



DOCUMENTO DE INICIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL PORMENORIZADA DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PGOU DE ASPE PARA LA REGULACIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS QUE AFECTAN A LAS PARCELAS DE USO EQUIPAMIENTO DOCENTE

ASPE, NOVIEMBRE 2018



ÍNDICE:

I. BORRADOR	4
1.1. ANTECEDENTES	4
1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	6
1.3. ALCANCE Y OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN	7
1.4. ARTÍCULOS A MODIFICAR.....	7
1.4.1. Redacción Actual	8
1.4.2. Redacción Propuesta	13
II. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO.....	20
2.1. INTRODUCCIÓN.....	20
2.2. ANTECEDENTES	20
2.3. CONTENIDO DEL DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO	21
2.3.1. Objetivos de la Planificación y descripción de la Problemática sobre la que actúa	22
2.3.2. Alcance, Ámbito y posible Contenido de las alternativas del plan que se propone	22
2.3.3. Desarrollo Previsible.....	24
2.3.4. Diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado	25
2.3.5. Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático	25
2.3.6. Incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros Instrumentos de la Planificación Territorial o Sectorial	25
2.4. APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA	26
2.4.1. Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica.....	26
2.4.2. Resumen de los motivos de la selección de las Alternativas contempladas	27
2.4.3. Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el Medio Ambiente y en el Territorio, que se derive de la aplicación de la modificación del plan, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo	27
2.4.4. Descripción de las Medidas Previstas para el Seguimiento Ambiental del Plan.....	27
2.5. CONCLUSIÓN	27



I. BORRADOR

MODIFICACIÓN PUNTUAL PORMENORIZADA DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PGOU DE ASPE PARA LA REGULACIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS QUE AFECTAN A LAS PARCELAS DE USO EQUIPAMIENTO DOCENTE

ASPE, NOVIEMBRE 2018



I. BORRADOR

1.1. ANTECEDENTES

El Plan General Municipal de Ordenación de Aspe, aprobado en el año 1995, tuvo en su creación, como uno de sus objetivos principales, solucionar el gran déficit de equipamientos en el suelo urbano.

Dicho Plan divide el Suelo en tres clases: urbano, urbanizable y no urbanizable, subdividiendo a su vez, el primero de ellos en un total de 14 zonas: 10 residenciales, 1 dotacional y 3 industriales.

El Plan General de Ordenación Urbana de Aspe, en su Refundido de 2012, contiene, entre otras, las “Condiciones Particulares de los Usos y de la Edificación en el Suelo Urbano Ordenado y en el Suelo Urbanizable Pormenorizado”, en el Título VII, de cada una de las zonas mencionadas. Dentro del Capítulo V se pueden encontrar, por ejemplo, las Condiciones Particulares de la Zona 4: Serranica, cuyo contenido detalla el ámbito y uso característico (Art. 7.5.1.); las condiciones de volumen (Art. 7.5.2.) (tipo de ordenación, parcela, alineaciones y alturas); las condiciones estéticas (Art. 7.5.3.) y las condiciones de uso (Art. 7.5.4). Dichas condiciones son de aplicación a toda la zona 4, *“exceptuando la manzana de uso equipamiento docente existente, incluida su ampliación, a la que no le será de aplicación las condiciones del presente Capítulo y se regulará por lo fijado en el artículo 4.6.5. nº 4 – Condiciones de edificación de los equipamientos”*. En él se pueden encontrar, como parámetro de aplicación para la edificación:

- *Tipo de ordenación: Edificación aislada*
- *Edificabilidad máxima: un (1) m²/m²*
- *N.º máximo de plantas: cuatro (4)*
- *Ocupación máxima: sesenta (60) por ciento*
- *Retranqueo mínimo a linderos: tres (3) metros*

En el propio PGOU, dentro del mismo Título VII, encontramos también las Condiciones Particulares de la Zona 11: Área Docente, cuyo uso característico es, propiamente, el de equipamiento docente. En el Art. 7.12.2. Condiciones de Volumen, establece, entre otros, el tipo



de ordenación, la parcela mínima, edificabilidad, ocupación máxima de parcela, alturas, y separaciones mínimas a los lindes de parcela.

Como conclusión podemos determinar, que el PGOU de Aspe establece, los parámetros urbanísticos para las parcelas de uso Equipamiento Docente, básicamente, de dos maneras. La primera de ellas, en algunas zonas, remitiendo, bien directa o indirectamente (por omisión) al Art. 4.6.5, dentro de la Sección 3: Condiciones Particulares para los Equipamientos y Servicios Urbanos (sistema de equipamiento comunitario), perteneciente al Capítulo VI: Condiciones Particulares de los Usos Dotacionales. La segunda, por pertenecer, dichas parcelas, directamente, a la Zona 11, zona regulada específicamente para este tipo de uso.

A continuación, se muestra un resumen de los centros/ parcelas docentes existentes en Aspe, indicando la zona a la que pertenecen, así como la regulación de sus parámetros urbanísticos (ver plano adjunto).

CENTRO	ZONA PGOU	PARÁMETROS URBANÍSTICOS
CEIP Dr Calatayud - antiguo	Z 1	Sin mención de parámetros Urbanísticos E/Do. Art 4.6.5
CEIP Dr Calatayud - nuevo	Z 21 (UE 2.1)	Sin mención de parámetros Urbanísticos E/Do. Art 4.6.5
CEIP La Serranica	Z 4	Remite a Art 4.6.5
CEIP El Castillo	Z 24 (UE 5)	Sin mención de parámetros Urbanísticos E/Do. Art 4.6.5
CEIP La Paloma	Z 11	Establece parámetros Urbanísticos propios E/Do
	Z 2	Remite a Art 4.6.5
IES Villa de Aspe	Z 11	Establece parámetros Urbanísticos propios E/Do
IES La Nia	Z 11	Establece parámetros Urbanísticos propios E/Do
CEIP Vistahermosa	Z 11	Establece parámetros Urbanísticos propios E/Do
	Z 2	Remite a Art 4.6.5
CEIP Perpetuo Socorro	Z 29 (UE 10)	Plan Parcial S-5. No afectado por la modificación
El 1r ciclo Peñas Blancas	Z 2	Remite a Art 4.6.5
FPA Río Tarafa	Z 5	Sin mención de parámetros Urbanísticos E/Do. Art 4.6.5
CP Virgen de las Nieves (E) E/Do	Z 3	Sin mención de parámetros Urbanísticos E/Do. Art 4.6.5
	Z 20 (UE 1)	Sin mención de parámetros Urbanísticos E/Do. Art 4.6.5
Asoc. Pro Discapacidad	Z 9	Sin mención de parámetros Urbanísticos E/Do. Art 4.6.5
Otro Planeamiento		
E/Do	Sector RA-9	Remite a Art 4.6.5



1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación viene originada por la adhesión previa al Plan Edificant, para llevar a cabo la solicitud de delegación de competencias. Dicho Plan autoriza varias actuaciones en diversos centros del municipio. Algunas de estas intervenciones conllevan la construcción de nuevos módulos que complementan los programas ya existentes. Realizando un análisis previo de los parámetros condicionantes para el encaje de dichos módulos, se llega a la conclusión de que se hace incompatible ubicar los espacios indicados dentro de algunas de las parcelas dotacionales, con los terrenos adquiridos tras su ampliación, que no contemplan la totalidad de la superficie de la parcela calificada como E/Do según PGOU de Aspe.

Por otra parte, y en relación con el propio Plan Edificant, analizando el Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, en su artículo 11. Normas Urbanísticas, establece una serie de condiciones de edificabilidad, más restrictivas que las del propio PGOU de Aspe, en cuanto a ocupación de parcela, distancia a lindes o fachadas, y número máximo de plantas.

Se propone, puesto que algunos capítulos del PGOU, referente a las Condiciones Particulares de varias Zonas, excluyen de la aplicación de las mismas a las manzanas de uso equipamiento docente, y remiten al art. 4.6.5. n.º 4, la modificación de dicho artículo, para regular los parámetros indicados, y que no impidan llevar a cabo intervenciones de mejora, reforma o ampliación en equipamientos, así como sus nuevas implantaciones, por el interés general que ello conlleva.

Del mismo modo, se modificaría directamente la Zona 11: Área Docente, en concreto el artículo 7.12.2, por el mismo motivo.

Modificando este articulado, se podrían llevar a cabo las intervenciones aprobadas por la Conselleria competente, en materia de Educación, vinculadas al Plan Edificant, por ser de interés general aprovechar la financiación de la Generalitat Valenciana, sin que el propio Plan General pueda resultar un impedimento.

La modificación de los puntos del artículo 4.6.5, origina unas modificaciones colaterales de los Art. 7.17.3, 7.17.35 y 7.18.3, ya que remiten al propio artículo modificado.



1.3. ALCANCE Y OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN

Según el artículo 12 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), la planificación territorial y urbanística contribuirá al mantenimiento de la viabilidad, diversidad y vitalidad de los centros históricos y a su dotación de equipamientos y servicios en condiciones de calidad y suficiencia.

El objetivo de la modificación es permitir realizar las mejoras solicitadas para los centros educativos de Aspe, mediante la adhesión al Plan Edificant llevado a cabo por la Generalitat Valenciana, el cual se lleva a cabo mediante la Delegación de Competencias al Ayuntamiento.

1.4. ARTÍCULOS A MODIFICAR

Se propone modificar los siguientes artículos:

- Modificación 1: Art. 4.6.5. Aplicación, incluido en la Sección 3. Condiciones particulares para los equipamientos y servicios urbanos (sistema de equipamiento comunitario), perteneciente al Capítulo VI. Condiciones particulares de los usos dotacionales, dentro del Título IV. Regulación de Usos.

- Modificación 2: Art. 7.3.2. Condiciones de Volumen. Apartado 1, Tipo de Ordenación. Incluido en el Capítulo III. Condiciones Particulares de la zona 2: Ampliación del Casco Antiguo, perteneciente al Título VII. Condiciones Particulares de los Usos y de la Edificación en el Suelo Urbano Ordenado, y en el Suelo Urbanizable Pormenorizado. Condiciones para el Desarrollo de las Unidades de Ejecución.

- Modificación 3: Art. 7.5.2. Condiciones de Volumen. Apartado 1, Tipo de Ordenación. Incluido en el Capítulo V. Condiciones Particulares de la zona 4: la Serranica, perteneciente al Título VII. Condiciones Particulares de los Usos y de la Edificación en el Suelo Urbano Ordenado, y en el Suelo Urbanizable Pormenorizado. Condiciones para el Desarrollo de las Unidades de Ejecución.

- Modificación 4: Art. 7.12.2. Condiciones de Volumen. Incluido en el Capítulo XII. Condiciones Particulares de la zona 11: Área Docente, perteneciente al Título VII. Condiciones Particulares de los Usos y de la Edificación en el Suelo Urbano Ordenado, y en el Suelo Urbanizable Pormenorizado. Condiciones para el Desarrollo de las Unidades de Ejecución.



De manera colateral, por la propia modificación 1, que afecta a los puntos del Art. 4.6.5, quedarían afectados también los siguientes:

- Modificación 5: Art 7.17.3. Tipos de ordenación para los suelos destinados a equipamientos, de la Sección 1. Condiciones Comunes. Incluido en el Capítulo XVII. Condiciones Particulares de las áreas de Suelo Urbanizable Pormenorizado de Uso Residencial, perteneciente al Título VII. Condiciones Particulares de los Usos y de la Edificación en el Suelo Urbano Ordenado, y en el Suelo Urbanizable Pormenorizado. Condiciones para el Desarrollo de las Unidades de Ejecución.

- Modificación 6: Art 7.17.35. Tipos de ordenación para los suelos destinados a equipamientos, de la Sección 8. Condiciones particulares de la zona 29 (UE-10). Nía. (Suelo Urbanizable pormenorizado en ejecución). Incluido en el Capítulo XVII. Condiciones Particulares de las áreas de Suelo Urbanizable Pormenorizado de Uso Residencial, perteneciente al Título VII. Condiciones Particulares de los Usos y de la Edificación en el Suelo Urbano Ordenado, y en el Suelo Urbanizable Pormenorizado. Condiciones para el Desarrollo de las Unidades de Ejecución.

- Modificación 7: Art 7.18.3. Tipos de ordenación para los suelos destinados a equipamientos, de la Sección 1. Condiciones Comunes. Incluido en el Capítulo XVIII. Condiciones Particulares de las áreas de Suelo Urbanizable Pormenorizado de Uso Industrial, perteneciente al Título VII. Condiciones Particulares de los Usos y de la Edificación en el Suelo Urbano Ordenado, y en el Suelo Urbanizable Pormenorizado. Condiciones para el Desarrollo de las Unidades de Ejecución.

1.4.1. Redacción Actual

Modificación 1:

Art. 4.6.5.- Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para los equipamientos y los servicios urbanos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan General, sin perjuicio de lo establecido en el número 4 del presente artículo.



2. Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello.

3. Las condiciones que hagan referencia, a las características físicas de la edificación solo serán de aplicación en obras de nueva edificación y cuando proceda, en las de reestructuración.

4. Cuando la parcela con calificación de equipamientos y servicios urbanos estuviera incluida en alguna zona de normativa particular, se entenderá sometida a las condiciones generales de edificación de la misma (con las excepciones puntuales que en la Normativa específica de cada zona se establezcan). En caso contrario la edificación se ajustará a los siguientes parámetros:

- Tipo de ordenación: Edificación aislada
- Edificabilidad máxima: un (1) m²/m²
- N.º máximo de plantas: cuatro (4)
- Ocupación máxima: sesenta (60) por ciento
- Retranqueo mínimo a linderos: tres (3) metros

En las edificaciones existentes en parcelas calificadas como equipamientos y servicios urbanos, y no incluidas en alguna zona de normativa particular, no será de aplicación la distancia mínima de separación a linderos señalada anteriormente, ni la distancia mínima de separación respecto a caminos municipales establecida en el Art. 9.5.2., permitiéndose todo tipo de obras en dichos edificios existentes (rehabilitación, restauración, mantenimiento, consolidación, acondicionamiento, reestructuración y obras puntuales), así como las obras de demolición y nueva edificación (reconstrucción y ampliación), con los límites establecidos en este mismo apartado, siempre que con dichas obras se pretenda llevar a cabo la recuperación del patrimonio arquitectónico con destino a equipamiento.

5. Si en los planos de ordenación del presente Plan General, un terreno solamente tuviera calificación de equipamiento, sin detallarse específicamente este, podrá destinarse a cualquiera de los equipamientos y servicios señalados en el Art. 4.2.8. de estas Normas.

6. De los equipamientos y servicios urbanos forman parte de la "red primaria o estructural de dotaciones públicas" aquellos que expresamente viene marcados como tal en la documentación gráfica, y los que en un futuro se incorporen a él.



Modificación 2:

Art. 7.3.2.- Condiciones de volumen.

1. Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial en su modalidad de edificación en manzana cerrada. Se exceptúan las tres manzanas de uso equipamiento docente existente en la zona, para los que no serán de aplicación las condiciones del presente Capítulo y que se regularán según lo establecido en el Art. 4.6.5. nº 4. Condiciones de edificación de los equipamientos.

2. Parcela.

Se fija una parcela mínima de 60 m² con una fachada mínima de 3 m., con las siguientes excepciones:

- a) Los solares edificados a la aprobación del presente Plan General.*
- b) Los solares sin edificar existentes con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General cuyos linderos estén edificados.*

3. Alineaciones.

El plano de fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. Los linderos laterales serán, asimismo, alcanzados por la edificación.

No se permiten retranqueos.

4. Alturas.

- a) La altura máxima de la edificación permitida es de dos (2) plantas, con una altura reguladora máxima de siete metros veinticinco centímetros (7,25 m.).*

Modificación 3:

Art. 7.5.2.- Condiciones de volumen.

1. Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación del vial en las modalidades de edificación en manzana cerrada, edificación en manzana cerrada con patio de manzana y edificación retranqueada. Se exceptúa la manzana de uso equipamiento docente existente incluida su ampliación, a la que no le será de aplicación las condiciones del presente Capítulo y se regulará por lo fijado en el artículo 4.6.5. nº 4 -Condiciones de edificación de los equipamientos-.



2. Parcela.

Se fija una parcela mínima de ciento cincuenta (150) m² con una fachada mínima de ocho (8) metros, con las excepciones a), b) y c) señaladas en el artículo 7.2.2. nº 2 de estas Normas.

3. Alineaciones.

a) Alineaciones exteriores:

- En la tipología de manzana cerrada, en sus dos modalidades (MC, PM), el plano de fachada se dispondrá sobre la alineación exterior. Sobre dicha alineación se permiten los retranqueos regulados en el artículo 5.3.5. de estas Normas, en todas sus variantes.

- En la tipología de edificación retranqueada (ER), el plano de fachada deberá situarse respetando el retranqueo señalado en los planos.

- Será obligatoria la ejecución de un chaflán de tres (3) metros en las intersecciones de las vías con tráfico rodado, salvo que el plano de alineaciones marque uno mayor, en cuyo caso mandará lo marcado en este. No deberá dejarse chaflán en aquellos casos en que se afecte a un jardín existente.

b) Alineaciones interiores:

El plano de fachada posterior, recayente a patio manzana, puede retranquearse de la alineación interior en las condiciones fijadas en el artículo 7.4.3. nº 4 de estas Normas.

4. Alturas.

a) Número de plantas: la altura máxima de la edificación, en número de plantas incluida la planta baja será la establecida graficamente en el los Planos de Calificación y Regulación del Suelo Urbano.

En la tipología ER se fija un retranqueo de la planta tercera (ático) que será de tres (3) metros respecto del plano de fachada, en los frentes de fachada grafiados en los planos.

b) Altura reguladora máxima: la altura reguladora máxima que podrán alcanzar las edificaciones se regula en el Art. 5.3.2. de estas Normas, dependiendo del número total de plantas permitido.

c) El espacio libre interior de manzana definido entre las alineaciones interiores se puede construir en plantas de sótano y en planta baja, con una altura máxima de la planta baja de cuatro (4) metros.



Modificación 4:

Art. 7.12.2.- Condiciones de volumen.

1. Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación abierta en su modalidad de edificación aislada (EA).

2. Parcela.

Se fija una parcela mínima de 1.500 m².

3. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima por parcela neta es de 1 m²t/m²s.

4. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela se fija en el 60%.

5. Alturas.

La altura máxima permitida es de cuatro (4) plantas con una altura reguladora de trece metros treinta y cinco centímetros (13,35 m.).

6. Separaciones a los lindes de parcela.

Se establecen las siguientes separaciones mínimas:

- Al frente de la parcela: 5 metros.
- Al resto de linderos: 3 metros.

7. Edificaciones Auxiliares.

Se permiten edificaciones auxiliares de las definidas en el art. 5.4.5. de estas Normas, hasta una superficie de 25 m² y 3,00 metros de altura. Dichas edificaciones se podrán adosar a los linderos de las parcelas.

Modificación 5:

Art. 7.17.3.- Tipos de ordenación para los suelos destinados a equipamientos.

Los suelos destinados a equipamientos incluidos en dichas áreas se regularán por lo fijado en el art. 4.6.5. nº 4 de las presentes Normas.

Modificación 6:

Art. 7.17.35.- Tipos de ordenación para los suelos destinados a equipamientos.



Los suelos destinados a equipamientos incluidos en dicha zona se regularán por lo fijado en el art. 4.6.5. nº 4 de las presentes Normas.

Modificación 7:

Art. 7.18.3.- Tipos de ordenación para los suelos destinados a equipamientos.

Los suelos destinados a equipamientos incluidos en dichas áreas se regularán por lo fijado en el art. 4.6.5. nº 4 de las presentes Normas.

1.4.2. Redacción Propuesta

Modificación 1:

Art. 4.6.5.- Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para los equipamientos y los servicios urbanos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan General, sin perjuicio de lo establecido en el número 4 del presente artículo.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello.

3. Las condiciones que hagan referencia, a las características físicas de la edificación solo serán de aplicación en obras de nueva edificación y cuando proceda, en las de reestructuración.

4. Cuando la parcela con calificación de equipamientos y servicios urbanos estuviera incluida en alguna zona de normativa particular, se entenderá sometida a las condiciones **generales de edificación específicas que la propia zona establezca, según el uso de dicha parcela la misma (con las excepciones puntuales que en la Normativa específica de cada zona se establezcan).** En caso contrario la edificación se ajustará a los siguientes parámetros:

- Tipo de ordenación: Edificación aislada
- Edificabilidad máxima: un (1) m²/m²
- N.º máximo de plantas: cuatro (4)
- Ocupación máxima: sesenta (60) por ciento
- Retranqueo mínimo a linderos: tres (3) metros



En las edificaciones existentes en parcelas calificadas como equipamientos y servicios urbanos, y no incluidas en alguna zona de normativa particular, no será de aplicación la distancia mínima de separación a linderos señalada anteriormente, ni la distancia mínima de separación respecto a caminos municipales establecida en el Art. 9.5.2., permitiéndose todo tipo de obras en dichos edificios existentes (rehabilitación, restauración, mantenimiento, consolidación, acondicionamiento, reestructuración y obras puntuales), así como las obras de demolición y nueva edificación (reconstrucción y ampliación), con los límites establecidos en este mismo apartado, siempre que con dichas obras se pretenda llevar a cabo la recuperación del patrimonio arquitectónico con destino a equipamiento.

5. Si en los planos de ordenación del presente Plan General, un terreno solamente tuviera calificación de equipamiento, sin detallarse específicamente este, podrá destinarse a cualquiera de los equipamientos y servicios señalados en el Art. 4.2.8. de estas Normas.

6. De los equipamientos y servicios urbanos forman parte de la "red primaria o estructural de dotaciones públicas" aquellos que expresamente viene marcados como tal en la documentación gráfica, y los que en un futuro se incorporen a él.

7. Las parcelas con calificación de equipamiento docente, que se encuentren en suelo urbano o suelo urbanizable pormenorizado, estarán sometidas a los parámetros urbanísticos que establezca la normativa técnica específica, en materia de reservas dotacionales educativas.

Modificación 2:

Art. 7.3.2.- Condiciones de volumen.

1. Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial en su modalidad de edificación en manzana cerrada. Se exceptúan las tres manzanas de uso equipamiento docente existente en la zona, para los que no serán de aplicación las condiciones del presente Capítulo y que se regularán según lo establecido en el Art. 4.6.5. ~~nº 4~~. Condiciones de edificación de los equipamientos.

2. Parcela.

Se fija una parcela mínima de 60 m² con una fachada mínima de 3 m., con las siguientes excepciones:



a) Los solares edificados a la aprobación del presente Plan General.

b) Los solares sin edificar existentes con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General cuyos linderos estén edificados.

3. Alineaciones.

El plano de fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. Los linderos laterales serán, asimismo, alcanzados por la edificación.

No se permiten retranqueos.

4. Alturas.

a) La altura máxima de la edificación permitida es de dos (2) plantas, con una altura reguladora máxima de siete metros veinticinco centímetros (7,25 m.).

Modificación 3:

Art. 7.5.2.- Condiciones de volumen.

1. Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación del vial en las modalidades de edificación en manzana cerrada, edificación en manzana cerrada con patio de manzana y edificación retranqueada. Se exceptúa la manzana de uso equipamiento docente existente incluida su ampliación, a la que no le será de aplicación las condiciones del presente Capítulo y se regulará por lo fijado en el artículo 4.6.5. ~~nº 4.~~ -Condiciones de edificación de los equipamientos-.

2. Parcela.

Se fija una parcela mínima de ciento cincuenta (150) m² con una fachada mínima de ocho (8) metros, con las excepciones a), b) y c) señaladas en el artículo 7.2.2. nº 2 de estas Normas.

3. Alineaciones.

a) Alineaciones exteriores:

- En la tipología de manzana cerrada, en sus dos modalidades (MC, PM), el plano de fachada se dispondrá sobre la alineación exterior. Sobre dicha alineación se permiten los retranqueos regulados en el artículo 5.3.5. de estas Normas, en todas sus variantes.

- En la tipología de edificación retranqueada (ER), el plano de fachada deberá situarse respetando el retranqueo señalado en los planos.



- Será obligatoria la ejecución de un chaflán de tres (3) metros en las intersecciones de las vías con tráfico rodado, salvo que el plano de alineaciones marque uno mayor, en cuyo caso mandará lo marcado en este. No deberá dejarse chaflán en aquellos casos en que se afecte a un jardín existente.

b) Alineaciones interiores:

El plano de fachada posterior, recayente a patio manzana, puede retranquearse de la alineación interior en las condiciones fijadas en el artículo 7.4.3. nº 4 de estas Normas.

4. Alturas.

a) Número de plantas: la altura máxima de la edificación, en número de plantas incluida la planta baja será la establecida graficamente en el los Planos de Calificación y Regulación del Suelo Urbano.

En la tipología ER se fija un retranqueo de la planta tercera (ático) que será de tres (3) metros respecto del plano de fachada, en los frentes de fachada grafiados en los planos.

b) Altura reguladora máxima: la altura reguladora máxima que podrán alcanzar las edificaciones se regula en el Art. 5.3.2. de estas Normas, dependiendo del número total de plantas permitido.

c) El espacio libre interior de manzana definido entre las alineaciones interiores se puede construir en plantas de sótano y en planta baja, con una altura máxima de la planta baja de cuatro (4) metros.

Modificación 4:

Art. 7.12.2.- Condiciones de volumen.

1. Tipo de ordenación.

~~El tipo de ordenación es el de edificación abierta en su modalidad de edificación aislada (EA).~~

2. Parcela.

~~Se fija una parcela mínima de 1.500 m².~~

3. Edificabilidad.

~~La edificabilidad máxima por parcela neta es de 1 m²t/m²s.~~

4. Ocupación máxima de parcela.

~~La ocupación máxima de parcela se fija en el 60%.~~



5. Alturas.

~~La altura máxima permitida es de cuatro (4) plantas con una altura reguladora de trece metros treinta y cinco centímetros (13,35 m.).~~

6. Separaciones a los lindes de parcela.

~~Se establecen las siguientes separaciones mínimas:~~

~~-Al frente de la parcela: 5 metros.~~

~~-Al resto de linderos: 3 metros.~~

1. Condiciones Generales.

Serán de aplicación los parámetros urbanísticos que establezca la normativa técnica específica, en materia de reservas dotacionales educativas.

2. Edificaciones Auxiliares.

Se permiten edificaciones auxiliares de las definidas en el art. 5.4.5. de estas Normas, hasta una superficie de 25 m² y 3,00 metros de altura. Dichas edificaciones se podrán adosar a los linderos de las parcelas.

Modificación 5:

Art. 7.17.3.- Tipos de ordenación para los suelos destinados a equipamientos.

Los suelos destinados a equipamientos incluidos en dichas áreas se regularán por lo fijado en el art. 4.6.5. ~~nº 4~~ de las presentes Normas.

Modificación 6:

Art. 7.17.35.- Tipos de ordenación para los suelos destinados a equipamientos.

Los suelos destinados a equipamientos incluidos en dicha zona se regularán por lo fijado en el art. 4.6.5. ~~nº 4~~ de las presentes Normas.

Modificación 7:

Art. 7.18.3.- Tipos de ordenación para los suelos destinados a equipamientos.

Los suelos destinados a equipamientos incluidos en dichas áreas se regularán por lo fijado en el art. 4.6.5. ~~nº 4~~ de las presentes Normas.



En Aspe, a 15 de noviembre de 2018

Fdo: María A. Gisbert Doménech
Arquitecta Municipal



II. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL PORMENORIZADA DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PGOU DE ASPE PARA LA REGULACIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS QUE AFECTAN A LAS PARCELAS DE USO EQUIPAMIENTO DOCENTE

ASPE, NOVIEMBRE 2018



II. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

2.1. INTRODUCCIÓN

El presente documento acompaña a la Modificación Puntual Pormenorizada de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Aspe, y se redacta con la finalidad de iniciar, según artículo 47. Objetivos de la evaluación ambiental y territorial estratégica, de la LOTUP, la consulta de la evaluación ambiental y territorial estratégica con el objetivo de:

a) Integrar los criterios y condicionantes ambientales, junto a los funcionales y territoriales, a lo largo de todo el proceso de elaboración del plan o programa, desde el inicio de los trabajos preparatorios hasta su aprobación.

b) Asegurar la efectiva participación del público, y de las instituciones y organismos afectados por el plan o programa, en su elaboración, así como la transparencia en la toma de decisiones de planificación.

c) Conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y promover el desarrollo sostenible, en sus dimensiones económica, social y ambiental.

Según los supuestos del artículo 46.3 de la Ley 5/2014, LOTUP, se considera, para comenzar el proceso, que la modificación objeto de la presente memoria, es objeto de evaluación ambiental y territorial simplificada. Esta decisión podrá verse alterada a lo largo de la tramitación, si el órgano ambiental y territorial, competente y especializado en la materia, durante su evolución, así lo considera.

2.2. ANTECEDENTES

La presente modificación viene originada por la adhesión previa al Plan Edificant, para llevar a cabo la solicitud de delegación de competencias. Dicho Plan autoriza varias actuaciones en diversos centros del municipio. Algunas de estas intervenciones conllevan la construcción de nuevos módulos que complementan los programas ya existentes. Realizando un análisis previo de los parámetros condicionantes para el encaje de dichos módulos, se llega a la conclusión de que se hace incompatible ubicar los espacios indicados dentro de algunas de las parcelas



dotacionales, con los terrenos adquiridos tras su ampliación, que no contemplan la totalidad de la superficie de la parcela calificada como E/Do según PGOU de Aspe.

Por otra parte, y en relación con el propio Plan Edificant, analizando el Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, en su artículo 11. Normas Urbanísticas, establece una serie de condiciones de edificabilidad, más restrictivas que las del propio PGOU de Aspe, en cuanto a ocupación de parcela, distancia a lindes o fachadas, y número máximo de plantas.

Se propone, puesto que algunos capítulos del PGOU, referente a las Condiciones Particulares de varias Zonas, excluyen de la aplicación de las mismas a las manzanas de uso equipamiento docente, y remiten al art. 4.6.5. n.º 4, la modificación de dicho artículo, para regular los parámetros indicados, y que no impidan llevar a cabo intervenciones de mejora, reforma o ampliación en equipamientos, así como sus nuevas implantaciones, por el interés general que ello conlleva.

Del mismo modo, se modificaría directamente la Zona 11: Área Docente, en concreto el artículo 7.12.2, por el mismo motivo.

Modificando este articulado, se podrían llevar a cabo las intervenciones aprobadas por la Conselleria competente, en materia de Educación, vinculadas al Plan Edificant, por ser de interés general aprovechar la financiación de la Generalitat Valenciana, sin que el propio Plan General pueda resultar un impedimento.

La modificación de los puntos del artículo 4.6.5, origina unas modificaciones colaterales de los Art. 7.17.3, 7.17.35 y 7.18.3, ya que remiten al propio artículo modificado.

Según el artículo 12 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), la planificación territorial y urbanística contribuirá al mantenimiento de la viabilidad, diversidad y vitalidad de los centros históricos y a su dotación de equipamientos y servicios en condiciones de calidad y suficiencia.

2.3. CONTENIDO DEL DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

Según artículo 50. Inicio del procedimiento. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del



Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), a continuación, se desarrolla el contenido del presente documento:

2.3.1. Objetivos de la Planificación y descripción de la Problemática sobre la que actúa

Tal y como se ha descrito en el punto anterior 2.2. Antecedentes, el objetivo de la modificación es permitir realizar las mejoras solicitadas para los centros educativos de Aspe, mediante la adhesión al Plan Edificant llevado a cabo por la Generalitat Valenciana, el cual se desarrolla mediante delegación de competencias al Ayuntamiento. Para ello es necesaria la modificación de los artículos 4.6.5, 7.3.2, 7.5.2, y 7.12.2, (y colateralmente, de los Art. 7.17.3, 7.17.35 y 7.18.3, por hacer remisión al Art. 4.6.5) ya que regularán los parámetros de aplicación, que actualmente impiden llevar a cabo algunas intervenciones de mejora, reforma o ampliación en equipamientos, y nuevas implantaciones de los mismos.

2.3.2. Alcance, Ámbito y posible Contenido de las alternativas del plan que se propone

La modificación de los artículos comentados, viene dada porque muchas de las parcelas afectadas, se encuentran en zonas contempladas en el PGOU de Aspe, que hacen referencia al apartado 4.6.5 cuando se regulan los parámetros de sus parcelas con calificación de equipamiento docente, o bien directamente se encuentran emplazadas en la Zona 11, específica para este uso. Las regulaciones permitirán, en las parcelas destinadas a este fin, la aplicación directa de los parámetros urbanísticos que establezca la normativa técnica específica, en materia de reservas dotacionales educativas.

El municipio de Aspe cuenta, actualmente, con once centros de enseñanza, distribuidos por toda la ciudad en trece edificios: una escuela infantil pública, seis de colegios públicos de enseñanza infantil y primaria, un colegio privado concertado, dos institutos de enseñanza secundaria, un centro de formación de personas adultas.

- Escuela Infantil 1er ciclo Peñas Blancas: C/ Barítono Almodóvar, 52.
- CEIP Doctor Calatayud: C/ Gregorio Rizo, 23.
- CEIP El Castillo: C/ Poniente, s/n.
- CEIP La Paloma: C/ Virgen de las Esperanza, 40 y C/ Barítono Almodóvar, 47.



- CEIP La Serranica: C/ José Vicedo, 107.
- CEIP Perpetuo Socorro: C/ Maestro Alcolea, 1-3.
- CEIP Vistahermosa: C/ Antonio Ayala, 2 y C/ Barítono Almodóvar, 50 (RAM8).
- Colegio Virgen de las Nieves: C/ Pedro Galipienso, 23.
- Centro Público Formación Personas Adultas Río Tarafa: C/ Santander, 4.
- IES La Nía: C/ Lope de Vega, 2.
- IES Villa de Aspe: C/ Cantal de Eraes, s/n.

A continuación, se detallan las diversas alternativas contempladas, escogiendo la 1 ya que se considera tiene menor repercusión en el Plan y es suficiente para poder llevar a cabo una mejora en los equipamientos docentes.

. Alternativa 0

Conllevaría la no modificación del actual Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad, lo que imposibilitaría llevar a cabo las intervenciones aprobadas por la Generalitat Valenciana mediante el Plan Edificant.

Dejando pasar estas ayudas, se considera que el Ayuntamiento estaría desaprovechando la mejora de los centros educativos existentes, con lo que se desestima esta alternativa.

. Alternativa 1 (Elegida)

Consistiría en la Modificación Puntual Pormenorizada de los artículos 4.6.5, 7.3.2, 7.5.2 y 7.12.2 (y colateralmente, de los Art. 7.17.3, 7.17.35 y 7.18.3, por hacer remisión al Art. 4.6.5) de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Aspe para la regulación de los parámetros urbanísticos que afectan a las parcelas de uso equipamiento docente, según los indicados en la normativa técnica específica, en materia de reservas dotacionales educativas.

. Alternativa 2

Se realizaría una Modificación en cada una de las zonas que contienen los Equipamientos Docentes. Se trata de una transformación de bastante envergadura



en el Plan, y se considera que no es necesario actualmente, ya que no existe, por el momento, ninguna actuación autorizada que quede bloqueada por el PGOU de Aspe, una vez llevada a cabo la presente modificación nº 26.

2.3.3. Desarrollo Previsible

El actual Documento Inicial Estratégico, junto con el Borrador al que acompaña, serán revisados, en el plazo de quince días desde su recepción (según art. 50.4, LOTUP), por la Comisión Ambiental y Territorial del Ayuntamiento de Aspe – CATAA; Comisión Complementaria que actúa como órgano colegiado ambiental y territorial, para la realización del análisis técnico de los expedientes que requieran evaluación ambiental y territorial en el ámbito competencial local definido por la vigente legislación urbanística valenciana, llevando a cabo cuantas actuaciones correspondan al amparo de la citada normativa, con carácter previo a la toma de decisiones por el órgano sustantivo municipal. Su constitución se fundamenta en el artículo 48, apartado c, de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

Posteriormente, en caso de detectarse alguna anomalía, se procederá al plazo para subsanaciones.

Los documentos serán sometidos a consultas de las administraciones públicas afectadas, y personas interesadas, en el plazo mínimo de veinte días hábiles. Posteriormente se continuará con el procedimiento en los términos establecidos en la legislación del Estado sobre evaluación ambiental.

Una vez recibidos los pronunciamientos, el CATAA elaborará una resolución de informe ambiental y territorial estratégico, si considera que la modificación del plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, resolviéndose la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado, a priori, e indicando la procedencia de la tramitación de la modificación del plan.

Llevada a cabo la modificación del artículo del PGOU de Aspe, se procederá a la gestión de las correspondientes actuaciones autorizadas del Plan Edificant.



2.3.4. Diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado

La modificación del PGOU que se lleva a cabo hace referencia a los artículos 4.6.5, 7.3.2, 7.5.2 y 7.12.2 (y colateralmente, de los Art. 7.17.3, 7.17.35 y 7.18.3, por hacer remisión al Art. 4.6.5).

Como establece unos nuevos parámetros urbanísticos que afectan a las parcelas de uso equipamiento docente, para el presente diagnóstico se procede a evaluar, de forma genérica, los puntos comunes de las áreas que albergan los actuales centros educativos.

La mayoría de ellos se encuentran ubicados en zonas con alto grado de consolidación, tanto por la edificación como por la urbanización, por lo que la situación del medio ambiente y del territorio es la propia de suelo urbanizado.

2.3.5. Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático

La modificación que nos ocupa, en principio no tiene repercusiones sobre el medio ambiente ni sobre los elementos estratégicos del territorio, ya que no varía sustancialmente las características actuales en cuanto a edificación y urbanización en las zonas que contienen centros docentes.

La modificación únicamente contempla la regulación en cuanto a la aplicación de los parámetros urbanísticos en parcelas de uso equipamiento docente, lo que no influiría en el cambio climático.

2.3.6. Incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros Instrumentos de la Planificación Territorial o Sectorial

Según el artículo 15 de la LOTUP, la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana es el instrumento marco de la ordenación del territorio en el ámbito de la Comunitat Valenciana y tiene como finalidad la consecución de un territorio integrador en lo social, respetuoso en lo ambiental y competitivo en lo económico. Sus funciones son:



a) Identificar las grandes oportunidades del territorio y proponer las acciones necesarias para su aprovechamiento racional y sostenible.

b) Establecer los objetivos, principios y criterios que constituyen el marco de referencia de las decisiones con incidencia territorial.

c) Orientar los procesos de planificación territorial y urbanística hacia la consecución del modelo territorial deseado por los ciudadanos.

d) Definir las estrategias adecuadas para la ordenación y gestión de la infraestructura verde del territorio.

e) Integrar de manera coherente y eficiente todas las actuaciones que tienen una proyección sobre el territorio, tanto las actuaciones sectoriales de las administraciones públicas como las actuaciones de iniciativa privada que tengan un interés general.

La propia Ley 5/2014 define como instrumento marco la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana. Puesto que ésta tiene un carácter autonómico, y la modificación que nos ocupa es de carácter municipal, y de poca envergadura, ya que simplemente realiza una regulación de una serie de parámetros urbanísticos, los cambios objeto del estudio no tendrán, en principio, repercusiones sobre la ETCV ni sobre ningún Instrumento de la Planificación Territorial o Sectorial.

2.4. APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

Según artículo 46.3 y anexo VIII de la LOTUP, y previendo que la modificación del plan que nos ocupa será objeto de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica simplificada, por su poca repercusión y afección al medio ambiente, se precisa necesario la inclusión de los siguientes puntos.

2.4.1. Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica

Como se menciona en el párrafo anterior, la modificación que nos ocupa afecta a la regulación de los parámetros urbanísticos que afectan a parcelas E/Do, por lo tanto, el



alcance es bajo, y dado el tipo de parámetros que determina, no afecta, en principio, al medio ambiente.

2.4.2. Resumen de los motivos de la selección de las Alternativas contempladas

En el apartado 2.3.2. Alcance, Ámbito y posible Contenido de las alternativas del plan que se propone, del presente documento, se describen las posibles alternativas propuestas, y la justificación de la elegida.

La alternativa 1 se considera como la de menor repercusión en el Plan y es suficiente para poder llevar a cabo una mejora en los equipamientos. El resto de opciones, o no permitirían llevar a cabo las actuaciones (alternativa 0), o conllevarían una serie de modificaciones de mayor alcance, y una posible complejidad del PGOU de Aspe (alternativa 2).

2.4.3. Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el Medio Ambiente y en el Territorio, que se derive de la aplicación de la modificación del plan, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo

La modificación propuesta, en principio, no supone ningún efecto negativo sobre el medio ambiente ni en el territorio, por lo que no es necesario adoptar ninguna medida especial de integración.

2.4.4. Descripción de las Medidas Previstas para el Seguimiento Ambiental del Plan

Dada la poca incidencia medioambiental de la modificación de normativa urbanística propuesta, anticipadamente, no se considera necesario establecer medidas de seguimiento ambiental.

2.5. CONCLUSIÓN

La modificación de los artículos 4.6.5, 7.3.2, 7.5.2, y 7.12.2 (y colateralmente, de los Art. 7.17.3, 7.17.35 y 7.18.3, por hacer remisión al Art. 4.6.5) del PGOU de Aspe, regulará los



parámetros urbanísticos aplicables a las parcelas con calificación de equipamiento docente que se encuentren en suelo urbano o suelo urbanizable pormenorizado, estableciendo que se sigan los indicados por la normativa técnica específica, en materia de reservas dotacionales educativas

Se trata por lo tanto de una modificación de la ordenación pormenorizada del PGOU de Aspe, sin incidencias medioambientales y territoriales.

En Aspe, a 15 de noviembre de 2018

Fdo: María A. Gisbert Doménech

Arquitecta Municipal