

DILIGENCIA.- Sometido a Información
Pública por acuerdo
de Pleno de
fecha 16-12-2009

EL SECRETARIO



DILIGENCIA.- Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
fecha 31 MAR 2008

EL SECRETARIO



PLAN ESPECIAL DE LA ZONA 17. AREA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este
documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

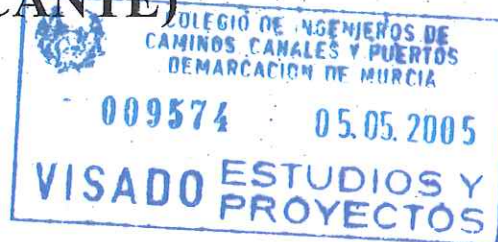
el día

8 MAR 2006

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



ASPE, AGOSTO DE 2003
C.I.: AS0301



CAUCE PROYECTOS Y OBRAS S.A.

Avda. El Bañet, 2

03160 ALMORADÍ (Alicante)

Tfno: 965701987 Fax: 966782301

E. Mail: cauce@cauce.es

ENMANUEL ESQUIVA BAILÉN

ING. DE CAMINOS, C. Y P.

COLEGIADO Nº 15.588

INDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. Antecedentes
- 1.2. Localización y entorno
- 1.3. Planeamiento vigente
- 1.4. Iniciativa y procedimiento
- 1.5. Usos y edificaciones preexistentes

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1. Identificación del instrumento de planeamiento
- 2.2. Objeto y contenido
- 2.3. Ámbito y justificación de la delimitación
- 2.4. Justificación de la delimitación del área de reserva y legitimación de la expropiación.
- 2.5 Ordenación.

3.- PLANOS

- 1. Plano de situación
- 2. Plano de emplazamiento
- 3. Delimitación del área de reserva
- 4. Ordenación



1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. Antecedentes

El Plan General de Aspe, aprobado definitivamente el 24 de mayo de 1995, prevé como uso característico del Sector 17 el de Equipamientos y Servicios Urbanos, remitiendo su ordenación a la redacción de un Plan Especial, redacción que lleva a cabo este equipo redactor en su condición de adjudicatario del concurso convocado a tal efecto por el Ayuntamiento.

Esta remisión a la redacción de planeamiento especial se fundamentaba en la necesidad de la previa delimitación de un área de reserva para la posterior obtención de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación. Sin embargo, en el tiempo transcurrido entre la aprobación del Plan General y la redacción del presente Plan Especial, se han modificado estas previsiones por cuanto la mayor parte de los terrenos incluidos en el Sector 17 han sido adquiridos por el Ayuntamiento de Aspe, siendo hoy de titularidad municipal, o por otras Administraciones Públicas.

Aun así, se plantea la necesidad de redactar este documento de planeamiento con un doble objeto: la delimitación de un área de reserva y la ordenación de los usos del ámbito incluido en la referida área de reserva.

De este modo, la delimitación del área de reserva se hace coincidir con el Sector 17, aunque la mayor parte de los terrenos ya sean de titularidad pública, para, por un lado, legitimar la posible expropiación de los terrenos que aun no lo son y por otro, ordenar la actuación a desarrollar en el área de reserva, no pudiendo, en consecuencia, reducir su superficie.



1.2. Localización y entorno

A efectos de la delimitación del área de suelo para patrimonio municipal y su ordenación, se ha de concretar su localización y entorno.

El área de reserva objeto de delimitación en el presente documento de Plan Especial coincide, como se ha expuesto en el apartado anterior, con los terrenos comprendidos en el Sector 17 del Plan General de Aspe, situados junto a la Avenida Tres de Agosto y Avenida Orihuela, al Oeste del casco urbano de Aspe.



1.3. Planeamiento vigente

El planeamiento contiene datos a tener en cuenta a efectos de la ordenación de los terrenos incluidos en el área de reserva, ya que esta coincide con el ámbito del Sector 17 del Plan General de Aspe.

"Plan General de Aspe

Sección 5. Zona 17. Áreas de Equipamiento y Servicios.

Artículo 8.1.9. Ámbito y uso característico.

1.- Comprende dicha zona los terrenos señalados en el Plano de Calificación y Regulación de Suelo Urbano con el Código 17.

La superficie total de la zona es de 5,988 Has.

Su ordenación se encomienda a la redacción de un Plan Especial

2.- El uso característico es el de Equipamientos y Servicios Urbanos.

Artículo 8.1.10. Criterios de ordenación

1.- Tipo de ordenación

Edificación aislada

2.- Edificabilidad

Sobre parcela neta 1,00 m²/m²s

3.- Usos

Se admiten todos los usos de equipamientos y servicios urbanos. Se permite la vivienda unifamiliar vinculada al servicio de vigilancia de las instalaciones. Asimismo se permite el uso comercial en su clase de bares y cafeterías vinculadas al servicio de la totalidad del area, con una superficie máxima construida de 500 m².

4.- Aprovechamiento tipo

Constituye dicha zona un área de reparto específica (nº 42) cuyo aprovechamiento tipo es 0,00, dado que no existe aprovechamiento lucrativo."



1.4. Iniciativa y procedimiento.

La iniciativa para la formulación del presente Plan Especial, en las modalidades previstas en el artículo 12.E de la LRAU y el artículo 26 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, corresponde al Ayuntamiento de Aspe, esto es, la Administración (art. 37 LRAU). Su trámite es el siguiente,

- Aprobación inicial. Ayuntamiento Pleno.
- Información publica del proyecto de un mes, del Proyecto de Plan Especial debidamente diligenciado, con anuncios en el DOGV y diario de amplia difusión en la provincia de Alicante.
- Aprobación provisional. Ayuntamiento Pleno.
- Aprobación definitiva, (art. 40 LRAU y art. 168 Reglamento). Corresponde a la COPUT.



1.5. Usos y Edificaciones existentes.

En el interior de la unidad existen instalaciones o construcciones que se integran en la ordenación de usos prevista por el Plan Especial:

- Unas pistas de fútbol y de tenis, que se encuentran en uso.
- Un pabellón cubierto, que se encuentra en uso.
- El cuartel de la Guardia Civil.
- Actualmente se encuentra en construcción una edificación que albergará un complejo con piscinas cubiertas

Todos estos usos son compatibles con los previstos para el Sector 17, de acuerdo a la normativa urbanística del Plan General, habiéndose tenido en cuenta su emplazamiento y volumetría en la actuación prevista por el presente plan.



2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. Identificación del instrumento de planeamiento.

El presente documento de planeamiento se califica como Plan Especial, así denominado por el artículo 99 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), y configurado en los artículos 12.E y 24 del mismo texto legal, así como en los artículos 86 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Se trata de la modalidad de planeamiento especial que prescriben los apartados C) y D) del artículo 86 del Reglamento de Planeamiento,

"C) Reserva de suelo: Cuando tengan por objeto crear o ampliar reservas de suelo para dotaciones, actuaciones de interés público o patrimonios públicos de suelo.

D) Ordenación de usos: Cuando tengan por objeto la ordenación de las actuaciones a desarrollar en los ámbitos incluidos en los Planes Especiales de reserva de suelo."

En el presente supuesto, es necesario señalar que no se modifica el planeamiento municipal vigente, por el contrario se desarrolla y su ámbito se contrae a parte del término municipal de Aspe, no afectando a otros municipios.



2.2. Objeto y contenido.

El objeto pretendido por el presente Plan Especial no es otro que, al amparo del artículo 99.1 de la LRAU y del art. 86 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, delimitar un área de reserva urbana para legitimar en ella la expropiación de los terrenos que incluye (en este caso de una parte de dichos terrenos) para la ejecución de dotaciones y ordenar las actuaciones a desarrollar en los ámbitos de dicha reserva de suelo.

Así pues, en razón del objeto pretendido se ha de articular el contenido y documentación del Plan Especial, aspectos que el artículo 24 de la LRAU y el artículo 89 del Reglamento de Planeamiento no concretan, estableciendo muy al contrario, la aludida dependencia funcional en razón del objeto.

En este caso, el contenido del Plan Especial deberá, por un lado delimitar el área de reserva con el máximo rigor, justificando su ámbito y la necesidad de procedencia de la adopción de la técnica de la reserva de suelo para la ejecución de dotaciones. Y por otro lado, prever y justificar la ordenación prevista dentro de dicha área de reserva para dotaciones.



2.3. Ámbito y justificación de la delimitación

a) El área de reserva que se **delimita** comprende una superficie de 59.880 m2, que se ajusta a la delimitación del área 17 contenida en el plan general vigente.

b) La relación de **propiedades** incluidas es la siguiente,

La estructura de la propiedad del suelo incluido en el ámbito de actuación es de tres propietarios, todos ellos identificados. De acuerdo con los datos que obran en el Catastro, debidamente actualizada, la relación de propietarios incluidos en el ámbito del área de reserva que se delimita es la siguiente,

- AYUNTAMIENTO DE ASPE, con una superficie de 36218 m2
- MINISTERIO DE DEFENSA, con una superficie de 2903 m2
- FRANCISCO DIEZ BARCELONA, con una superficie de 8441 m2

A continuación se incluye la delimitación aproximada de las parcelas.

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este
documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día

8 MAR 2006

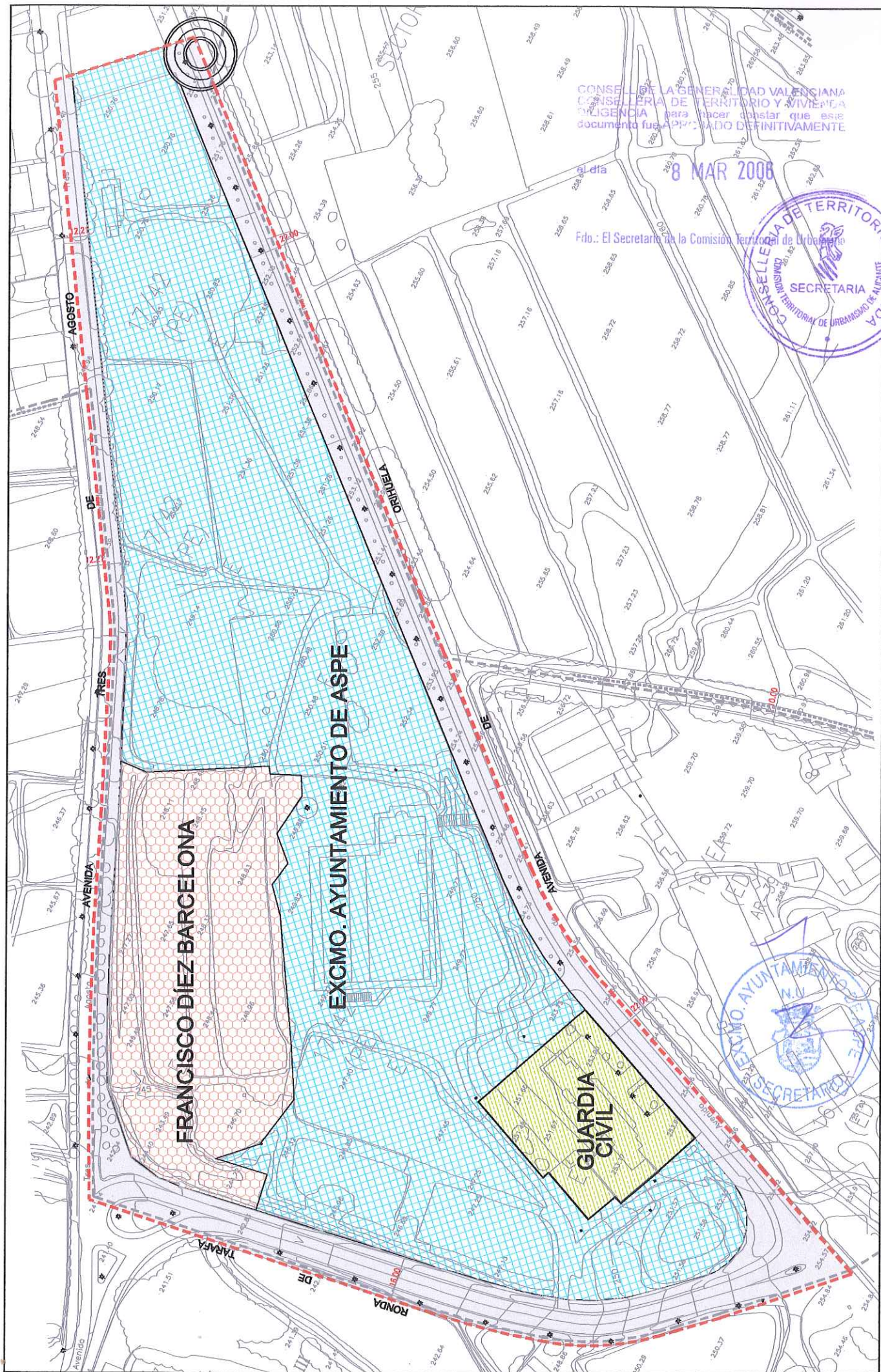
Fdo.: El Secretario de la Comisión



CONSELLERIA DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA
COMISIÓ DE ORDENAMIENTOS PARA HACER CONSTAR QUE ESTE
DOCUMENTO FUE APROBADO DEFINITIVAMENTE

8 MAR 2008

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



c) Justificación de la localización y de la delimitación.

Se trata de una delimitación coherente para el área de reserva propuesta, siendo un área situada en pleno casco urbano de Aspe, lo que permite un mayor y más fácil acceso a las instalaciones que se localicen en la referida área de reserva, manteniéndose íntegramente el ámbito del Sector 17.

CONSELL DE LA GENERALIDAD VA
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVI
DILIGENCIA para hacer constar que
documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día

8 MAR 2006

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial



2.4. Justificación de la delimitación del área de reserva y legitimación de la expropiación.

2.4.1. Necesidad de justificación.

El art. 9 de la Constitución establece una clara prohibición del proceder arbitrario de la Administración, su trascendencia jurídica es la nulidad de los actos no motivados. El planteamiento constitucional se traduce en una premisa clara: la falta absoluta de motivación no es mas que una mera emanación de la voluntad subjetiva y no es admisible en el campo del derecho. Por el contrario, el acto discrecional contiene en sí mismo necesariamente su justificación, en orden al logro del interés publico, motivación que, por otro lado, permite la eficacia del control jurisdiccional.

Es precisamente el planeamiento urbanístico, por su propia naturaleza, donde se manifiesta con mayor crudeza la discrecionalidad en el proceder de la Administración, por ello, el requisito de la motivación se constituye en esencial. Así lo declara de forma reiterada la jurisprudencia, la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de febrero de 1992 contiene consideraciones como la siguiente: *"...la profunda discrecionalidad del planeamiento (...) explica la necesidad esencial de la Memoria como elemento fundamental para evitar la arbitrariedad"*. En el mismo sentido las Sentencias de 25 de abril, 9 de julio y 20 de diciembre de 1991, 13 de febrero y 18 de mayo de 1992 y 5 de junio de 1995.

En síntesis, cabe insistir en que la importancia de la motivación del planeamiento es trascendental, pues la amplia diversidad de este como conjunto normativo emanado de la Administración, con la repercusión que ello puede comportar en la regulación del derecho de propiedad, justifica la necesidad esencial de las determinaciones del planeamiento que necesita de la exteriorización de las razones que las fundan.



2.4.2. Motivación material.

El área de reserva de suelo que constituye el Sector supone una previsión de obtención de suelo publico por el Ayuntamiento de Aspe, con destino a la creación de una gran zona dotacional, de forma que se palie las necesidades evidentes que en cuanto a este tipo de suelo tiene el municipio en el casco urbano, atendiendo así a una necesidad objetiva.

Como ya se expuso con anterioridad y se ha acreditado en el apartado 2.3.b), "Estructura de la Propiedad", la mayor parte de los terrenos incluidos en el área de reserva son de titularidad municipal o de titularidad publica y están edificados, siendo su uso compatible con los usos previstos en el Plan General para el Sector, (Cuartel de la Guardia Civil), no siendo necesario proceder a su expropiación para la ejecución del área de equipamientos y servicios que es el Sector 17.

Pero se ha mantenido la delimitación del área de reserva coincidente con el referido Sector por cuanto el objeto de este Plan Especial es doble al no solo establecer dicha área, sino demás, ordenar los usos. Esta ordenación de la actuación que se va a desarrollar en el Sector 17, en los términos que se justifican en el apartado siguiente, la prevé el articulo 86.2.d) para "*los ámbitos incluidos en los Planes Especiales de Reserva de Suelo*", por lo que, y a efectos de una completa ordenación del sector se ha mantenido la coincidencia de la delimitación del área de reserva con el limite del Sector previsto por el Plan General como Sector 17.



2.5. Ordenación

2.5.1.- Justificación y descripción de la ordenación.

2.5.1.1.- Cumplimiento del PGOU.

El presente Plan Especial se ha redactado teniendo en cuenta la normativa de obligado cumplimiento contenida en el PGOU vigente acerca de la Zona 17. Áreas de equipamientos y servicios, que a continuación se transcribe:

Art. 8.1.9.- Ámbito y uso característico.

1.- Comprende dicha zona los terrenos señalados en el plano de Calificación y Regulación de Suelo Urbano con el código 17.

La superficie total de la zona es de 5,988 Ha.

Su ordenación se encomienda a la redacción de un Plan Especial.

2.- El uso característico es el de equipamientos y servicios urbanos.

Art. 8.1.10.- Criterios de ordenación.

1.- Tipo de ordenación.

Edificación aislada.

2.- Edificabilidad.

Sobre parcela neta 1,00 m²t/m²s

3.- Usos.

Se admiten todos los usos de equipamientos y servicios urbanos. Se permite la vivienda unifamiliar vinculada al servicio de vigilancia de las instalaciones. Asimismo se permite el uso comercial en su clase de bares y cafeterías vinculadas al servicio de la totalidad del área, con una superficie máxima construida de 500 m².

Se declaran incompatibles el resto de usos.

4.- Aprovechamiento tipo.

Constituye dicha zona un área de reparto específica (nº 42) cuyo aprovechamiento tipo es 0,00 dado que no existe aprovechamiento lucrativo.



2.5.1.2.- Justificación y descripción de la ordenación propuesta.

Alternativas analizadas.

En el estudio de alternativas realizado se partió de las siguientes hipótesis:

- En la zona existen edificaciones cuyo uso está de acuerdo con el uso característico de la zona, por lo que la ordenación debe evitar dejar fuera de ordenación estas edificaciones.
- Dado el uso de la zona, se prevé un futuro acceso a la misma desde la glorieta situada al noreste del sector, que constituirá el acceso principal a la zona deportiva desde la Avenida de Orihuela.
- El enlace existente entre la Ronda de Tarafa y la Avenida Tres de Agosto se mejorará mediante la ejecución de una futura rotonda.

En primer lugar se realizaron contactos con el Excmo. Ayuntamiento de Aspe para conocer la demanda de suelos de equipamiento y servicios urbanos existente, de forma que las zonas edificables a prever fueran envolventes de los posibles usos demandados, posibilitando así distintas alternativas de desarrollo de la zona.

En base a las necesidades municipales se previeron distintas disposiciones de zonas deportivas (pistas de voleibol, frontón, etc.), realizando envolventes de los terrenos ocupados, delimitándose así 3 zonas para uso de equipamiento y 1 zona para uso de servicio urbano.

El espacio del sector restante se destina a viario de acceso y aparcamiento de las áreas deportivas. Se prevé un acceso rodado al pabellón polideportivo, actualmente existente. Además al noreste del sector se provee al mismo de



una gran zona destinada al aparcamiento de los vehículos de los usuarios de las instalaciones deportivas.

Justificación y descripción de la ordenación.

La zona 17 viene delimitada en el plan general vigente del municipio de Aspe, quedando en su interior parte de los viales de la Avenida 3 de Agosto, Avenida Orihuela, y travesía entre ambas. Estos viales tienen un carácter estructural dentro del municipio, recogiendo dicha clasificación en el presente Plan Especial, identificándolos como pertenecientes a la red estructural de viario.

En el interior de la zona 17 se han reservado 3 zonas destinadas a equipamiento y 1 zona destinada a servicio urbano.

La zona 1 de equipamiento se ha destinado a uso deportivo, recreativo y docente, estando éste último justificado por el actual uso de la zona (invernaderos de un taller de enseñanza). La superficie de esta zona es de 2.198,91 m².

La zona 2 de equipamientos se ha destinado a uso deportivo y recreativo, estando éste justificado por la existencia en esta zona de distintas pistas deportivas al aire libre, previendo superficie a su alrededor para la futura expansión de estos usos en la parcela. La superficie de esta zona es de 21.763,43 m².

La zona 3 de equipamientos se ha destinado a uso deportivo y recreativo, estando éste justificado por la existencia en esta zona del pabellón polideportivo y la piscina cubierta, previendo superficie a su alrededor para la expansión de la zona. La superficie de esta zona es de 8.412,39 m².



La zona de de servicios urbanos se ha previsto en la parcela en que actualmente se halla el cuartel de la guardia civil. La superficie de esta zona es de 2.903,08 m².

Con la delimitación de estas parcelas quedan una serie de zonas residuales no aptas para su utilización deportiva ni de aparcamiento, que se han destinado a zona verde, para generar zonas ajardinadas de estética agradable, y zonas para acceso peatonal desde las inmediaciones.

Por último el resto del sector se ha destinado a viario y aparcamiento de la red secundaria, generándose un número total aproximado de plazas de aparcamiento (con un módulo de 1 plaza cada 25 m²) de 300 plazas, suficiente para el servicio a las instalaciones deportivas.

La intersección entre la Ronda de Tarafa y la Avenida Tres de Agosto, al que se le incorporará el viario perimetral del Sector se resuelve mediante una rotonda de 42 metros diámetro exterior.



2.5.2.- Normativa urbanística.

Descripción y ámbito.

La delimitación del ámbito de la actuación se encuentra grafiada en el plano nº 3 del presente documento, coincidiendo con la delimitación contenida en el PGOU vigente para la denominada Zona 17. Área de equipamientos.

La superficie de esta área es de 59.880 m².

Normativa supletoria.

En todo lo no previsto en estas Ordenanzas, cuya aplicación tendrá carácter prioritario dentro del ámbito del Plan Especial, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Aspe, en la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística, en la Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre el régimen del suelo y valoraciones, en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Decreto 201/1998) y en los reglamentos estatales de Gestión y Disciplina Urbanística (mientras éstos continúen en vigor en el ámbito de la Comunidad Valenciana) y en cualquier modificación que las normas citadas pudieran sufrir durante la vigencia del Plan Especial y fuera aplicable a la fase de desarrollo del mismo.



Edificabilidad.

Se fija una edificabilidad sobre parcela neta de la zona 17 de 1,00 m²/m², lo que equivale a una superficie edificable máxima de 47.562 m²t.

Condiciones a cumplir en el desarrollo de la ordenación.

Se deberán respetar las afecciones impuestas a la zona por el PGOU y la legislación de carreteras en cuanto a bandas de afección.

El viario de la red secundaria a reservar en el interior de la zona deportiva deberá preverse a las cotas de rasante necesarias para posibilitar su conexión a:

- La glorieta situada al noreste del sector, que constituirá el acceso principal a la zona deportiva desde la Avenida de Orihuela.
- El enlace entre la Ronda de Tarafa y la Avenida Tres de Agosto, situado al noroeste del sector, y que en un futuro se realizará mediante glorieta.

Tipo de ordenación.

La tipología edificatoria a emplear será la de edificación aislada.



Sust. J. de
Acuerdo
21-11-2005

Condiciones de uso y volumen.

Zona de servicio urbano: seguridad pública.

El uso característico de esta zona será el de servicio urbano seguridad pública, según definición de estos usos contenida en el PGOU.

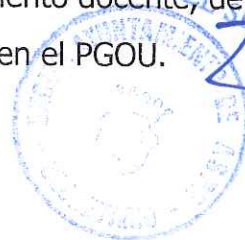
Se consideran usos compatibles:

- El de vivienda unifamiliar vinculada al servicio de vigilancia de las instalaciones.
- El de vivienda plurifamiliar afecta al servicio de seguridad pública (viviendas del personal de la Guardia Civil y sus familias, integradas en el propio cuartel).
- Los usos de equipamientos, servicios urbanos y servicios técnicos que completen y potencien el uso característico previsto para la zona.
- El uso aparcamiento.

La altura libre máxima de edificación permitida en esta zona es de 15 metros.

Zona 1 de equipamientos.

El uso característico de esta zona será el de equipamiento docente, deportivo o recreativo, según definición de estos usos contenida en el PGOU.



DILIGENCIA: Aprobada provisionalmente
por el Jefe de la Subdirección de
fecha 31 MAR 2005

DILIGENCIA: Aprobada provisionalmente
por el Jefe de la Subdirección de
fecha 16 ENE 2005

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Aprobadas las modificaciones
por el Jefe de la Subdirección de
fecha 24 NOV 2005

EL SECRETARIO

Se consideran usos compatibles:

- El de vivienda unifamiliar vinculada al servicio de vigilancia de las instalaciones.
- Los usos de equipamientos, servicios urbanos y servicios técnicos que completen y potencien el uso característico previsto para la zona.

La altura libre máxima de edificación permitida en esta zona es de 10 metros.

Zona 2 de equipamientos.

El uso característico de esta zona será el de equipamiento deportivo o recreativo, según definición de estos usos contenida en el PGOU.

Se consideran usos compatibles:

- El de vivienda unifamiliar vinculada al servicio de vigilancia de las instalaciones.
- El uso comercial en su clase de bares y cafeterías vinculadas al servicio de la totalidad del área, con una superficie máxima construida (en la totalidad del ámbito del Plan Especial) de 500 m².
- Los usos de equipamientos, servicios urbanos y servicios técnicos que completen y potencien el uso característico previsto para la zona.



La altura libre máxima de edificación permitida en esta zona es de 10 metros.

Zona 3 de equipamientos.

El uso característico de estas zonas será el de equipamiento deportivo o recreativo, según definición de estos usos contenida en el PGOU.

Se consideran usos compatibles:

- El de vivienda unifamiliar vinculada al servicio de vigilancia de las instalaciones.
- El uso comercial en su clase de bares y cafeterías vinculadas al servicio de la totalidad del área, con una superficie máxima construida (en la totalidad del ámbito del Plan Especial) de 500 m².
- Los usos de equipamientos, servicios urbanos y servicios técnicos que completen y potencien el uso característico previsto para la zona.

La altura libre máxima de edificación permitida en esta zona es de 15 metros.

Uso dotacional viario (comunicaciones) de la red estructural.

Este uso se corresponde con las carreteras que delimitan al Norte, Sur y Oeste el ámbito del Plan Especial y pertenecen a la red estructural de viario según el planeamiento vigente de Aspe.



Se caracteriza esta zona por no ser edificable, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano.

Los usos admitidos son los previstos para esta clase de vías en el planeamiento general vigente.

Uso dotacional viario y aparcamiento de la red secundaria.

Este uso se corresponde con el viario a desarrollar en el interior del ámbito del Plan Especial (exceptuando los viales existentes que lo delimitan y que forman parte de la red estructural) que posibilita el acceso y aparcamiento de los vehículos rodados a las proximidades de las zonas destinadas a equipamientos y servicios urbanos.

Se caracteriza esta zona por no ser edificable, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano.

Los usos admitidos son calzadas (tránsito rodado y aparcamientos), aceras y paseos (tránsito peatonal), y zonas verdes compatibles con el uso aparcamiento (delimitación de aparcamientos)

Se dotará al sector de una gran zona de aparcamiento, proporcionada a las pistas deportivas construidas y a la posibilidad de que se realicen



competiciones de ámbito supramunicipal para lo que se preverán plazas de aparcamiento para autobuses y minusválidos.

Se permiten la cubrición de aparcamientos con elementos diáfanos.

Uso zonas verdes.

La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar las plantaciones arbóreas que, con arreglo a las condiciones climáticas de la zona, puedan corresponder. Igualmente se dispondrán en los mismos áreas que faciliten el esparcimiento de las personas, dotándolas de las instalaciones precisas.

Además de las actividades propias del uso y esparcimiento al aire libre (areas de juegos, picnics, barbacoas, etc.) se permiten los usos deportivos al aire libre que no ocupen una superficie superior al 50% del jardín.

En el resto del jardín se permite la construcción de edificaciones auxiliares al servicio de los usos permitidos (deportivos, barbacoas, etc.) así como pequeñas edificaciones e instalaciones complementarias a las actividades propias de esta área, como templetes, quioscos, etc., que habrán de integrarse en el diseño del área.



El total de la edificación no podrá ocupar una superficie superior al 5% de la superficie del jardín, y el número de plantas permitidas será de una (con altura total de 3 m.). La distancia mínima a cualquier linde será de 5 m.

Se consideran compatibles los usos de aceras y paseos para el tránsito peatonal.

Estudios de detalle.

Cuando por las necesidades específicas del equipamiento de que se trate, sea necesario realizar una edificación de características especiales, para cuyo diseño óptimo sea improcedente seguir las condiciones de edificación fijadas en el presente documento para la zona en que se emplaza, podrá eximirse su cumplimiento mediante la redacción, tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle, que cumpla como condición el no superar la edificabilidad total prevista para la zona 17.

Condiciones estéticas.

El tratamiento exterior de las edificaciones es libre y se exigirá el empleo de materiales no deleznales y de no rápido envejecimiento.

Las construcciones auxiliares, instalaciones o servicios complementarios deberán ofrecer un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

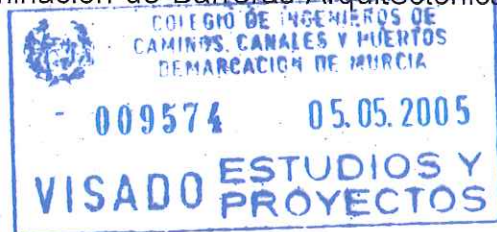


Los espacios de la parcela en cada zona libres de edificación deberán tratarse adecuadamente en toda su superficie, para lo cual los proyectos de edificación de cada zona adjuntarán planos de tratamiento de la totalidad de la misma, concretando los usos y tratamientos en toda su superficie.

Se prohíbe la utilización de estos espacios como depósito de materiales o vertidos de desperdicios.

Eliminación de barreras arquitectónicas.

Todas las edificaciones que integran el sistema de equipamiento comunitario se diseñarán de forma tal que quede garantizada la accesibilidad de las personas con movilidad reducida, dando cumplimiento estricto a lo establecido en las Normas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas vigentes en la Comunidad Valenciana.



Aprovechamiento tipo.

La zona constituye un área de reparto específica (nº 42 según el PGOU vigente), cuyo aprovechamiento tipo es 0,00 dado que no existe aprovechamiento lucrativo.

Aspe, agosto de 2003

Fdo. Fdo. Juan E. Serrano Lopez

Fdo. Enmanuel Esquivá Bailén

