

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 SISTEMAS MEDIOAMBIENTALES, S.L.

Dirección POLIG POLIGONO TRES HERMANAS AMPLIACION

Informe Técnico

I. VERSIÓN INICIAL MOD 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

ASPE, ABRIL 2024

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 15250326707613513765



1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN

1.1.1. 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 la Entidad Urbanística de conservación del Polígono Industrial Tres Hermanas 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.

Indicar que la presente versión inicial es fruto del borrador original, tras el periodo de tramitación de la evaluación ambiental, teniendo en cuenta que tras dicho periodo no se presentó ninguna alegación a dicho borrador.

1.1.2. Iniciativa de la Modificación

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. En virtud de lo anterior, la iniciativa de la presente Modificación Puntual nº 32 corresponde al Ayuntamiento de Aspe, y mediante la misma se modifica tanto el Plan General como los Planes Parciales de los Polígonos Tres Hermanas I y II.



1.2 PLANEAMIENTO MUNICIPAL EN VIGOR

1.2.1. PGOU y Planes Parciales

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 julio de 1998.

Cuatro han sido las modificaciones puntuales que han afectado al citado Plan Parcial "Tres Hermanas Ampliación" con posterioridad a su aprobación:

Mod. Puntual 1: Reordenación de la trama viaria de la Actuación Industrial. Aprobación 28 de abril de 2000 mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Mod. Puntual 2: Régimen de usos terciarios admitidos por el Plan Parcial y restringir (en cuanto a este uso) el régimen de segregación de parcelas, todo ello en relación a las dos parcelas de "equipamiento comercial". Fomentar uso hotelero en parcela terciaria. Aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 21 de febrero de 2.003. Publicado el Boletín Oficial de la Provincia en fecha 4 de abril de 2.003.

Mod. Puntual 3: Modificación ocupación de parcelas mediante variación de retranqueos. Aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 22 de febrero de 2007. Publicación en el BOP en fecha 7 de marzo de 2007.

Mod. Puntual 4: Incrementar usos complementarios al industrial siempre que el uso industrial ya esté implantado en la parcela. Aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 22 de febrero de 2007. Publicación en el BOP en fecha 7 de marzo de 2007.

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.

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 15250326707613513765



1.2.2. Modificaciones puntuales realizadas

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

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.

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.

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.

Exp. 7-002-2004 y 7-021-2005

Modificaciones Puntuales nº 6 y 7 del Plan General. 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. La Modificación Puntual nº 7 consistió en introducir un nuevo artículo 2.4.4 en las Normas Urbanística del PGOU (formando parte del

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 15250326707613513765



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.

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.

Exp. 7-062-2004

Modificaciones puntuales nº 9 y 10 del Plan General. La modificación puntual Nº 9 consistió en una readaptación de las vigentes alineaciones del PGOU a las derivadas a la ejecución del proyecto de construcción de Ronda Este de Aspe, ejecutado por la Excma. Diputación de Alicante en el año 2000, entre cuyas previsiones, se contemplaba y se ejecutó una rotonda no prevista por el PGOU en la confluencia de las calles Nía-Coca, Avda. Juan Carlos I, Los Pasos y Avda. Pintor Pastor Calpena. La modificación puntual Nº 10, por su parte, consistió en reajustar (modificar) las alineaciones de la Zona 12 del suelo urbano "Avda. de Navarra" a las determinaciones del proyecto de obra pública aprobado en fecha 18 de mayo de 2004, por la Consellería de Infraestructuras y Transporte, denominado "Clave 252 – A – 1464. Ronda Sureste de Novelda" (proyecto que contempla también el desdoblamiento de la N-325 hasta el núcleo urbano de Aspe). Ambas modificaciones puntuales nº 9 y 10 fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en sesión de fecha 8 de marzo de 2006.

Exp. 7-007-2007

Modificaciones puntuales nº 11, 12 y 13 del Plan General. La modificación puntual nº 11, posibilitó materializar, en la Zona 12 del suelo urbano "Avda. Navarra" y en la Zona 26 del suelo urbanizable (UE-7 "Avda. Navarra": U.E-7.1, U.E-7.2, U.E-7.3 U.E-7.4, y U.E-7.5) las edificabilidades atribuidas por parcela neta por el vigente Plan General, incrementando el número de alturas pasando de dos plantas a tres, sin incrementar el aprovechamiento tipo y manteniéndose la edificabilidad neta por parcela. En dicha modificación se incluía además la posibilidad de incrementar la ocupación del subsuelo de las parcelas netas al 100% para atender a una propuesta

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 15250326707613513765



efectuado por una entidad privada durante la tramitación del correspondiente expediente. La modificación puntual nº 12, por su parte, 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). En cuanto a 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) de 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.

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.

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

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 15250326707613513765



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.

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.

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 sometida a información pública por acuerdo del Pleno de este Ayuntamiento, 2011, adoptado en sesión celebrada el día 25 de octubre de 2011, publicándose 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.

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 15250326707613513765



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.

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.

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.

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.

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.

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 15250326707613513765



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.

Exp. 000275/2014-URB

Modificación puntual nº 24 del Plan General. 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.

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.

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.

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

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 15250326707613513765



favorecer con esta modificación la compatibilidad de las instalaciones de suministro de carburantes con el suelo urbano de uso característico residencial. Actualmente en tramitación.

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. 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.

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.

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.

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.

1.3.OBJETO DEL DOCUMENTO

1.3.1. Objeto

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.

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 15250326707613513765





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)
 - 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).

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 15250326707613513765



- **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 (actualmente derogado), 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 1560/1992 de 18 de diciembre).

Los cambios propuestos, que no alteran el uso característico, no suponen incremento ni disminución de dotaciones. Se mantiene la cantidad de suelo dotacional en el sector. No se modifica el estándar dotacional global vigente, conforme a lo indicado en el punto 8.2 del apartado III del Anexo IV del TRLOTUP.

El objetivo de la presente modificación puntual es aumentar la cantidad de usos compatibles con el uso característico industrial, no afectando a elementos de la red estructural o primaria.

1.3.2. 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.

1.4. EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

Vista la propuesta de inicio de la Modificación Puntual nº 32 del PGOU de Aspe, para incremento de los usos permitidos en la zona 15 “Polígono Tres Hermanas” y en el Sector 8 “Ampliación Tres Hermanas” debido a la necesidad de implantar nuevos usos compatibles con el uso característico Industrial, acompañada de Borrador de la Modificación y del Documento Inicial Estratégico, redactada por el Arquitecto Municipal, la Comisión Ambiental y Territorial de Aspe, en sesión celebrada el día 16 de marzo de 2022, adoptó acuerdo sobre la necesidad de someter a Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica por procedimiento simplificado, la Modificación

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 15250326707613513765



Puntual nº 32 del PGOU de Aspe, para incremento de los usos permitidos en la zona 15 “Polígono Tres Hermanas” (Tres Hermanas I) y en el Sector 8 “Ampliación Tres Hermanas” (Tres Hermanas II).

El 7 de febrero de 2024 la Comisión Ambiental y Territorial de Aspe emite informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada de la Modificación Puntual nº 32 del PGOU, para incremento de los usos permitidos en la zona 15 “Polígono Tres Hermanas(Tres Hermanas I) y en el Sector 8 “Ampliación Tres Hermanas” (Tres Hermanas II), por considerar que no tiene efectos negativos sobre el medio ambiente. El acuerdo se publica en el DOGV el 5 de marzo de 2024.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

2.1. ANTECEDENTES

Como se ha comentado anteriormente, 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 característico industrial, siempre sin sobrepasar el límite del 50 % de uso que establece el PGOU”.

En fecha posterior, durante una reunión del Área de Territorio con la Entidad Urbanística de conservación del Polígono Industrial Tres Hermanas 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.

Indicar que la presente versión inicial es fruto del borrador original, tras el periodo de tramitación de la evaluación ambiental, teniendo en cuenta que tras dicho periodo no se presentó ninguna alegación a dicho borrador.

2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

El objeto de la presente modificación puntual requiere una justificación basada en la evolución del municipio. En los años noventa se aprobaron tanto los planes parciales de los polígonos industriales Tres Hermanas I y II como el Plan General de Ordenación Urbana de Aspe. En esos momentos Aspe contaba con poco más de 16.000

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 15250326707613513765



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.

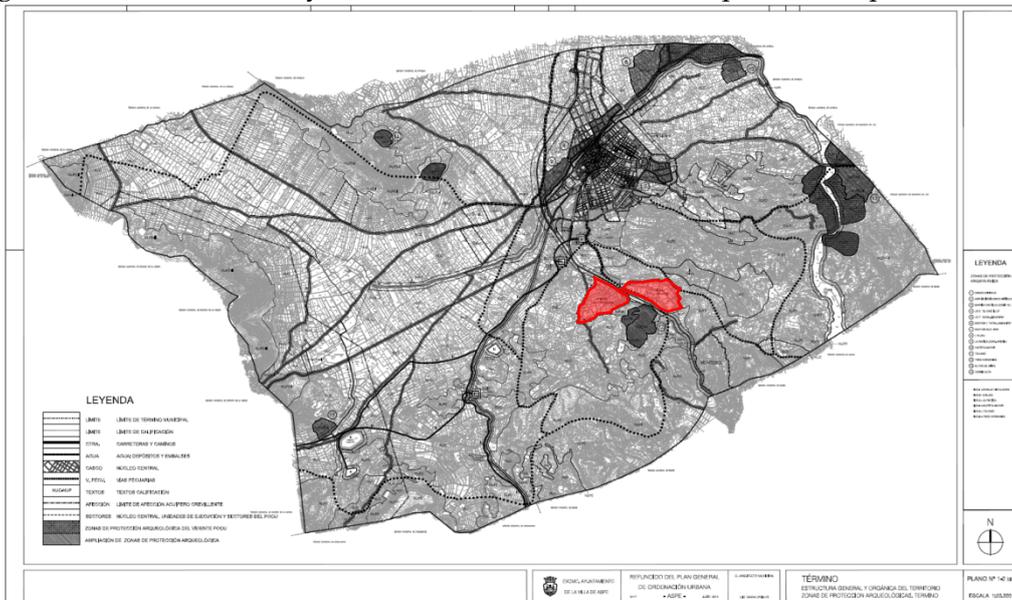
En virtud de lo anterior, se pretende incrementar los usos existentes en los Polígonos Tres Hermanas I y Tres Hermanas II, admitiéndose como compatibles al uso industrial otros, como por ejemplo la producción de Energías Renovables, siempre que estos no superen el 49% del total, de manera que no se modifique 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.

No se altera la cantidad de suelo dotacional en los sectores, no modificándose el estándar dotacional global vigente establecido en el Anexo IV del TRLOTUP.

3. PLANOS DE INFORMACIÓN

3.1. SITUACIÓN

Sobre el plano nº 1-2 bis "Término" del PGOU de Aspe, se han coloreado los polígonos Tres Hermanas I y II, ámbito de la Modificación que nos ocupa.



Situación de los polígonos Tres Hermanas I y II, sobre cartografía del PGOU de Aspe

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 15250326707613513765



3.2. ESTADO ACUAL / ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

A continuación, en los planos de zonificación de los planes parciales Tres Hermanas y Tres Hermanas Ampliación se puede observar las diferentes zonas en que se dividen los citados sectores.



Plano de zonificación del Polígono Industrial Tres Hermanas I (Plan Parcial “Tres Hermanas”)

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 15250326707613513765



5. INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES

El ámbito de la modificación propuesta, ambos polígonos, está prácticamente colmatado por la edificación, quedando algo de suelo vacante aun en el Tres Hermanas II. No se considera necesario realizar un inventario de las edificaciones existentes al tratarse a día de hoy ya de suelo urbano consolidado por la edificación.



Imagen aérea de los polígonos industriales Tres Hermanas I y II. Fuente: Google Earth Pro

6. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La presente modificación no es, evidentemente, un nuevo Plan Parcial, ni un Plan de Reforma Interior, ni un Plan Especial, ni un Programa de Actuación Aislada, ni siquiera un nuevo Estudio de Detalle. Así mismo, no se trata de una modificación de carácter estructural, se trata de un documento de exclusivo alcance pormenorizado, y la competencia para la aprobación definitiva es del Ayuntamiento de Aspe al afectar única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada.

En consecuencia, al no ser de aplicación ninguno de los artículos de la LOTUP que se refieren a las cuestiones de viabilidad y de sostenibilidad económica, cabe concluir que resulta inexigible que en la documentación del presente documento de modificación deba incluirse Informe de Viabilidad Económica y Memoria de Sostenibilidad Económica.

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 15250326707613513765



7. INFORME DE PERSPECTIVA DE GÉNERO

El Anexo XII del TRLOTUP establece los criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género, lo cual deberá ser tenido en cuenta en la modificación que nos ocupa, no obstante, el alcance de la modificación es muy reducido y no contiene competencias sobre la mayoría de las materias que se enuncian en el Anexo XII de la LOTUP/21.

7.1. URBANISMO PARA LAS PERSONAS

La modificación propuesta no altera ni la superficie total de equipamiento, ni residencial, ni terciario ni de zona verde, por consiguiente, se respeta las necesidades básicas de las personas establecidas en el planeamiento previo a la modificación y por tanto no se considera necesario incluir una caracterización cuantitativa ni cualitativa.

7.2. RED DE ESPACIOS COMUNES

La modificación propuesta no altera la forma en que se definen y conectan el conjunto de espacios públicos que dan apoyo a las actividades diarias de los entornos público y privado.

7.3. PROXIMIDAD DE LAS ACTIVIDADES DE LA VIDA COTIDIANA

La modificación propuesta no altera la proximidad de las actividades de la vida cotidiana (espacios de relación, equipamientos exteriores, etc.).

7.4. COMBINACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

El aumento de usos compatibles con el industrial propiciará el urbanismo inclusivo desde la perspectiva de género, donde la combinación de usos garantiza la inclusión de la totalidad poblacional (personas de diferente sexo, edad, diversidad funcional, origen y cultura). La planificación evitará zonificaciones con usos exclusivos, estableciendo las limitaciones necesarias para garantizar la buena convivencia entre los diferentes usos permitidos y entre la diversidad vecinal.

Por todo ello, la modificación propuesta de nuevos usos compatibles con el industrial, mejorará el urbanismo inclusivo desde la perspectiva de género.

7.5. SEGURIDAD EN EL ESPACIO PÚBLICO

La modificación propuesta no altera itinerarios, ni la red de espacios públicos.

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 15250326707613513765



7.6. HABITABILIDAD DEL ESPACIO PÚBLICO

La modificación propuesta no altera espacios peatonales, ni la red de espacios públicos.

7.7. EQUIPAMIENTOS

La modificación propuesta no altera la superficie total destinada a equipamientos del sector.

7.8. VIVIENDA

La modificación propuesta no altera el espacio de uso residencial del sector.

7.9. MOVILIDAD

La modificación propuesta no altera las previsiones de transporte, movilidad de las personas o itinerarios.

7.10. TRANSVERSALIDAD

La modificación propuesta no altera la transversalidad en la configuración de espacio urbano. Además, mediante las distintas fases de participación pública (fase evaluación ambiental y territorial y fase de aprobación), las personas interesadas tienen la oportunidad de expresar su parecer respecto a la presente propuesta.

En virtud de todo lo anterior, queda patente que la modificación propuesta no altera lo establecido en el planeamiento en cuanto a la perspectiva de género.

8. INFORME DE IMPACTO EN LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA

La modificación que nos ocupa es una modificación exclusivamente de la ordenación pormenorizada y llevada a cabo por la “obligación” de seguir impulsando los sectores industriales, adaptándose a las nuevas necesidades y expectativas de la sociedad actual. No se aumentan ni se disminuyen las superficies calificadas como equipamiento o terciario, antes y después de la modificación. Por consiguiente, la modificación propuesta ni sus efectos indirectos pueden incidir en el régimen de la infancia, la adolescencia o la familia establecidos en el planeamiento y urbanización realizada en el sector.

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 15250326707613513765



9. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS

9.1. PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento urbanístico general en vigor, en el municipio de Aspe, es el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 24 de mayo de 1995 y publicado en el B.O.P. el 28 de junio de 1995.

La ordenación pormenorizada del ámbito de la modificación se encuentra recogida en el Plan Parcial del Sector 11 de las Normas Subsidiarias del municipio de Aspe en cuanto al Polígono Tres Hermanas I se refiere y en el Plan Parcial de la Actuación Industrial "Tres Hermanas Ampliación" en cuanto al Polígono Tres Hermanas II.

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión de fecha 13 de noviembre de 1990, aprobó definitivamente el Plan Parcial del Sector 11 de las Normas Subsidiarias del municipio de Aspe (Polígono Tres Hermanas I). El Plan General de Ordenación Urbana recoge en su artículo 7.1.3 lo establecido en el Plan Parcial indicado en cuanto a la "Zona 15: Tres Hermanas" (Tres Hermanas I). Así mismo queda establecido en los artículos 7.16.1 y ss. del citado Plan General.

Con fecha 28 de julio de 1998 la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante aprobó definitivamente el Plan Parcial de la Actuación Industrial "Tres Hermanas Ampliación" (Tres Hermanas II). Este Plan fue promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Aspe para su ejecución por la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo - SEPEs - en virtud del convenio de colaboración suscrito por ambas entidades.

De la normativa indicada se pretende modificar tanto el Plan General de Ordenación Urbana como ambos Planes Parciales en sus disposiciones relativas a los usos permitidos en el ámbito de la modificación.

9.2. MODIFICACIONES QUE SE PROPONEN A LAS NORMAS URBANÍSTICAS ACTUALES

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.

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.

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 15250326707613513765



9.2.1. Modificaciones al Plan General de Ordenación Urbana

Artículo 4.2.4. – Clases

Redacción previa a 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. Así mismo, 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.

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 15250326707613513765



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.

Artículo 8.2.30. – Condiciones de uso

Redacción previa a la modificación:

Se admiten los siguientes usos:

- Industrial en todas sus categorías.
- Vivienda unifamiliar para el personal de vigilancia.
- Terciario sin limitaciones.
- Equipamientos.

Se prohíbe el uso de almacenamiento de residuos (tales como almacenamiento de vehículos, chatarra, etc.).

Redacción tras la modificación:

Se admiten los siguientes usos:

- Industrial en todas sus categorías.
- Vivienda unifamiliar para el personal de vigilancia. **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.**

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 15250326707613513765



- 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 m². ni superior a 150 m².
- Actividades no específicamente industriales, definidas en los artículos 4.2.5 al 4.2.9 (ambos inclusive) del presente P.G.O.U. de Aspe. 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.

Se prohíben los siguientes usos:

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

9.2.1.3. Planos

No se modifica ninguno de los planos contenidos en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Aspe.

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 15250326707613513765



9.2.2. Modificaciones al Plan Parcial del Sector 11 de las Normas Subsidiarias del municipio de Aspe (Polígono Tres Hermanas I)

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, 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:

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.

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 15250326707613513765



Artículo 49 – Usos prohibidos

Redacción previa a la modificación:

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 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 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).

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 15250326707613513765



9.2.2.4. Planos

No se modifica ninguno de los planos contenidos en el Plan Parcial del Sector 11 de las Normas Subsidiarias del municipio de Aspe (Polígono Tres Hermanas I).

9.2.3. Modificaciones al Plan Parcial “Tres Hermanas Ampliación” (Tres Hermanas II)

Artículo 23 – 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, 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:

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 Capítulo 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.

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.

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 15250326707613513765



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 m². ni superior a 150 m².

Artículo 53 – Uso principal

Redacción previa a la modificación:

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, 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 almacenes, depósitos de mercancías, laboratorios, centros informáticos, así como la venta y distribución al por mayor de los productos correspondientes.

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 15250326707613513765



Redacción tras la modificación:

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:

Quedan excluidas las industrias definidas como potencialmente insalubres y peligrosas en el Decreto 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.

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 15250326707613513765



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

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

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 15250326707613513765



9.3. EDIFICACIÓN EXISTENTE

No se añaden ordenanzas específicas del grado de protección, régimen de fuera de ordenación o situación transitoria para edificaciones preexistentes.

Arquitecto Municipal

Fdo: Fernando Botella Romero
Fecha: 18/07/2024 Hora:13:27:51

Puede verificar la autenticidad de este documento en <https://sede.aspe.es> mediante Código Seguro de Verificación 15250326707613513765

