

APROBADO SUPUT: 15-3-2004

# PLAN PARCIAL

## MODIFICATIVO DEL

## SECTOR 7.-Carretera de Alicante

### ASPE (Alicante)

### TEXTO REFUNDIDO,

CONTENIENDO LAS MODIFICACIONES EXIGIDAS AL MISMO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN MUNICIPAL, Nº 4/2001, CELEBRADO EL DÍA 3 DE MAYO DE 2001 Y POR EL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO EN SESIÓN CELEBRADA EL 29 DE OCTUBRE DE 2002.

febrero de 2003

URBANIZADOR: *MIRADOR DEL SOL, S. L.*



C/. Monseñor Espinosa, nº 2 - 03300 - ORIHUELA (Alicante). Tels. 965303134 y 649897548

EQUIPO REDACTOR:

MANUEL CASTAÑO CANO, INGENIERO DE CAMINOS C.Y.P.  
PASCUAL GÓMEZ GIL, INGENIERO T. INDUSTRIAL.  
FERNANDO P. GÓMEZ LORENTE, INGENIERO AGRÓNOMO.  
EMILIO M. JORDÁN CASES, ABOGADO, DIPLOMADO T. URBANISTA.

DILIGENCIA: Aprobado en sesión de Ayuntamiento de Alicante el día de la fecha ASPE 21 FEB 2003 EL SECRETARIO ACCT/DL



# INDICE

\*\*\*\*\*

## DOCUMENTO NÚMERO I: PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

### **CAPITULO 1.- MEMORIA INFORMATIVA.....**

- 1.1.- Justificación de la modificación del Plan Parcial.....
- 1.2.- Normativa básica en la redacción del Plan Parcial modificativo.....
- 1.3.- Normas del P.G.O.U. sobre el Sector 7.....
- 1.4.- Características naturales de los terrenos.....
  - 1.4.1.- Características Geológicas.....
  - 1.4.2.- Características Topográficas.....
  - 1.4.3.- Características Climáticas.....
  - 1.4.4.- Características Hidrológicas.....
- 1.5.- Usos presentes en el suelo.....
  - 1.5.1.- Vegetación.....
  - 1.5.2.- Edificaciones.....
  - 1.5.3.- Infraestructura existente.....
- 1.6.- Aprovechamientos potenciales del territorio.....
  - 1.6.1.- Aprovechamiento agrícola.....
  - 1.6.2.- Aprovechamiento Ganadero.....
  - 1.6.3.- Aprovechamiento Cinegético.....
  - 1.6.4.- Aprovechamiento Minero.....
  - 1.6.5.- Aprovechamiento Forestal.....
- 1.7.- Estructura de la Propiedad.....
- 1.8.- Referencia a las condiciones derivadas del Plan General.....
  - 1.8.1.- Condiciones de ordenación.....
- 1.9.- Obras programadas con inversiones públicas.....
  - 1.9.1.- Red Viaria.....
  - 1.9.2.- Red Abastecimiento de Agua.....
- 1.10.- Análisis de las afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial.....

### **CAPITULO 2.- PLANOS DE INFORMACIÓN.**

- A.1.- Situación de los terrenos.....
- A.2.- Sector según el Plan General.....
- A.3.- Ampliaciones contempladas en el Sector modificado.....
- A.4.- Ordenación del Sector modificado.....

Manuel Castaño Cano, Ingeniero de Caminos, C. y P.  
Pascual Gómez Gil, Ingeniero T. Industrial

Emilio M. Jordán Cases, Abogado. Diplomado T. Urbanista.  
Fernando P. Gómez Lorente, Ingeniero Agrónomo



- A.5.- Estructura de la propiedad (Según Catastro).....
- A.6.- Topografía del terreno.....
- A.7.- Usos, aprovechamientos, vegetación y edificaciones existentes.....
- A.8.- Infraestructuras, redes generales de servicio, y bienes demaniales, existentes.....
- A.9.- Ordenación estructural del Sector definida en el Plan General.....

**CAPITULO 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.....**

- 3.1.- Objeto del Plan Parcial modificativo.....
- 3.2.- Conveniencia y oportunidad de su formulación.....
- 3.3.- Delimitación del Sector ampliado.....
- 3.4.- Normas a aplicar en la ejecución del Sector 7.....
  - 3.4.1.- Ámbito y uso característico.....
  - 3.4.2.- Edificabilidad bruta.....
  - 3.4.3.- Estándares urbanísticos.....
    - Aprovechamientos, objetivo y tipo.....
    - Reservas de aparcamientos.....
    - Criterios de ordenación estructural.....
- 3.5.- Objeto de la Ordenación.....
  - 3.5.1.- Condiciones e Información Urbanística.....
  - 3.5.2.- Condiciones .....
    - a) Superficie.....
    - b) Calificación principal.....
    - c) Condiciones de Planeamiento y Actuación.....
    - d) Condiciones de Ordenación.....
    - e) Condiciones de Volumen y Edificación.....
  - 3.5.3.- Descripción de la Propuesta.....
    - 3.5.3.1.- Ordenación propuesta.....
    - 3.5.3.2.- Red de comunicaciones.....
    - 3.5.3.3.- Zonificación.....
    - 3.5.3.4.- Estructura Urbanística.....
  - 3.5.4.- Características de los servicios previstos en la red secundaria.....
    - 3.5.4.1.- Suministro de Energía Eléctrica.....
    - 3.5.4.2.- Red de Media Tensión.....
    - 3.5.4.3.- Red de Baja Tensión.....
    - 3.5.4.4.- Alumbrado Público.....
    - 3.5.4.5.- Suministro de Agua Potable.....



3.5.4.6.- Saneamiento.....

3.5.4.7.- Red Telefónica.....

3.5.4.8.- Pavimentación viaria y encintado de Aceras.....

3.5.4.9.- Recogida de Basuras.....

3.6.- Delimitación de las unidades de ejecución.....

3.6.1.- Determinación de las reservas del Terreno.....

ANEXO I.- CUADRO RESUMEN SUPERFICIE TOTAL ORDENADA.....

ANEXO II.- PLAN DE ETAPAS.....

1.- Introducción.....

2.- Etapas.....

**DOCUMENTO NÚMERO II: PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.**

**CAPITULO 1.- ORDENANZAS REGULADORAS.....**

**1.1.- INTRODUCCION.....**

1.1.1.- ORDENANZA: OBJETO.....

1.1.2.- ORDENANZA: RELACION CON LA LEGISLACION VIGENTE.....

1.1.3.- ORDENANZA: AMBITO DE APLICACIÓN.....

1.1.4.- ORDENANZA: DESARROLLO DE LAS ORDENANZAS.....

**1.2.- ORDENANZAS GENERALES.....**

1.2.1.- ORDENANZA: LICENCIAS Y OBRAS.....

1.2.2.- ORDENANZA: PROYECTO DE URBANIZACION.....

1.2.3.- ORDENANZA: ALINEACIONES Y NIVELACIONES.....

1.2.4.- ORDENANZA: MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA.....

1.2.5.- ORDENANZA: ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.....

1.2.6.- ORDENANZA: SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE.....

**1.3.- ORDENANZAS PARTICULARES.....**

1.3.1.- ORDENANZA: DIVISION DE ZONAS.....

1.3.2.- USO INDUSTRIAL.....

1.3.2.1.- ORDENANZA: TIPO DE EDIFICACION.....

1.3.2.2.- ORDENANZA: PARCELA MINIMA Y FACHADA MÍNIMA.....

1.3.2.3.- ORDENANZA: MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA.....

1.3.2.4.- ORDENANZA: ALTURA DE LA EDIFICACION.....

1.3.2.5.- ORDENANZA: SUPERFICIE EDIFICABLE.....

1.3.2.6.- ORDENANZA: USOS PERMITIDOS.....

1.3.3.- USOS TERCARIOS.....

1.3.3.1.- ORDENANZA: TIPO DE EDIFICACION.....



- 1.3.3.2.- ORDENANZA: PARCELA MINIMA Y FACHADA MÍNIMA.....
- 1.3.3.3.- ORDENANZA: MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA.....
- 1.3.3.4.- ORDENANZA: ALTURA DE LA EDIFICACION.....
- 1.3.3.5.- ORDENANZA: SUPERFICIE EDIFICABLE.....
- 1.3.3.6.- ORDENANZA: USOS PERMITIDOS.....
- 1.3.5.- ZONA VERDE PUBLICA.....
- 1.3.5.1.- ORDENANZA GENERAL.....
- 1.4.- ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS.....**
- 1.4.1.- ORDENANZA: COMPOSICION ESTETICA.....
- 1.4.2.- ORDENANZA: CONDICIONES HIGIENICAS.....
- 1.4.3.- ORDENANZA: VOLADIZOS.....
- 1.4.4.- ORDENANZA: PATIOS DE LUCES.....
- 1.4.5.- ORDENANZA: COMPUTO DE LA SUPERFICIE EDIFICADA.....
- 1.4.6.- ORDENANZA: COMPUTO SUPERFICIE DE OCUPACION DE PARCELA.....
- 1.4.7.- ORDENANZA: VALLADO DE PARCELAS.....
- 1.4.8.- ORDENANZA: APARCAMIENTOS.....

**CAPITULO 2.- PLANOS DE ORDENACIÓN.**

- B.1.- Calificación y asignación de destinos urbanísticos (Ordenación del Sector).....
- B.2.- Red de reserva de suelo dotacional público.....
- B.3.- Red viaria, características.....
- B.4.- Red viaria, perfiles.....
- B.5.- Red viaria, rasantes.....
- B.6.- Red de distribución de agua.....
- B.7.- Red de saneamiento.....
- B.8.- Red de media tensión y centros de transformación.....
- B.9.- Red de baja tensión.....
- B.10.- Red de alumbrado público.....
- B.11.- Red de telefonía.....
- B.12.- Planta general.....
- B.13.- Fases de ejecución.....
- B.14.- Unidad de ejecución única, coincidente con el ámbito del Sector.....
- B.15.- Nueva ordenación Estructural del sector.....



# DOCUMENTO Nº I.

## PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA



## **CAPÍTULO 1º. – MEMORIA INFORMATIVA.**

El municipio de Aspe cuenta con Plan General de Ordenación Urbana, realizado de acuerdo con la vigente Ley Reguladora de Actividad Urbanística; una de las Actuaciones que en el mismo se prevé es el desarrollo del Sector 7. Industrial, denominado “Carretera de Alicante”, de suelo urbanizable no pormenorizado mediante el correspondiente Plan Parcial. La regulación de dicho Sector se localiza en la Sección 4ª, del Capítulo II, del Título VIII, de las Normas Urbanísticas del citado Plan General de Ordenación Urbana.

### **1.1.- Justificación de la modificación de Plan Parcial.-**

Debido a consultas efectuadas en la Excma. Diputación Provincial, titular de la Carretera de Alicante (CV-847) y en el Ayuntamiento de Aspe, sobre las condiciones para el desarrollo de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial Industrial del Sector 7.- Carretera de Alicante; ambos Organismos Oficiales, indican la conveniencia de reformar la Red Estructural del Sector, proporcionando una mejor Infraestructura Viaria a toda la Zona Este del Casco Urbano, configurando la Ronda Este de ASPE.

Por otra parte, en el antedicho Sector 7, existe una serie de industrias ya consolidadas que ocupan una superficie de 21.189 m<sup>2</sup>, lo que dificulta en gran manera el reparto equitativo de la superficie del Sector destinada a dotacional público ( de acuerdo con el Art. 14 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana), así como al reparto de las cargas de urbanización; por lo que la redacción del presente Plan Parcial además de modificar la Red Estructural del mismo, conforme al Artículo 17 de la Ley Reguladora de Actividad Urbanística, amplía la superficie del Sector 7 en 36.243 m<sup>2</sup>., procediendo a su nueva delimitación de acuerdo con los criterios establecidos en el Artículo 17, del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

### **1.2.- Normativa Básica en la redacción del Plan Parcial.-**

El presente Plan Parcial Modificativo, se redacta de acuerdo con lo especificado en los Artículos 27 y 28, y el Artículo 54. 1 apartado B) y punto 2, de la L.R.A.U.



La reclasificación del suelo no urbanizable se realiza respetando lo dispuesto en la Ley del Suelo no Urbanizable, 4/1.992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana y según los Artículos 9, 10, 14, 17, 18, 20 y 21 de la Ley Reguladora de Actividad Urbanística.

La actuación en el suelo incluido en el presente Plan Parcial Modificativo, se llevará a cabo respetando en parte las determinaciones contenidas en las Normas del P.G.O.U. de Aspe, correspondientes a la Sección 4. - Sector 7. Carretera de Alicante, con las modificaciones que se reflejan en el presente Plan Parcial Modificativo y en las medidas en que las actuaciones urbanísticas programadas que presentamos, se puedan realizar de forma inmediata o simultánea, o bien aplazada, debido a la existencia de una considerable cantidad de industrias ya consolidadas en el sector.

### 1.3.- Normas del P.G.O.U. sobre el Sector 7.-

A continuación transcribimos las directrices marcadas en las Normas del P.G.O.U. sobre el Sector 7. "Carretera de Alicante", cuya regulación se encuentra en los Artículos 8.2.18 a 8.2.24 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Aspe:

\*\*\*\*\*

**Art. 8.2.18. - *Ámbito y uso característico.***

1. - *El ámbito de dicho sector viene grafiado en el plano, A) nº 2*
2. - *El uso característico es el INDUSTRIAL.*

**Art. 8.2.19. - *Edificabilidad.***

*Se fija la Edificabilidad bruta de 0'75 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s.*

**Art. 8.2.20. - *Estándares Urbanísticos.-***

- *El Plan Parcial deberá prever terrenos destinados a espacios libres de parques y jardines públicos en proporción no inferior del 10% del total de la superficie ordenada.*



- Asimismo preverá un mínimo del 4% de la superficie ordenada para uso dotacional de interés público y social (equipamiento comercial y social).
- La dotación de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial, deberá cumplir lo establecido en el Art. 4.7.3. punto 3 de estas Normas.

**b). Uso industrial:**

- Una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie útil.
- Para el uso específico de almacenaje y comercio mayorista, esta previsión será exigible únicamente a partir de superficies superiores a trescientos (300) m<sup>2</sup>.

**c). Uso terciario:**

**C1) Uso hospedaje:**

- Sin perjuicio de que la normativa sectorial sea objeto de exigencias superiores los establecimientos hosteleros dispondrán, como mínimo, de una (1) plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup>. de superficie útil.
- Se exceptúan de esta obligación los establecimientos que dispongan de menos de 10 camas, en los que bastará con la previsión de 2 plazas de aparcamiento.

**C2) Uso comercial:**

- Una (1) plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida. Esta previsión únicamente será exigible en los casos de edificaciones de nueva construcción.
- Cuando el local comercial se destine a la venta al por menor de productos alimentarios y su superficie construida total sea superior a cuatrocientos (400) m<sup>2</sup>. La previsión del número de plazas de aparcamiento será de una (1) plaza cada 40 m<sup>2</sup> de superficie de acceso al público. Esta previsión será exigible tanto para las edificaciones de nueva construcción como para las ya existentes.

• **Agrupaciones comerciales.-**

- Una (1) plaza de aparcamiento por cada sesenta (60) m<sup>2</sup>. de la superficie útil de acceso al público en los casos de agrupaciones comerciales superiores a seiscientos (600) m<sup>2</sup>. Esta previsión únicamente será exigible en los casos de edificación de nueva construcción.

• **Grandes superficies comerciales:**

- Se exige una dotación mínima de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de acceso al público en los casos de venta de productos alimentarios, y una (1) plaza por cada cuarenta (40) m<sup>2</sup> en los restantes casos. Esta previsión será exigible tanto para las edificaciones de nueva construcción como para las ya existentes.
- Los aparcamientos señalados habrán de situarse en la misma parcela en que esté situado el establecimiento, o en parcela distinta siempre que no diste de éste más de cien (100) m, debiendo estar agrupados y en ubicación exclusiva vinculada a la superficie comercial.

**C3) Oficinas.**

- Una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) m<sup>2</sup> de superficie construida dedicada a oficinas y despachos en los edificios de nueva construcción.

**C4) Salas de reunión.**

- En los establecimientos de este uso, susceptible de ocasionar grandes aglomeraciones de público [tales como discotecas, bingos, salas de fiestas, etc.], se exigirán una dotación mínima de una (1) plaza cada veinticinco (25) m<sup>2</sup> de superficie de acceso al público, a partir de una superficie de establecimiento superior a cuatrocientos (400) m<sup>2</sup>, tanto los edificios ya existentes, como en los de nueva construcción. Dicha reserva de aparcamiento habrá de situarse en la misma parcela en que esté situado el establecimiento, o en parcela distinta que no diste de éste más de cien (100) m<sup>2</sup>, debiendo estar agrupados y en ubicación exclusiva vinculada a la sala de reuniones

**Art. 8.2.21.- Criterios de Ordenación estructural.**

- El Plan Parcial propondrá una solución viaria que evite el acceso de los vehículos pesados para labores de carga y descarga, a las naves con fachada a la actual Carretera de Alicante. A ser posible ésta consistirá en la ejecución de un vial de servicio, que separe la fachada de dichas naves de la propia carretera.
- El suelo destinado a zonas verdes se ubicará, todo o en su mayor parte, constituyendo una barrera de separación con el suelo urbanizable de uso residencial (UE-2.3 y UE-1.3), Art. 8.2.22.

**- Tipo de ordenación:**

- El tipo de ordenación será de edificación aislada con una altura máxima de dos (2) plantas [7 metros].

**Art. 8.2.23. - Condiciones de uso:**

- Se admite el uso de vivienda unifamiliar para el personal de vigilancia de la industria. También se admiten los siguientes usos: Industrial en Categorías 1ª, 2ª y 3ª y terciario sin limitación

**Art. 8. 2.24. - Aprovechamiento tipo:**

- Constituye dicho sector un área de reparto específica y su aprovechamiento tipo es 0 ' 75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

\*\*\*\*\*



## **1.4.- Características naturales de los terrenos.-**

### **1.4.1.- Características Geológicas.**

Los terrenos incluidos en el Sector 7. Carretera de Alicante, se caracterizan por la presencia de materiales margosos; en el sustrato del sector (sedimentos post-manto), se puede considerar formado litológicamente, por sedimentos procedentes del cuaternario (coluvión) con conglomerados y arcillas, zonas de caliche y caliza oolítica.

Desde el punto de vista hidrogeológico, el Sector se sitúa en un área sin acuíferos, de acuerdo con el Mapa del Agua desarrollado por la Diputación Provincial de Alicante y el Instituto Tecnológico Geominero de España.

Las características geomorfológicas, se pueden considerar como de morfología llana ( abancalada) con pendiente plana ó menor de un 9 por ciento en su conjunto. La estabilidad es muy favorable, pero dado el estado suelto de alguno de los elementos litológicos constituyentes, pueden surgir una serie de fenómenos exógenos, entalladuras, etc., allí donde las pendientes se hacen algo más acusadas ó en el contacto con áreas de morfología más relevante (taludes formados por abancalamientos), que pueden traer emparejado pequeños deslizamientos, siempre de forma muy puntual.

Las características geotécnicas corresponden a una capacidad portante de tipo bajo (1 a 2 Kg/cm<sup>2</sup>). Asiento de magnitud media. Terrenos con condiciones constructivas favorables, aunque cabe eventuales problemas de tipo hidrológico y geotécnico.

De todo lo expuesto anteriormente se llega a la conclusión que el I.G.M.E., en términos generales, establece para el sector, unas condiciones constructivas favorables.

En el mapa geocientífico del medio natural de la provincia de Alicante, los terrenos se presentan con las menores restricciones geológicas a la construcción y sin problemas de tipo hidrológico, caracterizándose el área como estable.



#### 1.4.2.- Características Topográficas.-

Topográficamente el sector forma una ladera con abancalamiento, y con una suave pendiente en dirección Norte-noroeste, con un desnivel de 14'93 m. entre el punto más elevado (Sur), con una cota de 243'36 m y el más bajo (noroeste del sector), con una cota de 228'43 m; la pendiente máxima es inferior al 8 %, siendo la media del sector es del 2'92 %

#### 1.4.3.-Características Climáticas.-

El clima es caluroso en verano y tibio en el invierno, típico de la zona Mediterránea.

La temperatura media anual es de 20'03 ° C. , según la estación metereológica más próxima (Elche).

Las precipitaciones son escasas, del orden de 300 mm. anuales, teniendo lugar las máximas precipitaciones en los meses de abril y octubre, y el mes más seco es julio.

La humedad relativa anual es del 50 % y el número de horas de sol es muy elevado, del orden de las 3.000 horas. La dirección predominante de los vientos es la Sur-Oeste, estando los terrenos resguardados de esa dirección por los terrenos colindantes. Como consecuencia de la topografía del terreno, éste no presenta problemas de drenaje.

#### 1.4.4.- Características Hidrológicas.

Las características hidrológicas a tener en cuenta son: Materiales semipermeables en general y drenaje aceptable por percolación natural. Los materiales de que está compuesto el sector, presentan un carácter compacto y poco alterado, y su comportamiento hidráulico puede clasificarse como acuícludo.



## 1.5.- Usos presentes en el suelo.-

### 1.5.1.- Vegetación.-

No existe explotación agropecuaria o forestal propiamente dicha. No obstante existen plantaciones parciales de Uva de Mesa con una extensión estimada de 15.000 m<sup>2</sup>, Algarrobos, Almendros y otras especies de forma menos intensiva.

### 1.5.2.- Edificaciones:

Los datos o parámetros urbanísticos referentes a la edificación existente, son los que se refieren a continuación. El uso predominante es el industrial, existiendo varias fábricas, algunos almacenes y cámaras frigoríficas y un bar-restaurante, con una superficie total de 21.189 m<sup>2</sup>, de edificación consolidada, sin contar la servidumbre creada por accesos, luces y vistas .

### 1.5.3.- Infraestructuras existentes:

La infraestructura existente dentro del sector a urbanizar, se limita a una pequeña parte de la red de Media Tensión que alimenta los Centros de Transformación de las Industrias existentes, ya que la red de Baja Tensión procedente del exterior del sector, está infrautilizada y solo afecta a tres edificios de los existentes. Todo ello se puede apreciar en el correspondiente plano A) nº 8.- Infraestructuras, redes generales de servicio y bienes demaniales existentes”.

En cuanto a los servicios (agua, electricidad, vertidos y comunicaciones), que necesariamente han de implantarse, debemos de señalar lo siguiente:

a) para el abastecimiento de agua potable al Sector, se prevé que el entronque a la Red de Agua Potable existente se realice por medio de una conducción que está pendiente de realizar por parte de la Excm. Diputación Provincial, y que discurriendo por el margen izquierdo de la Calle en proyecto V-4, abastecerá el presente Sector Industrial, y formará anillo cerrado con la red existente en la Calle Padre Ismael. Dicha conducción se refleja en planos.



b) Con respecto a la electricidad, en la redacción de éste Plan Parcial, contamos igualmente con una Red Aérea existente de Media Tensión, que atraviesa el Sector de Norte a Sur y de Este a Oeste, que nos sirve para suministrar las necesidades del sector, como se especifica en el correspondiente plano, A) nº 8.- Infraestructuras y redes generales de servicio y bienes demaniales, existentes.

c) Referente a los vertidos, en la redacción del presente Plan Parcial, tenemos en cuenta la necesaria integración de la nueva red de alcantarillado en la ya existente y en proceso de ejecución para la zona urbana colindante; donde se vertirán las aguas fecales y de lluvia, procedentes del Sector, según se indica en el plano B) nº 7.- Red de Saneamiento. El saneamiento previsto en la redacción del presente Plan Parcial es de tipo **Unitario**.

d) Las comunicaciones actuales, tanto con respecto al núcleo urbano como con el exterior, son las que proporciona la Carretera CV-847, que atraviesa el Sector de Este a Oeste, por lo que se solicitará de la Excm. Diputación Provincial de Alicante, la correspondiente autorización para que dicho tramo tenga la condición de Travesía, conformando la Ronda Este y las condiciones de entronque con la futura Vía de Ronda así como con el resto de la Carretera CV-847 en dirección a la N-332.

## **1.6.- Aprovechamientos potenciales del territorio.-**

### **1.6.1.- Aprovechamiento agrícola.-**

El aprovechamiento agrícola de los terrenos que comprende el presente Plan Parcial, es de 30.000 m<sup>2</sup>, equivalente a un 15'19 % de la superficie del Sector. El cultivo más intensivo es el de plantaciones de Uva de mesa, existiendo también cultivos de Almendros y Olivos, de forma poco intensiva.

### **1.6.2.- Aprovechamiento ganadero.-**

No existe tal aprovechamiento ganadero.

### **1.6.3.- Aprovechamiento cinegético.-**

No existe tal aprovechamiento cinegético.



**1.6.4.- Aprovechamiento minero.-**

No existe tal aprovechamiento minero.

**1.6.5.- Aprovechamiento forestal.-**

No existe tal aprovechamiento forestal.

**1.7.- Estructura de la propiedad.-**

El presente Sector se caracteriza por estar compuesto por un minifundio formado por **59 Parcelas** de distintas dimensiones, pertenecientes a distintos propietarios, de las cuales **36** se catastran como urbanas y **23** se catastran como rústicas.

A continuación se acompaña la relación de las parcelas afectadas así como el nombre y domicilio de los propietarios, tanto de las parcelas urbanas como rústicas, que conforman el nuevo Sector 7. "Carretera de Alicante".



**DATOS CATASTRALES DE LAS FINCAS AFECTADAS****CATASTRO DE URBANA**

Ref. Catastral	Titular	Domicilio	Superficie (m <sup>2</sup> )
5868807	Pavía Cremades Antonio y otros	Pq.Dr. Calatayud,12	1.712
5965801	Alberto y otro Alberola Aznar	Sta. Cecilia, 4	11.266
5967801	Almodovar Botella, María	J.M <sup>o</sup> . Pemán,5. – Elche	1.522
5967802	Manuel Gómez Cerdán	Lérida,14	217
5967803	María Cutillas Fernández	Agustina Aragón,29	1.106
5967804	Rogelio Marcos Martínez	Av. Constitución,36	1.346
5967805	Carmen Muñoz Alcaraz	Vgen. Carmen, 36	1.493
5967806	Antonia Diez García	Dr. Marañón, 15	1.735
5967807	José y dos Marcos Martínez	León Felipe,1	1.753
6066501	Antonia y dos López Almodóvar	Vereda , 22	900
6066502	María Cutillas Fernández	Agustina Aragón,25	341
6066503	José Marcos Martínez	Sacramento,18	785
6066504	Nicasio López Cerdán	José Vicedo,53	978
6066505	Palga, S.L.	Vte. Calatayud,4	1.865
6066506	José Marcos Martínez	Sacramento,18	3.099
6066507	Dolores López Chacón	José Vicedo,21	879
6066508	José Manuel Serrano Miralles	La Rosa,6	371
5966201	M <sup>a</sup> . Antonia Martí Jiménez	Finca Mques. R, Hon.	10.686
5966202	Inmo – Aspe, S.L.	Velásquez, 4	5.130
6165401	Inmo – Aspe, S.L.	Velásquez, 4	2.694
6165402	Inmo – Aspe, S.L.	Velásquez, 4	3.116
6165403	Luis y otro Calpena Caparrós	Dr. Calatayud, 22	3.112
6165404	Jesús Pérez Gomariz	Camino El Cura, 16	2.315
6165405	Jesús Pérez Gomariz	Camino El Cura, 16	3.630
6165406	Carmen Calatayud Botella	Cn. Rabosero, 2	4.442
6165407	Carlos Puerto Fernández	Dr. Marañón, 20	5.405
6165408	Jesús Pérez Gomariz	Camino El Cura, 16	5.229
6164201	Tiburcio y otros Valera Pastor	Dr. Fleming, 2	10.599
6164202	Goma Cop. Coop. V.	CR. Los Molinos	5.366
6263301	Tiburcio y otros Valera Pastor	Dr. Fleming, 2	506
6263302	Manuel Botella Erades Cháscales	Castelar, 20	1.409
6263303	Vicente Mozón Pastor	Vg. Nieves, 50	1.991
6263304	José y otros López Galipienso	Isaac Peral, 32	22.234
6263305	Manuel Botella Erades Cháscales	Castelar, 20	1.177
6263306	Antonio Diez Botella	Lepanto, 9	756
6263307	José María Candela Erades	Sevilla, 19	1.825

## CATASTRO DE RUSTICA.

Polígono	Parcela	Titular	Domicilio	Superficie (m <sup>2</sup> )
9	366	M <sup>a</sup> . Pilar y Fco. Urios Castelló	Colón, 31	912
9	373	Antonio Pavía Díez	No Figura	1.600
9	375	María Espinosa Martínez	Castelar, 58	842
9	393	José Marcos Martínez	Sacramento, 18	2.320
13	1	Miguel García Jiménez	Santander, 7	1.427
9	3	Antonio Almodobar Botella	San Jaime, 11	3.770
9	4	Ramón Prieto Alcaraz	Nueve de octubre, 39	3.700 *
9	15	Antonio Bejerano López	Doctor Marañón, 20	3.770 *
9	393	José Marcos Martínez	Santa Faz, 120	2.320 *
9	394	Antonia Castelló Caparrós	Sta. M <sup>a</sup> . Magdalena, 35	1.450 *
9	384	Tomás Bejerano Pastor	Desamparados, 6	2.030
9	383	Ginés Vives Lajarra	Nueve de octubre, 14	3.870 *
9	373	Antonio Pavía Díez	Desconocido	1.600 *
9	371	Manuel Gómez Cerdán	Lérida, 14	1.392 *
9	375	María Espinosa Martínez	Castelar, 58	842 *
15	34	Carmen Calatayud Botella	Italia, 30 (Alicante)	30.790 *
15	16	José Gómez Díez	Dtor. Fleming, 19	8.122
9	1	Francisco Bernal Ruiz	Sto. Tomás, 5	1.300 *
9	2	José y Francisco Martínez Cremades	Virgen del carmen, 21	3.480 *
9	392	José Marcos Martínez	Santa Faz, 20	950 *
9	385	María Cutillas Fernández	Agustina de Aragón, 29	2.190 *
9	374	María Cutillas Fernández	Agustina de Aragón, 29	2.800 *
9	395	Francisco Cerdán Galinsoga	Dtor. Marañón, 20	4.450 *
19	43	Dolores Bolorines Pérez	Canalejas, 4 - SAX	603 *
19	44	José Bolorines Cremades	Canalejas, 4 - SAX	2.080 *

**\* PARCELAS AFECTADAS EN PARTE POR LA ZONA DE AMPLIACIÓN PROPUESTA.**



## 1.8.- Referencia a las condiciones derivadas del Plan General de O. U.-

### 1.8.1.- Condiciones de ordenación.-

#### a) - Criterios de Ordenación estructural:

El Plan Parcial propondrá una solución viaria que evite el acceso de los vehículos pesados para labores de carga y descarga, a las naves con fachada a la actual Carretera de Alicante. A ser posible ésta consistirá en la ejecución de un vial de servicio, que separe la fachada de dichas naves de la propia carretera.

El suelo destinado a zonas verdes se ubicará, todo o en su mayor parte, constituyendo una barrera de separación con el suelo urbanizable de uso residencial (UE-2.3 y UE-1.3)

#### b) -Tipo de ordenación:

El tipo de ordenación será de edificación aislada con una altura máxima de dos (2) plantas [7 metros].

#### c) - Condiciones de uso:

Se admite el uso de vivienda unifamiliar para el personal de vigilancia de la industria. También se admiten los siguientes usos: Industrial en Categorías 1ª, 2ª y 3ª y Terciario sin limitación

#### d) - Aprovechamiento tipo:

Constituye dicho sector un área de reparto específica y su aprovechamiento tipo es  $0'75 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .



## **1.9.- Obras programadas con inversiones públicas.-**

### **1.9.1.- Red viaria.-**

Por parte del Excmo. Ayuntamiento de Aspe, tiene programado la ejecución de el vial 4 y las Glorietas 1 y 3 que separan el Sector 7, de la UE- 2.3, del Suelo Urbano y de la UE- 1.3, dichas obras se prevé que sean sufragadas con inversión de la Exma. Diputación Provincial de Alicante.

### **1.9.2.- Red de Abastecimiento de Agua.-**

Así mismo, por parte de la Ecma. Diputación Provincial, tiene programado en el mismo Proyecto una conducción de 200 y 150 mm  $\phi$  que discurriendo por la margen izquierda de la Calle en proyecto V-4, abastecerá el presente Sector Industrial, y formará anillo cerrado con la red existente en la Calle Padre Ismael. Dicha conducción se refleja en planos.

## **1.10.- Análisis de las afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial.-**

Las Normas especiales impuestas por Organismos de Ámbito Territorial, que afectan al resto del territorio, son:

a) Impuestas por la Consellería de Obras Públicas Urbanismo y transportes, ( C. O. P. U. T.), relativas a una reserva de suelo con un ancho de 50 m.l. para Vial Ronda Noreste. Teniéndose que respetar dicho ancho para efectos de edificación, aunque la ejecución del vial sea más estrecho.

b) Impuestas por la Diputación Provincial de Alicante relativas al Programa del que forma parte el presente Plan Parcial, y su influencia con la vía provincial CV-847, por lo que se cumplirán los siguiente requisitos:

1º.- La Rotonda de entrada a Aspe en el acceso a la Zona de Actuación desde

la Carretera en la dirección N-330 a Aspe dispondrá de unas dimensiones mínimas, de 20 m. de radio el anillo interior y de 30 m. de radio el anillo exterior. La isleta triangular materializada físicamente en la misma dirección de entrada, será de al menos de 30 m. de longitud.

2º.- La anchura del vial en el tramo que pasará a la condición de travesía, será de al menos 20 m. y con dobles vías de circulación en ambos sentidos



# PLANOS DE INFORMACIÓN



## INDICE

### **A).- PLANOS DE INFORMACIÓN.**

- A) nº 1.- Situación de los terrenos.....
- A) nº 2.- Sector según el Plan General.....
- A) nº 3.- Ampliaciones contempladas en el Sector modificado.....
- A) nº 4.- Ordenación del Sector modificado.....
- A) nº 5.- Estructura de la propiedad (Según Catastro).....
- A) nº 6.- Topografía del terreno.....
- A) nº 7.- Usos, aprovechamientos, vegetación y edificaciones existentes.....
- A) nº 8.- Infraestructuras, redes generales de servicio, y bienes demaniales, existentes...
- A) nº 9.- Ordenación estructural del Sector definida en el Plan General.....





### CAPITULO 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.-



### 3.1.- Objeto del Plan Parcial Modificativo.-

El objeto del presente Plan Parcial Modificativo, es el desarrollo de lo previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de ASPE para el Sector 7.- “Carretera de Alicante” en la Sección 4ª, Título VII de sus Normas Urbanísticas y las modificaciones que se plantean en el presente Plan Parcial; todo ello según lo dictado en el Art. 60. B y Artículos 80, 81, 82, 83, 84 y 85 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Decreto 201/1998, de 15 de diciembre), aplicado al desarrollo del Sector 7.- “Carretera de Alicante”, del P.G.O.U. de Aspe.

Se pretende llevar a cabo la ordenación urbanística del Sector 7. Carretera de Alicante, Modificado y Ampliado con respecto al reflejado en el P.G.O.U. de Aspe, situado al Este del Casco Urbano de dicha Ciudad, cumpliendo con las determinaciones que para ésta figura establece la vigente Ley Reguladora de Actividad Urbanística y su Reglamento, así como, de conformidad con las disposiciones específicas que al respecto establecen las Normas y Programa de Actuación del P.G.O.U. de Aspe, y modificaciones de las mismas establecidas por el presente Plan Parcial Modificativo.

### 3.2.- Conveniencia y oportunidad de su formulación.-

Se trata de desarrollar el Programa que acompaña al presente Plan Parcial Modificativo, urbanizando el mismo, permitiendo el desarrollo de la Ciudad hacia el Este y rompiendo el obstruccionismo que produce una zona en la cual existe 21.189 m<sup>2</sup>. de superficie consolidada, equivalente a un 13'14 % de la superficie bruta del Sector formulado por el Plan General de Ordenación Urbana, todo ello realizado de forma arcaica y sin la infraestructura necesaria.

### 3.3.- Delimitación del Sector ampliado.-

El Sector 7.- “Carretera de Alicante”, definido en el presente Plan Parcial Modificativo, viene delimitado en la documentación gráfica correspondiente al Plano (A) nº 4, Ordenación del Sector modificado, a escala 1: 1.000

La superficie bruta definida en los cuadros del Plan General es de 161.218 m<sup>2</sup>., y la correspondiente a la ampliación del Sector es de 36.243 m<sup>2</sup>., lo que supone una SUPERFICIE

**TOTAL BRUTA DE 197.461 M<sup>2</sup>.**, ésta superficie no corresponde a la superficie Catastral, en parte por que se incluyen en la misma las superficies correspondientes a carretera y caminos, que son de dominio público y además el aumento por nuevas mediciones.

Este Sector ha adquirido un importante desarrollo en fecha reciente, por lo que en la actualidad se encuentran instaladas una cantidad importante de industrias, llegando a un estado de consolidación equivalente al 10'73 % de la Superficie Total Bruta del Nuevo Sector correspondiente al Plan Parcial Modificado.

### **3.4.- Normas a aplicar en la ejecución del nuevo Sector 7.-**

A continuación transcribimos las nuevas Normas a aplicar en la ejecución pormenorizada del Sector 7.- "Carretera de Alicante", basadas en las directrices marcadas en los Artículos 8.2.18 a 8.2.24 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Aspe y modificadas de acuerdo con la L.R.A.U. y el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana:

#### **3.4.1.- Ámbito y uso característico.-**

- 1. - El ámbito de dicho Sector viene grafiado en el plano de Zonificación, A) n° 4**
- 2. - El uso característico es el INDUSTRIAL**
- 3. - Usos compatibles:**
  - a) Terciario.**
  - b) Vivienda unifamiliar para el personal de vigilancia de la industria o actividad terciaria.**

#### **3.4.2.- Edificabilidad bruta.-**

**Se fija el Ind. de Edificabilidad bruta (IEB) del Sector en 0'75 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s.**



**3.4.3.- Estándares dotacionales.-**

*La reserva mínima de suelo dotacional público (SD) será del 40 por ciento de la superficie computable del Sector.*

*El Plan Parcial reservará terrenos destinados a zonas verdes públicas en proporción no inferior del 10% del total de la superficie computable, incluida en el 40 % anterior.*

- **Aprovechamientos, objetivo y tipo.-**

*Los aprovechamientos objetivo y tipo de las propiedades incluidas en el Sector 7, son:*

<i>(SS) Superficie total Sector.....</i>	<b>197.461.- m<sup>2</sup>.</b>
<i>(SRE) Superficie Red Estructural.....</i>	<b>29.668.- m<sup>2</sup>.</b>
<i>(STC) Superficie computable.....</i>	<b>197.461.- m<sup>2</sup>.</b>
<i>(IEB) Ind. Edificabilidad bruta.....</i>	<b>0'75 m<sup>2</sup> t / m<sup>2</sup> s.</b>

*Se han obtenido según el siguiente criterio:*

*Superficie computable = (SS) = 197.461.- m<sup>2</sup>.*

*Aprovechamiento objetivo = (STC) x (IEB) = 197.461 x 0'75 = 148.096.- m<sup>2</sup>.*

*Dotaciones existentes: Carretera..... 3.969 m<sup>2</sup>.*

*Camino Coca..... 1.131 m<sup>2</sup>.*

---

**5.100 m<sup>2</sup>**

*Aprovechamiento Tipo :  $\frac{\text{Aprovechamiento objetivo}}{(\text{SS}) - \text{Dotaciones existentes}} = \frac{148.096}{197.461 - 5.100} = 0'769 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}.$*

*Se aumenta ligeramente el Aprovechamiento Tipo previsto en el Plan General de Ordenación Urbana, (0'75 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.), ya que a tenor de lo dispuesto en el Art. 55.3 de la L.R.A.U.*

*existen medidas compensatorias que mantiene la proporción y calidad de la dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, como son el aumento de la anchura en algunos viales reseñados en el Plan General, así como la ejecución de las Glorietas números 1 y 2, y la ejecución de nuevos viales tanto de la red primaria como secundaria, con una anchura muy superior al diseñado en el P.G.O.U., por lo que repetimos, se mantiene tanto la calidad como la proporción de las dotaciones públicas sin aumentar el aprovechamiento en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación. Las características indicadas son:*

Nombre y anchura de los viales		Según el PGOU	Seg. el P. Parcial
Vial nº 1,	de nueva construcción	-----	12'00 m.
Vial nº 2,	1ª parte CV-847; 2ª parte de nueva construcción	-----	32'00 m.
Vial nº 3,	Carretera de Alicante (CV-847)	20'00 m.	20'00 m.
Vial nº 4,	de nueva construcción.	14'00 m.	25'00 m.
Vial nº 5,	de nueva construcción.	-----	16'00 m.
Vial nº 6,	parte por camino existente.	12'00 m.	12'00 y 16'00 m.
Vial nº 7,	de nueva construcción	-----	12'00 m.
Vial nº 8,	de nueva construcción.	-----	16'00 m.
Vial nº 9,	por camino existente y de nueva construcción	-----	12'00 m.
Vial nº 10,	de nueva construcción	-----	12'00 m.
Camino	de nueva construcción	-----	5'00 m.
Glorieta nº 1,	de nueva construcción	-----	68'00 m.Ø
Glorieta nº 2,	de nueva construcción.	-----	70'00 m.Ø
Glorieta nº 3,	de nueva construcción.	50'00 m.	63'00 m.Ø

- **Criterios de ordenación estructural.-**

*Parte del suelo destinado a zonas verdes se ubicará, constituyendo una barrera de separación con el suelo urbanizable de uso residencial ( UE-2.3 y UE-1.3 ), así como con el suelo no urbanizable protegido ( NUP-2).*

- **Sistema de ordenación:**

*El sistema de ordenación adoptado es el de Ordenación por Edificación Aislada.*



- **Tipología edificatoria:**

*La tipología edificatoria será tanto el "Bloque exento como el Bloque adosado", con edificación retranqueada cinco (5'00) metros a calles. La altura máxima es de dos (2) plantas ó nueve (9) metros para usos industriales y tres (3) plantas ó diez (10) metros para usos terciarios.*

- **Condiciones de uso:**

*En las zonas de uso industrial, se admite el uso de vivienda unifamiliar para el personal de vigilancia de la industria. También se admiten los siguientes usos: Industrial en todas las variantes del Art. 4.2.4 de las Normas del P.G.O.U. en Categorías 1ª, 2ª y 3ª, compatible con el uso terciario hasta un 20 % de la superficie de la parcela neta, aplicada a cada parcela o agrupación de las mismas.*

*En las zonas de uso terciario, se admiten los usos especificados en el Art. 4.2.6 de las Normas del P.G.O.U. en toda su amplitud. También se admite el uso de vivienda unifamiliar para el personal de vigilancia del servicio, así como el uso de almacenaje y comercio mayorista .*

- **Aprovechamiento tipo:**

*Constituye dicho sector una sola área de reparto específica y su aprovechamiento tipo es 0'769 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.*

### **3.5.- Objeto de la ordenación.-**

#### **3.5.1.- Condiciones e Información Urbanística.-**

Los siguientes elementos han determinado y condicionado la ordenación establecida:

- **La determinación del Sector.**



- Topografía accidentada.
- El tipo de suelo (resistencia y aptitud).
- Los vientos predominantes.
- La red viaria y sobre todo, la edificación existente.

### 3.5.2.- Condiciones.-

El presente Plan Parcial Modificativo, establece para éste Sector, las siguientes determinaciones:

**A) Superficie total bruta:** ..... 197.461.- m<sup>2</sup>.

**B) Uso global:**..... Industrial/ Terciario, Aislada (Bloque exento-Bloque adosado).

#### C) Condiciones de Planeamiento y Actuación:

1).- Figura de planeamiento: **Plan Parcial Modificativo.**

2).- Dotaciones:

a) Red primaria: 29.668 m<sup>2</sup>.

- Red Viaria (RV) computable como Red secundaria..... 20.757 m<sup>2</sup>.
- Red Viaria (RV) no computable como Red secundaria 8.911 m<sup>2</sup>.

b) Red secundaria según anexo R.P.C.V.: (40 % de 197.461) = 78.984 m<sup>2</sup>.

- Red Viaria (RV) = ..... 44.370 m<sup>2</sup>. (Incluye los 20.757 m<sup>2</sup>.)
- Red Viaria (AV) = ..... 10.383 m<sup>2</sup>.
- Jardín / Lúdico (JL) = ..... 24.281 m<sup>2</sup>., computable 24.043 m<sup>2</sup>.
- I. Serv. Urb. (ID)=..... 200 m<sup>2</sup>.

**Total dotacional Red secundaria: 78.996 m<sup>2</sup>.**

Todo ello de acuerdo con las Cesiones exigidas por la L. R. A. U. y el Art. 14 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, ( 40 % de la superficie computable del Sector).

3).- 10 % del Aprovechamiento Total a favor de la Administración.

#### D) Condiciones de ordenación:

- Sistema de ordenación: Edificación aislada (Bloque exento-Bloque adosado).



- Edificabilidad bruta del Sector: 0'75 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Tipología: La tipología edificatoria es la de Industrial Bloque exento (IBE), Industrial Bloque adosado (IBA), Terciario Bloque exento (TBE) y Terciario Bloque adosado (TBA), predominando la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se ubican obligatoriamente a 5'00 m. de profundidad alineados con las calles y el resto en edificación aislada ó adosada, con una altura máxima de 2 plantas ó 9 metros en uso industrial y 3 plantas ó 10 m. en uso terciario .

#### E) Condiciones de volumen y edificación:

##### • Zonas de uso industrial:

- Parcela mínima: ..... 500 m<sup>2</sup>.
- Retranqueos 5 m. a alineación exterior de calles, y en el caso de edificación aislada 3 m. al resto de linderos.
- Número máximo de plantas:..... 2 plantas.
- Altura máxima: ..... 9 m.
- Ocupación máxima parcela:..... 90 %
- Fachada mínima ..... 10 m.
- Edificabilidad por parcela neta. . 1'3547 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

##### • Zonas de uso terciario:

- Parcela mínima: ..... 300 m<sup>2</sup>.
- Retranqueos 5 m. a alineación exterior de calles, y en el caso de edificación aislada 3 m. al resto de linderos.
- Número máximo de plantas: ..... 3 plantas.
- Altura máxima: ..... 10 m.
- Ocupación máxima parcela: ..... 90 %
- Fachada mínima ..... 10 m.
- Edificabilidad por parcela neta. . 1'3547 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.



### 3.5.3.- Descripción de la propuesta.-

#### 3.5.3.1.- Ordenación propuesta.

Se conforman 7 manzanas delimitadas por el conjunto de la red estructural y la nueva red viaria, que respeta los condicionantes expresados. Las manzanas resultantes destinadas a zonas verdes, a uso dotacional público, al uso industrial y al terciario, se diferencian de su estado actual y tipología, consolidando las existentes ya edificadas ( Industrias, almacenes y/o comercios), previéndose genéricamente el resto de la zona mediante las tipologías autorizadas por la Normativa vigente.

#### 3.5.3.2.- Red de comunicaciones.

Se han respetado el trazado de la Carretera (CV-847), y el camino existente (Camino de la Coca), así como el vial previsto en el P.G.O.U., que delimita el sector por su parte Oeste, no obstante se han modificado respecto a sus anchuras; todos ellos siguen formando parte de la Red Primaria o Estructural del Sector, de acuerdo con el Certificado expedido por el Ayuntamiento de fecha 25 de mayo de 1.999.

#### 3.5.3.3.- Zonificación.

La zonificación propuesta recoge en el correspondiente Plano de Zonificación, determinándose las siguientes Zonas en virtud del uso global característico.

- Zona de uso Industrial. (I)
- Zona de uso Terciario. (T)
- Zona Dotacional Pública (SD), dividida en:
  - Sistema de espacios libres (J/L) de dominio y uso público.
  - Red de comunicaciones (RV).
  - Red de comunicaciones (AV).
  - Infraestructura-servicio urbano (ID).



### 3.5.3.4.- Estructura urbanística.

Ya se ha explicado la propuesta en ideas generales. La estructura se concreta en los correspondientes planos y las reservas de dotación exigidas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, Sección D, en sus Artículos 14 y 15, se desarrolla con el siguiente criterio:

El Sector se divide en siete (7) Manzanas, que forman una sola Área de Reparto, cuyo Aprovechamiento tipo, será ( 0'769 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.) establecido en el Punto 3.4.3. de éstas Normas, todo ello de acuerdo con el Título III, Capítulo II, Sección 1ª, Artículos 61, 62, 63 y 64 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana. Para efectos de cálculo hemos tenido en cuenta los estándares aplicables para los Sectores Industriales por el Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana en su Sección D. ( Estándares aplicables para la redacción de Planes Parciales Industriales), Artículos 14 y 15.

#### a) Dotacional público:

##### - Zonas verdes y espacios libres. ( JL)

Se han previsto 5 zonas verdes, parte de cuya ubicación forma una barrera de separación del Sector con el suelo urbanizable de uso residencial ( UE-2.3 y UE-1.3), así como del suelo protegido NUP2 y suelo NUC; dichas zonas verdes ocupan la totalidad de la Manzana nº 1, parte de las Manzanas nº 2, 3 y 4, y 7.

##### - Red viaria. (RV)

Dentro de la Red viaria podemos diferenciar:

- **Red primaria.**-Dicha Red viene formada por los Viales nº 2, nº 3, nº 4 y 8, al igual que las glorietas nº 1, nº 2, y nº 3. A efectos de computo de la Red Secundaria y considerando que se cumplen los motivos establecidos en el apartado primero del Art. 2 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la C.V.; parte de dicha Red Primaria, ( Viales nº 2, Glorieta nº 2, parte del Vial

nº 3 y Vial nº 8), se computa como Red Secundaria, para cumplimentar los estándares mínimos exigibles en el Art. 14 del antedicho Anexo.

- **Red secundaria:** La Red secundaria la forman el resto de viales, junto con los anteriormente señalados como computables, correspondientes a la Red Primaria.

### - Infraestructura- servicio urbano. (ID)

Se han previsto cinco (5) Centros de transformación prefabricados de la Marca Ormazabal, Tipo PCU-5, con entrada y salida de línea, completamente instalados para 2 máquinas de 400 y 630 KVA, respectivamente, reservando una superficie de  $40 \text{ m}^2$  ( 10 x 4 m ), para cada uno. En las parcelas 2, 4, 5 y 7.

### b) Uso terciario. (T)

Se crean siete (7) áreas para Uso Terciario, ubicadas en las Manzanas nº 2, 3, 4, 5, 6 y 7, cuya superficie es de  $32.064 \text{ m}^2$ , equivale al 29'34 % del suelo Lucrativo; admitiéndose el uso de vivienda unifamiliar para personal de vigilancia del servicio y , en cuanto al uso industrial, únicamente la variante contemplada en el Artículo 4.2.4, Apartado 1, Letra b) de las Normas del P.G.O.U. (Almacenaje y comercio mayorista).

### Plazas de aparcamiento.

Además de las marcadas en los viales, se ubicarán en el interior de las parcelas edificables, por lo que cada proyecto de edificación preverá el número suficiente y proporcional al número requerido según el Apartado 3.6.1 de esta Memoria Justificativa. La línea de edificación se retranquea 5 m. de la acera, cuyo espacio irá destinado a aparcamiento o bien a zona verde privada en el caso de que las plazas de aparcamiento correspondientes se ubiquen en otro espacio de la parcela.



### c) Uso industrial. (I)

El resto del suelo lucrativo ( 77.252 m<sup>2</sup>, equivalente al 70'66 %), se destina a uso industrial en todas las variantes del Art. 4.2.4 de las Normas del P.G.O.U. en Categorías 1ª, 2ª y 3ª, compatible con el uso terciario hasta un 20 % de la superficie de la parcela neta, aplicada a cada parcela o agrupación de las mismas.

También se admite el uso de vivienda unifamiliar para el personal de vigilancia de la industria.

#### Plazas de aparcamiento.

Además de las marcadas en los viales, se ubicarán en el interior de las parcelas edificables, por lo que en cada proyecto de edificación se preverá el número suficiente y proporcional al número requerido. La línea de edificación se retranquea 5 m. de la acera, cuyo espacio irá destinado a aparcamiento o bien a zona verde privada en el caso de que las plazas de aparcamiento correspondientes se ubiquen en otro espacio de la parcela.

#### 3.5.4.- Características de los servicios previstos en la red secundaria.-

Se dotarán a todas las manzanas y zonas verdes de las redes correspondientes de abastecimiento de agua, riego e hidrante contra incendios, alcantarillado y distribución de energía eléctrica, alumbrado público y canalización telefónica.

El cálculo y corrección último de éstas redes se realizará previamente en el correspondiente Anteproyecto que se adjunta y definitivamente en el Proyecto de Urbanización.

#### \* Estimación de la población de cálculo.

A los efectos de establecer datos de cálculo de dotaciones, se estima las unidades industriales y población residente como sigue:



**- Uso industrial:**

Superficie total: ..... 77.252.- m<sup>2</sup>.  
 Número máximo de parcelas edificables consideradas. ... 154  
 Población de operarios equivalente: ..... 154 x 5 = 770 Personas.

**- Uso terciario:**

Superficie total: ..... 32.064 m<sup>2</sup>.  
 Población de servicios equivalente: ..... 321 Personas.

Total población tope: ..... 1.091 Personas  
 Coeficiente de simultaneidad:..... 0'90

**Población de cálculo:..... 982 Personas.**

**3.5.4.1.- Suministro de energía eléctrica.-**

El suministro de energía eléctrica se realiza a partir de la red de Media Tensión existente en el Sector, propiedad de IBERDROLA S.A.; que modificada alimentará los Centros de Transformación de Abonado ya existentes, y los Centros de Transformación del Sector, que figuran en los Planos de Líneas de M.T. y C.T..

La Potencia Total a instalar queda distribuida en el Uso Industrial, con suministro en Media y Baja Tensión, Alumbrado público, y suministro a Locales comerciales y Zonas comunes

**3.5.4.2.- Red de Media Tensión.-**

La red de Media Tensión, es aérea con tramos subterráneos, basada en la existente, con las modificaciones que se reflejan en planos. Suministra de energía a los Centros de



Transformación de abonado existentes y a los de nueva instalación, por medio de entronques aéreos / subterráneos; así mismo se prevé el suministro en Media Tensión a unos 15.000 m<sup>2</sup> sin especificación a parcelas concretas, por lo que la alimentación se producirá según las necesidades, por medio de Línea de Media Tensión.

Los transformadores de nueva construcción, se instalarán en casetas prefabricadas y homologados. Tanto líneas como transformadores estarán sujetos a la Normativa vigente, tanto de la Consellería de Industria, como de Iberdrola, empresa a la que serán cedidos.

### **3.5.4.3.- Red de Baja Tensión.**

La Red de Baja Tensión será en su totalidad subterránea, discurriendo bajo las aceras, según las disposiciones de seguridad del Reglamento de Baja Tensión. Igualmente estarán sujetos a la Normativa vigente, tanto de la Consellería de Industria como de Iberdrola S.A., empresa a la que serán cedidas una vez realizadas para su utilización y conservación. Las Líneas de Baja tensión formarán anillos interconectando todos los transformadores de nueva construcción. El número de Cajas de distribución a parcelas, se contemplarán de forma definitiva en el Proyecto de Urbanización, una vez definidas las parcelas en el Proyecto de Reparcelación, **previéndose una para cada dos parcelas.**

### **3.5.4.4.- Red de Alumbrado Público.**

Se establece una Red de Alumbrado Público, distribuido en varios sectores que afectan a la totalidad de los Viales del Plan, alimentados desde los Centros de Transformación que se instalan.

El sistema de distribución, presenta cinco puntos de alimentación, independientes, uno en cada Centro de Transformación, de donde partirán varios circuitos con un centro de mando y protección en cada uno de ellos.

Los centros de mando van unidos directamente a los Centros de Transformación mediante líneas trifásicas e irán provistos de un sistema de encendido automático.

Se establecen dos niveles de iluminación, diferenciando y resaltando la jerarquía de los viales. Estos niveles serán los indicados en las Normas provinciales, siendo como mínimo:

Viales de 32, 25 y 20 m. de anchura.....	30 Lux/m <sup>2</sup> .
Resto viario principal, plazas.....	20 Lux/m <sup>2</sup> .
Viario secundario.....	17 Lux/m <sup>2</sup> .

Los puntos de luz irán en todos los casos sobre columnas de acero galvanizado o de material similar, debiéndose justificar en el correspondiente Anteproyecto y Proyecto de Urbanización, su altura, tipo de luminaria y demás características.

### 3.5.4.5.- Suministro de Agua Potable.

Para el abastecimiento de agua potable al Sector, se prevé que el entronque a la Red de Agua Potable existente se realice por medio de una conducción que está pendiente de realizar por parte de la Excm. Diputación Provincial, y que discurriendo por el margen izquierdo de la Calle en proyecto V-4, abastecerá el presente Sector Industrial, y formará anillo cerrado con la red existente en la Calle Padre Ismael. Dicha conducción se refleja en planos.

El caudal que proporciona la tubería de 16 mm. de diámetro a instalar, en el punto más desfavorable, según cálculos de dichas instalaciones es de 20 litros /seg. con una presión mínima de 32 m.c.a.

La red de distribución se establece por medio de 2 tomas a la red principal, formando anillos cerrados, con llaves de cruces en previsión de averías.

El material a emplear será de fibrocemento o polietileno, con los timbrajes que se establezcan en el Anteproyecto y Proyecto de Urbanización.

Para efectos de cálculo, la red se dimensionará para 4 veces el caudal medio, con un diámetro mínimo de 110 mm. de Polietileno alta densidad de 10 Atm.



Los hidrantes tipo 80 mm. se calculan para un gasto de 5 litros /seg. cada uno, con una tubería de alimentación de calibre 110 mm. de Polietileno alta densidad de 10 Atm.

El tendido de las redes se realizarán por las aceras de los viales, previéndose el refuerzo en los cruces de calzada.

### 3.5.4.6.- Red de Saneamiento.

Dadas las características del terreno, las pendientes y la ordenación propuesta, se opta por una **RED UNITARIA** en conductos circulares, que discurrirán por gravedad según el esquema expuesto.

La red de aguas fecales, como se ha dicho discurrirán por gravedad hasta entroncar en la calle Padre Ismael (con un diámetro de 1000 mm) y con la ampliación de la Red Municipal a realizar por el Excmo. Ayuntamiento en la calle de nueva construcción paralela a la Calle Padre Ismael, que con un diámetro de 1.200 mm. está capacitada para soportar las aguas pluviales y fecales procedentes del Sector que nos ocupa. El diámetro mínimo a utilizar en el Sector es de 300 mm.

Las aguas de lluvia, discurrirán libremente por los viales, hasta unos imbornales, colocados en los viales que bajan a la Carretera de Alicante; dichos imbornales se dispondrán para desaguar una superficie máxima de 500 m<sup>2</sup>., conectados con sifones a la red de alcantarillado unitaria. El diámetro a utilizar en los sifones de los entronques es de 160 mm. Ø.

El alcantarillado se establece por el centro de la calzada.

En el plano correspondiente, se establece el esquema de la red, con indicación de la pendiente longitudinal, que en todo caso, deberá ser corroborada en el Anteproyecto y Proyecto de Urbanización.

Para efectos de cálculo, se tomará un caudal de uso de 160 l/seg. por persona y día.



El caudal de patios y cubiertas, se estimará en función de los máximos índices de ocupación previstos.

Se situarán pozos de registro con una separación máxima de 60 m. entre ellos.

La profundidad mínima de la arista inferior del conducto será de 1'50 metros.

La velocidad máxima de cálculo será de 3'50 m/seg. en tuberías de hormigón, que deberán ser en todo caso de junta estanca.

### **3.5.4.7.- Red Telefónica.**

#### **- Red de alimentación:**

La red de alimentación es una prolongación de la red existente en la Avda. Padre Ismael y adyacentes, por medio de cables multipares con cubierta metaloplástica, cuyo diseño y realización es responsabilidad de TELEFONICA.

#### **- Red de distribución:**

Es la red que propiamente nos ocupa, ubicada en el interior del Sector a urbanizar, que parte de los puntos de Interconexión y está formada por cables multipares con cubierta metaloplástica y pos elementos de distribución (Armarios, regletas de conexión etc.).

Los cables se ubican en tritubos de PVC, en canalización subterránea, por las aceras de la urbanización. Los pares de éstos cables se conectan a los elementos de distribución mediante regletas ubicadas en los armarios de distribución.

Toda la canalización de la red será subterránea de 0'45 m. de anchura. La profundidad de la parte superior del prisma será de 45 cm. bajo las aceras y 60 cm. bajo la calzada. El hormigón para recubrir y de base será H-150.

Las arquetas se situarán en aceras y en lugares fuera del tráfico rodado, y los armarios próximos a las paredes o vallas, etc. Su ejecución se realizará de hormigón armado con barras de 6 y 12 mm. de diámetro, coarrugadas de acero AEH-400, con límite elástico 4.100 Kp/cm<sup>2</sup>. El hormigón para la ejecución de las arquetas será H-150.

El número de conductos necesarios en una sección de canalización será el resultado de sumar:

- Un conducto por cada cable.
- Un conducto de reserva para cambios de sección de cables.
- Tantos tubos como grupos de acometidas o fracción.
- Tritubos de 63 mm. Ø para 10 acometidas y de 40 mm. Ø para 6 acometidas.
- Un conducto de reserva para más acometidas.
- Cada parcela individual se atenderá con tubo diámetro 40 mm.
- Todos los conductos deben tener hilo guía.
- La longitud máxima de una sección de canalización será de 100 m.

Distribución empotrada de las acometidas: La conexión de las acometidas se realizará en un armario de distribución de acometidas, el cual podrá ser empotrado o sobre pedestal.

La longitud máxima de una acometida es de 100 m.

#### **.- Arquetas:**

Las utilidades de éstas arquetas son:

- 1º.- Dar paso a cables.
- 2º.- Dar acceso a un pedestal para armario de interconexión.
- 3º.- Simultanea y excepcionalmente, dar paso a acometidas.

El número de empalmes dentro de la arqueta se limita a 4.

Para la entrada de los conductores se dejarán 4 ventanas; una en cada pared de



35 x 35 cm., donde podrán ubicarse 4 conductos de 110 mm. de diámetro ó 8 conductos de 63 mm. de diámetro.

Previsión de la demanda:

Industrial:

2 ln. x 154 Parcelas = ..... 308 Líneas.

Terciario:

1 ln / local de 100 m<sup>2</sup>. = ..... 321 Líneas.

-----  
TOTAL = 629 Líneas.

### 3.5.4.8.- Pavimentación viaria y encintado de Aceras.

El viario es el previsto en los correspondientes Planos del presente Plan Parcial Modificativo.

El firme se ha calculado de acuerdo con la Instrucción de Carreteras 82 IC, Marcas y Viales, obteniendo los siguientes resultados, aplicados según la Tabla 1.3:

\* Para el Vial 2, Vial 3 y Vial 4, junto con las Glorietas, se obtiene una categoría de tráfico T2, que corresponde a una designación de tráfico medio alto.

\* Para Viales interiores, se obtiene una categoría de tráfico T2, que corresponde a una designación de tráfico medio alto.

\* Para Viales perimetrales de servicio, se obtiene una categoría de tráfico T4, que corresponde a la designación de tráfico ligero.

Por lo que en cualquier caso, el firme estará compuesto por:

**Carretera y Viales interiores:**

15 cm. de sub-base granular.

20 cm. de base granular.



12 cm. mezcla asfáltica en caliente en dos capas, la primera de 7 cm. y la segunda de 5 cm. de espesor.

#### **Viales perimetrales de servicio( Camino):**

15 cm. de subbase granular.

15 cm. de base granular.

5 cm. de mezcla asfáltica en caliente en una capa.

Las aceras irán soladas con baldosa hidráulica de terrazo gris tipo Ayuntamiento ó similar sobre base de hormigón en masa, encintadas por bordillos de hormigón.

#### **3.5.4.9.- Recogida de Basuras.**

La recogida de basuras con su posterior vertido y eliminado, se integra en el casco urbano, haciéndose cargo la misma empresa que lo realiza en el mismo, con las mismas condiciones pactadas.

#### **3.6.- Delimitación de las unidades de ejecución.-**

Se establece Una Unidad de Ejecución Única, coincidente con el Sector, que delimita el ámbito completo de la Actuación Integrada, del Sector 7. "Carretera de Alicante" . Se incluirán en la misma todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la Actuación, así como las parcelas edificables que se transformen en solares.

#### **3.6.1.- Determinación de las reservas del terreno.**

La superficie bruta del Sector es de 197.461 m<sup>2</sup>.

Para la redacción del presente Plan Parcial Modificativo se considera un coeficiente de edificabilidad bruta ( IEB) de 0'75 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, sobre la superficie bruta del Sector. Dentro de ésta edificabilidad estará comprendida la de todos los usos admisibles en el Sector.

Por otra parte El Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, en la Sección D, Artículo 14, párrafo primero, nos dice textualmente “ En los sectores destinados a usos industriales será exigible, como norma general, una reserva mínima de suelo dotacional público del 40 por ciento de la Superficie Computable del Sector. Igualmente, será exigible reservar un 10 por ciento de su superficie computable a zonas verdes públicas, reserva ésta que se entiende incluida en el 40 por ciento anteriormente señalado”. Por lo que considerando, que, los uso privados permitidos y que consumen edificabilidad además del industrial es el terciario, realizando los cálculos necesarios, hemos obtenido el resultado que reflejamos a continuación:

**Superficie total bruta del Sector..... = 197.461.- m<sup>2</sup>.**

**S. Red Estructural Primaria (PRV)..... = 29.668.- m<sup>2</sup>.**(20.757 m<sup>2</sup>. computables  
como Red Secundaria)

**Superficie computable del Sector .....= 197.461.- m<sup>2</sup>.**

**Dotaciones públicas de la Red Secundaria.....= 78.996.- m<sup>2</sup>.**  
( Incluye los 20.757 m<sup>2</sup>. de la Red Primaria que computan como Red Secundaria)

A tenor de lo dispuesto en el Art. 2 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la C.V., la mayor parte de los viales que componen la Red Estructural Primaria, se consideran elementos de la Red Secundaria que discurriendo por el Sector lo estructuran con otras partes de la Ciudad, siendo imprescindibles para la nueva organización de las comunicaciones internas de la misma.

**Por otra parte, los elementos de la Red Primaria (20.757 m<sup>2</sup>) que se computan como parte de la Red Secundaria, equivalen al 26'27 % de dicha Red Secundaria (78.996 m<sup>2</sup>), no rebasando el 50 % permitido. ( Según criterio de la C.O.P.U.T.)**

El Plan General de Ordenación Urbana de Aspe, ha sido redactado conforme a las determinaciones de la Ley Reguladora de Actividad Urbanística, pero con anterioridad a la entrada en vigor del Reglamento de Planeamiento y por lo tanto, no identifica aquellos elementos de la Red Primaria que puedan ser computables a efectos de verificar el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles por el Reglamento de Planeamiento para la Red Secundaria, por lo que, consideramos que parte de los elementos que componen la Red Viaria Primaria (PRV) del presente Sector 7.- “Carretera de Alicante”, y que se reflejan en el Plano A) nº 10, son Vías que discurriendo por el Sector, lo

estructuran con otras partes de la ciudad, y a su vez son de utilidad para la organización de las comunicaciones internas.

Por otra parte, se da la circunstancia de que en la modificación efectuada, se mejoran las redes de comunicación proporcionando más anchura a los viales y ejecutando glorietas, por lo que se realiza un aumento considerable en la anchura de la red viaria considerada como red estructural primaria en el P.G.O.U., con el consiguiente perjuicio económico para el Sector.

Por todo lo expuesto, y considerando que se cumplen los condicionantes expresados en el Art. 2 del Anexo al Reglamento, y *en las Notas aclaratorias a la circular del Subsecretario de Urbanismo y Ordenación del Territorio, de 13/07/1.999, sobre "Interpretación de determinadas cuestiones del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana"*, parte de los viales correspondientes a la Red Primaria (elementos que en su totalidad suman una superficie de 20.587 m<sup>2</sup>), se consideran computables a efectos de verificar el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles para la Red Secundaria.

En virtud de ello, resulta:

- Red Primaria:..... = 29.668 m<sup>2</sup>, ( De los cuales 20.757 m<sup>2</sup>, se computan a efectos de verificar el cumplimiento de los estándares de la Red Secundaria).

- Red Primaria no computable como Red Secundaria (RV):..... = 8.911 m<sup>2</sup>.

- Red Secundaria según Anexo R.P.C.V.: ..... = 78.984 m<sup>2</sup>, ( 40 % de 197.461 m<sup>2</sup> ).

- Red Secundaria en Plan P. Modificativo.: ..... = 78.996 m<sup>2</sup>.

\* Red Viaria Secundaria: (RV)...= 44.370 m<sup>2</sup>.  
20.757 m<sup>2</sup>. ( Elementos de la Red Primaria que computan como Red Secundaria).  
23.613 m<sup>2</sup>. ( Elementos propios de la Red Secundaria)

\* Red Viaria: ( AV)..... 10.383 m<sup>2</sup>.

\* Zona Verde (J/L):..... 24.281 m<sup>2</sup>, computable 24.043 m<sup>2</sup>. (> al 10 % de 197.461 m<sup>2</sup>.)

\* Infraestructura-Servicio urbano (ID):..... 200 m<sup>2</sup>.

- Total Red Viaria (RV + AV): ( 8.911 + 44.370 + 10.383).....= 63.664 m<sup>2</sup>.

TOTAL DOTACIONAL RED SECUNDARIA: 78.996 m<sup>2</sup> > 78.984 m<sup>2</sup>. según R.P.C.V.

**TOTAL SUPERFICIE DOTACIONAL : 88.145 M<sup>2</sup>.**

Suelo lucrativo = 197.461 - 88.145 = 109.316.- m<sup>2</sup>. ( Equivalente al 55'30 % de la superficie total del Sector)

El suelo lucrativo lo integran:

Suelo uso industrial..... = 77.252.- m<sup>2</sup>.  
 Suelo uso terciario..... = 32.064.- m<sup>2</sup>.  
 -----  
 109.316.- m<sup>2</sup>.

**Edificabilidad bruta ó aprovechamiento objetivo**

Coefficiente de Edificabilidad =  $\frac{\text{Edificabilidad bruta ó aprovechamiento objetivo}}{\text{Suelo para uso lucrativo}}$  =  
 por parcela neta.

$$= \frac{197.461 \times 0'75}{109.316} = 1'3547 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s.}$$

**RESUMEN:**

Uso-Tipología	Superficie M <sup>2</sup>	Coefic. Edif.	Aprovechamiento M <sup>2</sup>		
Industrial	77.252	1'3547	104.657		
Terciario	32.064	1'3547	43.439		
Viario (RV)	53.281				
Viario (AV)	10.383				
Z. Verdes (J/L)	24.281				
I. Serv. U (ID)	200				
<b>Total sector</b>	<b>197.461</b>		<b>148.096</b>		

A continuación indicamos las superficies mínimas de parcelación, tanto para uso industrial como para uso terciario.



Suelo para uso industrial: Parcela mínima 500 m<sup>2</sup>.

77.252 / 500 = 154 Parcelas. (Máximo)

**Suelo para uso terciario: Parcela mínima 300 m<sup>2</sup>.**

**32.064 / 300 = 107 Parcelas. (Máximo)**

**- Plazas de aparcamiento:**

El Plan General de Ordenación Urbana de Aspe, fue redactado en fechas anteriores a la entrada en vigor del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Decreto 201/1.998, de 15 de diciembre, D.G.V. de 8 de enero de 1.999), por lo que la previsión de plazas de aparcamiento que se reflejan en el Artículo 4.7.3, punto 3 de las Normas Urbanísticas de dicho P.G.O.U., no coinciden con las indicadas en la Sección D, Artículo 15 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

A tenor de lo dispuesto en el ya citado Artículo 15 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, la reserva mínima de aparcamiento en los sectores destinados a usos industriales, será de una (1) plaza de aparcamiento en parcela privada, por cada 150 m<sup>2</sup>. construidos. El número de plazas de aparcamiento en suelo dotacional público, será proporcionado tanto a la densidad como a las características de la Red Viaria, siendo como mínimo el 50 por ciento de la reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada, pudiendo ser atendidas de cualquiera de las formas previstas en el Artículo 31 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

• **Reservas de aparcamientos.-**

**A). Uso industrial:**

La dotación de plazas de aparcamiento será de una (1) plaza de aparcamiento en parcela privada, por cada 150 m<sup>2</sup> construidos, por lo que el número total de plazas de aparcamiento es:

$$\text{Nº Plazas aparcamiento} = \frac{\text{M}^2\text{t. de uso industrial}}{150 \text{ m}^2} = \frac{104.657}{150} = 697$$



**B). Uso terciario:**

La dotación de plazas de aparcamiento, en los sectores de uso terciario, en parcela privada será:

Para usos comerciales o recreativos: 1 (Una) plaza por cada 25 m<sup>2</sup> construidos.

Para uso hotelero o de apartamento turístico sujeto a la normativa sectorial reguladora de los mismos, 1 (una) plaza por cada 200 m<sup>2</sup> construidos, debiendo preverse aparcamiento para autobuses cuando sea posible y necesario.

Para usos hosteleros, 1 (una) plaza por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

Para otros usos terciarios distintos de los anteriormente regulados, 1 (una) plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

Para efectos de cálculo, se considera: M<sup>2</sup>t, Uso terciario = 43.439 m<sup>2</sup>t

- Para usos comerciales y recreativos, se prevé destinar el 30 % de 43.439 = 13.031 m<sup>2</sup>t / 25 = 521 Plazas de aparcamiento.
- Para uso hotelero, se prevé destinar el 10 % de 43.439 = 4.343 m<sup>2</sup>t. / 200 = 21 Plazas de aparcamiento.
- Para uso hostelero, se prevé destinar el 20 % de 43.439 = 8.688 m<sup>2</sup>t. / 50 = 173 Plazas de aparcamiento.
- Para otros usos, se prevé destinar el 40 % de 43.439 = 17.375 m<sup>2</sup>t / 100 = 173 Plazas de aparcamiento.

**Total plazas de aparcamiento privado = 521 + 21 + 173 + 173 = 888 Unidades.**

El número de plazas de aparcamiento en suelo dotacional público, será superior al 50 % de las reservas en parcela privada, por lo que gran parte de los viales se diseñan con aparcamientos en sus laterales:

Longitud de zonas en calzada para aparcamiento en línea = 2.308 m.l.

Se prevé un total del 60 % para turismos (con una ocupación unitaria de 2'50 x 4'50 m.) de un 25 % para vehículos industriales (con una ocupación unitaria de 2'50 x 6'00 m.), un 15 % para vehículos pesados ( con una ocupación unitaria de 3'00 x 9'00 m.), por lo que:

$$\begin{aligned} \text{N}^\circ \text{ Plazas aparcamiento de Turismos} &= \frac{2.308 \times 60}{100 \times 4'50} = 307 \\ \text{N}^\circ \text{ Plazas aparc. vehículos industriales} &= \frac{2.308 \times 25}{100 \times 6'00} = 96 \\ \text{N}^\circ \text{ Plazas aparc. vehículos pesados.....} &= \frac{2.308 \times 15}{100 \times 9'00} = 38 \\ \text{Total.....} &= \underline{441} \end{aligned}$$

Según cálculo, las reservas de aparcamiento en zona privada para la totalidad del Sector es:

$$\begin{aligned} \text{Uso industrial.....} & 697 \text{ Aparcamientos.} \\ \text{Uso terciario.....} & 888 \text{ Aparcamientos.} \\ \hline & 1.585 \text{ Aparcamientos.} \end{aligned}$$

Se fija en zona dotacional pública el 50'01 % de las reservas de aparcamiento en parcela privada:

50'01 % de 1.585 = 792 Plazas de aparcamiento, de las cuales en los viales se prevén 441; por lo que 792 - 441 = 351 plazas de aparcamiento se han de prever en parcela pública (AV), de las cuales:

Siguiendo el mismo criterio anterior , destinamos el 60 % para turismos, el 25 % para vehículos industriales y el 15 % para vehículos pesados.

$$\begin{aligned} \text{N}^\circ \text{ de plazas para aparcamiento turismos} &= \frac{351 \times 60}{100} = 210 \\ \text{N}^\circ \text{ de plazas para vehículos industriales} &= \frac{351 \times 25}{100} = 87 \end{aligned}$$



$$N^{\circ} \text{ de plazas para vehículos pesados} = \frac{351 \times 15}{100} = 52$$

*Total superficie destinada a aparcamiento en parcela pública (AV) = 10.383 m<sup>2</sup>*

**a) Sistema de espacios libre, de uso y dominio público (JL):**

La totalidad de espacios libres se destinarán a Jardines, (JL) espacios lúdicos; de acuerdo con el Artículo 14 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, determina que esta dotación no será inferior al 10 % de la superficie computable del Sector:

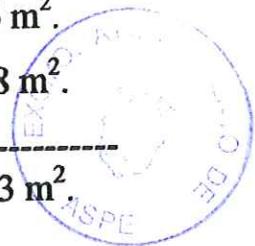
$$197.461 \text{ m}^2 \times 10 \% = 19.746.- \text{ m}^2. < 24.043.- \text{ m}^2. \text{ que se aportan.}$$

Tal y como se puede comprobar en la documentación gráfica del presente Plan Parcial, existen cinco ( 5 ) áreas de zona verde o espacio libre (JL) y en todos los casos dichas áreas destinadas a jardines son superiores a 1.000 m<sup>2</sup>, pudiendo inscribirse una circunferencia de 25 m. de diámetro en cada uno de ellos, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a éstos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 m. del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.

Por lo tanto, la reserva que se hace para éste uso es de 24.281.- m<sup>2</sup>, de los que computan realmente 24.043 m<sup>2</sup>, divididos en cinco áreas de las siguientes dimensiones:

En la manzana M-1, . . . .	1.365 m <sup>2</sup> . Computables	1.361 m <sup>2</sup> .
En la manzana M-2, . . . .	1.694 m <sup>2</sup> . Computables	1.595 m <sup>2</sup> .
En la manzana M-3, . . . .	5.603 m <sup>2</sup> . Computables	5.593 m <sup>2</sup> .
En la manzana M-4, . . . .	2.473 m <sup>2</sup> . Computables	2.366 m <sup>2</sup> .
En la manzana M-7, . . . .	13.146 m <sup>2</sup> . Computables	13.128 m <sup>2</sup> .

**Total** ----- **24.281 m<sup>2</sup>. Computables 24.043 m<sup>2</sup>.**



**b) Uso viario de Aparcamiento (AV)**

De igual forma, tal y como se puede apreciar en la documentación gráfica del presente Plan Parcial, existen dos (2) áreas de aparcamientos públicos (AV), por lo que la dotación reservada para éste uso es de 10.383 m<sup>2</sup>. divididos en dos áreas de las siguientes dimensiones:

En la manzana M-3 . . . . .	3.998 m <sup>2</sup> .
En la manzana M-4 . . . . .	6.385 m <sup>2</sup> .
	<hr/>
	10.383 m <sup>2</sup> .

**c) Uso terciario:**

El uso terciario, cuenta con una superficie total de 32.064 m<sup>2</sup>. que se ubican en cinco ( 5 ) manzanas distintas, distribuidas en zonas que son de interés tanto para el Sector como para el conjunto del núcleo urbano en el que se integra.

En la manzana M-2, . . . . .	1.600 m <sup>2</sup> .
En la manzana M-3, (4.284 + 4.021)	8.305 m <sup>2</sup> .
En la manzana M-4, . . . . .	7.424 m <sup>2</sup> .
En la manzana M-5, . . . . .	4.382 m <sup>2</sup> .
En la manzana M-6. . . . .	7.025 m <sup>2</sup> .
En la manzana M-7. . . . .	3.328 m <sup>2</sup> .
	<hr/>
	32.064 m <sup>2</sup> .

**d) Uso industrial:**

El resto de la superficie computable corresponde a la zona de uso industrial, en la cual hay un elevado nivel de consolidación, por lo que inevitablemente tenemos que distinguir dentro de cada manzana aquellas zonas o parcelas consolidadas.



En las manzanas (M-2), (M-3), (M-5) y (M-6), se realizarán unos pasillos cortafuegos de 3 metros de anchura, distribuidos en el Proyecto de Reparcelación, a una distancia máxima de 120 m. de cualquier vial.

En el ANEXO I, se reflejan la relación de manzanas y parcelas, que en principio se consideran superficie edificable y que están pendientes de REPARCELACIÓN, especificando aquellas parcelas totalmente consolidadas.



# A N E X O I

## **CUADRO RESUMEN SUPERFICIE TOTAL ORDENADA, SISTEMA DE ORDENACIÓN Y FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN (Carácter Normativo)**



**SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR ..... 197.461 M<sup>2</sup>.**

**SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE ..... 197.461 M<sup>2</sup>.**

**RESUMEN**

<b><u>Manzana</u></b>	<b><u>Uso industrial</u></b> <b><u>M<sup>2</sup></u></b>	<b><u>Uso terciario</u></b> <b><u>M<sup>2</sup></u></b>	<b><u>Zona verde</u></b> <b><u>M<sup>2</sup></u></b>	<b><u>Aparcamiento</u></b> <b><u>M<sup>2</sup></u></b>	<b><u>I. Serv. Urbano</u></b> <b><u>M<sup>2</sup></u></b>	<b><u>SUPERF. TOTAL</u></b> <b><u>M<sup>2</sup></u></b>
M-1			1.365			1.365
M-2	24.246	1.600	1.694		80	27.620
M-3	21.967	8.305	5.603	3.998		39.873
M-4		7.424	2.473	6.385	40	16.322
M-5	16.120	4.382			40	20.542
M-6	14.919	7.025				21.944
M-7		3.328	13.146		40	16.514

<b><u>TOTAL</u></b>	<b><u>77.252</u></b>	<b><u>32.064</u></b>	<b><u>24.281,</u></b> <b><u>Computable.</u></b> <b><u>24.043 m<sup>2</sup>.</u></b>	<b><u>10.383</u></b>	<b><u>200</u></b>	<b><u>144.180</u></b>
---------------------	----------------------	----------------------	---	----------------------	-------------------	-----------------------

**Red Viaria (RV)total ( PRIMARIA Y SECUNDARIA) ..... 53.281 m<sup>2</sup>**



## ZONA DE ORDENACIÓN

1º.- Sistema de ordenación: ordenación por edificación aislada.

2º.- Tipología edificatoria: Bloque exento y Bloque adosado.

3º.- Ámbito: El Sector constituye una sola **ÁREA DE REPARTO** que abarca todo el ámbito de dicho Sector.

4º.- Configuración de la zona: La zona Industrial / Terciaria Aislada, se configura por la integración del sistema de ordenación por **EDIFICACIÓN AISLADA**, la tipología edificatoria en **BLOQUE EXENTO Y BLOQUE ADOSADO**, y el uso global el **INDUSTRIAL/ TERCIARIO**

5º.- Usos pormenorizados:

a) **Uso dominante:**

- **Industrial**, con las condiciones que establece la Ficha de Zona.

b) **Usos compatibles:**

- **Terciario**, con las condiciones que establece la Ficha de Zona.

c) **Usos incompatibles:**

- **Residencial**, en todas sus modalidades excepto las especificadas en la Ficha de Zona. (Destinadas a la residencia de la vigilancia de la industria o actividad terciaria.)
- **Almacenaje de residuos** ( Vehículos usados, chatarra, ect.)

6º.- **Parámetros urbanísticos:**

a) **Relativos a la manzana y el vial:**

- **Alineaciones de los viales**, que vienen definidas en los planos de alineaciones.
- **Rasantes**, que vienen definidas en los planos de rasantes.



**b) Relativos a la parcela:**

- **Parcela mínima edificable:** queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (circulo inscrito mínimo y ángulos medianeros) que se concretan en la Ficha de Zona.

**c) Relativos al volumen y forma:**

- **Altura máxima reguladora,** es la dimensión que se concreta en la Ficha de Zona.
- **Altura máxima total,** es la dimensión que se concreta en la Ficha de Zona.
- **Cuerpos volados,** se podrán realizar aquellos que especifique la Ficha de Zona

**6º.- Otras condiciones:**

- La altura máxima total puede superarse por los elementos singulares de las instalaciones de la industria ó actividad terciaria (Chimeneas, silos, A. acondicionado ...etc).
- **Dotación de aparcamientos :** La dotación mínima de aparcamientos será la establecida en los artículos 13 y 15 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.
- **Zonas verdes y espacios libres:** La dotación mínima de zonas verdes y espacios libres, será la establecida en el artículo 14 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y se concretará en la Ficha de Zona.
- **Equipamientos :** Son los que se establecen para este tipo de zona y que se marcan en el artículo 14 del Anexo al Reglamento de la Comunidad Valenciana.



ZONAS DE ORDENACIÓN		USOS GLOBALES			
SISTEMAS DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA			INDUSTRIAL	TERCIARIO
		EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO Y BLOQUE ADOSADO		



Manuel Castaño Cano. Ingeniero de Caminos, C. y P.  
Pascual Gómez Gil, Ingeniero T. Industrial

Emilio M. Jordán Cases. Abogado. Diplomado T. Urbanista.  
Fernando P. Gómez Lorente. Ingeniero Agrónomo

INTERRELACIÓN PARÁMETROS ----- ZONAS	ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA										
	RESIDENCIAL					INDUSTRIAL / Terciario					
	M A N Z A N A  C O M P A C T A	M A N Z A N A  C E R R A D A	U N I T.  B L O Q U E  E X E N T O	U N I T.  B L O Q U E  A D O S A D O	M U L T.  B L O Q U E  A D O S A D O	M U L T.  V O L U M E N  E S P E C I F I C O	V O L U M E N  C O N T E N E D O R	M A N Z A N A  C O M P A C T A	B L O Q U E  E X C E N T O	B L O Q U E  A D O S A D O	V O L U M E N  E S P E C I F I C O
Alineación de vial								X			
Cota de rasante								X			
Parcela mínima								X			
Frente mínimo de parcela								X			
Círculo inscrito mínimo								*			
Ángulos medianeros								*			
Alineaciones de la edificación											
Alineaciones del volumen											
Volumen contenedor											
Distancia mínima al linde frontal								X			
Distancia mínima al resto de lindes								X			
Retranqueo de la edificación											
Profundidad edificable											
Separación mínima entre edificaciones								*			
Coefficiente de ocupación								X			
Coefficiente de edificabilidad neta								X			
Altura máxima reguladora								*			
Altura máxima total								*			
Número máximo de plantas								*			
Aticos											
Aprovechamientos bajo cubierta											
Entreplantas								*			
Sótanos								*			
Semisótanos								*			
Cuerpos volados								*			
Altura de planta								*			
Altura libre de planta								*			
Dotación de aparcamientos								*			

Manuel Castaño Cano. Ingeniero de Caminos, C. y P.  
Pascual Gómez Gil, Ingeniero T. Industrial

Emilio M. Jordán Cases. Abogado. Diplomado T. Urbanista.  
Fernando P. Gómez Lorente. Ingeniero Agrónomo

INTERRELACIÓN PARÁMETROS ----- ZONAS	ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA												
	RESIDENCIAL					INDUSTRIAL / Terciario							
	MANZANA COMPACTA	MANZANA CERRADA	UNIT. BLOQUE EXCENTO	UNIT. BLOQUE ADOSADO	MULT. BLOQUE EXCENTO	MULT. BLOQUE ADOSADO	VOLUMEN ESPECIALIZADO	VOLUMEN CONTENEDOR	MANZANA COMPACTA	BLOQUE EXCENTO	BLOQUE ADOSADO	VOLUMEN ESPECIALIZADO	VOLUMEN CONTENEDOR
Alineación de vial											X		
Cota de rasante											X		
Parcela mínima											X		
Frente mínimo de parcela											X		
Círculo inscrito mínimo											*		
Ángulos medianeros											*		
Alineaciones de la edificación													
Alineaciones del volumen													
Volumen contenedor													
Distancia mínima al linde frontal											*		
Distancia mínima al resto de lindes											*		
Retranqueo de la edificación													
Profundidad edificable													
Separación mínima entre edificaciones													
Coefficiente de ocupación											X		
Coefficiente de edificabilidad neta											X		
Altura máxima reguladora											*		
Altura máxima total											*		
Número máximo de plantas											*		
Aticos													
Aprovechamientos bajo cubierta													
Entreplantas											*		
Sótanos											*		
Semisótanos											*		
Cuerpos volados											*		
Altura de planta											*		
Altura libre de planta											*		
Dotación de aparcamientos											*		

**FICHA DE ZONA**  
**INDUSTRIAL EN BLOQUE EXENTO**

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>INDUSTRIAL EN BLOQUE EXENTO</b>		CODIGO: <b>INA</b>
MUNICIPIO: <b>ASPE</b>		PLAN: <b>Parcial Modificativo Sector 7, Carretera de Alicante</b>
SISTEMA DE ORDENACIÓN: <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: <b>BLOQUE EXENTO</b>	USO GLOBAL: <b>INDUSTRIAL</b>

**USOS PORMENORIZADOS**

USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
<b>INDUSTRIAL</b>	<b>TERCIARIO (Máximo 20 %)</b>	<b>RESIDENCIAL</b>
	<b>VIVIENDA PARA RESIDENCIA DE VIGILANTE DE LA ACTIVIDAD</b>	<b>DEPÓSITOS PARA ALMACENAJE DE RESIDUOS</b>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

PARCELA			POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	Uso Industrial	500 m <sup>2</sup>		
Frente mínimo de parcela		10 m		
Círculo inscrito mínimo		10 m.		
Ángulos medianeros				
INTENSIDAD			VOLUMEN Y FORMA	
			Altura máxima reguladora uso industrial	9'00 m.
			Altura máxima total	
			Cuerpos volados	

**OTRAS CONDICIONES**

Dotación de aparcamientos: Aparcamientos públicos (AV) con una superficie de 10.383 m <sup>2</sup>
Zonas verdes y espacios libres: Zonas verdes lúdicas (J/L), con una superficie de 24.281 m <sup>2</sup>
Descripción gráfica: En planos adjuntos.



Manuel Castaño Cano. Ingeniero de Caminos, C. y P.  
Pascual Gómez Gil, Ingeniero T. Industrial

Emilio M. Jordán Cases. Abogado. Diplomado T. Urbanista.  
Fernando P. Gómez Lorente. Ingeniero Agrónomo

**FICHA DE ZONA**  
**INDUSTRIAL EN BLOQUE ADOSADO**

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>INDUSTRIAL EN BLOQUE ADOSADO</b>		CODIGO: <b>INA</b>
MUNICIPIO: <b>ASPE</b>		PLAN: <b>Parcial Modificativo Sector 7, Carretera de Alicante</b>
SISTEMA DE ORDENACIÓN: <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: <b>BLOQUE ADOSADO</b>	USO GLOBAL: <b>INDUSTRIAL</b>

**USOS PORMENORIZADOS**

USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
<b>INDUSTRIAL</b>	<b>TERCIARIO (Máximo 20 %)</b>	<b>RESIDENCIAL</b>
	<b>VIVIENDA PARA RESIDENCIA DE VIGILANTE DE LA ACTIVIDAD</b>	<b>DEPÓSITOS PARA ALMACENAJE DE RESIDUOS</b>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

PARCELA			POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	Uso Industrial	500 m <sup>2</sup>		
Frente mínimo de parcela		10 m		
Círculo inscrito mínimo		10 m.		
Ángulos medianeros				
INTENSIDAD			VOLUMEN Y FORMA	
			Altura máxima reguladora uso industrial	9'00 m.
			Altura máxima total	
			Cuerpos volados	

**OTRAS CONDICIONES**

Dotación de aparcamientos: Aparcamientos públicos (AV) con una superficie de 10.383 m <sup>2</sup>
Zonas verdes y espacios libres: Zonas verdes lúdicas (J/L), con una superficie de 24.281 m <sup>2</sup>
Descripción gráfica: En planos adjuntos.



Manuel Castaño Cano. Ingeniero de Caminos, C. y P.  
Pascual Gómez Gil, Ingeniero T. Industrial

Emilio M. Jordán Cases. Abogado. Diplomado T. Urbanista.  
Fernando P. Gómez Lorente. Ingeniero Agrónomo

**FICHA DE ZONA**  
**TERCIARIO EN BLOQUE EXCENTO**

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>TERCIARIO EN BLOQUE EXCENTO</b>		CODIGO: <b>INA</b>
MUNICIPIO: <b>ASPE</b>		PLAN: <b>Parcial Modificativo Sector 7, Carretera de Alicante</b>
SISTEMA DE ORDENACIÓN: <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: <b>BLOQUE EXCENTO</b>	USO GLOBAL: <b>TERCIARIO</b>

**USOS PORMENORIZADOS**

USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
<b>TERCIARIO</b>	<b>INDUSTRIAL EN LA CLASE DE ALMACENAJE Y COMERCIO AL MAYORISTA</b>	<b>RESIDENCIAL</b>
	<b>VIVIENDA PARA RESIDENCIA DE VIGILANTE DE LA ACTIVIDAD</b>	

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

PARCELA			POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	Uso terciario	300 m <sup>2</sup>		
Frente mínimo de parcela		10 m		
Circulo inscrito mínimo		10 m.		
Ángulos medianeros				
INTENSIDAD			VOLUMEN Y FORMA	
			Altura máxima reguladora uso terciario	10'00 m.
			Altura máxima total	
			Cuerpos volados	

**OTRAS CONDICIONES**

Dotación de aparcamientos: Aparcamientos públicos (AV) con una superficie de 10.383 m <sup>2</sup>
Zonas verdes y espacios libres: Zonas verdes lúdicas (J/L), con una superficie de 24.281 m <sup>2</sup>
Descripción gráfica: En planos adjuntos.



**Manuel Castaño Cano.** Ingeniero de Caminos, C. y P.  
**Pascual Gómez Gil,** Ingeniero T. Industrial

**Emilio M. Jordán Cases.** Abogado. Diplomado T. Urbanista.  
**Fernando P. Gómez Lorente.** Ingeniero Agrónomo

**FICHA DE ZONA**  
**TERCIARIO EN BLOQUE ADOSADO**

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>TERCIARIO EN BLOQUE ADOSADO</b>		CODIGO: <b>INA</b>
MUNICIPIO: <b>ASPE</b>		PLAN: <b>Parcial Modificativo Sector 7, Carretera de Alicante</b>
SISTEMA DE ORDENACIÓN: <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: <b>BLOQUE ADOSADO</b>	USO GLOBAL: <b>TERCIARIO</b>

**USOS PORMENORIZADOS**

USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
<b>TERCIARIO</b>	<b>INDUSTRIAL EN LA CLASE DE ALMACENAJE Y COMERCIO AL MAYORISTA</b>	<b>RESIDENCIAL</b>
	<b>VIVIENDA PARA RESIDENCIA DE VIGILANTE DE LA ACTIVIDAD</b>	

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

PARCELA			POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	Uso terciario	300 m <sup>2</sup>		
Frente mínimo de parcela		10 m		
Círculo inscrito mínimo		10 m.		
Ángulos medianeros				
INTENSIDAD			VOLUMEN Y FORMA	
			Altura máxima reguladora uso terciario	10'00 m.
			Altura máxima total	
			Cuerpos volados	

**OTRAS CONDICIONES**

Dotación de aparcamientos: Aparcamientos públicos (AV) con una superficie de 10.383 m <sup>2</sup>
Zonas verdes y espacios libres: Zonas verdes lúdicas (J/L), con una superficie de 24.281 m <sup>2</sup>
Descripción gráfica: En planos adjuntos.



Manuel Castaño Cano, Ingeniero de Caminos, C. y P.  
Pascual Gómez Gil, Ingeniero T. Industrial

Emilio M. Jordán Cases, Abogado, Diplomado T. Urbanista.  
Fernando P. Gómez Lorente, Ingeniero Agrónomo

## FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

A tenor de lo dispuesto en los Artículos 20, 55 y 56 del Reglamento de Planeamiento de la C. V., se aportan los siguientes datos:

### PLANEAMIENTO:

A) La función territorial que cumple el desarrollo del Sector 7, con respecto al desarrollo del casco urbano, es la ampliación de lo previsto en el Plan General de ordenación Urbana de Aspe para el Sector 7. "Carretera de Alicante", en la Sección 4ª, Título VII de sus Normas Urbanísticas y las modificaciones que se plantean en el presente Plan Parcial; todo ello según lo dictado en el Art. 60. B y Artículos 80, 81, 82, 83, 84 y 85 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Decreto 201/1998, de 15 de diciembre), aplicado al desarrollo del Sector 7.- "Carretera de Alicante", del P.G.O.U. de Aspe.

Se pretende llevar a cabo la ordenación urbanística del Sector 7. Carretera de Alicante, Modificado y Ampliado con respecto al reflejado en el P.G.O.U. de Aspe, situado al Este del Casco Urbano de dicha Ciudad, cumpliendo con las determinaciones que para ésta figura establece la vigente Ley Reguladora de Actividad Urbanística y su Reglamento, así como, de conformidad con las disposiciones específicas que al respecto establecen las Normas y Programa de Actuación del P.G.O.U. de Aspe, y modificaciones de las mismas establecidas por el presente Plan Parcial Modificativo.

B) La superficie total del Sector es: 197.461'00 m<sup>2</sup>.

Los usos globales principales son:

1.- Uso dominante: INDUSTRIAL ..... 77.252 m<sup>2</sup>, equivalente al 39'12 % de S. N.

2.- Uso compatible: TERCIARIO.....32.064 m<sup>2</sup>, equivalente al 16'24 % de S.N.

3.- Uso incompatible: RESIDENCIAL, ( Excepto el uso de vivienda unifamiliar para el propietario o personal de vigilancia de la industria o servicio)

4.- Uso incompatible: ALMACENAJE DE CHATARRA.

C) El sistema de ordenación es por Edificación Aislada, las distintas tipologías posibles dentro del Sector, son:

- Industrial en Bloque Excento (IBE)
- Industrial en Bloque Adosado (IBA)
- Terciario en Bloque Excento (TBE)
- Terciario en Bloque Adosado (TBA)



Las construcciones se ubican con retranqueos de 5 m. a alineación exterior de calles y en el caso de edificación aislada 3 m. al resto de linderos.

La altura máxima es de dos (2) plantas ó nueve (9) metros para usos Industriales y tres (3) plantas ó diez (10) metros para usos Terciarios.

A) La superficie total del Sector es: 197.461 m<sup>2</sup>s.

El Índice de Edificabilidad Bruta del Sector (IEB) es: 0'75 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Edificabilidad del Sector es: 197.461 x 0'75 = 148.096 m<sup>2</sup>t. equiv. al 100 %

El Índice de Edificabilidad Neta del Sector (IEN) es: 1'354759 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

- **Edificabilidad mínima para uso terciario:** ..... 32.064 x 1'3547 = 43.439 m<sup>2</sup>t.  
equivalente al 29'34 % del aprovechamiento total del Sector. (IET=0'2934 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

- **Edificabilidad máxima para uso terciario:**

Aprovechamiento terciario:..... 32.064 x 1'3547 = 43.439 m<sup>2</sup>t.

Porcentaje aprovechamiento industrial (20 % de 77.252) x 1'3547 = 20.931 m<sup>2</sup>t.

Total aprovechamiento máximo terciario ..... 64.370 m<sup>2</sup>t.

equivalente al 43'46 % del aprovechamiento total del Sector (IET=0'4346 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

- **Edificabilidad mínima para uso industrial:** (80 % de 77.252) x 1'3547= 83.726 m<sup>2</sup>t  
equivalente al 56'54 % del aprovechamiento total del Sector (IEI=0'5654 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

- **Edificabilidad máxima para uso industrial:** ..... 77.252 x 1'3547 = 104.657 m<sup>2</sup>t.  
equivalente al 70'66 % del aprovechamiento total del Sector. (IEI=0'7066 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

B) (Art. 20) Se han previsto cinco zonas verdes, parte de cuya ubicación forma una barrera de separación del Sector con el suelo urbanizable de uso residencial (UE-2.3 y UE-1.3), así como del suelo protegido NUP2 y suelo NUC.

C) A efectos de computo de Elementos de la Red Primaria que contabilizan como Red Secundaria de acuerdo con lo previsto en el Capítulo III y Anexo del Reglamento de Planeamiento de la C.V., y considerando que se cumplen los motivos establecidos en el apartado primero del

Artículo 2 del Anexo al R. de P. de la C. V. “ Son elementos de la Red Primaria (PRV) por tratarse de vías que, discurriendo por el Sector, lo estructuran con otras partes de la ciudad y a su vez son de utilidad para la organización de sus comunicaciones internas”; la parte de dicha Red Primaria, ( Vial nº 2, Glorieta nº 2, parte del Vial nº 3 y Vial nº 8) que computan como Red Secundaria, cumplen lo especificado anteriormente por lo que computan como Red Secundaria para cumplimentar los estándares mínimos exigibles en el Artículo 14 del antedicho Anexo al R. de P. de la C.V.. Por otra parte el porcentaje de la Red Primaria computado como Red Secundaria es de 26’276 % de dicha Red Secundaria, cumplimentando lo especificado en las Notas aclaratorias a la circular del Subsecretario de Urbanismo y Ordenación del Territorio, de 13/07/1.999, sobre “*Interpretación de determinadas cuestiones del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana*”. La Red Primaria citada, comportada como Red Secundaria, se ejecutará en su totalidad con cargo al Sector.

**GESTIÓN: ACTUACIÓN INTEGRADA ÚNICA. UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA.**

A) (Art. 56) No se precisa secuenciar las Actuaciones Integradas, al preverse una sola Unidad de Ejecución.

B) (Art. 56) **Condiciones de conexión e integración de la Actuación Integrada:** Al tratarse de Unidad de Ejecución Única, las condiciones de conexión e integración son las prescritas en el Plan Parcial:

- **Red Viaria:** Conecta con la Red Estructural formada por la Carretera (CV-847), con la Calle Padre Ismael, con la Avenida Juan Carlos I, y con el antiguo Camino de la Coca.
- **Saneamiento:** Conecta con la Red Estructural formada por la red existente en la Calle Padre Ismael, formada por tubería de 1000 mm. de diámetro y por la calle en proyecto paralela a Padre Ismael, formada por tubería de 1000 mm. de diámetro.
- **Abastecimiento de agua potable:** Conecta con la Red Estructural formada por la red existente en la Calle León Felipe, formada por tubería de 200 mm. de diámetro.
- **Naturaleza y límites de las condiciones de conexión e integración: (Art. 125 y 126 RP)**

1º.- No resulta preciso diferir la programación hasta la puesta en servicio de elementos ajenos a la Red Primaria ( Art. 126.1, R.P.)

2º.- No resulta preciso condicionar o posponer la Programación de ésta actuación al desarrollo de otra adyacente (Art. 126.2, R.P. ).

3º.- Las áreas comprendidas entre la edificación y las áreas supramunicipales , se tratan en el Plan parcial y contiene la Ordenación pormenorizada, conforme a lo establecido en el art. 18.4 del Reglamento de Planeamiento ( Art. 126.3, R.P.).

4º.- El suministro de agua potable, se acredita mediante certificación aportada, expedida por la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento domiciliario municipal de agua potable, sobre la suficiencia y regularidad de suministro, así como que la nueva urbanización no comporta mermas adicionales respecto de las disponibilidades de caudal existente. ( Art. 126.4, R.P.).

5º.- La Actuación no se ubica en zona con riesgo de avenidas de agua (Art. 126.5 R.P.).

6º.- En el desarrollo de la Actuación Integrada se permitirá la ulterior implantación de colectores u otras obras públicas subterráneas de carácter supramunicipal (Art. 126.6, R.P.)

• **Condicionamiento de los diferentes informes sectoriales:**

- La condición impuesta en el Informe del Servicio de la Oficina del Plan de Carreteras de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 1 de agosto de 2000, es que *“la línea de edificación alrededor de la Glorieta nº 2 , usos terciarios de la M-3, estarán a 18 m. de la arista exterior de la calzada de la misma, empleándose dicha zona como zona verde adscrita a la carretera”*.

*Este condicionante no resulta de aplicación ya que la Manzana M-3, a la que se refiere el citado Informe ( situada en un principio en el vértice Noreste del Sector, a la derecha de la Glorieta 2), se excluyó del ámbito definitivo del Sector por exigencia municipal.*

- La condición impuesta en el Informe del Departamento de Gestión Económico-Administrativa , Area de Cooperación y Obras Públicas de la Excm. Diputación Provincial de Alicante, de fecha 29 de abril de 1.999, es:

*1º.- La Rotonda de entrada a Aspe en el acceso a la Zona de Actuación desde la Crtra. En la dirección N-330 a Aspe dispondrá de unas dimensiones mínimas de 20 m. de radio en el anillo interior y 30 m. de radio en el anillo exterior. La isleta triangular materializada físicamente en la misma dirección de entrada, será al menos de 30 m. de longitud.*

2º.- *La anchura del vial en el tramo que pasaría a la consideración de travesía, será al menos de 20 m.*

3º.- *La calle central del PAUI que afecta a la CV-847, en su acceso a la misma, tendrá prohibidos los giros a la izquierda, encauzándose dicho movimiento a través de la glorieta antes citada.*

4º.- *CON FECHA 21 DE ENERO DE 2003, EL AREA DE COOPERACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS DE LA EXCMA DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE ALICANTE, EMITE INFORME FAVORABLE, RESPECTO AL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE LOS INFORMES EMITIDOS Y QUE INCORPORAMOS ACONTINUACIÓN, “ para el desarrollo del Programa de Actuación Integrada, del Plan Parcial de Sector 7, del municipio de Aspe, se ha emitido, por el Servicio de Carreteras de ésta Diputación, informe FAVORABLE, al considerar que, en general, se da cumplimiento a los requisitos y condiciones que se especifican en el informe emitido por la Diputación de Alicante, en fecha 29 de abril de 1.999, en lo que atañe a la carretera CV-847, de la que es titular esta Diputación. Además se han suprimido las limitaciones a la circulación de los carriles exteriores en el tramo del vial diseñado entre las glorietas 1 y 2, que se apreciaban en la documentación inicialmente aportada, quedando éstos cuatro carriles libres a la circulación.”*

- La condición impuesta por la Declaración de Impacto Ambiental, emitida por la Directora General de Planificación y Gestión del Medio, de fecha 3 de abril del 2.002, es:

*“ En relación con la gestión de los residuos sólidos urbanos, se incluirán en el proyecto de urbanización las áreas de aportación y de aceras necesarias para permitir la futura recogida selectiva de los residuos, de acuerdo con lo establecido en el Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana, aprobado mediante Decreto 317/1.997 del Consell de la Generalitat Valenciana.”*

- La condición impuesta por la Entitat de Sanejament de Aigües, Generalitat Valenciana, emite informe de 22 de julio de 2002, rectificado con posterioridad con fecha 28 de enero de 2003, del que se extrae:

#### CONCLUSIÓN:

*“ Por todo lo señalado anteriormente, y para el caso de que el promotor decida no resolver el saneamiento y depuración de sus aguas residuales mediante la realización de*

las obras públicas necesarias para suplementar las infraestructuras existentes, esta Entidad de Saneamiento **INFORMA LA VIABILIDAD** del tratamiento en la EDAR de Aspe de las aguas residuales generales por el desarrollo del Sector 7 del PGOU de dicha población, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- 1.- En su día, el promotor del desarrollo urbanístico deberá realizar la correspondiente solicitud de la conexión definitiva. Las obras de conexión de las infraestructuras públicas se efectuarán por el peticionario a su cuenta y riesgo.
- 2.- En cualquier caso, el vertido generado por el desarrollo urbanístico de referencia deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos el promotor deberá prever que antes del punto de conexión, debe disponer una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de la Red Municipal de Alcantarillado editado por ésta Entidad de Saneamiento, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido. Asimismo, deberá prever la construcción sobre dicha arqueta de una caseta que permita la instalación de equipos de medida en continuo, cerrada con llave.
- 3.- Para que se pueda realizar la conexión efectiva, deberán estar ejecutadas las actuaciones de adecuación de la planta previstas en el II Plan Director de Saneamiento y Depuración de la Comunidad Valenciana, actualmente en fase de aprobación.
- 4.- Con anterioridad a la ejecución de la conexión, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento la cantidad resultante de 230.850, 00 €, a cuyos efectos deberá establecerse el oportuno convenio entre la Entidad de Saneamiento y el Ayuntamiento de Aspe.”

- C) En cumplimiento del artículo 55.5 de la L.R.A.U., con respecto a la reclasificación como suelo urbanizable de 36.243 m2. de suelo calificado por el P.G.O.U. como suelo no urbanizable, se hace constar que “ En el instrumento de equidistribución se asegurará que el Ayuntamiento no satisfaga costes de urbanización correspondientes al excedente de aprovechamiento de la porción reclasificada, imputándose los mayores costos al conjunto del sector.

Tales costos pueden calcularse según la expresión:  $Car = 0,1 (CU * Sr/SAR)$ , en la que:

$Car$  = Coste ( en principio atribuible al Ayuntamiento) por la adjudicación del excedente de aprovechamiento (rescate de plusvalías urbanísticas) de la porción reclasificada.

$CU$  = Total costes de urbanización de la Proposición económica, IVA incluido.

$S_r =$  Superficie reclasificada (en  $m^2s$ ).

$SAR =$  Superficie total área de reparto (en  $m^2s$ ).

*Sustituyendo:*  $0,1 [CU ( 587.066.740 \text{ pts} ) * S_r (36.243 \text{ m}^2) / SAR (197.461\text{m}^2)] = 10.775.322 \text{ Pts.}$

D) El Plan Parcial, que contiene la Ordenación Pormenorizada actúa sobre UNA ÚNICA UNIDAD DE EJECUCIÓN, para su desarrollo.

E) El Sector se divide en 7 Manzanas que forman UNA SOLA ÁREA DE REPARTO y cuyo Aprovechamiento Tipo es  $0,7699 \text{ m}^2t/\text{m}^2s$ . La justificación del cálculo del A.T. se contiene en los cuadros resumen siguientes:



**CUADRO RESUMEN DE LA FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN  
PLAN PARCIAL MODIFICATIVO**

MUNICIPIO		AMBITO		DESARROLLO			
ASPE		SECTOR 7		INDUSTRIAL		NO ORDENADO	
ZONAS		CLAVE		RED SECUNDARIA		ESTRUCTURAL, RED PRIMARIA	
		%		M <sup>2</sup>		Computable	No computable
				Suelo Dotacional Público (SD)			
Viaro	RV		22,47 %	23.613,00 m2		20.757,00 m2	8.911,00 m2
Aparcamiento	AV		5,26 %	10.383,00 m2			
	RV + AV				54.753,00 m2		
Infraestructura-Servicio Urbano	ID		0,10 %	200,00 m2			
	D				200,00 m2		
Parques y jardines	QL						
Jardines	JL	(Solo computan 24.043 m2)	12,30 %	24.281,00 m2	(Solo computan 24.843 m2)		
Areas de juego	JL nc	(Zona verde no computable)	- 0,12 %	- 238,00 m2			
	ZV				24.043,00 m2		
						29.668,00 m2	
<b>TOTALES</b>		% total dotaciones sobre superficie computable del sector		40 %	58.239,00 m2	78.996,00 m2	20.757,00 m2 8.911,00 m2
						SD	ISD 0,40
ZONAS	CLAVE	%	SUPERFICIES NETAS		IEN	POTENCIAL	
			M2	M2/m2s de parcela neta		Techo	m2c
Lucrativo terciario	INA	16,24 %		1,3547 m2t/m2s			
M-2		0,81 %	1.600,00 m2	1,3547 m2t/m2s		2.167,52 m2c	
M-3		4,21 %	8.305,00 m2	1,3547 m2t/m2s		11.250,78 m2c	
M-4		3,76 %	7.424,00 m2	1,3547 m2t/m2s		10.057,29 m2c	
M-5		2,22 %	4.382,00 m2	1,3547 m2t/m2s		5.936,30 m2c	
M-6		3,56 %	7.025,00 m2	1,3547 m2t/m2s		9.516,77 m2c	
M-7		1,69 %	3.328,00 m2	1,3547 m2t/m2s		4.508,44 m2c	
Lucrativo Industrial	INA	39,12 %					
M-2		12,28 %	24.246,00 m2	1,3547 m2t/m2s		32.846,06 m2c	
M-3		11,12 %	21.967,00 m2	1,3547 m2t/m2s		29.758,69 m2c	
M-5		8,16 %	16.120,00 m2	1,3547 m2t/m2s		21.837,76 m2c	
M-6		7,56 %	14.919,00 m2	1,3547 m2t/m2s		20.210,77 m2c	
<b>TOTALES</b>		% superficie lucrativa sobre superficie computable del sector	55,36 %	109.316,00 m2		148.090,39 m2c	
		% Total superficie computable del sector	100,00 %	197.461,00 m2			IEB 0,75
<b>DOTACIONAL EXISTENTE AFECTADO A SU DESTINO</b>				5.100,00 m2s	<b>APROV. TIPO 0,7699</b>		
<b>SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR</b>				197.461,00 m2s			
<b>RED PRIMARIA NO COMPUTABLE</b>				8.911,00 m2s			
<b>TOTAL AREA DE REPARTO</b>				197.461,00 m2s			

RESCATE DE PLUSVALÍAS URBANÍSTICAS	EL APROVECHAMIENTO SUSTEPTIBLE DE APROPIACIONES ES DEL 90 % DEL APROVECHAMIENTO TIPO			
	Superficie del Area de Reparto (SAR)	AT	Porcentaje correspondiente a la Administración	Aprovechamiento lucrativo correspondiente a la Administración
	197.461,00 m2	0'7699	10,00 %	15.201,67 m2t



Manuel Castaño Cano. Ingeniero de Caminos, C. y P.  
Pascual Gómez Gil, Ingeniero T. Industrial

Emilio M. Jordán Cases. Abogado. Diplomado T. Urbanista.  
Fernando P. Gómez Lorente. Ingeniero Agrónomo

# **A N E X O II**

## **PLAN DE PROGRAMACIÓN**



## 1.- Introducción.-

El plan de programación, pretende coordinar la ejecución de las obras de urbanización, con las restantes determinaciones del Plan Parcial Modificativo. Esta planificación se entiende como la fijación de un calendario, para la puesta en servicio de las reservas de terreno correspondientes a las dotaciones y a la ejecución de las obras de infraestructura, para que dispongan todos los terrenos de los servicios necesarios, previos a la actividad edificadora.

Como acto previo al inicio de cualquier obra, deberán realizarse los correspondientes Proyectos de Urbanización, (que complementan los Anteproyectos que presentamos con el presente Plan Parcial ), disponiéndose de un plazo no superior a tres meses para la redacción y presentación de éstos proyectos, tras la aprobación definitiva del presente Proyecto de Plan Parcial Modificativo.

## 2.- Programación.-

El ámbito del presente Plan Parcial Modificativo se constituye en una única Unidad de Ejecución, la ejecución del mismo, se prevé de forma continuada según se especifica en la Proposición Jurídico-Económica

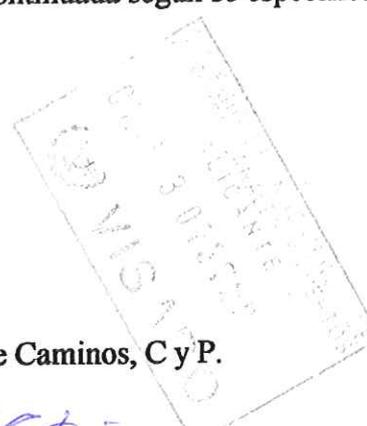
Aspe, febrero de 2003

El Ingeniero T. Industrial

  
Fdo. Pascual Gómez Gil  
D.N.I. nº 21.600.171-C

El Ingeniero de Caminos, C y P.

  
Manuel Castaño Cano  
D.N.I. nº 29.003.084-S



# DOCUMENTO NÚMERO II

## PARTE CON EFICACIA NORMATIVA



## **CAPITULO 1.- ORDENANZAS REGULADORAS.-**

### **1.1.- INTRODUCCIÓN.**

#### **1.1.1.- ORDENANZA: OBJETO.**

Las presentes Ordenanzas constituyen el desarrollo y ampliación de las Normas Urbanísticas del Sector 7, Modificado, y que sustituyen a las contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Aspe.

Corresponden éstas Ordenanzas al Plan Parcial de Ordenación del Sector 7. "Carretera de Alicante", cuyos límites están indicados en el Plano de Situación, referente a su homólogo correspondiente al P.G.O.U. de Aspe.

La finalidad de estas Ordenanzas es el establecimiento de las regulaciones necesarias para el desarrollo de las actividades constructivas de modo que tiendan a fomentar la sanidad, seguridad y bienestar de la población que ha de trabajar y vivir en la zona afectada por las mismas, así como permitir un desarrollo ordenado del área que prevé dicho Plan.

Las Normas Urbanísticas del Plan Parcial que modifican y desarrollan las dictadas por el Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Aspe, se consideran parte integrante de éstas Ordenanzas en todas aquellas regulaciones de carácter general que le afecten, aunque no se incluyan en éste documento, es decir, tienen un carácter supletorio en todo lo no previsto por éstas Ordenanzas .

#### **1.1.2.- ORDENANZA: RELACIÓN CON LA LEGISLACIÓN VIGENTE.**

Las prescripciones de las presentes Ordenanzas están vinculadas a la Legislación Vigente, especialmente a la Ley Reguladora de Actividad Urbanística y Reglamento de Planeamiento que la desarrolla.



### **1.1.3.- ORDENANZA: ÁMBITO DE APLICABILIDAD.**

Estas Ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad constructora y edificadora así como al uso de las edificaciones y espacios libre públicos y privados, comprendidos dentro de los límites establecidos por el Plan.

### **1.1.4.- ORDENANZA: DESARROLLO DE LAS ORDENANZAS.**

Se incluye bajo éste concepto tres tipos de Ordenanzas:

#### **1.2 Ordenanzas Generales.**

#### **1.3 Ordenanzas Particulares.**

#### **1.4 Ordenanzas Complementarias.**

Las Ordenanzas Generales son regulaciones comunes a actuaciones edificadoras diversas, que precisen de elementos urbanísticos análogos.

Las ordenanzas Particulares, establecen las limitaciones que presentan los elementos urbanísticos en cada una de las zonas establecidas.

Las Ordenanzas Complementarias se refieren a diversos conceptos, bien de carácter operativo o bien referentes a criterios y cuestiones generales, pero no aplicables a elementos urbanísticos concretos.



## 1.2.- ORDENANZAS GENERALES.



### **1.2.1.- ORDENANZA: LICENCIAS Y OBRAS.**

Para todas las obras que se llevan a cabo dentro de los límites del presente Plan Parcial Modificado, habrá de obtenerse Licencia Municipal, con arreglo a las Normas y Procedimientos Vigentes en la actualidad en el municipio, solicitada por el propietario o un representante legal.

Toda clase de construcciones, tanto fundamentales como accesorias, se harán bajo la dirección de los Técnicos Facultativos correspondientes y con los requisitos Municipales y Generales que a tal efecto rijan.

### **1.2.2.- ORDENANZA: PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.**

Los proyectos de urbanización establecerán, a tenor de lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, Capítulo III, Sección D y E, Artículos 65, 66, 67, 68, 69 y 70, los planos detallados de todas las obras y servicios que se indican en los citados Artículos y que se estimen necesarios para llevar a la práctica, lo mejor posible, el presente Plan, pudiendo para ello introducir pequeños reajustes necesarios para un mejor resultado de las obras, así como una adaptación definitiva al terreno de la Red Viaria propuesta.

Asimismo estarán de acuerdo con las Normas de Urbanización del Plan General de Ordenación del Término Municipal de Aspe.

Los Proyectos de Urbanización, establecerán asimismo las condiciones en que habrán de ser efectuadas las acometidas a las distintas redes de servicios del área; agua, electricidad y saneamiento. Estas condiciones tendrán el carácter de Normas Adicionales a las presentes Ordenanzas.

### **1.2.3.- ORDENANZA: ALINEACIONES Y NIVELACIONES.**

Las alineaciones y nivelaciones a que han de ajustarse las construcciones, son las que figuran en el plano correspondiente de éste Plan Parcial, con los reajustes que puedan establecerse en el Proyecto de Urbanización.

Las alineaciones y rasantes son obligatorias en todos los polígonos, a cuyo efecto no podrá llevarse a cabo ninguna construcción sin que, sobre el terreno, hayan sido previamente fijadas por los Servicios Técnicos Municipales las alineaciones y rasantes que correspondan.

#### **1.2.4.- ORDENANZA: MÁXIMA OCUPACIÓN DE LA PARCELA.**

La ocupación máxima de las parcelas será el 90 % de la superficie total de las mismas ó en su caso, la resultante de aplicar sobre la superficie de la misma los retranqueos correspondientes a la tipología edificatoria (aislada ó adosada) según se establece en las Ordenanzas Particulares.

Dicha superficie de retranqueos se destinará a aparcamientos, accesos o zona verde de prehabitación.

#### **1.2.5.- ORDENANZA: ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.**

La altura máxima de edificación será de nueve (9) metros ó dos (2) plantas, en la zona de uso industrial y de diez (10) metros ó (3) plantas en las zonas de uso terciario; medidos desde el baricentro de la planta construida hasta la altura de cabeza de pilares ó el nivel inferior del forjado de la última planta. Podrán sobrepasar ésta altura máxima las cubiertas, chimeneas, cajas de escalera y ascensores, así como depósitos de agua u otros servicios complementarios.

#### **1.2.6.- ORDENANZA: SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE.**

La superficie máxima edificable permitida en el Plan, será la resultante de la aplicación del coeficiente de edificabilidad ( $1'3547 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ ) y los retranqueos anteriormente expuestos correspondientes a parcela o agrupación de parcelas de cualquier superficie, pertenecientes a uno o varios propietarios; dicho coeficiente se aplicará a todos los tipos de construcción.



### **1.3.- ORDENANZAS PARTICULARES.**

### 1.3.1.- ORDENANZA: DIVISIÓN DE ZONAS.

El área objeto de éste plan regulado por las presentes Ordenanzas, se ha dividido en diversas zonas o elementos diferenciados desde el punto de vista de sus funciones, que son:

- 1.- **Uso Industrial. (I)**
- 2.- **Uso Terciario. (T)**
- 3.- **Uso dotacional, público (SD), que comprende:**
  - a) **Verde público ( J/L).**
  - b) **Viario (RV+AV)**
  - c) **Infraestructura –Servicio urbano (ID)**

A continuación se expresan, para cada una de ellas, las diferentes condiciones de dominio, uso, carácter, definiciones, limitaciones, etc., y en general todas aquellas determinaciones precisas para la mejor identificación y concreción de la zona.

### 1.3.2.- USO INDUSTRIAL. (I)

#### 1.3.2.1.- ORDENANZA: TIPO DE EDIFICACIÓN.

El tipo de edificación es el **Bloque adosado** con un retranqueo de cinco metros (5 m.) a calles ó **Bloque exento** con un retranqueo de cinco metros ( 5 m.) a calles y un retranqueo mínimo de tres metros ( 3 m.) a linderos.

#### 1.3.2.2.- ORDENANZA: PARCELA MINIMA Y FACHADA MÍNIMA.

La parcela mínima se establece en **500 m<sup>2</sup>**.

La fachada mínima se establece en **10 m.**



### 1.3.2.3.- ORDENANZA: MAXIMA OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

La ocupación máxima de la parcela, será el **90 %** de la superficie total de la misma ó en su caso la resultante de aplicar sobre la superficie de la misma los siguientes retranqueos mínimos:

- Tipología adosada: Cinco (**5**) metros a fachada de cualquiera de las calles.

- Tipología aislada: Cinco (**5**) metros a fachada de cualquiera de las calles; tres (**3**) metros mínimo de cualquiera de los linderos.

Los retranqueos se destinarán a aparcamientos, accesos ó zona verde de prehabitación. Todo ello teniendo en cuenta la obligatoriedad de reservar aparcamientos dentro de la parcela, de acuerdo con el punto 3.6.1.- (Estádares dotacionales) de la Memória del presente Plan Parcial, según la actividad a desarrollar.

### 1.3.2.4.- ORDENANZA: ALTURA DE EDIFICACIÓN.

La altura máxima de edificación será de nueve (**9**) metros ó dos (**2**) plantas, medidos desde el baricentro de la planta construida hasta la altura de cabeza de pilares ó el nivel inferior del forjado de la última planta. Podrán sobrepasar ésta altura máxima las cubiertas, chimeneas, cajas de escalera y ascensores, así como depósitos de agua u otros servicios complementarios.

### 1.3.2.5.- ORDENANZA: SUPERFICIE EDIFICABLE.

La superficie máxima edificable permitida, será la resultante de la aplicación del coeficiente de edificabilidad por parcela neta (**1'3547 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s**), dicho coeficiente se aplicará a todos los tipos de construcción.



**SUPERFICIES EDIFICABLES****USO INDUSTRIAL****COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD = 1'3547**

<u>Manzana</u>	<u>Superficie industrial</u> <u>M<sup>2</sup>s</u>	<u>Coefficiente Edificabilid</u>	<u>Superficie edificable</u> <u>m<sup>2</sup>t</u>		<u>Edificación consolidada</u> <u>m<sup>2</sup>s.</u>
M-1					
M-2	24.246	1'3547	32.847		4.555
M-3	21.967	1'3547	29.759		10.781
M-4					
M-5	16.120	1'3547	21.839		5.606
M-6	14.919	1'3547	20.212		
M-7					
<b><u>TOTAL</u></b>	<b><u>77.252</u></b>		<b><u>104.657</u></b>		<b><u>20.942</u></b>

**1.3.2.6.- ORDENANZA: USOS PERMITIDOS.**

En las zonas de uso industrial, se admiten los siguientes usos: Industrial en todas las variantes del Art. 4.2.4 de las Normas del P.G.O.U. en Categorías 1ª, 2ª y 3ª, compatible con el uso terciario hasta un 20 % de la superficie de la parcela neta, aplicada a cada parcela o agrupación de las mismas.

También se admite el uso de vivienda unifamiliar para el personal de vigilancia de la industria.

**1.3.3.- USOS TERCIARIOS. (T)****1.3.3.1.- ORDENANZA: TIPO DE EDIFICACIÓN.**

El tipo de edificación es el **Bloque adosado** con un retranqueo de cinco metros ( 5 m.) a calles ó **Bloque exento** con un retranqueo de cinco metros ( 5 m.) a calles y un retranqueo mínimo de tres metros ( 3 m.) a linderos.

### 1.3.3.2.- ORDENANZA: PARCELA MÍNIMA Y FACHADA MÍNIMA.

La parcela mínima se establece en 300 m<sup>2</sup>.

La fachada mínima se establece en 10 m.

### 1.3.3.3.- ORDENANZA: MÁXIMA OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

La ocupación máxima de la parcela, será el 90 % de la superficie total de la misma ó en su caso la resultante de aplicar sobre la superficie de la misma los siguientes retranqueos mínimos:

- Tipología adosada: Cinco (5) metros a fachada de cualquiera de las calles.
- Tipología aislada: Cinco (5) metros a fachada de cualquiera de las calles; tres (3) metros mínimo de cualquiera de los linderos.

### 1.3.3.4.- ORDENANZA: ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

La altura máxima de edificación será de diez (10) metros ó tres (3) plantas, medidos desde el baricentro de la planta construida hasta la altura de cabeza de pilares ó el nivel inferior del forjado de la última planta. Podrán sobrepasar ésta altura máxima las cubiertas, chimeneas, cajas de escalera y ascensores, así como depósitos de agua u otros servicios complementarios.

### 1.3.3.5.- ORDENANZA: SUPERFICIE EDIFICABLE.

La superficie máxima edificable permitida, será la resultante de la aplicación del coeficiente de edificabilidad ( 1'3547 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s), dicho coeficiente se aplicará a todos los tipos de construcción.



**SUPERFICIE EDIFICABLE****USOS TERCIARIOS****COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD = 1'3547**

<u>Manzana</u>	<u>Superficie terciario</u> <u>M<sup>2</sup></u>	<u>Coefficiente edificabilidad</u>	<u>Superficie edificable</u> <u>m<sup>2</sup></u>		<u>Edificación consolidada</u> <u>M<sup>2</sup></u>
M-1					
M-2	1.600	1'3547	2.168		
M-3	8.305	1'3547	11.251		
M-4	7.424	1'3547	10.058		246
M-5	4.382	1'3547	5.936		
M-6	7.025	1'3547	9.517		
M-7	3.328	1'3547	4.509		
<b><u>TOTAL</u></b>	<b><u>32.064</u></b>		<b><u>43.439</u></b>		<b><u>246</u></b>

**1.3.3.6.- ORDENANZA: USOS PERMITIDOS.**

Los usos permitidos en éstas zonas serán todos aquellos de tipo comercial, recreativo, hostelero, hotelero, o cualquier otro uso terciario en general de los especificados en el Art. 4.2.6 de las Normas del P.G.O.U. en toda su amplitud. También se admite el uso de vivienda unifamiliar para el personal de vigilancia del servicio, y en cuanto al uso industrial la clase de "Almacenaje y comercio mayorista" ( Artículo 424, párrafo 1, letra b) de las Normas del P.G.O.U. .

**1.3.5.- USO ( JL) VERDE PÚBLICO.****1.3.5.1.- ORDENANZA GENERAL.**

El uso fundamental de esta zona es el de esparcimiento en contacto con el medio natural.

En cuanto a las actuaciones propiamente edificadoras, las únicas que se permiten en estas áreas verdes son las de iniciativas y usos públicos, tales como: Parques infantiles,



zonas de juego y recreo, exposiciones al aire libre, servicios municipales, monumentos y en general las de carácter cultural y recreativo; o bien las concesiones para construcciones ligeras de explotación privada, tales como kioscos de periódicos, casetas de flores, etc., estando supeditadas éstas instalaciones a la autorización previa de la Corporación Municipal y con las condiciones siguientes:

a) Justificación de la necesidad del mencionado establecimiento.

b) La superficie no será mayor de 20 m<sup>2</sup>.

En ningún caso podrá ocuparse, por la suma de diversas edificaciones de las permitidas, más de un cinco (5) por ciento de cada una de las zonas verdes previstas por el Plan.

Independientemente de los aprovechamiento anteriores, las zonas verdes podrán albergar redes de distribución de servicios urbanos y sus componentes.



### **1.4.- ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS.**



#### **1.4.1.- ORDENANZA: COMPOSICIÓN ESTÉTICA.**

El tratamiento estético de las edificaciones será libre, recomendando una composición sencilla y exigiendo el empleo de materiales no deleznable ni de rápido envejecimiento.

Los elementos permitidos en éstas Ordenanzas, por encima de la última planta (9 ó 10 m.), se harán con los mismos materiales de fachada, procurando que su composición estética se incorpore a la del resto del edificio.

#### **1.4.2.- ORDENANZA: CONDICIONES HIGIÉNICAS.**

Además de las Ordenanzas particulares del presente Plan, serán de aplicación la reglamentación vigente en cuanto a ruidos, olores, emisión de humos, gases o polvo en suspensión, aplicación de sistemas de contra incendios, el Reglamento vigente en cuanto a condiciones mínimas de vivienda, así como todo lo reglamentado en relación con los alojamientos turísticos y establecimientos de Hostelería.

Se permiten chimeneas, con las condiciones específicas de las normativas de la Consellería de Medio Ambiente.

#### **1.4.3.- ORDENANZA: VOLADIZOS.**

No se autorizan voladizos dentro de las áreas de retranqueo.

Se autorizan vuelos en la fachada, siempre que estén fuera del área de retranqueo.

#### **1.4.4.- ORDENANZA: PATIOS DE LUCES.**

Las dimensiones mínimas de los patios de luces, será tal que pueda inscribirse en su interior, un círculo de diámetro igual a tres (3'00) metros.

#### **1.4.5.- ORDENANZA: CÓMPUTO DE LA SUPERFICIE EDIFICADA.**

Para el cómputo de la superficie edificada o construida, se considerarán las superficies cerradas al 100 % y las abiertas y cubiertas por porches terrazas, etc., al 50 %

#### 1.4.6.- ORDENANZA: CÓMPUTO DE SUPERFICIE DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

La superficie de ocupación de la Parcela corresponde al de la proyección en planta de las cubiertas. Se podrá descontar la superficie de los aleros, siempre que éstos tengan un vuelo máximo de 40 cm.

#### 1.4.7.- ORDENANZA: VALLADO DE PARCELAS.

El vallado de parcelas podrá hacerse con seto vivo o con obra de fábrica, no debiendo superar en éste último caso la obra de fábrica, la altura de 1'00 m.

#### 1.4.8.- ORDENANZA: APARCAMIENTOS.

Todos los proyectos de nueva edificación de industrias, preverán el número de aparcamientos indicado en el Art. 15 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, [ Un (1) aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup>, construidos, en dotacional público será superior al 50 % de las reservas en parcela privada].

Para construcciones de usos terciarios, se preverán los señalados en el Artículo 13 del Anexo al Reglamento de Planeamiento (.D. 201/1.998 de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano).

Otras actividades permitidas lo harán igualmente de acuerdo con la normativa marcada en el Punto 3.6.1, de la Memoria del presente Plan Parcial.

Aspe, febrero de 2003

El Ingeniero de Caminos C. y P.

Fdo. Manuel Castaño Cano  
D.N.I. nº 29.003.084-S

El Ingeniero Téc. Industrial

Fdo. Pascual Gómez Gil  
D.N.I. nº 21.600.171-C

# PLANOS

(Caracter Normativo)



## INDICE

### **B).- PLANOS DE ORDENACIÓN.**

- B) nº 1.- Calificación y asignación de destinos urbanísticos (Ordenación del Sector).
- B) nº 2.- Red de reserva de suelo dotacional público.....
- B) nº 3.- Urbanización: Red viaria, características.....
- B) nº 4.- Urbanización: Red viaria, perfiles.....
- B) nº 5.- Urbanización: Red viaria, rasantes.....
- B) nº 6.- Urbanización: Red de distribución de agua.....
- B) nº 7.- Urbanización: Red de saneamiento. ....
- B) nº 8.- Urbanización: Red de media tensión y centros de transformación.....
- B) nº 9.- Urbanización: Red de baja tensión.....
- B) nº 10.- Urbanización: Red de alumbrado público.....
- B) nº 11.- Urbanización: Red de telefonía.....
- B) nº 12.- Planta general.....
- B) nº 13.- Programación de la ejecución.....
- B) nº 14.- Unidad de ejecución, coincidente con el ámbito del sector.....
- B) nº 15.- Nueva Ordenación Estructural del Sector.....

