

**AYUNTAMIENTO DE
ASPE (ALICANTE)**

MODIFICACIÓN Nº 25 DEL PGOU DE ASPE PARA LA HOMOLOGACIÓN DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. 7.5”



OCTUBRE 2016

ÍNDICE

I.	análisis y diagnóstico territorial del ámbito.	5
1.	MEMORIA INFORMATIVA	5
a)	Antecedentes.....	5
b)	Estado actual del planeamiento en relación a los suelos urbanizables industriales existentes así como su grado de desarrollo.	12
c)	Objetivo de la modificación que se propone	14
1.	PLANOS DE INFORMACIÓN.....	18
1.	Plano 01: localización en el municipio e: 1/40.000	18
2.	Plano 02: localización en el entorno e: 1/20.000.....	18
3.	Plano 03: localización en el entorno próximo sobre P.G.O.U e: 1/4.000	18
4.	Plano 04: localización en el entorno próximo sobre ortofoto: e:1/4.000.....	18
5.	Plano 05: perímetro de la urbanización e: 1/4000	18
6.	Plano 06: Infraestructura Verde, afecciones y limitaciones e: 1/5.000.....	18
7.	Plano 07: Delimitación de unidades territoriales, ambient. y de paisaje e: 1/5.000.....	18
8.	Plano 08: Plano de ordenación referido a otros planes sectoriales e: 1/5.000.....	18
9.	Plano 09: Plano de ordenación estructural vigente e: 1/2.500	18
10.	Plano 10: Plano de planeamiento vigente distinguiendo y cuantificando las superficies afectadas e: 1/2.500	18
11.	Plano 11: Situación actual: suelos urbanizables industriales existentes. Grado de desarrollo. E:1/20.000	18
II.	DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.	19
1.	MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL MODELO TERRITORIAL Y URBANISTICO PROPUESTO.....	19
2.	DATOS SOBRE LA DEMANDA ANUAL DE SUELO PREVISTA.....	20
3.	DOCUMENTOS DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL.	22
a)	Informe de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente. Servicio de Urbanismo, DT de Alicante de fecha 3 de marzo de 2015.	22
b)	Informe de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente. Subdirección General de Evaluación Ambiental y Territorial, de fecha 10 de julio de 2015.....	23
c)	Informe de la Consellería de Vivienda, Obras públicas y Vertebración del Territorio. Subdirección General de Ordenación, Planificación y Actuaciones Territoriales Estratégicas, de fecha 4 de septiembre de 2015.	24
d)	Informe de la Consellería de Vivienda, Obras públicas y Vertebración del Territorio. Subdirección General de Ordenación, Planificación y Actuaciones Territoriales Estratégicas, de fecha 4 de septiembre de 2015.	24
e)	Informe de la Consellería de Educación, cultura y Deportes. Dirección General de Cultura, de fecha 26 de mayo de 2015.....	25
f)	Informe del Ministerio de Fomento. Dirección General de Carreteras. Demarcación de la C. Valenciana. Unidad de Carreteras en Alicante, de fecha 22 de mayo de 2015..	25

g)	Informe de la Consellería de Gobernación y Justicia. Dirección General de Prevención, Extinción de Incendios y Emergencias, de fecha 20 de abril de 2015.....	25
h)	Informe de la Consellería de Economía, Industria, Turismo y Ocupación. Dirección General de Industria, de fecha 15 de mayo de 2015.	25
i)	Informe de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente. Servicio Territorial de Alicante, de fecha 22 de mayo de 2015.	25
j)	Informe de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente. Servicio Territorial de Medio Ambiente de Alicante, de fecha 21 de mayo de 2015.	26
h)	Informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Confederación Hidrográfica del Júcar, de fecha 4 de junio de 2014.	26
i)	Informe de la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio. Dirección General de Evaluación Urbanística, Territorial y Ambiental del Planeamiento. Servicio de Ordenación del Territorio, de fecha 18 de noviembre de 2015.....	26
4.	INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA.	28
a)	INTRODUCCIÓN.....	28
j)	VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO.	28
k)	FINANCIACIÓN DE LAS INVERSIONES EN CARGAS DE URBANIZACIÓN.	34
l)	CONCLUSIÓN.	34
5.	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	35
a)	INTRODUCCIÓN.....	35
b)	CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN.	35
m)	COSTES DIRECTOS DE URBANIZACIÓN AYUNTAMIENTO.....	36
n)	RESERVAS DE SUELO CON DESTINO DOTACIONAL.....	38
o)	IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL.	38
1.	El impuesto de Bienes inmuebles (IBI).....	42
2.	Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM).....	42
3.	El impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)	42
4.	Tasas por la tramitación de licencias urbanísticas.....	42
5.	Tasas derivadas de los instrumentos de intervención ambiental.....	42
p)	BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN.....	44
q)	ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.....	45
r)	CONCLUSIONES.....	46
6.	FIJACIÓN DE INDICADORES DEL SEGUIMIENTO DE SU EJECUCIÓN.	46
III.	DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA.....	47
1.	ORDENACIÓN. PLANO 01: DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL E: 1/2.500	48
2.	NORMAS URBANÍSTICAS DE RANGO ESTRUCTURAL.....	49
a)	Objetivos y directrices estratégicas del desarrollo previsto.	49
b)	Disposiciones normativas de los estudios sectoriales.....	51
c)	Clasificación del suelo.	52
d)	Regulación de zonas.	52
e)	Criterios de cálculo y parámetros de equidistribución.....	52

f) Criterios de distribución de reservas de viviendas sometidas al régimen de protección pública.....	53
g) Identificación de los instrumentos urbanísticos que contienen la ordenación pormenorizada.....	53
h) Justificación de las determinaciones de carácter urbanístico en cuanto a parámetros y cálculos de la edificabilidad bruta.....	53
3. FICHA DE ZONA.....	56
4. FICHA DE GESTIÓN.....	57
5. CATÁLOGO DE PROTECCIONES Y DELIMITACIÓN DE ZONAS DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA Y ENTORNOS DE PROTECCIÓN.....	58

I. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO TERRITORIAL DEL ÁMBITO.

1. MEMORIA INFORMATIVA

a) Antecedentes

El vigente Plan General de Aspe fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en sesión de fecha 24 de mayo de 1.995, siendo publicado dicho acuerdo (con transcripción de las Normas Urbanísticas) en el B.O.P. de fecha 28 de junio de 1.995.

Con posterioridad a la aprobación del Plan General, se han tramitado diversos expedientes de Modificación Puntual del mismo, que son los siguientes:

- Exp. 7-002-97: Este expediente contiene cuatro grupos de modificaciones puntuales (numerados del 1 al 4) que afectan al suelo urbano, al suelo urbanizable y al suelo no urbanizable y a las normas urbanísticas del Plan General. Dichas modificaciones puntuales (a excepción de las nº 1.1.3, 1.1.8, 3.5, 3.6 y 9.3.10) fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesiones de fecha 30 de julio de 1.999 y 4 de noviembre de 1.999.

- Exp. 7-063-2000: En dicho expediente se tramitó la modificación puntual 1.1.8 que no había sido objeto de aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante (se trata de una modificación puntual que inicialmente formaba parte del Exp 7-002-97 citado anteriormente). Dicha modificación consistió en abrir nueva calle entre las calles San Juan y José Cremades, a modo de prolongación de la calle Las Parras. Esta modificación puntual fue aprobada definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 20 de septiembre de 2.001.

- Exp. 7-021-2000: Modificación Puntual nº 5 del Plan General: El objeto de esta modificación puntual fue la reubicación de determinados espacios dotacionales públicos, viario y espacios libres, que corresponden tanto al suelo urbano (zona 4 "Serranica" Área de Reparto nº 8) como al suelo urbanizable pormenorizado residencial colindante (U.E. 1.3),

sin alterar la delimitación de ambas zonas ni sus aprovechamientos urbanísticos. Esta modificación puntual fue aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de fecha 11 de marzo de 2.002.

■ Exp. 7-002-2004 y 7-021-2005: Modificaciones Puntuales nº 6 y 7 del Plan General:

a) La Modificación Puntual nº 6 consistía en desafectar del destino (uso) dotacional público, en concreto "Equipamiento Público Administrativo" el solar que actualmente ocupa el Almacén Municipal (que constituye la practica totalidad de la manzana delimitada por las calles Jesús, Cantal de Eraes, Ruperto Chapí y Virgen de la Esperanza, situada en la Zona 8 "Vistahermosa" del suelo urbano del vigente PGOU) pasando a uso residencial, predominante en la citada Zona 8, así como la calificación como equipamiento de la parcela en la que se ubica el edificio de "la Ermita de Ntra. Sra. De la Concepción".

b) La Modificación Puntual nº 7 consistió en introducir un nuevo artículo 2.4.4 en las Normas Urbanística del PGOU (formando parte del Capitulo IV del Titulo II) denominado "Criterios para el cómputo de elementos de la Red Primaria de Dotaciones Públicas del PGOU a efectos de verificar el cumplimiento de estándares de la Red Secundaria".

Dicha Modificación Puntual nº 7 fue aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en el acuerdo adoptado en sesión de fecha 28 de septiembre de 2.004.

La Modificación Puntual nº 6 fue aprobada tras resolver recurso de reposición, mediante Resolución de fecha 2 de mayo de 2013, por la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.

■ Exp. 7-018-2004: Modificación Puntual nº 8 del Plan General: Esta Modificación Puntual se refiere a la manzana delimitada por las calles Vicente Cervera, Manuel de Falla, Cruz Roja y Obispo Reyes Carrasco y consiste en mantener el tipo de ordenación a vial establecido para la citada manzana pero sustituyendo la variedad "edificación en manzana cerrada" (MC) por la variedad "edificación semicerrada" (SC), conforme a las definiciones establecidas en el art. 5.2.1 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU, compensando la reducción en la ocupación de parcela con un incremento en el número máximo de plantas permitidas,

pasando de tres (III) a cuatro plantas(IV), incluida la planta baja. Fue aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 23 de septiembre de 2.004, y fue aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en sesión de fecha 3 de febrero de 2005.

■ Exp. 7-062-2004: Modificaciones puntuales nº 9 y 10 del Plan General:

a) La modificación puntual Nº 9 consistió en una readaptación de las vigentes alineaciones del PGOU a las derivadas a la ejecución del proyecto de construcción de Ronda Este de Aspe, ejecutado por la Excma. Diputación de Alicante en el año 2000, entre cuyas previsiones, se contemplaba y se ejecutó una rotonda no prevista por el PGOU en la confluencia de las calles Nía-Coca, Avda. Juan Carlos I, Los Pasos y Avda. Pintor Pastor Calpena.

b) La modificación puntual Nº 10 consistió en reajustar (modificar) las alineaciones de la Zona 12 del suelo urbano “Avda. de Navarra” a las determinaciones del proyecto de obra pública aprobado en fecha 18 de mayo de 2004, por la Consellería de Infraestructuras y Transporte, denominado “Clave 252 – A – 1464. Ronda Sureste de Novelda” (proyecto que contempla también el desdoblamiento de la N-325 hasta el núcleo urbano de Aspe).

Ambas modificaciones puntuales nº 9 y 10 fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en sesión de fecha 8 de marzo de 2006.

■ Exp. 7-007-2007: Modificaciones puntuales nº 11, 12 y 13 del Plan General:

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

b) La modificación puntal nº 12, consistió en reducir ligeramente el retranqueo de la línea de edificación de las parcelas recayentes al primer tramo de la futura Ronda Norte (tramo cuyo eje constituye la línea de separación entre las unidades de ejecución 7.4 y 7.5), pasando de 14,0 m a 10,0 m, con la finalidad de posibilitar en esas mismas parcelas la materialización de la edificabilidad atribuida por el Plan General, sin dificultar la ampliación del vial actual, al considerar suficiente para la ejecución de la futura Ronda Norte la nueva distancia de separación entre edificaciones (42,0 m en lugar de los 50,0 m iniciales).

c) La modificación puntal nº 13, consistió en posibilitar las transferencias de aprovechamiento urbanístico entre parcelas de resultado de las unidades de ejecución U.E-7.1, U.E-7.2, U.E-7.3 U.E-7.4, y U.E-7.5, siempre que el aprovechamiento urbanístico a transferir venga de parcelas con edificaciones preexistentes y en funcionamiento que ocupan la práctica totalidad de las mismas, y las parcelas que reciban dicho aprovechamiento puedan materializarlos sin superar el volumen máximo definido por los nuevos parámetros urbanísticos establecidos (modificación puntal nº 11): tres alturas manteniendo la ocupación máxima definida. Dichas transferencias de aprovechamiento entre particulares se formalizarían en documento público y serían aprobadas por el Ayuntamiento, para posteriormente acceder al Registro de la Propiedad.

Dichas modificaciones puntuales nº 11, 12 y 13 fueron aprobadas definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Aspe, con fecha 26 de julio de 2007, habiéndose publicado dicha aprobación con fecha 25 de septiembre de 2007.

- Exp. 7-006-2011: Modificación puntal nº 14 del Plan General: La modificación puntal nº 14 tenía por objeto concretar las condiciones generales de la edificación aplicables a las parcelas calificadas como equipamientos y servicios urbanos, que no se encuentran incluidas en ninguna zona de normativa particular, completando los parámetros urbanísticos aplicables a aquellas parcelas y edificios incluidos en el sistema de equipamiento comunitario. Por otro lado, y con objeto de posibilitar el uso del patrimonio arquitectónico edificado con esta misma calificación urbanística, se establecían las excepciones precisas para posibilitar la continuación del servicio, su renovación y/o mejora, y en algunos supuestos su reapertura al uso público.

La referida modificación puntual nº 14 del vigente PGOU, referida a la ordenación pormenorizada del mismo, fue aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno de este Ayuntamiento, adoptado en sesión extraordinaria celebrada el día 20 de mayo de 2011, habiéndose publicado dicha aprobación con fecha 22 de junio de 2011, en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante nº 118/2011.

- Exp. 7-026-2011: Modificación puntual nº 15 del Plan General: La modificación puntual nº 15 tenía por objeto regular las condiciones establecidas para la concesión de vados para vehículos recogidas en las normas urbanísticas del vigente Plan General, concretando los parámetros exigibles a los locales para los que se pretenda obtener el vado, e introduciendo aquellas excepciones que resulten necesarias para resolver la situación especial de aquellos locales destinados a personas con movilidad reducida (PMR), así como la discrepancia entre la dotación de plazas de aparcamiento exigida en las normas urbanísticas atendiendo al uso y clase de suelo, y la dotación exigida a través de los requisitos para la obtención de los vados, en determinados casos.

Dicha modificación puntual nº 15 del vigente PGOU, fue aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno de este Ayuntamiento, 2011, adoptado en sesión celebrada el día 25 de octubre de 2011, habiéndose sometido a información pública con fecha 30 de noviembre de 2011, en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº 6662, y siendo aprobada de forma definitiva por el Ayuntamiento en fecha 25 de enero de 2012 y publicada en el B.O.P.A. nº 44 de fecha 2 de marzo de 2012.

- Exp. 7-027-2011: Modificación puntual nº 16 del Plan General: La modificación puntual nº 16 tenía por objeto eliminar de la normativa del PGOU un párrafo relativo a la afectación a uso público de todos aquellos caminos que no siendo de propiedad pública den acceso a dos o más fincas o propiedades diferentes, aplicándoseles, por tanto, la normativa genérica establecida en el Plan General en cuanto a retranqueos, vallados, etc., y que desde su entrada en vigor ha venido desencadenando gran cantidad de reclamaciones por parte de los particulares, al considerar la Gerencia Territorial de Catastro, que dichos caminos eran públicos.

Dicha modificación puntual nº 16 del vigente PGOU, fue aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno de este Ayuntamiento, 2011, adoptado en sesión celebrada el día 25 de octubre de 2011, habiéndose sometido a información pública con fecha 30 de noviembre de 2011, en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº 6662, y siendo aprobada de forma definitiva por el Ayuntamiento en fecha 25 de enero de 2012 y publicada en el B.O.P.A. nº 59 de fecha 26 de marzo de 2012.

- Exp. 7-030-2009: Modificación puntual nº 17 del Plan General: La modificación puntual nº 17 tenía por objeto la delimitación de diversas zonas de protección arqueológica con relación a lo previsto en los artículos 58.3 y 62 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, con la finalidad de garantizar la protección de los restos arqueológicos o paleontológicos existentes en el término municipal, motivada por la información obtenida tanto en las recientes actuaciones arqueológicas llevadas a cabo, como a través de diversos estudios de investigación y documentación a los que el Ayuntamiento ha tenido acceso.

Dicha modificación puntual nº 17 del vigente PGOU, fue aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno de este Ayuntamiento, 2011, adoptado en sesión celebrada el día 25 de octubre de 2011, habiéndose sometido a información pública con fecha 30 de noviembre de 2011, en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº 6662, y siendo aprobada de forma provisional por el Ayuntamiento Pleno en fecha 26 de junio de 2013 y definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 30 de septiembre de 2013, siendo publicado en el B.O.P.A. nº 214 en fecha 11 de noviembre de 2013.

- Exp. 000197/2012-URB: Modificación puntual nº 18 del Plan General: Esta modificación tenía por objeto concretar las condiciones de la parcela mínima edificable aplicables al suelo urbano de uso industrial, estableciendo las mismas excepciones previstas en el vigente PGOU DE Aspe para las parcelas de suelo urbano residencial, con la finalidad de posibilitar la edificación de los solares vacantes, la ampliación de las edificaciones existentes así como la reedificación de las mismas todo ello con objeto de incentivar y diversificar la actividad industrial de municipio. Fue aprobado de forma definitiva por el Ayuntamiento Pleno en fecha 26 de junio de 2012 y publicado en el BOPA nº 139 de fecha 23 de julio de 2012.

- Exp. 000326/2012-URB: Modificación puntual nº 19 del Plan General: La modificación puntual nº 19 tenía por objeto el ajuste de alineaciones de vial en suelo urbano Zona 12 “Avda. de Navarra y Suelo Urbanizable U.E. 7.2, siendo aprobada por el Ayuntamiento Pleno de forma definitiva en sesión de fecha 25 de septiembre de 2012 y publicada en el B.O.P.A. nº 198 de fecha 17 de octubre de 2012.

- Exp. 000514/2012-URB: Modificación puntual nº 20 del Plan General: La modificación puntual nº 20 tenía por objeto la ordenación volumétrica de la manzana 220 del Suelo Urbano, con objeto de proteger y conservar la chimenea industrial de ladrillo cerámico existente, creando un nuevo espacio dotacional público en su entorno. Fue aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 25 de febrero de 2014, siendo remitida a la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente en fecha 14 de marzo de 2014, estando en la actualidad pendiente de aprobación.

- Exp. 000549/2013-URB: Modificación puntual nº 21 del Plan General: La modificación puntual nº 21 tenía por objeto la regulación de la altura libre en planta baja, con el fin de adaptarla a la normativa técnica sectorial de aplicación. Fue aprobada definitivamente, tras la pertinente tramitación, por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 25 de febrero de 2014, siendo publicada en el B.O.P.A. nº 50 de fecha 13 de marzo de 2014.

- Exp. 000189/2014-URB: Modificación puntual nº 22 el Plan General: La modificación puntual nº 22 tenía por objeto la regulación de los parámetros aplicables a los elementos salientes no permanentes, en concreto, ajustar la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno a la regulación que a este respecto establece la vigente normativa de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. Esta modificación puntual fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 23 de septiembre de 2014, siendo publicada en el B.O.P.A. nº 203 de fecha 23 de octubre de 2014.

- Exp. 000274/2014-URB: Modificación puntual nº 23 del Plan General: La modificación puntual nº 23 tenía por objeto la regulación del uso “almacenamiento y valorización de residuos” en las Zonas de Ordenación de uso característico industrial ubicadas en el núcleo urbano, así como en la Zonas de Ordenación de uso característico residencial, con el objeto de dar cabida en las zonas industriales al uso mencionado, que actualmente está prohibido

en ellas por las Normas Urbanísticas del PG. Asimismo, se pretende liberar de este uso industrial a las zonas residenciales, en las que actualmente se permite el uso industrial de almacenaje como uso compatible al característico (residencial). Esta modificación puntual fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 23 de septiembre de 2014, siendo publicada en el B.O.P.A. nº 203 de fecha 23 de octubre de 2014.

- Exp. 000275/2014-URB: Modificación puntual nº 24 del Plan General: La modificación puntual nº 24 tiene por objeto eliminar las discrepancias existentes entre la regulación municipal y la autonómica en el suelo no urbanizable. Esta modificación puntual se encuentra actualmente con Documento de Referencia emitido por la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente y pendiente de terminar la versión preliminar del Plan.

b) Estado actual del planeamiento en relación a los suelos urbanizables industriales existentes así como su grado de desarrollo.

El estado de tramitación de los desarrollos previstos en el PGOU de Aspe, en relación a los suelos urbanizables industriales, es el siguiente:

SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO (UNIDADES DE EJECUCIÓN):

Industrial:

- U.E. 7 Avda. de Navarra 32,07 Ha: dividida a su vez en cinco unidades de ejecución.

U.E. 7.1: **ejecutada**

U.E. 7.2: **ejecutada**

U.E. 7.3: suspendidas las obras de urbanización, por temas arqueológicos y eléctricos, pendiente de reiniciar o de resolver la condición de urbanizador.

U.E. 7.4: **ejecutada**

U.E. 7.5: **la referida al ámbito que mediante este documento se pretenden modificar, por cuanto que mediante Sentencia del TS se ha exigido volver a tramitar la aprobación del Plan Parcial modificativo aprobado en 2008.**

- ❑ U.E. 8 Avda. de Elche, 2,55 Ha: sin desarrollar. Cambio de uso a residencial previsto en concierto previo de 2005.
- ❑ U.E. 9 Avda. 3 de Agosto 4,88 Ha: sin desarrollar. Cambio de uso previsto en concierto previo de 2005.

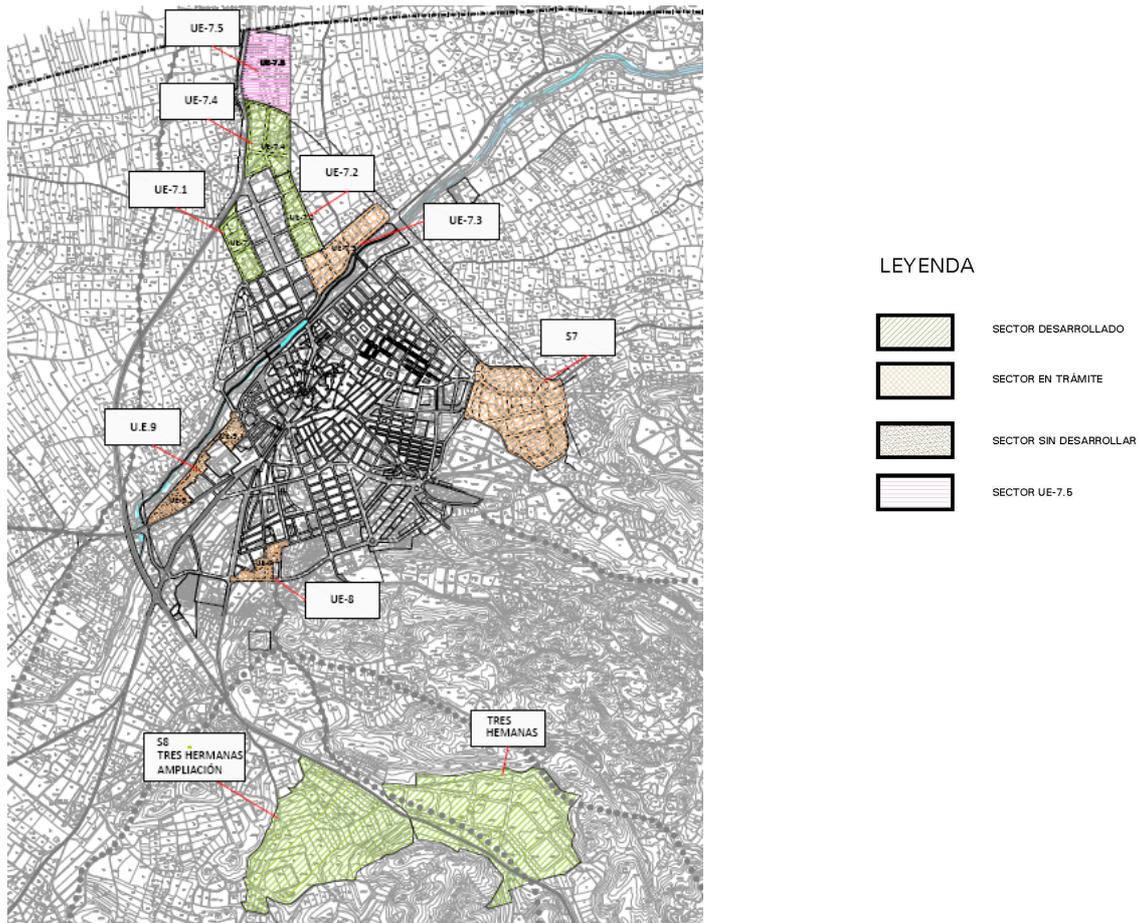
SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA (SECTORES):

Industrial:

- ❑ S7 Carretera Alicante 19,75 Ha: **adjudicado, pendiente aprobación proyecto urbanización.** Muy consolidado de edificaciones industriales antiguas.
- ❑ Tres Hermanas 401.749 m²: **ejecutado**
- ❑ S8 Tres Hermanas Ampliación 364.316 m²: **ejecutado y colmatado.**

En la actualidad no se han iniciado trabajos de revisión de un nuevo Plan General, por lo que hasta que se disponga de un nuevo planeamiento municipal se considera necesario seguir acometiendo determinadas modificaciones puntuales dirigidas a adaptar el desarrollo inicialmente previsto en el vigente PGOU a la realidad de los problemas existentes para viabilizar dicho desarrollo, debiendo adaptar en ocasiones, realidades y problemas verificados no previstos por el planeamiento aprobado en 1995.

Tal es el caso de la presente modificación que se propone cuyo objetivo ya fue afrontado en su momento mediante la tramitación de un Plan Parcial modificativo que consistía en completar con una ampliación de borde urbano la superficie de la Unidad de Ejecución 7.5 industrial, con ordenación pormenorizada del Plan General de Aspe (de 87.683 m²), mediante la reclasificación de terrenos de Suelo No Urbanizable Común, inferiores a 100.000 m² y con ampliación de una sola manzana, modificación que ya fue aprobada pero, finalmente, anulado por el Tribunal Supremo el Acuerdo de aprobación de la Comisión Territorial de Urbanismo, al haber sido aprobado prescindiendo del informe de suficiencia de recursos hídricos, exigiéndose la retransmisión íntegra de todo el procedimiento.



Se acompaña como Número 10, plano de planeamiento vigente para el ámbito de la modificación propuesta distinguiendo y cuantificando la superficie correspondiente a suelo industrial y la de suelo no urbanizable y Plano Número 11, en el que se distinguen los suelos industriales existentes y su grado de desarrollo.

c) Objetivo de la modificación que se propone

Con carácter previo al análisis y justificación de la Modificación Puntual del PGOU de Aspe que se propone, conviene realizar una pequeña introducción de los antecedentes que propician la redacción del presente instrumento y que viene motivada por la anulación del Plan Parcial de Mejora de la U.E. 7.5 del año 2008.

Así las cosas, en fecha 18 de diciembre de 2003 mediante Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Aspe, tras los trámites legales correspondientes, se procedió a la aprobación provisional del Plan Parcial de Mejora Modificativo de la Unidad de Ejecución 7.5. En dicho acuerdo plenario se

procedió igualmente a la aprobación del Programa para el desarrollo de Actuación Integrada, comprensivo también del Anteproyecto de Urbanización y Proposición Jurídico-Económica, seleccionándose como Agente Urbanizador a la mercantil Inmuebles Elxas, S.L. (gestión indirecta), lo que comportaba la adjudicación del Programa a favor de esta mercantil. La aprobación y adjudicación del Programa quedaba condicionada a la futura aprobación definitiva del Plan Parcial de Mejora por parte de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en virtud de lo establecido en el artículo 47.7 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Mediante Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante de 30 de julio de 2008, se aprobó el Plan Parcial de Mejora de la Unidad de Ejecución 7.5., supeditando la aprobación definitiva del mismo al cumplimiento de las observaciones contenidas en las consideraciones técnico-jurídicas emitidas. Cumplimentadas las consideraciones contenidas en dicho Acuerdo, con fecha 26 de diciembre de 2008, mediante Resolución del Director General de Urbanismo se declara definitivamente aprobado el expediente de Plan Parcial de Mejora de la Unidad de Ejecución 7.5 de Aspe y se ordena la publicación del Acuerdo aprobatorio en el Boletín Oficial de la Provincia. Dicha publicación se llevó a cabo en el Boletín Oficial de la Provincia de 16 de marzo de 2009, con transcripción íntegra de las normas urbanísticas del Plan Parcial aprobado.

Frente al Acuerdo de la Comisión Territorial y Resolución del Director General de Urbanismo, en fecha 27 de febrero de 2009, se interpone Recurso Contencioso-Administrativo por la Administración General del Estado, al constar informe desfavorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 24 de julio de 2008, al no quedar acreditada la disponibilidad de recursos hídricos. Con fecha 3 de diciembre de 2010, se dicta Sentencia nº 1576 por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, por la que se desestima el recurso interpuesto por la Delegación del Gobierno en la Comunidad Valenciana contra el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante y la Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio, por el que se aprueba definitivamente el Plan de Mejora de la Unidad de Ejecución 7.5 del PGOU de Aspe. Sin embargo, en fecha 27 de enero de 2011, por la Abogacía del Estado, en nombre y representación de la Delegación del Gobierno, se interpone Recurso de Casación frente a la anterior sentencia.

Con fecha 19 de diciembre de 2013, por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Quinta del Tribunal Supremo, se dicta Sentencia en el Recurso de Casación número 1032/2011 y por la que se anula la Sentencia de fecha 3 de diciembre de 2010, dictada en su día por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, y se estima el recurso interpuesto por el Abogado del Estado, en representación de la Administración General del Estado, declarando nulos por ser contrarios a Derecho: el Acuerdo de 30 de julio de 2008, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, Conselleria de Territorio y vivienda y la Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio de aprobación definitiva de dicho Plan, de 26 de diciembre de 2008.

En fecha 6 de marzo de 2014, por el Jefe de Servicio de Régimen Jurídico e Inspección Territorial de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, se emite Resolución por la que se dispone se proceda al cumplimiento, en sus propios términos, de la Sentencia de 19 de diciembre de 2013, dictada por la Sección Quinta de la Sala Tercera de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo.

Con fecha 29 de mayo de 2014, tras seis años desde su petición, por la Confederación Hidrográfica del Júcar se emite informe respecto de, entre otros, la disponibilidad de recursos hídricos, informándose favorablemente el Plan Parcial de mejora de la Unidad de Ejecución 7.5 de Aspe.

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

Los antecedentes expuestos justifican “*per se*” la tramitación de la presente propuesta de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Aspe (en adelante PGOU Aspe), manteniendo las previsiones contenidas en el Plan Parcial de Mejora del año 2003 y concretadas en la ampliación del ámbito de actuación de la Unidad de Ejecución 7.5, mediante la reclasificación de una superficie de 94.717 m², clasificada como Suelo No Urbanizable Común.

Según las determinaciones contenidas en el vigente PGOU de Aspe, la Unidad de Ejecución 7.5, clasificada como Suelo Urbanizable con Ordenación Pormenorizada y calificada de uso industrial, cuenta con una superficie de 87.683 m², pretendiéndose su ampliación mediante la reclasificación de una franja de terreno de 94.717 m², clasificado como Suelo No Urbanizable Común y situada al Norte y al Este de la Unidad de Ejecución 7.5. Con la Modificación propuesta, el ámbito de actuación de la Unidad de Ejecución 7.5 pasa a tener una superficie de 182.400 m², respetando en todo lo demás las determinaciones de ordenación estructural contenidas en el PGOU de Aspe y adaptando sus previsiones, en cuanto a la ordenación pormenorizada, a la nueva superficie de la Unidad de Ejecución.

La justificación territorial y urbanística de la presente propuesta de Modificación del PGOU se fundamenta en la necesidad de incorporar al planeamiento los terrenos colindantes a la citada Unidad de Ejecución y que, con el paso del tiempo, se han ido configurándose físicamente como parte integrante de la misma, si bien, sin la precisa regulación urbanística que se requiere, pese a que existían ya desde el inicio del Plan General de 1995, edificaciones y usos que debieron dar lugar a la correspondiente reclasificación de suelo.

1. PLANOS DE INFORMACIÓN

- 1. Plano 01: localización en el municipio e: 1/40.000**
- 2. Plano 02: localización en el entorno e: 1/20.000**
- 3. Plano 03: localización en el entorno próximo sobre P.G.O.U e: 1/4.000**
- 4. Plano 04: localización en el entorno próximo sobre ortofoto: e:1/4.000**
- 5. Plano 05: perímetro de la urbanización e: 1/4000**
- 6. Plano 06: Infraestructura Verde, afecciones y limitaciones e: 1/5.000**
- 7. Plano 07: Delimitación de unidades territoriales, ambient. y de paisaje e: 1/5.000**
- 8. Plano 08: Plano de ordenación referido a otros planes sectoriales e: 1/5.000**
- 9. Plano 09: Plano de ordenación estructural vigente e: 1/2.500**
- 10. Plano 10: Plano de planeamiento vigente distinguiendo y cuantificando las superficies afectadas e: 1/2.500**
- 11. Plano 11: Situación actual: suelos urbanizables industriales existentes. Grado de desarrollo. E:1/20.000**

II. DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL MODELO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO PROPUESTO.

Como se ha expuesto anteriormente, la presente propuesta de Modificación Puntual mantiene las previsiones que en su día incorporaba el Plan Parcial de Mejora del año 2008, es decir, la redelimitación del ámbito de la Unidad mediante la reclasificación del Suelo No Urbanizable Común de los terrenos colindantes a la misma por sus lindes Norte y Este en una superficie de 94.717 m², por lo que la Unidad de Ejecución 7.5 pasará a contar con una superficie de 182.400 m².

Con esta reclasificación se viene a completar el ámbito natural de la citada Unidad de Ejecución, justificado igualmente por el alto grado de ocupación y transformación de estos suelos, que actualmente ya sirven para el uso predominante de la Unidad, uso industrial, con destino principal a una importante industria de transformación de neumáticos. Para la delimitación del ámbito que se reclasifica se ha tomado en consideración la existencia del camino existente al Este de la Unidad, lo que permite en sí “cerrar” un ámbito concreto y perfectamente delimitado por hitos ya existentes. Al Norte, de la misma forma que en el ámbito aprobado en 2008, se modifica el límite de la Unidad de Ejecución 7.5 del PGOU de 1995 como consecuencia de una modificación de límite municipal entre los términos de Novelda y Aspe, de tal forma que ahora la delimitación Norte no “se sale” del término de Aspe, acomodándose al límite municipal.

El desarrollo del PGOU, en lo que a Unidades de Ejecución de usos industriales se refiere, propicia la incorporación de estos suelos al ámbito de actuación, conformando una importante trama de uso industrial que muy seguramente se verá implementada el día de mañana con la delimitación de nuevas Unidades de Ejecución junto al linde Este de la actual Unidad de Ejecución 7.4 y al Sur de la Unidad de Ejecución 7.5. Con ello quedará perfectamente conformada la zona de uso industrial del municipio, concretada al Norte del mismo y con las infraestructuras viarias precisas para este tipo de uso.

Ha de decirse que la unidad de ejecución 7.5 (denominada ahora de conformidad con las nuevas siglas de la LOTUP, ZND-IN 1), supone la culminación de la trama urbana industrial ya existente,

siendo colindante este ámbito con la unidad de ejecución 7.4, ya urbanizada y recepcionada, por lo que no supone un ámbito aislado y sin continuidad.

Con todo ello, el Modelo Territorial y Urbanístico propuesto persigue la adecuación del PGOU y sus ámbitos de desarrollo a las evidentes necesidades industriales del municipio, existentes y consolidadas, adecuandolas al actual marco legislativo y en cumplimiento de la Sentencia del Tribunal Supremo por que se anulaba el anterior Plan Parcial de Mejora. Así pues, la nueva ordenación territorial que se propone viene a completar y satisfacer las exigencias derivadas del crecimiento productivo del municipio de Aspe, desfasadas en cuanto a las previsiones contenidas inicialmente en el PGOU y sobrepasadas por la realidad del desarrollo industrial y el gran potencial que ha supuesto la implantación de la industria del neumático en naves preexistentes.

Por último, la Modificación Puntual propuesta, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 63.3 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP), mantiene el equilibrio de las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo del ámbito de desarrollo, ajustándose en su diseño a los criterios de calidad, capacidad e idoneidad que se recogen en el Anexo IV.

2. DATOS SOBRE LA DEMANDA ANUAL DE SUELO PREVISTA.

Con la Modificación propuesta, el ámbito de actuación de la Unidad de Ejecución 7.5 pasa a tener una superficie de 182.400 m², respetando en todo lo demás las determinaciones de ordenación estructural contenidas en el PGOU de Aspe y adaptando sus previsiones, en cuanto a la ordenación pormenorizada, a la nueva superficie de la Unidad de Ejecución.

La justificación territorial y urbanística de la presente propuesta de Modificación del PGOU se fundamenta en la necesidad de incorporar al planeamiento los terrenos colindantes a la citada Unidad de Ejecución y que, con el paso del tiempo, se han ido configurándose físicamente como parte integrante de la misma, si bien, sin la precisa regulación urbanística que se requiere, pese a que existían ya desde el inicio del Plan General de 1995, edificaciones y usos que debieron dar lugar a la correspondiente reclasificación de suelo.

Con esta reclasificación de borde urbano industrial se viene a completar el ámbito natural de la citada Unidad de Ejecución, justificado igualmente por el alto grado de ocupación y transformación de estos suelos. Para la delimitación del ámbito que se reclasifica se ha tomado en consideración la existencia del camino existente al Este de la Unidad, lo que permite en sí “cerrar” un ámbito concreto y perfectamente delimitado por hitos ya existentes. Al Norte, de la misma forma que en el ámbito aprobado en 2008, se modifica el límite de la Unidad de Ejecución 7.5 del PGOU de 1995.

Ha de decirse que la unidad de ejecución 7.5 (denominada ahora de conformidad con las nuevas siglas de la LOTUP, ZND-IN 1), supone la culminación de la trama urbana industrial ya existente, siendo colindante este ámbito con la unidad de ejecución 7.4, ya urbanizada y recepcionada, por lo que no supone un ámbito aislado y sin continuidad.

Se considera innecesario estimar datos de demanda, por cuanto que el ámbito está ya prácticamente colmatado de edificaciones y al tratarse de una re tramitación de un Plan Parcial que en su momento fue aprobado y que se encuentra en ejecución al 30%.

Con todo ello, el Modelo Territorial y Urbanístico propuesto persigue la adecuación del PGOU y sus ámbitos de desarrollo a las evidentes necesidades industriales del municipio, existentes y consolidadas, adecuándolas al actual marco legislativo y en cumplimiento de la Sentencia del Tribunal Supremo por que se anulaba el anterior Plan Parcial de Mejora. Así pues, la nueva ordenación territorial que se propone viene a completar y satisfacer las exigencias derivadas del crecimiento productivo del municipio de Aspe, desfasadas en cuanto a las previsiones contenidas inicialmente en el PGOU y sobrepasadas por la realidad del desarrollo industrial y el gran potencial que ha supuesto la implantación de la industria del neumático en naves preexistentes.

Por último, la Modificación Puntual propuesta, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 63.3 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP), mantiene el equilibrio de las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo del ámbito de desarrollo, ajustándose en su diseño a los criterios de calidad, capacidad e idoneidad que se recogen en el Anexo IV.

3. DOCUMENTOS DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL.

De conformidad con el Acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de la Dirección General del Medio Natural y de Evaluación Ambiental, adoptado en fecha 9 de febrero de 2016, en el que se emitió INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO FAVORABLE EN EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 25 DEL PGOU DE ASPE PARA LA HOMOLOGACIÓN DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. 7.5, POR CONSIDERAR QUE NO TIENE EFECTOS SIGNIFICATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE, la tramitación del plan no sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica se seguirá por los trámites indicados en el artículo 57 de la LOTUP.

Se acompaña como Anexo en este apartado copia del citado Acuerdo de fecha 9 de febrero de 2016, así como copia de los distintos informes sectoriales emitidos, y relacionados en las páginas 11 y 12 del Acuerdo de la CEA y cuyo contenido se justifica en cada uno de los apartados siguientes.

a) Informe de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente. Servicio de Urbanismo, DT de Alicante de fecha 3 de marzo de 2015.

Por la Dirección Territorial competente, se indica que la modificación propuesta afecta a la ordenación estructural, por lo que la competencia para su aprobación definitiva corresponde a la Consellería competente en materia de ordenación del territorio, urbanismo, medio ambiente y paisaje, tal y como se determina en el artículo 44.2 de la LOTUP.

En cuanto a las determinaciones de carácter urbanístico que inciden en la propuesta, se solicita se señale lo siguiente:

- Deberá adecuarse el cálculo de los parámetros de edificabilidad bruta a las definiciones establecidas en el Anexo IV de la LOTUP.
- Deberá justificarse el cálculo del Índice de Edificabilidad Bruta, dado que aparecen datos contradictorios en las fichas de planeamiento y gestión propuestas.

Ambas subsanaciones se realizan en el apartado III. Documentación Eficacia Normativa, subapartado 2. *“h) Justificación de las determinaciones de carácter urbanístico en cuanto a parámetros y cálculos de la edificabilidad bruta.”*

b) Informe de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente. Subdirección General de Evaluación Ambiental y Territorial, de fecha 10 de julio de 2015.

Se informa desfavorable la propuesta por cuanto que se exige un Plan Municipal de Movilidad, si bien, en fecha 10 de junio de 2016, se emite nuevo informe por el Servicio de Movilidad de la Dirección General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad, en el que se concluye lo siguiente:

*“(…)Que el condicionante proviene del Informe de la Subdirección de Planificación logística y seguridad de fecha 10 de julio de 2015, que ejercí en la fecha las competencias de movilidad, que actualmente tiene el Servicio de Movilidad Urbana. En este informe se establece la exigencia de redacción de un Plan de Movilidad a nivel municipal en aplicación del artículo 12 que lo exige para nuevas implantaciones de especial relevancia. Relevancia que la Ley especifica, en relación con “capacidad de generación o tracción de demadna de desplazamientos”. El Ayuntamiento justifica que no es una nueva implantación en el territorio, sino una ampliación colindante con suelo urbano. Por otra parte se certifica que **el incremento de superficie** destinada a usos terciarios es 9.471,70 de suelo y de 2.819,47 de techo edificable que son inferiores a los 10.000 m2 contemplados en el artículo 12. Por estos motivos se estiman los informes municipales y se informa que el cumplimiento del artículo 12 no requiere la redacción del Plan Municipal de todo el municipio.*

En relación con el artículo 10 de la Ley 6/2011, como se recoge en apartados anteriores el crecimiento de usos ligado al desarrollo de este suelo no modificará significativamente la estructura de movilidad actual en el municipio por lo que no tiene la relevancia contemplada en el artículo. Por otra parte el crecimiento de suelo industrial en relación con el aprobado supone un 6,9% muy inferior al 50% contemplado en el artículo. Por ello igualmente se estima que el cumplimiento de este artículo de la lye no exitge la redacción de un Plan de Movilidad Municipal (...).”

Por lo tanto, no se acompaña a esta modificación puntual el citado Plan de Movilidad Municipal, sin perjuicio de que el Ayuntamiento de Aspe, iniciará los trabajos de redacción del Plan de Movilidad Municipal en breve.

c) Informe de la Consellería de Vivienda, Obras públicas y Vertebración del Territorio. Subdirección General de Ordenación, Planificación y Actuaciones Territoriales Estratégicas, de fecha 4 de septiembre de 2015.

De conformidad con el informe emitido en fecha 4 de septiembre de 2015 por la Técnico del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, apartado 4, se ha elaborado instrumento de paisaje consistente en Estudio de Integración Paisajística que coadyuve a la delimitación de la infraestructura verde urbana y que permita valorar la adecuación de las condiciones de uso, parcelación y edificación al paisaje del entorno y adoptar una adecuada configuración de los bordes urbanos.

El estudio se incorpora a la Modificación del Plan General, de conformidad con el apartado 5 del Informe de Paisaje citado, de fecha 4 de septiembre de 2015. El correspondiente Estudio de Integración Paisajística incluye Certificado del Secretario del Ayuntamiento de Aspe, de fecha 30 de agosto de 2016, en el que se acredita la exposición pública de cuestionarios de participación pública, así como el cuestionario presentado por la Asociación de Comerciantes del Mercado de Aspe, **no obstante será sometido a exposición pública junto con toda la documentación de la propuesta, tal y como se ha exigido por el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje.**

d) Informe de la Consellería de Vivienda, Obras públicas y Vertebración del Territorio. Subdirección General de Ordenación, Planificación y Actuaciones Territoriales Estratégicas, de fecha 4 de septiembre de 2015.

Por la Entidad de Saneamiento de Aguas se informa la viabilidad del tratamiento en el sistema público de saneamiento y depuración de Aspe de las aguas residuales generadas por el desarrollo de la Modificación Puntual nº 25 del PGOU de Aspe, siempre y cuando se cumplan una serie de condicionantes, relativos a la emisión, en su día, del correspondiente informe de conexión al sistema público de saneamiento y depuración, realizándose las obras necesarias a costa del interesado, la comprobación de la suficiencia de la capacidad hidráulica de la red de colectores, así como el ingreso a la Entidad de Saneamiento de aguas de la cantidad de 396.107,01 €.

A lo anterior se añaden condicionantes de conexión que deberán tenerse en cuenta en el correspondiente proyecto de urbanización pública.

e) Informe de la Consellería de Educación, cultura y Deportes. Dirección General de Cultura, de fecha 26 de mayo de 2015.

Se informa favorable al no existir afección al patrimonio cultural en ninguna de sus manifestaciones.

f) Informe del Ministerio de Fomento. Dirección General de Carreteras. Demarcación de la C. Valenciana. Unidad de Carreteras en Alicante, de fecha 22 de mayo de 2015.

Se requiere en dicho informe la reordenación de accesos del sector fundamentalmente a través de la glorieta ubicada en el P.K. 5+510, aunque se deberá definir si se conecta también la ubicada en el p.k. 4+600 y se deberá clausurar los accesos existentes actualmente en la margen izquierda de la N-325 en la futura ordenación viaria.

Se solicita Estudio de Tráfico y Capacidad, así como Estudio de Hidrología y drenaje y Estudio de Impacto Acústico.

Los citados Estudios se acompañan a la documentación de la presente modificación nº 25 del Plan General de Ordenación Urbana.

g) Informe de la Consellería de Gobernación y Justicia. Dirección General de Prevención, Extinción de Incendios y Emergencias, de fecha 20 de abril de 2015.

No se aprecian riesgos, de conformidad con la Cartografía analizada, a excepción del sísmico.

h) Informe de la Consellería de Economía, Industria, Turismo y Ocupación. Dirección General de Industria, de fecha 15 de mayo de 2015.

En el que se indica que, recabados los informes oportunos, no se realizan alegaciones a la Modificación Puntual 25 del PGOU de Aspe.

i) Informe de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente. Servicio Territorial de Alicante, de fecha 22 de mayo de 2015.

En el que se indica que, con fecha 20 de mayo de 2015, por el Jefe de la Sección Forestal se indica que tal actuación no afecta a bienes medioambientales gestionados por la citada Sección.

j) Informe de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente. Servicio Territorial de Medio Ambiente de Alicante, de fecha 21 de mayo de 2015.

En el que se manifiesta que el municipio de Aspe debe contar con Plan Acústico Municipal (PAM) aprobado. Al no constar con el mismo se colige que el Ayuntamiento no cumple con lo establecido en el artículo 22 de la citada Ley 2/2007. No obstante lo anterior, en aplicación de la Disposición Transitoria Cuarta del citado Decreto 104/20016, los municipios sin PAM aprobado deberán incorporar un estudio acústico con entidad propia con el contenido mínimo indicado en el apartado B) del Anexo IV del citado Decreto para los municipios sin obligación de elaborar su PAM.

Se acompaña dicho Estudio Acústico, también solicitado por el Ministerio de Fomento.

h) Informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Confederación Hidrográfica del Júcar, de fecha 4 de junio de 2014.

Se informa favorablemente al no afectarse el dominio público hidráulico o sus zonas de servidumbre y policía, al no incidirse en régimen de corrientes y al disponerse de recursos hídricos a los efectos previstos en el artículo 25.4 del TR de la Ley de Aguas, con una demanda anual prevista de 44.621 m³.

i) Informe de la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio. Dirección General de Evaluación Urbanística, Territorial y Ambiental del Planeamiento. Servicio de Ordenación del Territorio, de fecha 18 de noviembre de 2015.

En dicho informe se indica que el ámbito de actuación propuesto no está afectado por riesgo de inundación.

Por todo lo anteriormente expuesto, el Informe Ambiental y Territorial Estratégico se emite favorable en el procedimiento simplificado de EATE, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones siguientes:

- La elaboración de un **Plan Municipal de Movilidad**.- Si bien, como se ha precisado en el anterior apartado b), se ha dispensado de dicho documento al Ayuntamiento de Aspe, para la tramitación puntual presente, sin perjuicio de su elaboración inminente para todo el término.
- **Estudio Acústico**.- El cual se acompaña, debiendo remitirse a informe del servicio competente.

- **Estudio de Integración Paisajístico.**- El cual se acompaña, debiendo remitirse a informe del servicio competente y tramitarse junto a la modificación del PGOU.
- **Estudio de Tráfico y Capacidad.**- El cual se acompaña, debiendo obtenerse informe favorable del organismo competente.
- Adecuar el **cálculo de los parámetros de eficiabilidad bruta** a las definiciones del Anexo IV de la LOTUP, así como justificarse el **cálculo del Índice de Edificabilidad Bruta.**- Han sido justificados en el apartado *III. Documentación Eficacia Normativa, subapartado 2. “h) Justificación de las determinaciones de carácter urbanístico en cuanto a parámetros y cálculos de la edificabilidad bruta”*, así como en la ficha de Gestión y de Zona correspondientes.

4. INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

a) INTRODUCCIÓN

El presente apartado se redacta para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34.2 d) de la LOTUP, que exige un informe de viabilidad económica como documentación integrante de la Memoria Justificativa del plan general estructural.

j) VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO

Como ya ha sido indicado en los apartados anteriores, la modificación de planeamiento tiene por objeto precisamente la viabilidad del desarrollo del ámbito de la U.E. 7.5 del PGOU, pero resolviendo unas necesidades de conexión viaria más compleja y de la necesidad de ubicar áreas de aparcamientos, así como creación de zonas verdes para dotar de calidad urbanística el ámbito de suelo industrial, pero ello sin menoscabo del mantenimiento de las industrias ya existentes, lo que sí provocaría la inviabilidad económica del desarrollo si dichas antiguas industrias tuvieran que ser indemnizadas.

El presente apartado constituye por tanto un resumen de los datos económicos del desarrollo del ámbito de la U.E. 7.5 del PGOU tras la modificación que operó el Plan Parcial de Mejora devenido nulo como consecuencia de la sentencia del Tribunal Supremo, de fecha 19 de diciembre de 2013, por la que se estima el recurso interpuesto por el Abogado del Estado, en representación de la Administración General del Estado, declarando nulos por ser contrarios a Derecho: el Acuerdo de 30 de julio de 2008, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, Consellería de Territorio y Habitatge y la Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio de aprobación definitiva de dicho Plan, de 26 de diciembre de 2008.

Por ello, los datos que a continuación se exponen no son fruto de una hipótesis sino de los números ya obtenidos con motivo de la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación en su día aprobado.

El Informe de viabilidad Económica de la modificación, únicamente se analiza para la alternativa seleccionada.

En este apartado se presenta un resumen de las inversiones necesarias para el desarrollo del ámbito de la antigua U.E. 7.5 del PGOU de Aspe, ahora ZND-IN 1 asociadas al proceso de urbanización, que son objeto de valoración y análisis y que comprenden todas las inversiones encaminadas a la transformación y preparación del suelo para acoger los usos urbanos industriales previstos, y disponerlo de forma que se garantice su condición de solar de conformidad con las determinaciones de la legislación vigente y las previsiones y determinaciones propias del futuro Plan Parcial.

b.1 Techo industrial edificable

El área de actuación del nuevo ZND-IN 1 es de 182.400 m² siendo la superficie computable del sector de 181.393 m². El uso es industrial compatible determinados usos terciarios, limitados estos al 10% de la edificabilidad, la Ordenación aislada. No teniendo actualmente calculado el Aprovechamiento Tipo del Sector, se estima, para el presente Estudio de Viabilidad Económica el mismo aprovechamiento tipo que propuesto en el antiguo Plan Parcial, esto es de 0,75 m²s/m²t.

Superficie computable:	181.393,00	m ² s
Edificabilidad	0,75	m ² t/m ² s
Aprovechamiento Objetivo	136.044,75	m ² t

b.2 Inversiones en urbanización

El proyecto de urbanización previsto para el desarrollo del ámbito modificado de la antigua U.E. 7.5, ascendía a:

RESUMEN DE CAPÍTULOS

CAPITULO	RESUMEN	EUROS
1	EXCAVACIONES Y DEMOLICIONES	246.664,68
2	INSTALACIONES DE ALCANTARILLADO	350.672,33
3	INSTALACIONES DE AGUA POTABLE	287.679,53
4	VIARIO Y AFIRMADOS.....	1.026.195,57
5	JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO	136.116,76
6	SEÑALIZACIÓN	31.747,37
7	SEGURIDAD Y SALUD.....	40.951,88
8	LÍNEA SUBTERRÁNEA DE ALTA TENSIÓN 20kV	290.173,89
9	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN Nº1	36.969,88
10	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN Nº2	59.123,67
11	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN Nº3	59.123,67
12	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN Nº4	36.969,88
13	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN Nº5	36.969,88
14	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN Nº6	41.553,65
15	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN Nº7	61.897,25
16	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN Nº8	59.123,67
17	LÍNEA SUBTERRÁNEA DE BAJA TENSIÓN	493.220,45
18	ALUMBRADO PÚBLICO	377.866,95
19	INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS TELECOMUNICACIÓN	153.217,15
	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	3.826.238,11

Presupuesto de ejecución por contrata: 5.089.818,78 €

Si bien, tras la correspondiente licitación pública, el presupuesto de ejecución por contrata inicialmente previsto en 5.089.818,78 €, obtuvo una baja importante, estando las obras de urbanización, previstas en 3.278.320,81 €.

Cantidad que unida el resto de costes de urbanización, en los que se incluye la parte proporcional del colector General de Saneamiento para las Unidades de Ejecución números 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5 y Avenida de Navarra y la Obra Exterior Glorieta en N-325 de acceso a la Unidad de Ejecución 7.5, nos lleva a unos costes totales de:

COSTES DE URBANIZACIÓN	IMPORTE TOTAL
LICITACIÓN OBRA (presup. contrata)	3.278.320,81
OBRAS EXTERNAS (presup contrata)	489.260,47
HONORARIOS	258.435,20
GASTOS GENERALES (2% PEM)	63.320,69
NOTARIA Y REGISTRO	30.050,61
BENEFICIO URBANIZADOR	315.237,09
(7,83% S/ presup contrata+honorarios)	
CANON CONVENIO IBERDROLA	390.381,91
TOTAL SIN IVA	4.825.006,78
TOTAL CON 21% IVA	5.838.258,21
CANON ENTIDAD SANEAMIENTO (EXENTO IVA)	90.180,00
TOTAL COSTE CON IVA	5.928.438,21

Ha de indicarse que el 30% de dichas obras ya han sido ejecutadas y sufragadas como obras anticipadas.

También ha de indicarse que existe un Convenio Marco con Iberdrola formalizado en el año 2013 por el Ayuntamiento de Aspe, en el que se compromete que para el desarrollo de los ámbitos del PGOU denominados U.E. 7.5, 7.3 y Sector 7, se exigirá que, además del canon inicialmente previsto se ha de ejecutar la infraestructura eléctrica desde la Subestación de Novelda hasta la U.E. 7.5, obra de la que penden otros dos sectores de desarrollo urbanístico local, por lo que es imprescindible su ejecución inmediata.

b.3 viabilidad de la asunción de las cargas de urbanización respecto del techo resultante.

Se han analizado diferentes testigos de construcciones similares en el término municipal de Aspe, llegando a obtenerse un valor medio de 390,45 €/m²t.

Nº	Situación	Código Postal	situación	Tipo	Superficie Construida	Precio de la oferta	Precio Unitario de Oferta	Coefficiente de Homogeneización	Valor Unitario Homogeneizado	% ponderación de los testigos	Valor Unitario Homogeneizado y Ponderado
					m ² c	Euros	Euros/m ² c		Euros/m ² c		Euros/m ² c
1	Aspe	03680	Tres Hermanas	nave industrial	7.000,00	1.480.000	370,00	1,00	370,00	14,00%	51,80
2	Aspe	03680	Tres Hermanas	nave industrial	950,00	360.000	379,00	1,00	379,00	9,00%	34,11
3	Aspe	03680	Carretera alicante	nave industrial	700,00	340.000	486,00	1,00	486,00	14,00%	68,04
4	Aspe	03680	Tres Hermanas	nave industrial	3.000,00	890.000	308,00	1,00	308,00	9,00%	27,72
5	Aspe	03680	Cria. Alicante	nave industrial	1.809,00	498.750	361,00	1,00	361,00	14,00%	50,54
6	Aspe	03680	Tres Hermanas	nave industrial	3.000,00	950.000	317,00	1,00	317,00	9,00%	28,53
7	Aspe	03680	Tres Hermanas	nave industrial	800,00	378.000	473,00	1,00	473,00	13,00%	61,49
8	Aspe	03680	Casco Urbano	nave industrial	813,00	300.000	369,00	1,00	369,00	9,00%	33,21
9	Aspe	03680	Tres Hermanas	nave industrial	3.800,0	1.480.000,0	389,00	1,00	389,00	9,00%	35,01
										100,00%	390,45

b.3 a). COSTE DE CONSTRUCCIÓN POR CONTRATA (Cc)

Se toma como referencia la tipología de bloque exento, que se corresponde con el producto inmobiliario óptimo (según el criterio del mejor uso posible) para la promoción inmobiliaria a desarrollar en la parcela. En atención a ello, los costes de construcción por contrata se determinan a partir de los precios de referencia publicados por el Colegio Territorial de Arquitectos de Alicante “Precios de referencia orientativos para la redacción de los presupuestos de obras 2006”. Siguiendo dicha publicación, el Módulo de Precio de Referencia (Mpr) se encuentra fijado en 475 €/m², sobre dicho valor se aplican posteriormente los distintos coeficientes correctores. En el presente caso el Cc quedaría como sigue:

Mpr: 475 €/m²

Por tratarse “naves almacén o contenedoras sin ninguna instalación específica” : 0,4

$$Cc = 475 \times 0,4 = 190,00 \text{ €/m}^2$$

b.3 b) GASTOS DE PROMOCIÓN (Gp)

Comprende los honorarios facultativos (estimados en un 4%), las tasas por licencias (estimadas en un 2%) y el Impuesto sobre Construcciones Instalaciones y Obras (estimado en un 4%), así como cualquier otro arbitrio que pudiera gravar la construcción. Con todo ello, se calcula un porcentaje del 10% sobre el Coste de Construcción (Cc).

$$HTL = 0,10 Cc + (0,02 Cc \text{ para Organismo de Control Técnico y póliza})$$

Los impuestos no recuperables se estiman en 60 €/m².

$$INR = 60 \text{ €/m}^2$$

Los gastos de póliza decenal y OCT: (A efectos de cálculo se incluirá en el primer punto añadiendo un 2% sobre Cc, dado que es un coste unitario para todo el edificio).

Con ello, los Gastos de promoción serían:

$$G_p = (0,10 \times 190,00) + (0,02 \times 190,00) + 60 = 82,80\text{€/m}^2$$

b.3 c). BENEFICIO DEL PROMOTOR (b)

Los ratios medios de beneficio de promociones realizadas en la zona, al momento en que se realiza la tasación, para edificios como el que potencialmente podrían edificarse en la parcela oscilan en un 21% y un 27% sobre el precio final de venta. Dada la situación económica actual se estima así para la presente valoración un margen del 15% sobre las ventas.

Según la Disposición Transitoria Única de la Orden¹ ECO / 805 / 2003, el valor mínimo de “b” como margen mínimo del promotor es $(1-b) = 0,85$

b.3. d). VALOR DEL MERCADO DEL SUELO (F)

Cálculo del valor unitario del suelo, conforme a la fórmula establecida en el artículo 42 de la Orden ECO:

$$F = VM \times (1-b) - \sum C_i$$

$$F = (390,45 * 0,85) - (190 + 82,80) = 59,08 \text{ €/m}^2$$

El valor unitario de repercusión en euros/m²t asciende a CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON OCHO CÉNTIMOS (59,08 €/m²c).

Teniendo en cuenta que las cargas de urbanización supondrían 43,57 €/m²t (5.928.438,21 € de cargas de urbanización / 136.044,75 m²t) y que el valor del suelo según Programa de Actuación Urbanística aprobado al urbanizador para el desarrollo del suelo de la U.E 7.5 fue 2.741.472 € para un total de 136.044,75 m²t, se obtiene un valor unitario del suelo bruto de 20,15 €/m²t.

¹ ECO / 805 / 2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Si al precio del valor unitario obtenido anteriormente de repercusión de 59,08 euros/m²t, le restamos las cargas de urbanización de 43,57 €/m²t, obtendríamos *la repercusión del suelo sin urbanizar sobre el techo*, en un montante de 15,50 €/m²t. Es decir, que hoy el suelo bruto del ámbito valdría 2.108.693,6 € (ello es debido a que los testigos considerados en el momento actual son el resultado de una situación crítica en el mercado inmobiliario), pero aún así, la diferencia es mínima y razonable, resultando, por tanto, viable el desarrollo urbanístico propuesto, pudiéndose asumir las cargas de urbanización.

K) FINANCIACIÓN DE LAS INVERSIONES EN CARGAS DE URBANIZACIÓN.

Corresponde a los propietarios-promotores del sector, costear el importe de las obras de urbanización así como todas aquellas necesarias para dotar de los correspondientes servicios.

El propietario actual del total ámbito que alcanzaría tras la modificación del planeamiento que se solicita esto es 182.400 m², es el propio urbanizador, esto es Inmuebles Elxas S.L, que tiene en su propiedad el 92,30 % de los terrenos, con importantes industrias en activo y una gran plantilla de trabajadores, lo cual garantiza indudablemente el desarrollo y financiación de las obras de urbanización previstas.

En cualquier caso no se derivará para Ayuntamiento de Aspe carga alguna de la actividad urbanizadora hasta tanto no reciba definitivamente la urbanización, siendo ésta el coste de mantenimiento de las infraestructuras que se recepcionen, lo que se analiza en el apartado siguiente.

I) CONCLUSIÓN.

Por tanto, de los datos anteriormente indicados y con la salvedad del cálculo estimativo del aprovechamiento tipo, la modificación de la actual de la U.E. 7.5 (tras la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 19 de diciembre de 2013) con los suelos de borde urbano, es perfectamente viable, máxime si tenemos en cuenta que el urbanizador tiene importantes intereses dentro del ámbito siendo necesario dotar de todos los servicios a las industrias preexistentes, así como poder otorgar licencias urbanísticas a todos los proyectos que se encuentran pendiente de autorización.

5. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

a) INTRODUCCIÓN.

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por la que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, determina las bases del régimen del suelo, entre los que se incluyen la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano.

Esta norma establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán realizar un informe o memoria de sostenibilidad económica. Así el artículo 15.4 del TRLS determina:

*“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la **implantación** y **el mantenimiento** de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

Tal precepto ha sido asimismo recogido por el Artículo 342 e) de la LOTUP, que exige que la Memoria Justificativa de la documentación del plan general estructural incorpore una Memoria de sostenibilidad económica, cuyo contenido podemos determinarlo en función de lo previsto en la normativa estatal, en cuanto al impacto de la actuación en la Hacienda Local del Ayuntamiento de Aspe.

b) CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN.

El nuevo ámbito denominado ZND-IN 1, cuyas determinaciones de ordenación estructural se establecen a través del presente documento y que se ordenarán pormenorizadamente en el posterior Plan Parcial, es el resultado de la ampliación de la superficie de la antigua Unidad de Ejecución 7.5 del Plan General de Aspe de 87.683 m², mediante la reclasificación de los terrenos colindantes de borde urbano y que darán como resultado la constitución de un nuevo ámbito de 182.400 m².

Los parámetros urbanísticos de desarrollo son los siguientes:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
SUPERFICIE DEL SECTOR (m2 suelo):	182.400 m2	IEB (m2 techo/m2suelo):
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2 suelo):	7.665 m2	IEI (m2 techo/m2 suelo):
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m2 suelo):	7.665 m2	IET (m2 techo/m2 suelo):
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m2 suelo):	0 m2	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2 techo):
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2 suelo):	0 m2	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2 techo):
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2 suelo):	0 m2	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2 techo):
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m2 suelo):	0 m2	
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m2 suelo):	0 m2	
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2 suelo):	0 m2	
SUP. RED PRIMARIA AFECTA		
A SU DESTINO (m2 suelo):	1.007 m2	
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m2 suelo):	181.393 m2	

Los costes previstos para la ejecución y desarrollo del Plan son los que han sido analizados en el informe de viabilidad económica, siendo éstos de 5.928.438,31, si bien, tanto las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo, como las de infraestructuras necesarias para las conexiones con las redes de saneamiento, telefonía, energía eléctrica, alumbrado público y abastecimiento de agua no supondrán coste para la administración, que recibirá las parcelas de titularidad pública y las que le correspondan por el excedente de aprovechamiento, urbanizadas y libres de cargas de urbanización.

m) COSTES DIRECTOS DE URBANIZACIÓN AYUNTAMIENTO.

Los costes indicados en el apartado anterior serán financiados por los propietarios del suelo, si bien y respecto del Ayuntamiento de Aspe, ha de precisarse que de conformidad con lo establecido en los Artículos 51 y 52 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, las fincas obtenidas en virtud de los deberes de promoción de las actuaciones de transformación urbanísticas se integrarán en los patrimonios públicos del suelo.

En su virtud, las Fincas de la Reparcelación que ya existen inscritas, las parcelas IND 1-4 e IND- 5-3 del Proyecto de Reparcelación de la UE 7-5 del PGOU de Aspe, se integrarán en el patrimonio municipal del suelo, si bien, dado que el uso industrial no es compatible con el uso residencial, serán los ingresos obtenidos mediante la enajenación de dichos terrenos los que se integren en la

conservación, administración y ampliación de dicho patrimonio municipal destinado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, o a otros usos de interés social, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa de aplicación.

Conforme a la Cláusula Duodécima del Convenio Urbanístico suscrito en su día con el Agente Urbanizador en fecha 13 de abril de 2007, las cargas de urbanización correspondientes a la superficie de reclasificación del borde urbano, esto es 94.717 m², serían asumidas por parte de los propietarios del Sector, por lo que 7.087 m² son cedidos libres de cargas de urbanización.

En cuanto al resto del 10% procedente de la actuación urbanística por el resto de los m² de la superficie del sector que ya existía en el PGOU, le corresponden al Ayuntamiento un total de 6.483,93 m², de los que se optó el pago en terrenos y pago en metálico, esto último respecto de la cuota de participación de las indemnizaciones, restando conforme al nuevo porcentaje de retribución (64,19%- tras la baja de la licitación) un aprovechamiento de 2.321,90 m², lo que se traduce en los siguientes datos:

Aprovechamiento derivado del porcentaje reclasificado:	7.087,01 m ²
Aprovechamiento neto derivado del suelo industrial inicial:	2.321,90 m ²
Total edificabilidad:	9.408,91 m ²

* El cálculo de los anteriores parámetros se han realizado tomando en consideración y a efectos orientativos del aprovechamiento tipo previsto en el antiguo Plan Parcial de la U.E. 7.5.

El valor del suelo adjudicado al Ayuntamiento asciende a 774.077,34 €, si bien tras pagar en terrenos las cargas de urbanización correspondientes a la parcela del suelo industrial del PGOU, que ascienden a 243.231,33 €, las fincas resultantes son:

IND-1-4: 5.139,46 m ² s con 6.627,96 m ² t valorada en 373.946,06 €
IND-5-3: 2.156,41 m ² s con 2.780,96 m ² t valorada en 156.899,95 €

Por tanto, los costes que suponen para el Ayuntamiento de Aspe la adquisición de dichas parcelas, 7.269,38 € se corresponden con la participación en las indemnizaciones a satisfacer por el

Ayuntamiento de Aspe respecto del aprovechamiento neto derivado del suelo industrial inicial del PGOU.

Dicha cantidad se encuentra consignada en el presupuesto municipal, habiéndose satisfecho ya al urbanizador el 30% correspondiente con las cuotas de urbanización que ya habían sido certificadas con carácter previo a la suspensión de las mismas tras la tan citada Sentencia del Tribunal Supremo.

n) RESERVAS DE SUELO CON DESTINO DOTACIONAL.

El desarrollo del ZND-IN 1 (antigua U.E. 7.5) no conlleva reserva de suelo con destino dotacional de la red primaria, salvo la correspondiente al nuevo viario Sur del ámbito y el suelo ya afecto a uso y destino existente al Este, junto a la actual CN-325.

Al no tratarse de un suelo residencial, los dotacionales que serán recibidos tras la finalización de las obras de urbanización se corresponden con red viaria (CV), Aparcamientos (CA) y Zonas verdes-jardines (VJ).

o) IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL.

A continuación se analizan los gastos que va a suponer para la administración local la ejecución, el mantenimiento de la actuación y la prestación de servicios y también los ingresos que se van a obtener, para comprobar si es una actuación sostenible a lo largo del tiempo o si hay que introducir factores de corrección.

Se procede a realizar un cálculo de los costes atribuidos al sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos que serán implantados, el mantenimiento de la red viaria, los servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, el alumbrado público, la recogida de basura y limpieza viaria y de los servicios de limpieza y mantenimiento de las zonas verdes.

COSTES DERIVADOS DE LA IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

Como se ha explicado anteriormente en esta memoria, la implantación y ejecución de las infraestructuras necesarias para el desarrollo de los sectores, no supone coste para la

administración, siendo éstos sufragados por los propietarios del suelo, a salvo de la cuantía ya convenida por el Ayuntamiento con el adjudicatario del PAI, cuyo montante asciende a 7.269,38 € .

MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS DOTACIONALES.

b.1 Infraestructuras viarias.

En las redes viarias, las actividades serán relativas a conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (cunetas, bordillos, etc.), y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado y otras instalaciones.

El coste de la plantilla actual destinada al mantenimiento de vías públicas asciende a 150.021,5€ (datos 2014), con un total de 8 trabajadores. No se consideran inversiones. Dichos datos atendiendo al total de m2 de viarios actualmente existentes, 600.000 m2, nos permite considerar una valor de 0,25 €/m² anuales de mantenimiento de viarios.

Si tenemos en consideración que la superficie viario del anterior Plan Parcial de Mejora aprobada ascendía a 50.533 m2s, obtenemos que el coste anual estimado de mantenimiento de los viarios ascenderá a 12.633,25 €/año.

b. 2. Zonas verdes públicas.

En las zonas verdes públicas el mantenimiento responderá a cuestiones de limpieza y cuidado de la vegetación, posible riego y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado.

El coste de la plantilla actual destinada al mantenimiento de zonas verdes asciende a 363.079,96 € (datos 2014), siendo un total de 15 trabajadores. No se consideran inversiones ni agua, este último al ser un coste gratuito para el Ayuntamiento. Dichos datos atendiendo al total de m² de zona verde actualmente existente en el municipio, 247.447 m², nos permite considerar una valor de 1,47 €/m² anuales de mantenimiento de las zonas verdes.

Por tanto el coste anual de este mantenimiento aplicando el valor anterior al dato de la superficie de zonas verdes correspondientes conforme al artículo 6.1 del Anexo IV de la LOTUP,

Superficie computable:	181.393,00 m ² s
Zonas verdes:	18.139,30 m ² s

La superficie de zonas verdes a mantener es de 18.139,30 m²s, por lo que el montante del coste anual estimado, conforme a la ratio de 1,47 €/m²ZV nos da un total de 26.664,77 €.

* El cálculo de los anteriores parámetros se han realizado tomando en consideración y a efectos orientativos del aprovechamiento tipo previsto en el antiguo Plan Parcial de la U.E. 7.5.

b. 3 Infraestructuras de abastecimiento de agua potable

La implantación inicial de la infraestructura se sufraga con las cargas de urbanización indicadas, por lo que el resto de costes de mantenimiento del servicios se sufragarán a través de la imposición de las correspondientes tarifas de abastecimiento, no suponiendo esto, por tanto, una carga económica para el ayuntamiento.

b. 4 EDAR e infraestructura de saneamiento

El canon de conexión se sufraga, como ya ha sido indicado, con cargo a las cargas de urbanización del desarrollo y en cuanto al coste de mantenimiento de la red de saneamiento y el coste del tratamiento de las aguas residuales a depurar serán sufragados por los usuarios a través del correspondiente canon de depuración en sus recibos de agua potable, por esta razón no le supone ninguna carga al Ayuntamiento.

b.5 Infraestructura suministro eléctrico y telefonía.

Las infraestructuras de suministro eléctrico de nueva implantación se sufragan con cargo al desarrollo del sector y una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por la empresa suministradora con cargo al servicio, no suponiendo carga al Ayuntamiento.

PRESTACIÓN DE SERVICIOS LOCALES.

c.1.- Recogida de residuos sólidos urbanos

Este servicio público se sufraga a través de la imposición de la tasa de recogida de basuras correspondiente, no suponiendo por tanto, una carga adicional para el Ayuntamiento.

c.2.- Policía local urbana

La prestación del servicio de seguridad ciudadana se llevará a cabo por la propia plantilla local. En la actualidad, la plantilla del municipio de Aspe es de 36 Agentes generando unos costes anuales de 1.394.670,96 para un término municipal de 69.790.000 m2.

Si bien, el Decreto 19/2003, de 4 de marzo, del Consell de la Generalitat, por el que se regula la Norma-Marco sobre Estructura, Organización y Funcionamiento de los Cuerpos de Policía Local de la Comunidad Valenciana, no establece los ratios de crecimiento de la plantilla en función de los m2 de ámbito local, sino que los estructura en función de la población.

En su virtud, la creación de un suelo industrial, no generará repercusión sobre el presupuesto local al no generar incremento de plantilla.

c.3.- Transporte urbano

No existe dicho servicio, por lo que la movilidad se realiza con carácter privado.

INGRESOS DE LA ACTUACIÓN PARA LA HACIENDA PÚBLICA

Básicamente los ingresos que va a percibir la administración a través de impuestos locales serán por los conceptos siguientes:

1. El impuesto de Bienes inmuebles (IBI)
2. Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)
3. El impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)
4. Tasas por la tramitación de licencias urbanísticas
5. Tasas derivadas de los instrumentos de intervención ambiental

1.- Impuesto de Bienes Inmuebles IBI

Los ingresos debidos al Impuesto de Bienes Inmuebles corresponden, en nuestro caso, a dos actos diferentes:

En primer lugar el desarrollo de los suelos urbanizables producirá la inclusión de nuevos solares en las normas de valoración de los bienes de naturaleza urbana, hasta ahora incluidos en el de bienes de naturaleza rústica. Y como consecuencia de ello se producirá un incremento en la recaudación municipal del Impuesto de Bienes Inmuebles.

Para su cálculo tendremos en cuenta en primer lugar que, el tipo medio de la Ordenanza Fiscal año 2015 para el Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana, es del 0,98% (Ordenanza Fiscal año 2015) y que la ponencia de valores, como referencia un solar industrial ya existente en la misma zona (datos 2014) nos ofrece el resultado siguiente del modelo adoptado.

Solar de 18.254 m² --> valor catastral 774.334,68 €

Nave edificada de 1.240 m² --> valor catastral 139.499,93 €

Con los datos anteriores, el m² de nave construido sale a 112,50 €, cantidad, que pondera al 0,98% nos ofrece el dato de 1,1025 €/m²t nave industrial. Y el suelo, resultaría a 0,4157 €/m²s.

Con estos valores obtenidos ya podemos calcular la repercusión de los solares resultantes y el techo edificado, teniendo en cuenta que las parcelas lucrativas estimadas serían de un total de 105.492 m² y el techo edificable de 136.045 m²t.

IBI		Precio/m2	INGRESOS
Suelo neto	105.492,00	0,4157	43.853,02
Construcción	136.044,75	1,1025	149.989,34
			193.842,36

2.- Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)

Al tratarse de un suelo industrial, la media de los vehículos estimada con nuevo domicilio fiscal en las industrias de nueva creación se estima utilizando otro suelo industria ya existente y colmatado respecto de los ingresos que se producen por los vehículos cuyo domicilio fiscal se halla dentro de dicho ámbito.

m2 suelo lucrativo Tres Hermanas I	Ingresos por vehículos	Ingresos por m2s
239.190,00	13.181,50	0,06

Por lo tanto, se estima 0,06 €/m2s, los ingresos por IVTM, luego el resultado de los ingresos respecto de los solares lucrativos del futuro desarrollo es de 5.813,55 €/año.

3.- Impuesto de construcciones, instalaciones y obras ICIO

Para el cálculo del importe de las Licencias de Obras de la edificación industrial prevista en el ZND-IN 1, podemos hacer una estimación considerando lo establecido en la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto:

Tipo impositivo: 3,75 % para el 2015

Módulo aplicable: 1.394 x 0,16 coeficiente para naves > de 1.000 m

0,22 coeficiente para naves < de 1.000 m

En el caso de construirse la totalidad de la edificabilidad prevista en el Plan (136.044,75 m2t), y suponiendo que el 25% se realizara en naves < de 1.000 m y el 75% > de 1.000 m, el impuesto ascendería a la cantidad de:

ICIO: 136.044,75 M2T	Techo	Precio/m2 modulo	Coefic. Pond.	Valor	Coeficiente %	INGRESOS
Construcción < 1000 m (25%)	34.011,19	1.394,72	0,22	10.435.938,35	3,75	391.347,69
Construcción > 1000 m (75%)	102.033,56	1.394,72	0,16	31.307.815,06	3,75	1.174.043,06
	136.044,75			41.743.753,42		1.565.390,75

Si bien, teniendo en consideración que aproximadamente el 50% del ámbito ya se encuentra construido, el resultado anterior se deprecia en un 50%, esto es, 782.695,38 €.

* El cálculo de los anteriores parámetros se han realizado tomando en consideración y a efectos orientativos del aprovechamiento tipo previsto en el antiguo Plan Parcial de la U.E. 7.5.

4.- Ingresos derivados de la tramitación de licencias urbanísticas y de actividad.

Los ingresos estimados por la tasa de tramitación de licencias urbanísticas, se calculan atendiendo al ejemplo de otro suelo industrial consolidado:

m2 suelo lucrativo Tres Hermanas I	Licencias edificación	Licencias actividad
239.190,00	116,00	116,00

De dicha ratio se obtiene el siguiente resultado:

m2 suelo lucrativo ZND-IN 1 (UE 7.5)	Licencias edificación	Licencias actividad
105.492,00	51,16	51,16

Teniendo en cuenta que la tasa por licencia de obras en nave industrial es de 1,40 €/m2 techo construido y éste, como hemos visto sería del 50% del potencial, el techo edificable sería de 68.022,38, lo que a 1,40 €, nos daría unos ingresos de 95.231,33 € una sola vez.

En cuanto a la tasa por licencias de actividad, ésta tributa con el módulo de 600 € x 3 sobre la licencia solicitada. De este modo y teniendo en cuenta que tramitaríamos un total de 51,16 licencias de actividad x 1.800,00 €, los ingresos ascenderían a 92.088,84 € una sola vez. No se tienen en consideración tasas por traspasos de actividad.

p) BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que se producirán como consecuencia del desarrollo urbanístico del ZND-IN 1, vemos el impacto sobre la Hacienda Local, con las tablas siguientes:

RESUMEN INGRESOS Y GASTOS DERIVADOS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN 25 PGOU

CONCEPTO	INGRESOS		GASTOS	
	UNA SOLA VEZ	PERIÓDICOS ANUALES	UNA SOLA VEZ	PERIÓDICOS ANUALES
Costes urbanización Ayuntamiento			7.269,38	
Mantenimiento infraestructuras viarias				12.633,25
Mantenimiento zonas verdes públicas				26.664,77
Infraestructura agua potable				-
EDAR e infraestructura de saneamiento				-
Infraestructura suministro eléctrico y telefonía				-
Recogida de residuos sólidos urbanos				-
Policía Local urbana				-
Transporte urbano				-
Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)		193.842,36		
Impuesto de vehículos (IVTM)		5.813,55		
Impuesto construcciones e instalaciones (ICIO)	782.695,38			
Tasas tramitación licencias urbanísticas	95.231,33			
Tasas tramitación instr. Intervención ambiental	92.088,84			
Sumas Totales	970.015,55	199.655,91	7.269,38	39.298,02

BALANCE REPERCUSIÓN SOBRE LA HACIENDA LOCAL	
INGRESOS DE IMPLANTACIÓN	970.015,55
COSTES DE IMPLANTACIÓN	7.269,38
Saldo positivo para la Hacienda Local	962.746,17
INGRESOS ANUALES	199.655,91
COSTES ANUALES	39.298,02
Saldo positivo para la Hacienda Local	160.357,89

Por lo tanto, el Balance es positivo para la Hacienda Pública Local, tanto en su momento inicial o de implantación, como en su proyección futura anual, pues los ingresos periódicos anuales procedentes, principalmente del IBI, costearán sobradamente los gastos derivados de dicho desarrollo para las arcas municipales, ello no obstante partiendo de la hipótesis de tomar como valor de referencia el aprovechamiento tipo previsto en el antiguo Plan Parcial.

q) ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Dentro de los contenidos del informe de sostenibilidad económica, no sólo debe valorarse el nivel de afectación de la Administración Local, sino también evaluar si los cambios en los usos productivos que generarán las actuaciones planteadas en el Plan General, están orientadas a adecuar el uso del suelo a las necesidades del municipio.

En este caso, no se producen cambios en los usos establecidos por el Plan General, manteniéndose el uso industrial y siendo, como evidencia el estado actual del uso del suelo, un ámbito altamente consolidado con industrias, por lo que se considera absolutamente adecuado el destino del suelo al uso productivo industrial previsto.

r) CONCLUSIONES

El análisis sobre la sostenibilidad económica de la modificación del Plan General nº 25, para la nueva delimitación de borde urbano de la Unidad de Ejecución 7.5 industrial para convertirla en la zona de ordenación ZND-IN 1 de Aspe, se estima favorable, por cuanto que el Balance económico es positivo porque los ingresos superan a los gastos, tanto en el momento de la ejecución como en años sucesivos, por lo que es sostenible y por lo tanto, el Ayuntamiento podrá aplicar este ahorro bruto positivo a gastos de inversión real para el conjunto de la ciudad.

Por lo tanto, el presente desarrollo cuya modificación de plan general estructural se proyecta, es económicamente sostenible en la hipótesis considerada en esta memoria.

6. FIJACIÓN DE INDICADORES DEL SEGUIMIENTO DE SU EJECUCIÓN.

En el presente caso no se hace necesario el establecimiento de indicadores de seguimiento, pues tan pronto se proceda a la aprobación de la Modificación Puntual se dará curso a la tramitación del Plan Parcial de ordenación pormenorizada y se continuará con la vigencia del Programa de Actuación Integrada aprobado por el Ayuntamiento de Aspe.

No puede olvidarse en el presente apartado que la anulación del anterior Plan Parcial ha conllevado innegables efectos negativos tanto para el Agente Urbanizador y propietario mayoritario del ámbito, como para el propio Ayuntamiento de Aspe, encontrándose en la actualidad una Unidad de Ejecución en la que se encuentran suspendidas innumerables licencias de edificación y actividad hasta tanto en cuanto se proceda a la regularización urbanística del ámbito.

El documento adjunto se corresponde con la imagen electrónica obtenida por el Ayuntamiento de Aspe, con la validez y eficacia derivadas de la Ley 39/2015, y normas de desarrollo, mediante un proceso de digitalización conforme con la normativa citada y el Reglamento de la administración electrónica del Ayuntamiento de Aspe. Dicho documento puede ser comprobado mediante el Código Seguro de Verificación: 10707014410642773420 en <https://sede.aspe.es/eParticipa>

III. DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA.

El documento adjunto se corresponde con la imagen electrónica obtenida por el Ayuntamiento de Aspe, con la validez y eficacia derivadas de la Ley 39/2015, y normas de desarrollo, mediante un proceso de digitalización conforme con la normativa citada y el Reglamento de la administración electrónica del Ayuntamiento de Aspe. Dicho documento puede ser comprobado mediante el Código Seguro de Verificación: 10707014410642773420 en <https://sede.aspe.es/eParticipa>

1. ORDENACIÓN. PLANO 01: DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL E: 1/2.500

2. NORMAS URBANÍSTICAS DE RANGO ESTRUCTURAL.

a) Objetivos y directrices estratégicas del desarrollo previsto.

Conforme a lo dispuesto al artículo 22 de la LOTUP y en relación con lo dispuesto por los artículos 7 y siguientes de la LOTUP, se justifica a continuación el cumplimiento de los criterios de ocupación racional del suelo y que se ven concretados en:

a. Criterios de crecimiento territorial y urbano (artículo 7 LOTUP).

La Modificación propuesta viene a satisfacer la demanda existente de suelo industrial que permita la implantación de empresas que, por razón de su actividad, precisen de una importante ocupación de suelo.

Con el desarrollo de la Unidad de Ejecución 7.5 (ahora ZND-IN 1) se culmina el proceso de planificación y desarrollo urbanístico de los suelos calificados para uso industrial desde el propio PGOU, agotando las previsiones contenidas en dicho documento y que viene a justificar la necesidad de ampliar el ámbito de actuación de la Unidad de Ejecución 7.5 mediante la reclasificación de suelo que se pretende.

De igual forma y dando cumplimiento a las previsiones del PGOU, el desarrollo de esta Unidad de Ejecución y su modificación mantienen el criterio de ciudad compacta y expansión conexas del municipio, dotándola de coherencia con el resto de áreas urbanizadas y concretadas en su conexión con la Unidad de Ejecución 7.4, situada al Sur de la Unidad 7.5.

Consecuencia de lo anterior es la facilidad de acceso a las áreas ya urbanizadas o próximas a su urbanización, como es el caso que nos ocupa, favoreciendo su conexión con el propio núcleo urbano de Aspe.

b. Criterios de ordenación e integración paisajística (artículo 8 LOTUP).

Conforme al Instrumento de Paisaje que por el Órgano Ambiental se determine en el Documento de Alcance, la elaboración de la presente Propuesta de Modificación atenderá a los criterios contemplados en el artículo 8 de la LOTUP, con especial incidencia en el respeto de las edificaciones

a los elementos conformadores de los paisajes que permitan la correcta visualización y acceso al paisaje, sin elementos que lo distraigan mediante su integración en las áreas ya urbanizadas.

c. Criterios de ordenación de los recursos hídricos (artículo 9 LOTUP).

Conforme al informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar en fecha 29 de mayo de 2014, el desarrollo de la citada Unidad cuenta con la suficiencia necesaria en materia de recursos hídricos.

d. Criterios de integración territorial y paisajística (artículo 10 LOTUP).

El ámbito de la modificación que se propone no se ve afectado por la implantación de futuras infraestructuras de carácter supramunicipal, siendo únicamente reseñable su proximidad a la Carretera N-325 a la que se accede mediante las glorietas ya existentes, y estando el viario en la actualidad desdoblado y ejecutado, en parte, con cargo al ámbito de la actuación.

e. Criterios de ordenación del sistema rural (artículo 11 LOTUP).

A pesar de que la Propuesta de Modificación supone la reclasificación de un parte de Suelo No Urbanizable Común, no se ve afectado el medio rural del municipio de Aspe, localizado más hacia el Este del Sector y, en ningún caso, próximo a él.

f. Criterios para la mejora de la calidad de vida (artículo 12).

La ampliación del ámbito que se persigue da cumplimiento al modelo de ciudad compacta, con la precisa dotación de equipamientos y un diseño viario que permite su accesibilidad peatonal desde el propio núcleo urbano de Aspe.

En cuanto a la ordenación de la edificación, se ajustarán a los criterios de eficiencia energética que al efecto vienen recogidos en la normativa de aplicación.

g. Criterios de cohesión social y urbanismo

Como ya se ha expuesto la modificación de planeamiento general plantea una reclasificación de suelo junto a un ámbito de uso industrial ya clasificado, siguiendo con el modelo de ciudad compacta y que, en ningún caso, plantea posibles ampliaciones fuera de zonas inapropiadas para ello, alejadas del suelo consolidado y con valores o afecciones merecedores de protección.

Debido al uso industrial previsto para la Unidad de Ejecución, no se hace necesaria la reserva de suelos destinada a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, como tampoco para la implantación de centros sanitarios, educativos, asistenciales o administrativos. Conforme al procedimiento establecido para ello, se articularán las medidas necesarias para garantizar la participación pública en la toma de decisiones que afecte al desarrollo urbanístico del municipio.

Los anteriores criterios, quedan resumidos en los siguientes puntos:

- Se establece un modelo racional de ocupación del territorio que compatibiliza el desarrollo económico y social del municipio con el respeto de sus valores naturales, rurales y paisajísticos, de forma que, conforme a los principios inspiradores de la LOTUP, se debe alcanzar un deseable equilibrio entre el desarrollo económico, la cohesión social y la preservación de recursos, evitando crecimientos dispersos que implican un mayor consumo de infraestructuras y, por tanto, resultan medioambientalmente menos recomendables.
- El crecimiento propuesto sigue un modelo de ocupación compacto en torno al suelo industrial actual, lejos de un modelo de ocupación dispersa del territorio, aprovechando los suelos colindantes a la Unidad.
- Se redelimita una Unidad de Ejecución con el objetivo de proporcionar una mayor superficie de suelo industrial, que favorezca la implantación de nuevas industrias, al tiempo de posibilitar la permanencia de las existentes y productivas y, con ello, la posible generación de nuevos puestos de trabajo.
- Con el sometimiento a información pública de la Modificación Puntual del PGOU de dará audiencia a los particulares y al resto de Administraciones afectadas, garantizando la participación de los ciudadanos en la elección del modelo territorial de su municipio.

b) Disposiciones normativas de los estudios sectoriales.

Se atenderá al contenido de los distintos informes sectoriales que por el resto de Administraciones implicadas puedan emitirse en relación con la ordenación y desarrollo de la Unidad. De igual forma deberá realizarse consulta a las compañías suministradoras de los servicios de agua, energía

eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51 de la LOTUP.

c) Clasificación del suelo.

La Unidad de Ejecución 7.5 del PGOU de Aspe está clasificada actualmente como suelo urbanizable de uso predominante industrial. Por su parte la superficie de 94.717 m² que se pretende reclasificar, está clasificada por el PGOU de Aspe como Suelo No Urbanizable Común.

La modificación que se pretende albergará una superficie total de 182.400 m² de suelo urbanizable de uso predominante industrial (ZND-IN 1).

d) Regulación de zonas.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 25 de la LOTUP, la Unidad de Ejecución 7.5 se encuadraría dentro de las denominadas *zonas urbanizadas*, al contar con parte de los servicios urbanísticos necesarios para el uso que está calificada. La peculiar tramitación del anterior Plan Parcial de Mejora, la aprobación e inscripción registral del Proyecto de Reparcelación Forzosa y el inicio de los trabajos de la urbanización, han configurado la Unidad de Ejecución 7.5 como un ámbito desarrollado físicamente pero sin el necesario sustento legal y que ahora se pretende.

Ello ha dado lugar a que la parte de suelo que se pretende reclasificar haya asimilado las características propias de los suelos industriales conexos, convirtiéndose físicamente en parte integrante de los mismos, lo que posibilita, conforme a lo dispuesto por el artículo 25.2.b) de la LOTUP, su delimitación como *zona urbanizada*, pues la inclusión de estos suelos no urbanizables dentro de la Unidad de Ejecución 7.5 no va a comportar una más de una línea edificatoria de manzanas respecto de las previstas por el propio PGOU.

e) Criterios de cálculo y parámetros de equidistribución.

Conforme a lo dispuesto por los artículos 74 y 75 de la LOTUP, el cálculo del aprovechamiento tipo y las demás determinaciones son las que al efecto vienen establecidas en el propio PGOU de Aspe, concretados en 0,75 m²t/m²s.

f) Criterios de distribución de reservas de viviendas sometidas al régimen de protección pública.

En atención a lo dispuesto por el artículo 33 de la LOTUP y como quiera que la presente Propuesta de Modificación se plantea sobre suelos destinados al uso industrial, no se hace necesario establecer reserva alguna de suelo destinada a la promoción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, resultando incompatible el uso residencial.

g) Identificación de los instrumentos urbanísticos que contienen la ordenación pormenorizada.

El desarrollo de las previsiones contenidas para la Unidad de Ejecución 7.5 del PGOU de Aspe, una vez reclasificado el suelo no urbanizable común, se realizará mediante Plan Parcial conforme a lo dispuesto por el artículo 40 de la LOTUP.

h) Justificación de las determinaciones de carácter urbanístico en cuanto a parámetros y cálculos de la edificabilidad bruta.

De conformidad con el apartado 2 del Anexo IV de la LOTUP, se realizan los cálculos siguientes:

*“2.1. La **edificabilidad bruta (EB)** de un ámbito de actuación es la suma de todas las edificabilidades, destinadas a cualquier uso lucrativo (sin incluir la edificabilidad dotacional privada permitida por el plan), que pueden materializarse en dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2 techo) o en unidades de aprovechamiento (ua) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes correctores.*

*2.2. El **índice de edificabilidad bruta (IEB)** es el cociente entre la edificabilidad bruta de un ámbito de actuación y la superficie bruta de dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2 techo/ m^2 suelo) o en unidades de aprovechamiento por cada metro cuadrado de suelo (ua/ m^2 suelo) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes correctores.*

(...)

*2.5. La **edificabilidad terciaria (ET)** de un ámbito de actuación es la suma de todas las edificabilidades destinadas al uso terciario que pueden materializarse en dicho ámbito. Se*

expresa en metros cuadrados de techo (m^2 techo) o en unidades de aprovechamiento (ua) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes correctores.

*2.6. El **índice de edificabilidad terciaria (IET)** es el cociente entre la edificabilidad terciaria de un ámbito de actuación y la superficie bruta de dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2 techo/ m^2 suelo) o en unidades de aprovechamiento por cada metro cuadrado de suelo (ua/ m^2 suelo) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes correctores.*

*2.7. La **edificabilidad industrial (EI)** de un ámbito de actuación es la suma de todas las edificabilidades destinadas al uso industrial que pueden materializarse en dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2 techo) o en unidades de aprovechamiento (ua) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes correctores.*

*2.8. El **índice de edificabilidad industrial (IEI)** es el cociente entre la edificabilidad industrial de un ámbito de actuación y la superficie bruta de dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2 techo/ m^2 suelo) o en unidades de aprovechamiento por cada metro cuadrado de suelo (ua/ m^2 suelo) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes correctores”.*

En atención a lo anteriormente expuesto, las edificabilidades lucrativas y sus índices son los siguientes:

□ **Edificabilidad bruta (EB)**

Dado que la superficie del Sector se aumenta y pasa de los 87.683 m² iniciales del Plan General aprobado en el año 1995, a 182.400 m² (de los que la superficie computable es de 181.393 m² al existir 1.007 m² de zona de dominio público) y dado que se pretende mantener el aprovechamiento asignado en su día a la antigua Unidad de Ejecución 7.5, al igual que todas las demás industriales de Aspe, se estima en 0,75 m²t/m²s, la edificabilidad bruta lucrativa será de:

Sup. computable: 181.393 m²s

$$181.393 \text{ m}^2 \times 0,75 = 136.044,75 \text{ m}^2\text{t}$$

Así, la EB el ámbito nuevo propuesto de la U.E. 7.5 es de 136.044,75 m²t

$$\text{EB} = 136.044,75 \text{ m}^2\text{t}$$

❑ **Índice de edificabilidad bruta (IEB)**

De conformidad con lo anterior,

$$\text{IEB} = \text{EB}/\text{SB}$$

$$\text{IEB} = 136.044,75 \text{ m}^2\text{t}/181.393 = 0,75 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2$$

$$\text{IEB} = 0,75 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2$$

❑ **Edificabilidad terciaria (ET)**

ET = 13.604,47 m²t (se corresponde con el 10% de la edificabilidad total)

❑ **Índice de edificabilidad terciaria (IET)**

$$\text{IET} = \text{ET}/\text{SB}$$

$$\text{IET} = 13.604,4750/181.393 = 0,0750 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2$$

$$\text{IET} = 0,0750 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2$$

❑ **Edificabilidad industrial (EI)**

EI = 122.440,2750 m²t (se corresponde con el 90% de la edificabilidad total)

❑ **Índice de edificabilidad industrial (IEI)**

$$\text{IEI} = \text{EI}/\text{SB}$$

$$\text{IEI} = 122.440,2750/181.393 = 0,0675 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2$$

$$\text{IEI} = 0,0675 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2$$

No obstante todo lo anterior el cálculo correcto del aprovechamiento tipo será realizado en el Plan Parcial de Ordenación Pormenorizada, que en su momento se redacte para la tramitación del Sector.

3. FICHA DE ZONA

FICHA DE ZONA (urbanizada o de nuevo desarrollo)	ZND-IN1
DEFINICIÓN DE LA ZONA	SUELO URBANIZABLE (ANTIGUA U.E. 7.5)
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-IN1
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO	182.400 M2
USO DOMINANTE	Industrial
USOS COMPATIBLES	Terciario comercial, hostelería, oficinas, equipamientos, servicios urbanos y aparcamientos
USOS INCOMPATIBLES	Residencial y Terciario turístico
DENSIDAD	Aislada
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)	
POBLACIÓN MÁXIMA	0
PLANO	
PROTECCIONES	
No hay	
AFECCIONES	
Carretera Nacional 325 al Oeste del Sector	
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN	
No previstos	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS	
Tipología: edificación aislada Edificabilidad bruta: Aprovechamiento tipo: Una única unidad de ejecución. Se redactará el correspondiente Plan Parcial que ordenará pormenorizadamente el ámbito del Sector.	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
Se redactarán con el correspondiente Plan Parcial	

El documento adjunto se corresponde con la imagen electrónica obtenida por el Ayuntamiento de Aspe, con la validez y eficacia derivadas de la Ley 39/2015, y normas de desarrollo, mediante un proceso de digitalización conforme con la normativa citada y el Reglamento de la administración electrónica del Ayuntamiento de Aspe. Dicho documento puede ser comprobado mediante el Código Seguro de Verificación: 10707014410642773420 en <https://sede.aspe.es/eParticipa>

4. FICHA DE GESTIÓN

FICHA DE GESTIÓN SECTOR (SI)		SI 1
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN		URBANIZABLE INDUSTRIAL
ZONA DE ORDENACIÓN		ZND-IN 1
USO DOMINANTE		INDUSTRIAL
USOS COMPATIBLES		TERCIARIO COMERCIAL, HOSTELERÍA, OFICINAS EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS URBANOS Y APARCAMIENTOS
USOS INCOMPATIBLES		RESIDENCIAL Y TERCIARIO TURÍSTICO
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO		AR: 182.400 m2
PLANO		
		
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
SUPERFICIE DEL SECTOR (m2 suelo):	182.400 m2	IEB (m2 techo/m2suelo):
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2 suelo):	7.665 m2	IEI (m2 techo/m2 suelo):
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m2 suelo):	7.665 m2	IET (m2 techo/m2 suelo):
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m2 suelo):	0 m2	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2 techo):
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2 suelo):	0 m2	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2 techo):
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2 suelo):	0 m2	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2 techo):
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m2 suelo):	0 m2	
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m2 suelo):	0 m2	
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2 suelo):	0 m2	
SUP. RED PRIMARIA AFECTA		
A SU DESTINO (m2 suelo):	1.007 m2	
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m2 suelo):	181.393 m2	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN:		
Tipología: edificación aislada		
Edificabilidad bruta:		
Aprovechamiento tipo:		
El terciario compatible será del 10% de la edificabilidad total, sobre la parcela de resultado.		
CONDICIONES DE GESTIÓN:		
FIGURA DE PLANEAMIENTO:		GESTIÓN:
Plan Parcial que establezca la ordenación pormenorizada		Indirecta. Prioritaria.
		Programa de Gestión pendiente de aprobación planeamiento.
CONDICIONES DE EJECUCIÓN:		
Desarrollo en una única unidad de ejecución.		
Conexión e integración viaria con la CN-325 a través de dos rotondas previstas como red viaria primaria.		
A cargo del ámbito se ejecuta íntegramente la rotonda contemplada en el Proyecto de Desdoblamiento de la CN-325 en la confluencia con el viario de la U.E. 7.5 y de la U.E. 7.4 (colindante), así como la rotonda que se recoge como viario estructural en la modificación del PGOU. (Obras que ya han sido anticipadas y ejecutadas).		
Servicios de agua potable y saneamiento y pluviales, conforme a lo que en su momento se indique en los correspondientes informes. Se sufragará la red de saneamiento y pluviales en conjunto con las unidades de ejecución 7.2, 7.3 y 7.4 del PGOU. (obras anticipadas y ejecutadas).		
Electricidad: se suscribirá convenio individualizado con la compañía Iberdrola para una nueva infraestructura eléctrica desde la Subestación de Novelda.		

El documento adjunto se corresponde con la imagen electrónica obtenida por el Ayuntamiento de Aspe, con la validez y eficacia derivadas de la Ley 39/2015, y normas de desarrollo, mediante un proceso de digitalización conforme con la normativa citada y el Reglamento de la administración electrónica del Ayuntamiento de Aspe. Dicho documento puede ser comprobado mediante el Código Seguro de Verificación: 10707014410642773420 en <https://sede.aspe.es/eParticipa>

5. CATÁLOGO DE PROTECCIONES Y DELIMITACIÓN DE ZONAS DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA Y ENTORNOS DE PROTECCIÓN

No existen elementos patrimoniales catalogados ni áreas arqueológicas identificadas en el entorno de la superficie propuesta para la Unidad de Ejecución 7.5.

En Aspe a 7 de octubre de 2016



Fdo: Irene Campillo López
Arquitecto



Fdo: Ignacio Quesada Lledó
Abogado urbanista