

**PLAN PARCIAL.
SECTOR 3 DEL P.G.O.U DE ASPE**

PROMOTOR: GRUFADE S.L.

MEMORIA INFORMATIVA.

1.- ANTECEDENTES.

El sector objeto de la presente ordenación urbanística se encuentra ubicado en Término Municipal de Aspe, de forma sensiblemente triangular, es delimitado por sus dos lados principales por dos vías de acceso al núcleo urbano, la Avd. Orihuela (o antigua carretera de Aspe a Torrevieja) y la carretera a Santa Pola, estando urbanizados ambos viales. El tercer lado al ser zona de expansión linda con terrenos sin urbanizar y destinados a servicios de equipamiento público (cementerio,...)

A ambos lados de estos viales, el PGOU, clasifica los terrenos como urbanos, estando consolidados por la edificación, así como con todos sus servicios urbanísticos. Siendo, pues el presente sector, una prolongación natural de la trama urbana.

El P.G.M.O.U. de Aspe fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de fecha 24 de mayo de 1.995 y publicado el 28 de junio de 1.995. Esta actuación se realiza en desarrollo de las previsiones del mismo y ajustándose a las determinaciones en él impuestas.

2. INFORMACION URBANISTICA

En el vigente PGOU de Aspe, se recoge el sector objeto de la presente actuación, como suelo urbanizable, estando delimitado en dos de sus bordes con suelo urbano, su desarrollo completará la trama urbana de esta zona.

Se describen a continuación las características del territorio que pueden influir sobre la ordenación del mismo.

CARACTERISTICAS NATURALES DE LOS TERRENOS.

a) Características geológicas.-

Los terrenos incluidos en este sector corresponden a formaciones del cuaternario constituido por margas, calizas y areniscas. Los terrenos son permeables (por lo que no tendremos problemas de drenaje), presentando una resistencia adecuada para el tipo de edificación que se va a proyectar (edificación de baja densidad).

No existe en la zona ningún yacimiento mineral de interés.

b). Características topográficas.-

El terreno, tal como se aprecia en el plano topográfico, presenta una pendiente muy suave desde su vértice SO al NE, siendo suficiente para resolver adecuadamente los de la red viaria, alcantarillado y red de agua prevista sin necesidad de grandes movimientos de tierras.

Actualmente existen unos taludes, correspondientes a posibles abancalamientos de las antiguas fincas agrícolas, que llegan en algunos casos hasta los dos metros de desnivel, no representando gran problema su desmonte al ser estos de relleno o tierra de labor.

La pendiente natural del terreno nos servirá para resolver la evacuación de aguas pluviales de forma natural, encauzandola, desde el punto mas bajo, a la red de pluviales existente próxima al sector.

c) Otras Características.

La temperatura media en verano alcanza los 25,3° y en el invierno se superan los 10,6°. Las precipitaciones son escasas pero frecuentemente torrenciales, especialmente en otoño, del orden de 302,4 mm anuales, teniendo lugar las máximas precipitaciones en los meses de marzo y junio (en primavera) y en octubre y diciembre (en otoño).

Debido a la proximidad de la rambla y la permeabilidad de los terrenos, el nivel freático se encuentra suficientemente profundo.

En primavera y otoño los vientos más frecuentes provienen del este, sureste y sur. En invierno provienen del norte y nordeste, siendo en general suaves, excepto entre los meses de enero y marzo, que pueden alcanzar hasta los 50 Km/hora.

USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTES

Actualmente estos terrenos se encuentran incultos, con signos evidentes de no haber estado durante varios años en explotación. Probablemente su inmediatez al casco urbano haya decidido a sus propietarios al abandono del cultivo para incorporarlos al proceso urbano.

No existe en el sector edificación alguna, ni infraestructura, si bien dado que linda con suelo urbano por dos de sus bordes, dispone en los mismos de todos los servicios urbanísticos.

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE:

Como hemos referido este sector se encuentra delimitado por dos viales de la red primaria municipal, con todos sus servicios urbanísticos resueltos. Desde estos viales se podrá acceder a la red viaria del sector.

Por estos viales discurren redes de abastecimiento de agua potable, de alcantarillado, de evacuación de aguas pluviales y de energía eléctrica a las que se podrá entroncar.

Por la carretera de Aspe a Santa, discurre una conducción de Ø 300 agua potable, desde la que entroncaremos, según indicación de la Compañía suministradora, ejecutando una conducción de fundición de Ø 200, hasta enlazar con otra de este diámetro existente en la Avd. Tres de Agosto, cerrando el anillo, y desde ésta, de nueva ejecución, suministraremos al sector.

Por la carretera a Santa Pola, discurre una red de alcantarillado de Ø 500, y por la Avd de Orihuela existe un colector de Ø 400, a éste último, dada la topografía existente, deberemos entroncar.

Por ésta última Avd, discurre también la red de evacuación de pluviales, a la que entroncaremos en la zona próxima al camino del cementerio, si bien para ello deberemos aumentar las profundidades existentes.

En los planos de infraestructura vienen reflejadas las redes referidas, aportándose igualmente informes documentados de las compañías u Organismos responsables de los servicios.

3. DETERMINACIONES DEL P.G.M.O.U. DE ASPE.

Como se ha referido la base legal del presente desarrollo la establece el P.G.M.O.U. al clasificar este sector como suelo urbanizable, no pormenorizado, con las siguientes determinaciones, para el mismo:

SECCIÓN 2.- SECTOR S-3 " AVD DE ELCHE".

Art.8.2.2.- Ambito y uso característico.

1.-El ámbito de dicho sector es el que viene definido en el plano nº 2-3

La superficie total del sector es de 8,341 Ha.

2.-El uso característico es el residencial.

Art.8.2.3.- Edificabilidad.

1.- Se fija una edificabilidad bruta de 0,60 m²t/m²s.

2.- Se fija la densidad máxima de viviendas en 42 viviendas por hectárea.

Art.8.2.4.- Estándares urbanísticos.

El Plan deberá prever una superficie destinada a espacios libres de parques y jardines y dotaciones públicas (excluido viario), igual o superior a 35 m² por cada 100 m² construibles de uso vivienda.

Deberá destinarse a zonas verdes públicas, al menos, 15 m² de los 35 exigidos, y en todo caso, mas del 10 % de la superficie total del sector.

El Plan preverá una reserva de suelo con destino escolar según lo establecido en el anexo del R.P.U. aprobado por R.D. 2159/78 de 23 de junio, y hasta en tanto un desarrollo reglamentario de lo establecido en el art.22 de la Ley 6/94 de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística. Esta reserva se incluirá en el conjunto de las dotaciones exigidas en el párrafo primero de este artículo.

La dotación de plazas de aparcamiento previstas por el Plan Parcial, deberá cumplir lo establecido en el art.4.7.3 punto 3 de estas Normas.

Art.8.2.5.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación se fija en el de edificación abierta en cualquiera de sus modalidades.

Art.8.2.6.- Condiciones de la edificación.

Como condiciones principales de la edificación se fijan las siguientes:

Ocupación máxima de parcela neta 75 %.

Altura máxima de la edificación: tres (3) plantas.

Art.8.2.7.- Condiciones de uso.

Se admiten los siguientes usos: residencial, comercio al por mayor y por menor, hospedaje, oficinas, salas de reunión y equipamiento.

Se declaran incompatibles el uso de producción industrial y todos aquellos calificados de 3ª y 4ª categoría.

Art.8.2.8.- Criterios de ordenación estructural.

La trama viaria se organizará de tal modo que facilite la interconexión entre el área de equipamiento colectivo (zona 17) y el resto de la trama urbana.

El acceso al sector se realizará a través de un vial que conecte la Avd. de Orihuela, en su intersección con el actual camino del cementerio, con la Avd de Elche; evitándose en lo posible otros accesos.

Se situará una franja verde (espacios libres) de separación del área con el cementerio y la zona industrial 16, con un ancho mínimo de treinta metros.

Las dotaciones docentes a prever por el Plan se situarán en las proximidades de la Prolongación de la C/ Gran Capitán.

Se exigirá para el desarrollo del sector la ejecución de las redes de infraestructura grafiadas como red básica de alcantarillado y agua potable, así como su conexión con el resto de la red hasta el cruce denominado Cruz de Orihuela.

Art.8.2.9.- Aprovechamiento tipo.

El ámbito de este sector constituye un área de reparto específica y su aprovechamiento tipo es de 0,60 m²t/m²s.

Igualmente, en las Normas Urbanísticas de dicho P.G.M.O.U., se define la normativa particular de cada zona de suelo, definiéndose las tipologías aplicables a cada sector en función de sus usos previstos y carácter.

Este tipo de Suelo debe desarrollarse necesariamente mediante Planes Parciales, siendo condición imprescindible para la realización de intervenciones urbanísticas dentro de cada uno de sus ámbitos, la aprobación definitiva de los mismos.

El ámbito territorial de los PPO. deberá corresponderse necesariamente con los sectores de planeamiento delimitados en los planos de ordenación del PGOU, concretándose dicha delimitación en los Planos de Ordenación Territorial, a escala 1/5.000.

En estas áreas, el régimen de edificación normal queda subordinado a las condiciones de ordenación aprobada, previa ejecución de la obra urbanizadora (art.73.2 de la L.R.A.U. y arts.39 a 43 R.G.U.) y el cumplimiento de los deberes adquiridos en desarrollo del Plan (art. 73.1 de la L.R.A.U.)

4. OTRAS DETERMINACIONES DE RANGO SUPERIOR.

Ley 6/1.994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de junio.

Decreto 201/1.998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana

Ley y Reglamento de Carreteras de la Comunidad Valenciana.

No le es de aplicación de forma directa ninguna otra legislación sectorial.

El sector de referencia está clasificado como suelo urbanizable, debiendo aprobarse el correspondiente Programa para el desarrollo de esta Actuación Integrada, con la finalidad de planificar el proceso de gestión urbanística, suponiendo un compromiso, efectivo y

voluntario, asumido por su promotor de desarrollarlo en plazos y condiciones.

5. TITULARIDAD DEL SECTOR.

El sector objeto del presente proyecto, viene delimitado en la documentación gráfica del P.G.O.U. de Aspe, en el plano de Ordenación Territorial, E:1/5.000, constituyendo un sector de Suelo Urbanizable y definido como S-3.

De forma sensiblemente triangular, linda al norte con carretera de Novelda a Torrevieja o Avd. De Orihuela; al sur con carretera de Aspe a Santa Pola (Av de Elche); Este o levante con suelo urbano, prolongación de la calle Gran Capitán y oeste con camino del cementerio y suelo destinado a equipamiento público (cementeros,...) resto de la finca de D. Rafael Cerdán Navarro y otros.

El P.G.O.U. define el sector con una superficie de 83.410 m², no obstante la superficie real del sector es de 81.555,96 m², según medición real y atendiendo a los límites físicos existentes; y abarca las siguiente propiedades:

1. Parcela de 26.039,76 m², propiedad de D^a María Angeles Rodríguez Leal; linda por levante con tierras de D. Ramón Pujalte Botella y resto de la finca segregada y propiedad de Agrícola Aspe S.L. no incluida en este sector; poniente, con las de los herederos de D. José Vicedo, hoy propiedad de GRUFADE S.L.; mediodía, con carretera de Aspe a Santa Pola y norte carretera de Novelda a Torrevieja.

2. Parcela de 545,72 m², propiedad de D. Ramón Pujalte Botella; linda por levante con resto de la finca, hoy segregada y de propiedad de Agrícola Aspe S.L., no incluida en este sector; poniente y norte, con la finca antes descrita y mediodía con la carretera de Aspe a Santa Pola (Av de Elche).

3. Parcela de 20.162,- m², propiedad de GRUFADE S.L.; linda al norte con carretera de Torrevieja o Avd de Orihuela; al oeste con tierras de D. Rafael Cerdán Navarro, D^a María Miralles Pujalte y otros y camino del cementerio; este, con finca descrita en el apartado 1 y sur con senda y brazal de la Carrasca.

4. Parcela de 34.808,48 m², comprende a su vez las siguientes parcelas:

4.A.- Parcela de 10.560,- m², y 12.014,54 m² según medición real, propiedad de D^a María Miralles Pujalte, D. Rafael Cerdán Navarro, D. Antonio Hernández Pastor, D. Rafael Cerdán Botella y D^a Josefa Cerdán Botella.

4.B.- Parcela de 60,-m², propiedad de D^a María Miralles Pujalte, D. Rafael Cerdán Navarro, D. Antonio Hernández Pastor, D. Rafael Cerdán Botella y D^a Josefa Cerdán Botella.

4.C.- Parcela de 3.200,- m², propiedad de D^a María Miralles Pujalte, D. Rafael Cerdán Navarro, D. Antonio Hernández Pastor, D. Rafael Cerdán Botella y D^a Josefa Cerdán Botella.

4.D.- Parcela de 165,- m², propiedad de D^a María Miralles Pujalte, D. Rafael Cerdán Navarro.

4.E.- Parcela de 16.395,-m², y 19.368,94 m² según medición real, propiedad de D^a María Miralles Pujalte, D. Rafael Cerdán Navarro, D. Rafael Cerdán Botella y D^a Josefa Cerdán Botella.

Linda al norte con la finca antes descrita de GRUFADE S.L. (antes senda y brazal de la Carrasca), y camino del cementerio; al sur con carretera de Aspe a Santa Pola; este con propiedad de D^o Maria Angeles Rodríguez Leal, antes descrita; y oeste con resto de su finca matriz, no incluida en este sector.

6. PROMOCION Y REDACCION DEL PLAN.

Los terrenos afectados por el presente Plan son de propiedad particular, ya se ha referido anteriormente la estructura de la propiedad, actuando la mercantil GRUFADE S.L. como agente que pretende adquirir la condición de URBANIZADOR adjudicatario del Programa y según el Convenio estipulado en éste (art. 29, 47 y 48 de la L.R.A.U.) y las prerrogativas establecidas en el art. 66 de la L.R.A.U.

Este Plan se gestiona pues según la modalidad de gestión indirecta recogida en la L.R.A.U., siendo redactado por encargo del URBANIZADOR, por D. Andrés Navarro Sánchez, Arquitecto, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana.

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LA ORDENACION PROPUESTA Y DE SUS DETERMINACIONES.

1. OBJETO DEL PLAN PARCIAL.

La base física de la presente actuación es el sector S-3, definido por el PGMOU de Aspe, con una superficie bruta de 81.555,96 m².

El objeto de la presente actuación es el desarrollo urbanístico de este sector, ordenándolo pormenorizadamente hasta un nivel equivalente al de Suelo Urbano, para hacer posible su transformación, y cumpliendo con las determinaciones que para esta figura del planeamiento establece la vigente Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, y de acuerdo a las disposiciones específicas que al respecto establece el P.G.O.U. de Aspe.

El crecimiento del municipio y la tendencia de desarrollo hacia el municipio de Elche, debido a la interrelación laboral entre ambos municipios, crea la necesidad de programar un sector urbano de uso residencial y preferentemente de vivienda unifamiliar, acorde con las demandas actuales de alojamiento.

Si bien el sector es de dimensiones reducidas, se considera suficiente para absorber la referida demanda, con una edificación de tipo Ciudad Jardín.

2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACION

Como se ha dicho, el sector objeto de la presente actuación se encuentra rodeado de suelo urbano, en una zona de tendencia a crecer hacia el municipio de Orihuela. El grado de urbanización y consolidación en sus lindes hace necesaria su transformación en suelo urbano, al perder su vocación agrícola.

La conveniencia y oportunidad de la formulación del presente Plan Parcial la establece el propio P.G.O.U., al incluir dichos terrenos dentro del Suelo Urbanizable.

El desarrollo de este sector, cerrará la trama urbana, representando actualmente una cuña de suelo no urbano y sin uso alguno, dentro de la trama urbana. La urbanización de este sector completará y mejorará las infraestructuras existentes, mejorando las condiciones urbanísticas del entorno.

3. GESTION URBANISTICA. ADQUISICION DE FACULTADES Y SISTEMA DE ACTUACION.

El derecho a desarrollar un Plan de acuerdo al Programa de Actuación Integrada aprobado, lo adquiere el particular que sea adjudicatario del mismo (art.52 de la L.R.A.U.), siendo competencia municipal la aprobación definitiva de los mismos.

La Ley 6/1.994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad urbanística, crea la figura del Programa de Actuación Integrada, donde se recogen los compromisos y plazos de gestión de la ordenación.

El R.D.L. 1/1.992, de 26 de junio, establece el régimen de adquisición gradual de derechos en función del cumplimiento de los deberes correspondientes a cada fase de desarrollo del proceso urbanizador.

La presente actuación se gestiona por el procedimiento de Gestión Indirecta, por la que la Administración Actuante delega en el Agente Urbanizador, adjudicatario del Programa; habiéndose presentado de forma conjunta el resto de la documentación exigida por la LRAU, determinándose un plazo de ejecución de CINCO años y una única unidad de ejecución.

4. CONDICIONANTES DE LA ORDENACION

El sector se encuentra sin uso alguno, no existiendo ningún tipo de vegetación o elemento natural o de interés que condicione la presente actuación. Sin embargo el entorno urbanizado y sobre todo los viales generales establecidos en el PGMOU, condicionan en gran parte la ordenación propuesta.

La importancia que va adquiriendo la actual Avd de Orihuela, requiere una trama urbana que confluya en ella, aunque el acceso rodado se limite para evitar las excesivas intersecciones a la misma. Un trazado viario de este tipo también beneficiará al sector ubicado al otro lado de éste, es decir al otro lado de la carretera de Santa Pola.

El PGOU impone razonablemente la ubicación de la zona verde, lindando con el camino del cementerio y creando una barrera frente al impacto de éste.

Por otro lado establece la necesidad de interconexionar los dos viales primarios, la Avd de Orihuela con la de Santa Pola, recurriendo a un trazado viario perpendicular a ambas avenidas, tal como se refleja en los planos de ordenación y red viaria.

Estos puntos han sido factores muy importantes a la hora de diseñar la estructura orgánica de la urbanización, al igual que la topografía, de forma que la red viaria resultante no precisara grandes movimientos de tierras.

La tipología establecida por el PGMOU, de baja densidad, coincidente con la idea de promoción del Urbanizador y con el entorno, también han servido de base para la definición del tipo de manzana y dimensiones de las mismas.

5. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA.

Las actuales carreteras que delimitan el sector, constituyen su acceso natural; debido a la importancia que pueden adquirir éstas, se ha previsto la ampliación de las mismas, creando viales de servicio, que sirvan para limitar las intersecciones, dándoles a la vez amplias aceras, de forma que se crean auténticos bulevares, que mejoraran la imagen urbana del municipio desde su acceso.

Desde estos viales laterales, se articula la red viaria local, que conecta las dos avenidas, reservando una trama de manzanas residenciales, con dimensiones adecuadas a la tipología prevista por el Plan y demandada por el sector inmobiliario.

Estos viales siguen la tipología de viales establecida por el PGOU, disponiendo de una calzada, zona de aparcamiento y aceras, con

dimensiones reflejadas en los planos de red viaria.

Se prevé el ensanche de las dos avenidas perimetrales, con las dimensiones establecidas por el PGOU; con anchos de 30 metros la Avd. de Elche y de 22 metros la de Orihuela, en esta última y a criterio de la Corporación se reservará un bulevar de protección del arbolado existente, con lo que aumentará el ancho inicialmente previsto, tal como se refleja en los planos de ordenación.

Los otros dos viales que delimitan el sector, se reservan de 16 metros, tal como establece el PGOU.

A propuesta de los Servicios Técnicos municipales, se proyectan dos nuevas rotondas en la Av de Orihuela, que servirán para ordenar los cruces que en ellas desembocan, en previsión de su aumento de importancia.

Los viales interiores se prevén de 11 mts, con 4,5 mts de calzada de un único sentido de circulación, una banda de aparcamiento de 2,5 mts y aceras de dos metros, tal como establece el PGOU.

Por último se prevé un vial de carácter exclusivo peatonal, de 3 metros, que sirve para acortar las distancias peatonales dentro del sector, mejorando la relación interior.

En todos los viales se colocará arbolado, de características adecuadas al entorno.

El tipo de edificación demandado es, preferentemente, el residencial unifamiliar, en baja altura, con la posibilidad de reservar bajos para uso terciario compatible con el principal y vinculado directamente a la propiedad del inmueble (garaje, administrativo,...), con esta premisa se han diseñado manzanas con un ancho de 32 metros, aproximadamente, consiguiendo una parcelación interior con parcelas de 16 metros de fondo, dimensión adecuada para la construcción de viviendas unifamiliares con jardín a vía pública y patio trasero.

Las zonas verdes y jardines, tal como establece el PGOU, se reservan junto al camino del cementerio, y el resto de los equipamientos se distribuyen en tres parcelas, dos junto a la zona verde, pretendiendo su mejor aprovechamiento y la otra centrada dentro del sector, para garantizar la mejor accesibilidad y servicio dentro del sector.

La zonificación propuesta, se recoge en el correspondiente plano de zonificación (E:1/1000), determinándose los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial.
- Sistemas de espacios libres públicos, de carácter local.
- Red de comunicaciones formada por la red primaria y la red local.
- Equipamiento público.

Dadas las características de la propiedad y simplicidad de la urbanización, se ha considerado suficiente el prever una sola unidad de ejecución.

6. CARACTERISTICAS DE LOS SERVICIOS PREVISTOS.

Las manzanas quedarán dotadas de las redes correspondientes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, alcantarillado, distribución de energía eléctrica, alumbrado público y canalización telefónica.

El trazado, cálculo y concreción última de éstas redes se realizará en el correspondiente proyecto de urbanización, el cual, además de la normativa particular de cada servicio que desarrolle, deberá cumplir con las Normas de Urbanización del vigente PGOU de Aspe, las Normas de Urbanización de las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Alicante, Ley 1/98 sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, las características de los servicios determinadas en el correspondiente Programa, así como con las normas particulares de las Compañías suministradoras que correspondan.

6.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA; RIEGO E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS.

El consumo previsto es, para áreas residenciales de extensión y turísticas, de 250 l/día/hab. por lo que se prevé un consumo diario, en base a una población estimada de:

$$342 \text{ viv} \times 3,5 \text{ hab/viv} \times 250 \text{ l/día/hab} / 1000 = 300 \text{ m}^3/\text{día}.$$

Según la Compañía suministradora este consumo puede ser garantizado suficientemente con la infraestructura de agua potable existente, procedente de la red municipal que linda con el sector.

Para los cálculos de la red, aparte del consumo residencial, se considerarán el consumo necesario para las zonas verdes y deportivas, piscinas públicas, edificios singulares, etc..., así como los correspondientes a bocas de riego e incendio, a razón de 5 l/sg o por unidad y considerando únicamente tres en funcionamiento simultáneo.

Las conducciones se efectuarán de fundición, con diámetro mínimo de 100 mm pudiendo disminuir estos diámetros hasta 20 mm en la toma de suministro por parcela.

Se dispondrá de bocas de riego, debiendo garantizar un suministro mínimo diario de 20 m³/Ha. Se preverán hidrantes contra incendios en porcentaje superior a uno por cada 2,5 Ha.

6.2. RED DE ALCANTARILLADO.

La evacuación de las aguas residuales se efectuará por el sistema separativo de aguas negras y pluviales. La evacuación de las aguas negras se efectuará a través de una red que discurrirá por el centro de las calzadas, debiendo disponer de pozos de registro en todos los cruces de vías y como mínimo, uno cada 50 m.

El punto de entronque ha sido facilitado por el Ayuntamiento de Aspe y desde el mismo se conducirán las aguas residuales a la depuradora municipal.

Su cálculo se efectuará siguiendo los mismos criterios que los establecidos para el suministro de agua potable para usos domésticos, en el caso de la red de aguas negras. Se proyectará con una pendiente que garantice una velocidad mínima de 0,6 m/sg, y máxima de 4 m/sg, y como mínimo de un 5 por mil; caso de no poderse garantizar estas velocidades se recurrirá a la colocación de cámaras de descarga, que garanticen la limpieza de la red y/o pozos de resalto.

La red se formará con tubos de diámetro mínimo 30 cm., y pendientes superiores al 0,3 %. Las tuberías serán de hormigón centrifugado y junta estanca de goma tipo campana, cumpliendo las Prescripciones Técnicas Generales de tuberías de saneamiento de poblaciones del MOPU de fecha 15 de septiembre de 1.986.

6.3. RED DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO.

La conexión se efectuará a la red general de media tensión próxima al sector, y según el punto de entronque que facilitará la compañía suministradora y, a través de los centros de transformación correspondientes, se suministrará el servicio a las parcelas y alumbrado público.

La dotación necesaria se determinará según las previsiones establecidas por el P.G.O.U., el cual determina una dotación mínima de 5 Kw/viv y 100 W/m² de local.

En cuanto al alumbrado público, se propone el sistema de disposición bilateral alternada (al tresbolillo), con alumbrado de noche y media noche, con un nivel de iluminación de 10 lux y un coeficiente de uniformidad de 0,20.

Se utilizarán luminarias con reductor de consumo, con las siguiente características:

Distribución	asimétrica.
Difusor	2 semi-esferas opal/transparentes.
Material	policarbonato anti-vadámico.
Diámetro	500 mm.

Los báculos o columnas de 5,5 mts de altura, se colocarán al tresbolillo en aceras y a una separación máxima de 25 mts., dispondrán de su correspondiente toma a tierra. Situándose los cuadros eléctricos próximos a los C.T.

En cuanto al suministro de energía eléctrica, se proyecta bajo acera, con derivaciones laterales hacia los armarios de toma de los abonados, que se ubicarán en parcela privada.

El proyecto o proyectos de electrificación deberá cumplir con lo especificado en las Normas de Urbanización del P.G.O.U. de Aspe y las de las NSCP de Alicante, el Reglamento de Estaciones de Transformación (O.M. de 23 de febrero de 1.949), el Reglamento Técnico de líneas Aéreas de Alta Tensión (D. de 3 de junio de 1.955), así como con las demás normas del Ministerio de Industria, el Reglamento de Baja Tensión y normativa particular de la Compañía suministradora.

6.4. PAVIMENTACION Y ENCINTADO DE ACERAS.

El viario será el propuesto, con sus alineaciones y rasantes, en los correspondientes planos del presente proyecto.

Se colocará previamente el bordillo de aceras y defensas para, posteriormente, pavimentarlas con enlosado natural o artificial, rebajando en determinados puntos el nivel de las aceras, para eliminar barreras arquitectónicas.

La superficie de la calle será asfaltada, constituida de sub-base de 20 cm de zahorras naturales, 15 cm de zahorras artificiales, riego de imprimación de 1kg/m² y capa de aglomerado asfáltico en caliente de 5 cm.

Las pendientes transversales de las calles estarán comprendidas entre 1,5 y 2,5 %, pudiendo las aceras llegar hasta el 2,5 %.

6.5. RED TELEFONICA.

Se dotará de red telefónica a toda la urbanización, enlazando con la línea existente.

La obra civil se realizará siguiendo las normas y directrices de la compañía suministradora, la cual una vez terminada procederá a su instalación.

6.5. JARDINERIA.

Las zonas verdes (jardines y áreas de juego), previstos por el Plan, se ajardinarán y dotarán de mobiliario urbano y alumbrado público, así como de riego, de acuerdo a lo establecido en las normas municipales.

La red viaria dispondrá de arbolado en aceras, previéndose de bocas de riego convenientemente distribuidas para alcanzar toda la plantación.

6.7. OTROS SERVICIOS.

La limpieza, recogida y eliminación de basuras estarán a cargo del servicio municipal.

ANEXO A LA MEMORIA.

1. DETERMINACION DE LAS RESERVAS DEL TERRENO.

La superficie bruta del sector es de 81.555,96 m², incluida la superficie de red primaria afecta al mismo. La Red Viaria Primaria delimita al sector, ocupando parte de sus terrenos, estando formada por la Av de Orihuela y la Av de Elche, las cuales se ensanchan a costa de terrenos de este sector; la prolongación de la Av Gran Capitán y otra que delimita el borde sur-oeste, ambas de nueva creación. La superficie total afecta a esta red primaria es de 10.837,96 m², no considerándose a efectos de aprovechamiento urbanístico.

La edificabilidad que concede el Plan General a este sector es de 0,60 m²t/m²s, resultando una edificabilidad total máxima de:

Superficie del sector =	81.555,96 m ²
Superficie ocupada por la Red Primaria =	10.837,96 m ²
Superficie neta del sector =	70.718,00 m ²

Edificab. máxima: 70.718,- x 0,6 m²/m² = 42.430,80 m² const.

La edificabilidad máxima prevista en el plan será de 42.430,80 m² construibles. Representando una edificabilidad por parcela neta de 1,132 m² const / m² suelo.

Estando limitado el número máximo de viviendas a 42 viv / ha, resulta un máximo de 342 viviendas previstas.

El tipo fundamental de viviendas previsto es el unifamiliar adosado, con acceso independiente y directo a la vía pública, y con viviendas de hasta tres plantas, la superficie prevista para estas viviendas es de unos 124 m²; con estas características se puede decir que el tipo de edificación previsto es fundamentalmente el de primera residencia.

La superficie neta del sector, descontando la afectada a la red viaria primaria es de 70.718,- m².

El art.22. de la L.R.A.U., determina una reserva para destino dotacional público de 35 m² por cada 100 m² de techo potencialmente edificable de uso residencial, lo que nos arroja una superficie de:

$$42.430,80 \text{ m}^2 \text{ edif.} \times 35 / 100 = 14.850,78 \text{ m}^2$$

De ellos al menos 15 m² de los 35 exigidos, y, en todo caso, mas del 10 % de la superficie total del sector, deberá destinarse a zonas verdes públicas (Art.6 del R.P.C.V.):

$$42.430,80 \times 15 \text{ m}^2 / 100 = 6.364,62 \text{ m}^2$$

$$70.718,- \times 10 \% = 7.071,8 \text{ m}^2, \text{ límite superior.}$$

Reservando en la presente actuación 7.071,8 m² para uso de zona verde pública.

El resto de reserva, es decir:

14.850,78 m² - 7.071,8 m² = 7.778,98 m² deberán reservarse para otros usos dotacionales públicos.

Esta reserva se concreta en tres parcelas, una de 4.030,26 m² y otra de 2.003,76 m² situadas al sur-oeste del sector, junto a la zona verde; y la otra de 1.744,96 m² centrada en el sector.

El art. 4 del R.P.C.V., establece unas reservas mínimas del 21 % para suelo dotacional no viario, de las que un 11% serán para equipamiento público, esto nos supone una reserva mínima para este fin de 7.778,98 m², habiéndose reservado dicha superficie en las parcelas antes descritas.

El Art. 10 de dicho Reglamento, establece las reservas mínimas para aparcamiento, fijándola en una por vivienda, estudio, chalet, ..., más una unidad más por cada agrupación de diez unidades en cada parcela.

Tal como se especifica en el cuadro resumen del art.5 del presente anexo, deberán reservarse 370 plazas en parcela privada.

Anexo a la red viaria estricta, se han reservados bandas de aparcamiento (SAV) paralelas a la calzada de circulación, estas bandas tienen un ancho de 2,50 m. siendo aptas para aparcamiento en fila; el número total de plazas reservadas en vía pública asciende a 359, superior al número de viviendas previsto.

De las plazas referidas, se ha efectuado una reserva para minusválidos superior al 2 % del número total de plazas reservadas en vía pública, tal como se refleja en los planos de red viaria.

La red viaria total, incluidas las reservas de aparcamiento, suma 18.386,68 m², equivalente al 26 % establecido por el R.P.C.V.

2. ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO.

Se concreta en el uso residencial, con una superficie total de 37.480,74 m², asignándole una edificabilidad neta de 1,132 m²t/m²s.

3. APROVECHAMIENTO TIPO.

El vigente P.G.O.U. asigna a este sector una edificabilidad máxima de 0,60 m²t/m²s, aplicable a la superficie bruta. Considerando el sector como un Area de Reparto, de conformidad con lo dispuesto en el art. 62.1.A de la LRAU.

Este sector tiene varios viales, no ejecutados, de la Red Primaria, representando una superficie de 10.837,96 m². Por lo que la superficie neta del sector queda en 70.718,- m².

El Aprovechamiento Objetivo del sector será:

$$A_o = 70.718,00 \text{ m}^2 \times 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 42.430,8 \text{ m}^2/\text{t}.$$

El aprovechamiento tipo, será:

$$A_t = \frac{42.430,8 \text{ m}^2}{81.555,96 \text{ m}^2} = 0,520259 \text{ m}^2/\text{t} \text{ de uso fundamental (residencial).}$$

Dado que el coeficiente de homogeneización de usos se ha considerado único, es decir, 1.

El aprovechamiento susceptible de apropiación será:

$$A_s = 90 \% \text{ de } A_t = 81.555,96 \times 0,520259 \times 0,9 = 38.187,2 \text{ m}^2/\text{t}.$$

4. RED PRIMARIA DE INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES.

El sector se encuentra delimitado por cuatro viales de carácter Primario, siendo preciso reservar una pequeña franja dentro del sector, para su ensanche, hasta alcanzar las dimensiones establecidas por el PGOU.,

5. CUADRO RESUMEN DE LA SUPERFICIE ORDENADA.

SBS	Superficie total ordenada	81.555,96	M2
EB	Edificabilidad Bruta del Sector	42.430,80	m2
IEB	Indice de Edificabilidad Bruta	0,60	M2/m2
	Superficie neta del sector	70.718,00	M2
SR	Superficie Residencial	37.480,74	M2
	Edificabilidad uso residencial	42.430,80	M2
IER	Indice de Edificabilidad Residencial	0,60	M2/m2
RED PRIMARIA			
PRV	Red viaria	10.837,96	M2
RED SECUNDARIA			
SRV +SAV	Red viaria + aparcamientos	18.386,68	M2
SZV	Zonas verdes	7.071,80	M2
SEQ	Equipamiento publico	7.778,98	M2
	Número máximo de viviendas	342	
	Densidad prevista	42	Viv/ha

Las condiciones urbanísticas de cada parcela, con aprovechamiento privado, se determinan en el siguiente cuadro:

Parcela	Superf m2	Uso	Coef edif m2/m2	Edif máx m2 constr	Coef ocupac	Ocupac máx m2	Nº viv	Nº plazas aparcam.
ZR1.a	1.444,60	Residencial	1,132	1.635,29	0,75	1.083,45	13	14
ZR2.a	1.774,64	Residencial	1,132	2.008,89	0,75	1.330,98	16	17
ZR2.b	1.184,42	Residencial	1,132	1.340,76	0,75	888,32	11	12
ZR3.a	2.481,13	Residencial	1,132	2.808,64	0,75	1.860,85	23	25
ZR3.b	1.652,98	Residencial	1,132	1.871,17	0,75	1.239,74	15	16
ZR4a	2.724,35	Residencial	1,132	3.083,96	0,75	2.043,26	25	27
ZR4b	2.144,68	Residencial	1,132	2.427,78	0,75	1.608,51	20	22
ZR5.a	2.964,43	Residencial	1,132	3.355,73	0,75	2.223,32	27	29
ZR5.b	2.637,14	Residencial	1,132	2.985,24	0,75	1.977,86	24	26
ZR6.a	3.192,34	Residencial	1,132	3.613,73	0,75	2.394,26	29	31
ZR6.b	3.130,24	Residencial	1,132	3.543,43	0,75	2.347,68	29	31
ZR7.a	3.433,08	Residencial	1,132	3.886,25	0,75	2.574,81	31	34
ZR7.b	1.876,32	Residencial	1,132	2.123,99	0,75	1.407,24	17	18
ZR8.a	2.729,04	Residencial	1,132	3.089,27	0,75	2.046,78	25	27
ZR8.b	4111,35	Residencial	1,132	4.654,05	0,75	3.083,51	38	41
TOTAL	37.480,74			42.428,20		28.110,56	342	370

**ORDENANZAS
PLAN PARCIAL DEL SECTOR
S-3 "Avd de ELCHE". ASPE**

GRUFADE S.L.

T I T U L O I

GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.-

Artículo 1º.- Campo de aplicación territorial de las ordenanzas.-

Las presentes ordenanzas se aplican al sector denominado S- 3, " Avd de ELCHE", del PGMOU de ASPE, incluido en el suelo Urbanizable no pormenorizado y cuya delimitación aparece en los documentos gráficos del presente Plan Parcial.

Artículo 2º.- Alcance de las ordenanzas con relación a las restantes disposiciones sobre ordenación urbana.

Las presentes ordenanzas se integran dentro de la normativa urbanística en vigor, y respetan el principio de jerarquía de los planes de modo que, en especial, son de aplicación la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, reguladora de la actividad urbanística (LRAU), y su Reglamento de Planeamiento, la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 26 de junio de 1.992 (TRLR) y sus Reglamentos urbanísticos, en lo no afectado por la entrada en vigor de aquella, y el Plan General de Ordenación Urbana de Aspe cuyas determinaciones se han seguido en su integridad.

Artículo 3º.- Terminología de conceptos.

Salvo en los supuestos que concretamente se hayan desarrollado en los artículos siguientes, los conceptos, términos utilizados y alcance de los mismos son los contenidos en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Aspe.

T I T U L O II

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 4°.- División del sector en zonas.

El suelo del sector, en razón a la asignación de usos pormenorizados realizada, se divide, tal como indican los artículos 17.1.C y 21.1 de la Ley reguladora de la actividad urbanística, en las siguientes zonas:

ZONAS EDIFICABLES CON DESTINO PRIVADO (incluido el suelo edificable correspondiente a la cesión del excedente de aprovechamiento:

ZR: Zona destinada a la edificación de viviendas en tipología de edificación abierta, en cualquiera de las definidas por el P.G.O.U. de Aspe.

Su normativa de uso y edificación específica se desarrolla en el Título III, artículo 9° y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

ZONAS EDIFICABLES PARA DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES DE TITULARIDAD PUBLICA Y VIARIO:

EQ: Zona reservada para equipamiento, de uso y titularidad pública, completando junto con la zona de espacios libres, las reservas mínimas establecidas en el artículo 22 de la Ley reguladora de la actividad urbanística.

Su normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el Título IV, artículo 10°, y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

ZV: Zona reservada para el sistema de espacios libres de dominio y uso público.

Su normativa de uso se desarrolla en el Título IV, artículo 11°, y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

SRV+SAV: Zona destinada a red viaria local y aparcamiento.

PRV: Zona afectada por la red viaria Primaria, su ejecución se llevará a cabo bajo las directrices de los Servicios Técnicos Municipales o de la Administración Titular.

Artículo 5°.- Estudios de detalle.

Las disposiciones referentes a las normas de uso y de edificación contenidas, según las distintas zonas, en los Títulos III y IV, definen suficientemente la ordenación del sector y no podrán modificarse, salvo a través del procedimiento establecido por la legislación del suelo (artículo 26 de la Ley reguladora de la actividad urbanística).

Especialmente, no podrán utilizarse Estudios de Detalle para alterar las edificabilidades totales por manzana señaladas por el Plan, los retranqueos obligados y las alturas máximas establecidas.

No obstante podrán y, eventualmente deberán, formularse estudios de detalle con las finalidades siguientes:

a) Cuando, en función de lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en manzanas completas se pretenda desarrollar una ordenación del volumen edificable previsto en el Plan Parcial con criterios diferentes a la mera aplicación en cada parcela de la edificabilidad media de la zona y se ubique dicha edificabilidad en concordancia con las especificaciones establecidas en el artículo 9º, del Título III.

b) Adaptar o reajustar las rasantes del viario establecidas por el Plan Parcial.

c) Completar la red de comunicaciones definida en el Plan Parcial, con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a las edificaciones cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

Artículo 6º.- Parcelaciones.

La subdivisión simultánea de las fincas adjudicadas mediante el correspondiente proyecto de reparcelación requerirá la concesión de la oportuna licencia de parcelación o la declaración municipal de su innecesariedad según dispone el artículo 82 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 7º.- Proyectos de urbanización.

Con arreglo a lo señalado en el artículo 34 de la Ley reguladora de la actividad urbanística, se formularán los proyectos de urbanización precisos para llevar a la práctica las determinaciones establecidas por el Plan Parcial en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y telefónica.

Las condiciones a que habrán de sujetarse tales obras se señalan en el Título V de las presentes ordenanzas.

Según lo expresado en el citado artículo 29.7 de la Ley reguladora de la actividad urbanística serán redactados por el urbanizador.

El ámbito del proyecto de urbanización será del sector completo, al ser una única unidad de ejecución, pudiendo desglosarse el mismo en un proyecto independiente para cada servicio. (artículo 29 de la Ley reguladora de la actividad urbanística).

T I T U L O I I I

NORMAS DE EDIFICACION DE LAS ZONAS EDIFICABLES CON DESTINO PRIVADO

Artículo 8°.- Condiciones comunes a todas las zonas.

El uso predominante en el sector, tal como se indica en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Aspe es el residencial, aceptándose otros usos compatibles con el fundamental y considerándose incompatible el industrial, excepto garajes y talleres de reparación.

Las condiciones generales de dichos usos vienen establecidas en el TITULO IV de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 9°.- Normas particulares de la zona ZR. RESIDENCIAL.

Comprende ocho manzanas, si bien una de ellas tienen otro uso compartido, en parcelas independientes. Denominadas en el plano de zonificación de la ZR-1 a la ZR-8, con una superficie neta de 37.480,74 m². Destinada a la edificación de viviendas en tipología abierta (viviendas aisladas, adosadas o semi-abierta).

La tipología admitida será el de edificación abierta, en cualquiera de sus modalidades, aislada (EA), semi-abierta (ESA) y adosada (EP).

9-1.- Usos admitidos.-

El uso fundamental es el residencial, dentro de las tipologías señaladas, admitiéndose los usos complementarios al de vivienda, tales como piscina, zonas deportivas, jardines, áreas de juego, aparcamiento, etc., y los despachos profesionales.

Las construcciones destinadas a servicios de alojamiento temporal, hoteles y alojamientos turísticos acogidos al Real Decreto 2545/82, en edificio exclusivo.

Los usos terciarios de cafeterías, bares y restaurantes, así como los comerciales cuyas áreas netas de venta no superen la superficie de doscientos metros cuadrados (200 m²), en planta baja o en edificio exclusivo. También serán admisibles todos los usos burocráticos y administrativos, tales como despachos profesionales, bancos,..., con independencia de su superficie.

Los usos asistenciales, educativos y socio-culturales en planta baja o en edificio exclusivo.

9.2.- Usos prohibidos.

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos.

9.3.- Accesos y viario privados.

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública así como las condiciones de acceso a los garajes desde estas vías se contienen en el Titulo V de estas Ordenanzas.

Los accesos a las edificaciones y a las viviendas desde las vías públicas y desde estas últimas a suelos de posible utilización común deberán ser utilizables por los vehículos de minúsvalidos, así mismo deberán cumplir el art. 5.2.26 del PGOU.

9.4.- Acometida a las redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica. Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

Los contadores y otros elementos (casilleros postales, etc.) deberán integrarse en los cerramientos de cada parcela, salvo que en edificación abierta se incluyan en los elementos comunes de la construcción.

9.5.- Dimensiones mínimas de parcelación.

Para ser edificable cualquier parcela deberá tener una superficie no menor de trescientos metros cuadrados (300 m²), en zona residencial (ZR).

9.6.- Retranqueos de la edificación respecto a los viales y espacios libres públicos.

Las edificaciones deberán guardar un retranqueo mínimo de tres metros (3,00 m) contado desde la alineación exterior de las vías y espacios libres públicos.

9.7.- Retranqueos de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades.

Las edificaciones deberán guardar un retranqueo mínimo de tres metros (3,00 m) desde los linderos.

Las piscinas deberán respetar un retranqueo mínimo de un metro (1,00 m) a los linderos.

9.8.- Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar.

La distancia entre dos edificaciones principales situadas en el mismo solar deberá ser, al menos, igual a un tercio de la suma de las alturas respectivas.

Los equipamientos diáfanos de jardín -tales como piscinas, barbacoas, entoldados, sombreros y carpas de material textil abiertos por sus lados al menos en el 80 por 100 de su desarrollo, juegos de niños y similares- podrán disponerse en cualquier ubicación siempre que no excedan de tres metros (3,00 m) de altura construida total.

La construcción de cercas y vallados, que estará sometida a licencia. La parte de obra opaca no podrá exceder de un metro veinte centímetros (1,20 m) sobre la rasante de la acera; a partir de dicha altura el cerramiento podrá disponerse con valla metálica y arbolado o jardinería.

9.9.- Ocupación del solar.

La ocupación o cobertura del solar por la proyección vertical de la edificación no excederá del setenta y cinco por ciento (75 %) de su superficie.

Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela cuando se destinen a garaje-aparcamiento, debiendo guardar los correspondientes retranqueos caso de tratarse de semi-sótanos.

9.10.- Altura máxima de las construcciones.

La altura de la edificación no deberá exceder de tres (3) plantas, es decir, baja y dos más (B+2).

Igualmente, la altura de la edificación no deberá exceder de diez metros (10,00 m) sobre la rasante del terreno. En los supuestos de desnivel en el plano de apoyo del edificio, la altura se medirá a partir del plano situado horizontalmente en la cota media de la de los vértices exteriores del plano de apoyo del edificio. En el caso de conjuntos edificados de longitudes superiores a treinta metros (30 m) se dividirán éstos, a los solos efectos de fijación del plano de apoyo del sólido capaz, en secciones con dimensiones máximas que no sobrepasen dicha magnitud.

Por encima de la altura máxima no se permitirá ninguna construcción.

Se admite la construcción de un (1) semisótano y/o de una (1) planta de sótano, con las condiciones señaladas en las NN. UU. del Plan General de Aspe, es decir, tal que la cara inferior del forjado de la planta baja no podrá situarse en ningún punto a una cota superior a uno metro veinte centímetros (1,20 m) sobre el nivel del terreno en contacto con la edificación.

9.11.- Aspecto exterior de las edificaciones.

Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.

En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado tales como fibrocemento en placas, chapas metálicas no prelacadas, etc.

Los eventuales cerramientos de parcela frente a espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones.

9.12.- Plazas de aparcamiento.

Habrà de preverse, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada vivienda, apartamento, chalet, estudio, mas una mas por cada 10 unidades que se construyan en cada parcela, tal como se determina en el Anexo a la Memoria del presente Plan.

En caso de implantar un uso terciario, deberá cumplirse con las reservas establecidas en el art. 10.parrafos 1 y 2 y art

las reservas establecidas en el art. 10.parrafos 1 y 2 y art 13 del Anexo al R.P.U. de la C.V.

Para el computo de las mismas se contabilizarán las privadas, proyectadas en el interior de la parcela, y las situadas en las zonas de aparcamiento (SAV), reservadas por el Plan para este fin.

9.13.- Espacios libres de utilización conjunta.

En las parcelas ZR los espacios libres de utilización conjunta, en el supuesto de agrupaciones de viviendas unifamiliares o de edificación abierta, podrán proyectarse instalaciones deportivas, de relación social o de ocio destinadas únicamente a los copropietarios de la respectiva comunidad -por lo que no podrán obtener en ningún caso licencia de apertura de establecimientos-.

9.14.- Edificabilidad.

El numero máximo de viviendas permitido por manzana será el expresado en el Anexo a la Memoria del presente Plan parcial.

La edificabilidad total no podrá exceder, en cada manzana, del producto de su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad medio de uno con ciento treinta y dos metros cuadrados de superficie construida por cada metro cuadrado de suelo (1,132 m²t /m²s).

9.15.- Composición urbanística y reordenaciones.

La composición urbanística tipo será la propia de la tipología de edificación abierta (en sus modalidades de edificación aislada, semi-abierta y adosada).

Por ello, una vez ejecutada la urbanización de la Unidad de ejecución o garantizada su ejecución en los términos establecidos en los artículos 73.2 y 66 de la LRAU, podrá solicitarse directamente la preceptiva licencia de obras, cuando se proyecten edificaciones con arreglo a la misma utilizando el coeficiente de edificabilidad media por manzana señalado en el epígrafe anterior.

T I T U L O I V

NORMAS APLICABLES A LOS ESPACIOS LIBRES DE TITULARIDAD PUBLICA

Artículo 10°.- Normas particulares en la zona EQ de equipamiento público.

Para satisfacer los requisitos señalados en el art.22 de la LRAU. se han reservado dos parcelas para dotaciones públicas, para uso y destino público, con una superficie de 8.300,97 m2.

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

10.1.- Usos admitidos.

Solo se admitirán usos dotacionales públicos:

- Educativo-cultural (ED): centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.
- Deportivo-Recreativo (RD): recintos cerrados, cubiertos o descubiertos, para la practica del deporte, e instalaciones fijas y edificios para concentraciones publicas o contemplación de espectáculos.
- Asistencial (TD): servicios sanitarios y los de asistencia y bienestar social.
- Infraestructura-servicio urbano (ID): instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructura del transporte y otras análogas.
- Administrativo-Institucional (AD): sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras análogas.

10.2.- Usos prohibidos.

Los usos no mencionados en el epigrafe anterior están prohibidos.

10.3.- Accesos y viario privados.

Las normas concernientes a los viales de titularidad Publica así como las condiciones de acceso a los garajes desde estas vías se contienen en el Titulo V de estas Ordenanzas.

Los accesos a las edificaciones o instalaciones que se realicen en esta parcela desde las vías públicas deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos. En su acabado superficial no se podrán utilizar revestimientos bituminosos.

10.4.- Acometida a las redes de servicios públicos.

Las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica.

Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

10.5.-Retranqueos de la edificación respecto a los viales y espacios libres Públicos.

Las edificaciones deberán guardar un retranqueos al menos igual a tres metros (3,00 m) desde la alineación exterior de las vías y espacios libres públicos.

10.6.-Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar.

La distancia entre dos edificaciones situadas en el mismo solar deberá ser, al menos, de un tercio de la suma de las alturas de las dos edificaciones colindantes y cuanto menos de tres metros (3,00 m).

10.7.- Ocupación del solar.

La ocupación del solar vendrá dada por la normativa sectorial aplicable en función del uso a que se destine, debiendo respetarse, en todo caso, los retranqueos establecidos.

No obstante, las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

10.8.- Altura máxima de las construcciones.

La altura de la edificación no deberá exceder de tres (3) plantas, es decir, baja y una más (B+2).

Se permite la construcción de un (1) sótano.

La altura de la edificación no deberá exceder de doce metros (12,00 m) sobre el pavimento de la planta baja.

10.9.- Aspecto exterior de las edificaciones.

Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.

En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado tales como fibrocemento en placas, chapas metálicas no prelacadas, etc.

Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.

Los cerramientos de parcela frente a los espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones.

10.10.- Plazas de aparcamiento.

La superficie destinada a aparcamientos y accesos a ellos no podrá exceder del treinta por ciento (30 %) del espacio libre de edificación en la parcela.

10.11.- Espacios libres de parcela.

El espacio libre de la edificación no destinado a pistas deportivas, a elementos de circulación peatonal o a aparcamientos deberá estar ajardinado.

10.12.- Edificabilidad.

Al estar destinado a un uso público y titularidad pública, no se determina edificabilidad de forma expresa, rigiéndose por las necesidades que precise en virtud de la normativa que le sea de aplicación al uso a que se destine, debiendo en todo caso respetarse los parámetros de ocupación y altura máximos establecidos en los anteriores epígrafes.

Artículo 11.- Normas particulares de la zona ZV, reservada para el sistema de espacios libres de dominio y uso público.

La reserva de espacios libres está constituido por una parcela de superficie total de 7.071,80 m², lo que supone el diez por ciento de la superficie neta del sector y más de 15 m² de reserva por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente construibles.

Las condiciones de uso serán las establecidas por las NN.UU. del Plan General, garantizando en todo caso su carácter de dominio y uso públicos, impidiendo cualquier uso anormal de los mismos.

El proyecto de urbanización pormenorizará el tratamiento de los espacios libres públicos.

T I T U L O V

CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS.

Artículo 12.- Generalidades.

Las condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas deberán ajustarse, con las particularidades que se señalan en los artículos siguientes, a lo dispuesto en las Normas de Urbanización contenidas en el Plan General de Aspe.

Artículo 13.- Vías de circulación rodada, aparcamientos anejos y aceras.

Los viales previstos en el Plan Parcial, con las secciones que aparecen en el correspondiente plano de ordenación, deberán ejecutarse de acuerdo a las determinaciones que se establezcan en el correspondiente proyecto de urbanización.

En las bandas de aparcamiento deberán señalares los correspondientes a minusválidos (2 % del total).

Las aceras que junto a sus restantes funciones son elementos importantes del sistema de espacios libres deberán tratarse en consonancia con ello, por lo que en todas deberán proyectarse alcorques y plantarse los árboles correspondientes.

La ejecución de las mismas debe respetar exhaustivamente la normativa de supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 14.- Saneamiento y abastecimiento de agua.

Las condiciones técnicas de los proyectos de urbanización, en lo referente al saneamiento y abastecimiento de agua potable, serán las dispuestas por el Servicio Municipal correspondiente y serán desarrolladas en el Proyectos de Urbanización.

Artículo 15.- Suministro de energía eléctrica.

Las condiciones técnicas de los proyectos de urbanización, en lo referente al suministro de energía eléctrica, deberán ajustarse a las normas particulares de la compañía suministradora aprobadas por la correspondiente Dirección General de la Comunidad Autónoma. Subsidiariamente, serán de aplicación las Normas Tecnológicas de la Edificación, NTE-IER, "Instalaciones de electricidad. Red exterior", y NTE-IET, "Instalaciones de electricidad. Centros de transformación".

Artículo 16.- Alumbrado exterior.

Las condiciones técnicas de los proyectos de urbanización, en lo referente a la red de alumbrado exterior, se ajustarán a lo dispuesto en la instrucción MI BT009 "Instalaciones de alumbrado público", y a la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-IEE, "Instalaciones de electricidad. Alumbrado exterior".

Aspe, a 6 de septiembre de 1.999
EL ARQUITECTO,

Fdo: ANDRÉS NAVARRO SANCHES

GRUFADE S.L.

Fdo.: GINES RUIZ.

