del Área de Reparto, excluida las dotaciones existentes, Superficie en m2							Aprov. Tipo ALT/STR 3.015	
	Edificabilidad AL1	Edificio AL2 Protegido	Equipamiento AL3	Total ALT	Total		Viales		Equipamiento		Total		
	a	b	c	D=a+b+c	e	f	g=e-f	h	i=g-h	j	k=i+j		L=e-k
	274.188	4.745	1.023	279.956	136.700	102.562	34.138	1.064	33.074	10.778	43.852	92.848	

Tabla cálculo de Aprovechamiento Tipo Área de Reparto 33

Modificación puntual 30 P.G.O.U. 2019 Aspe		Ayuntamiento de Aspe													m2 Totales		10.083
Cálculo del Aprovechamiento Tipo		Área de Reparto nº 34													m2 viales a conseguir		464
Nº Manzana	M2 Superficie Manzana	Aprovechamiento Lucrativo AL1 // m2 de solar					Superficie TOTAL		Dotaciones Nuevas m2	Aprovechamiento Luc. AL2 Edif.		Equipaciones e instalaciones			M2 Superficie Manzana		
		Nº de plantas permitidas					Solar	Construible		m2 Solar	m2 Const.	Públicos m2 Solar	Privados AL3 m2 Solar	m2 Const.			
		0	1	2	3	4	5										
122	1.093							547	2.735		546	300					1.093
2432	1.028							968	4.839								1.028
2702	854							854	4.270								854
2712	558							333	1.665		225	675					558
2682	345							345	1.035								345
112	433							433	2.165								433
291	202																202
TOTAL	4.513							3.135	3.480		771	975					4.513

Área de Reparto 34	Aprovechamiento Lucrativo Total AL, M2 Construido				Superficie Total del Área de Reparto, excluida las dotaciones existentes, Superficie en m2							Aprov. Tipo ALT/STR 3.863	
	Edificabilidad AL1	Edificio AL2 Protegido	Equipamiento AL3	Total ALT	Total		Viales		Equipamiento		Total		
	a	b	c	D=a+b+c	e	f	g=e-f	h	i=g-h	j	k=i+j		L=e-k
	16.709	975	0	17.684	10.083	4.513	5.570	464	5.106	0	5.106	4.977	

Tabla cálculo de Aprovechamiento Tipo Área de Reparto 34

### Resumen de superficies

7. Modificación de la tabla contenida en el Anexo 2 de la Memoria "Resumen de superficies (Suelo Urbano) Zona I" del Vigente PGOU, con el objetivo de actualizar los valores contenidos en dicha tabla.
8. Modificación de la tabla contenida en el Anexo 2 de la Normativa "Resumen de superficies (Suelo Urbano) Zona I" del Vigente PGOU, con el objetivo de actualizar los valores contenidos en dicha tabla.

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 14157770457542450060





## Anexo 2. Resumen de superficies. Suelo Urbano. Zona 1.

Vigente

<b>ZONA 1: CASCO ANTIGUO</b>			
SISTEMA/ZONA	CLAVE	SUPERFICIE m2	%
SISTEMA VIARIO	V	42.740	26,44
SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	2.685	1,66
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	9.157	5,66
ZONA	1	107.078	66,24
TOTAL ZONA 1		161.660	

Modificación

<b>ZONA 1: CASCO ANTIGUO</b>			
SISTEMA/ZONA	CLAVE	SUPERFICIE m2	%
SISTEMA VIARIO	V	42.740	26,44
SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	2.685	1,66
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	10.194,87	6,31
ZONA	1	106.040,13	65,59
TOTAL ZONA 1		161.660	

### Régimen urbanístico

Las parcelas calificadas actualmente como equipamiento y que se recalifican a residencial, se adecuarán a lo estipulado en el vigente Plan General de Urbanismo de Aspe para la zona donde se sitúan, es decir, la Zona 1 "Casco Antiguo" (Artículos 7.2.1 y ss), admitiéndose un máximo de tres alturas, como en los inmuebles situados en su misma manzana.

En cuanto a las parcelas que se recalifican como equipamiento, se adecuaran a lo estipulado por el vigente Plan General de Urbanismo de Aspe para las parcelas calificadas como equipamiento (Artículos 4.6.5 y ss).

## IV. 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.
- 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.

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 14157770457542450060



Arquitecto Municipal

Fdo: Fernando Botella Romero  
Feha: 04/02/2022 Hora:15:00:36

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 14157770457542450060

