



## **BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 29 DEL PGOU DE ASPE RELATIVA AL ÁMBITO DE LA UE-2.3**

Municipio: ASPE.  
Iniciativa: ELIT ALIQUAM SL.  
Redactor: Manuel Martínez Rey. Arquitecto.  
Fecha: Abril 2019.

## INDICE

### **A.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA.**

#### **1.- ANTECEDENTES.**

Iniciativa del Borrador de la MP29PGOU.  
Redactor del Borrador de la MP29PGOU.  
El planeamiento municipal en vigor.  
Objeto del documento.  
Marco legal de aplicación.  
Anexo fotográfico.

#### **2.- PLANOS DE INFORMACIÓN.**

2.1.- inf 1 SITUACIÓN.  
2.2.- inf 2 PLANEAMIENTO EN VIGOR.

### **B.- DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA.**

#### **1.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS.**

1.1.- MODIFICACIONES QUE SE PROPONEN A LAS ORDENANZAS URBANÍSTICAS.  
1.2.- ORDENANZAS URBANÍSTICAS REGULADORAS.

#### **2.- PLANOS DE ORDENACIÓN.**

2-1.2 MODIFICADO. CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO.

**ANTECEDENTES.****Iniciativa del Borrador de la Modificación Puntual nº 29 del PGOU de Aspe.**

La iniciativa del presente Borrador de la Modificación Puntual nº 29 del Plan General de Ordenación Urbana de Aspe corresponde a la mercantil Elit Aliquam SL, con domicilio fiscal en Avda. Profesor López Piñero nº 12, pta 75 de Valencia y N.I.F. nº B-98645310, cuyo representante legal es D. Juan José Bort Nicolau, con NIF 22524556N, quien ha adquirido derechos sobre la propiedad de la parcela sita en C/ León Felipe, números 1 y 3 de Aspe, con referencia catastral 5866001XH9456N, coincidente con gran parte del ámbito superficial de la Unidad de Ejecución 2.3 (UE-2.3 en adelante) delimitada por el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Aspe en vigor.

**Redactor del Borrador de la Modificación Puntual nº 29 del PGOU de Aspe.**

El redactor del presente documento es Manuel Martínez Rey, arquitecto urbanista, colegiado nº 03447 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, con domicilio profesional en C/ Joaquín Navarro 25, bajo, de Burjassot (46100), con email: arquirey56@gmail.com.

**El planeamiento municipal en vigor.**

El planeamiento urbanístico general en vigor, en el municipio de Aspe, es el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 24 de mayo de 1995 y publicado en el B.O.P. el 28 de junio de 1995.

El PGOU delimita una serie de unidades de ejecución con la clasificación de Suelo Urbanizable Pormenorizado Normal (Art 7.1.4.b de las Normas Urbanísticas). Algunas de ellas las subdivide en unidades de ejecución de menor tamaño al objeto de agilizar su gestión urbanística. Entre ellas y con zonificación residencial se encuentra la Zona 21 Unidad de Ejecución nº 2 (UE-2), denominada "Coca", que se encuentra subdividida en las unidades de ejecución siguientes: UE-2.1, UE-2.2 y UE-2.3.

El ámbito que afecta al presente Borrador de la Modificación Puntual nº 29 del PGOU de Aspe es el correspondiente a la UE 2.3.

La ordenación pormenorizadamente de la UE-2.3 es mediante la tipología de alineación a vial, con edificación que denominada "semicerrada" (código SC), con dos ámbitos destinados a la edificación con forma de L en planta, un vial interior a la unidad y dos espacios libres destinados a jardín a ambos lados del vial interior (código L/J).

Las superficies de la unidad, recogidas en el PGOU de Aspe, son:

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN - UE -2.3</b>			
<i>SISTEMA/ ZONA</i>	<i>CLAVE</i>	<i>SUPERFICIE (m2s)</i>	<i>%</i>
<i>SISTEMA VIARIO</i>	V	5.870	25,23
<i>SISTEMA ESPACIOS LIBRES</i>	L	9.893	42,53
<i>SISTEMA EQUIPAMIENTOS</i>	E	-	-
<i>ZONA</i>	21	7.499	32,24
<b>TOTAL UNIDAD EJECUCIÓN</b>		<b>23.262</b>	

La superficie construible total es: 20.247,00 m2t (máxima) Uso Residencial.  
2.250,00 m2t (mínima) Uso Terciario.

Total superficie construible: 22.497,00 m<sup>2</sup>t.

Nº total de viviendas permitidas: 169 viviendas.

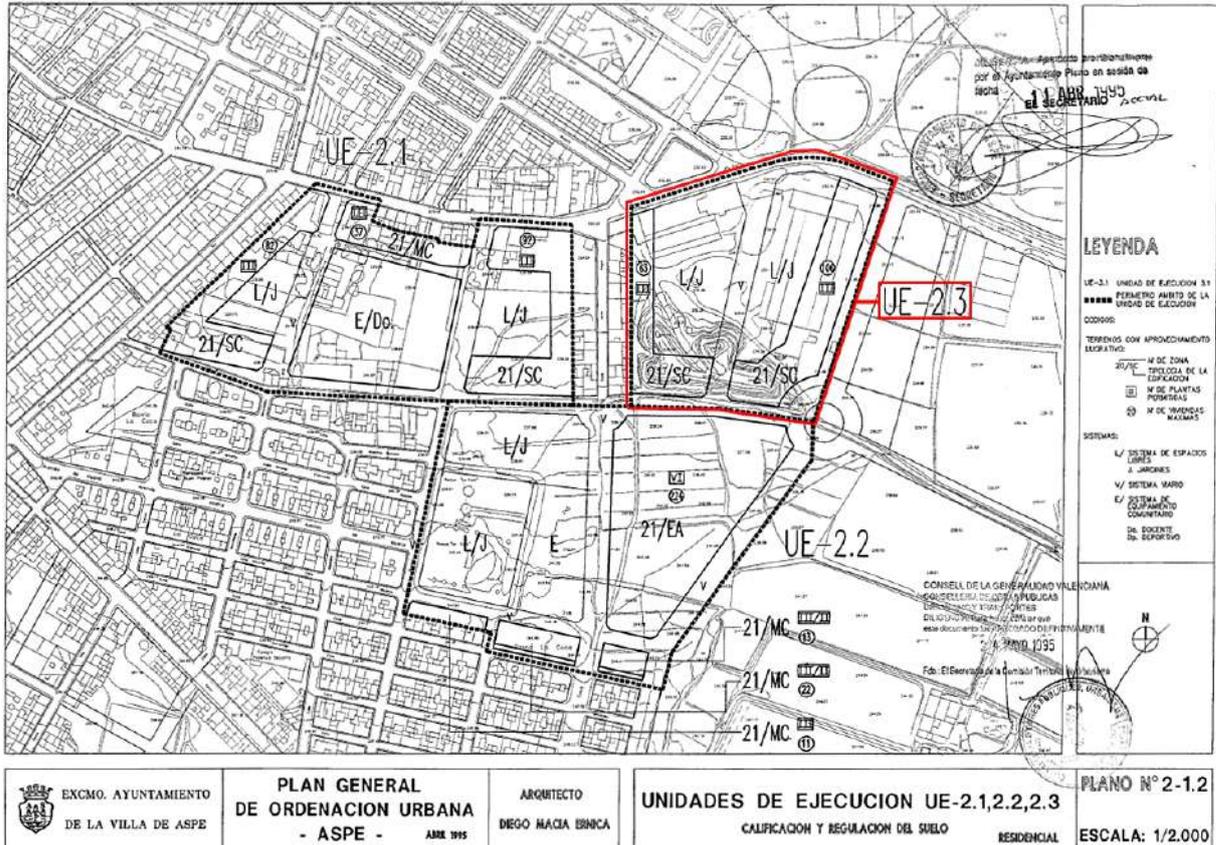
Densidad de viviendas: 73 viv/Ha.

Edificabilidad uso residencial (máxima): 0,87 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Edificabilidad uso terciario (mínima): 0,10 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Edificabilidad total (máxima): 0,97 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Conforme al Art 7.17.15 NU del PGOU, la UE-2.3 constituye, en sí misma, un área de reparto específica, cuyo aprovechamiento tipo es: At = 0,967 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s.



**Las condiciones particulares que recoge el PGOU para la Zona 21 (UE-2) "Coca" son:**

**Sección 3.- Condiciones particulares de la zona 21 (UE-2). Coca.**

Art. 7.17.12.- Condiciones de volumen.

1.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial en sus variantes de manzana cerrada (MC), edificación semicerrada (SC), y edificación abierta en su modalidad de edificación aislada (EA).

2.- Parcela.

Se fija una parcela mínima de 90 m<sup>2</sup> con 6 metros de fachada en la tipología manzana cerrada. Para la tipología SC se fija una parcela mínima de 300 m<sup>2</sup> con una fachada mínima de 10 m. Para la tipología EA se fija una parcela mínima de 600 m<sup>2</sup> con una fachada mínima de 20 m.

### 3.- Alineaciones.

En las tipologías MC y SC, el plano de fachada se dispondrá sobre la alineación exterior e interior. Sobre dichas alineaciones se permiten los retranqueos regulados en el art. 5.3.5, modalidades a) y d) de estas Normas.

Será obligatoria la ejecución de un chaflán de 3 m. de ancho en las intersecciones de los viales de tráfico rodado.

### 4.- Alturas.

- En las tipologías MC y SC regirán las siguientes condiciones:

a) Número de plantas: La altura de la edificación, en número de plantas incluida la planta baja, será la establecida gráficamente en el plano 2-1.2.

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 permitidas.

c) Altura mínima: La altura mínima permitida es de dos (2) plantas.

- En la tipología EA la altura máxima permitida son seis (6) plantas, con una altura reguladora máxima de diecinueve (19) metros, medida según se especifica en el art. 5.4.3 de estas Normas. La altura mínima permitida es de dos (2) plantas.

### 5.- Ocupación máxima de parcela.

Se fija la siguiente ocupación máxima de planta baja:

- En edificación según alineación de vial: 100%

- En edificación abierta: 60%

### 6.- Edificabilidad.

En la tipología EA: 2,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

### 7.- Separaciones a los lindes de parcelas.

Se establecen las siguientes separaciones mínimas para la tipología de edificación aislada:

- Al frente de parcela y resto de linderos: 3 metros.

- A otras edificaciones en la misma parcela: 6 metros.

### 8.- Sustitución del tipo edificatorio.

Se podrá sustituir la tipología EA (edificación aislada) por la tipología EP (edificación adosada), siempre que dicha sustitución abarque como mínimo una manzana completa y previo Estudio de Detalle de la ordenación de volumen de toda la manzana, en dicho caso se podrán modificar las condiciones de ocupación máxima de parcela, separación a linderos y edificación en la misma parcela, sin superar la edificabilidad máxima, ni el nº máximo de plantas. En dicho ED se podrá prever la apertura de viales interiores en las manzanas con un ancho mínimo de diez (10) metros. No se permitirá la apertura de nuevas calles que acometan a una vial perteneciente a la red estructural de dotaciones públicas.

#### Art. 7.17.13.- Condiciones estéticas.

Regirán las condiciones fijadas para la zona 5 del Suelo Urbano, art. 7.6.3 de las presentes Normas.

#### Art. 7.17.14.- Condiciones de uso.

1.- El uso característico es el residencial. Se podrá destinar a dicho uso como máximo el 90% del techo edificable permitido, destinándose el 10% a usos terciarios o equipamientos.

2.- Usos compatibles y prohibidos: Regirán las condiciones fijadas para la zona 3 del Suelo Urbano, art. 7.4.4. nº 2 y 3 de las presentes Normas.

#### Art. 7.17.15.- Aprovechamiento tipo.

Cada una de las unidades de ejecución incluidas en esta zona (UE-2.1., UE-2.2., UE-2.3.) constituyen un área de reparto específica cuyo aprovechamiento tipo, justificado en la Memoria, es el siguiente:

UE-2.1.: 1,002 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s.

UE-2.2.: 0,960 m2 t. tipología EA /m2 s.

UE-2.3.: 0,967 m2 t/m2 s.

Art. 7.19.3.- Condiciones para el desarrollo de la U.E - 2.

Los Programas que se elaboren para el desarrollo de cualquiera de las tres Unidades de Ejecución, UE-2.1, UE-2.2. y UE-2.3, garantizarán la ejecución simultánea de las conducciones de agua potable de la red básica grafiada en el plano 1-5.2., perimetrales o interiores a cada una de ellas y del ramal de alcantarillado de diámetro 600-700 mm de la red básica previsto por el interior o borde de dichas áreas, así como su conexión con el resto de la red en el cruce de la Ctra. de Alicante con la C/ Padre Ismael.

Para el desarrollo de la UE-2.2, y de la UE-2.3, es condición necesaria que previa o simultáneamente se urbanice el vial perimetral, previsto por el Sureste, de conexión entre la Ctra. de Alicante y la Avda. Nía-Coca.

La normativa específica relativa a la UE-2.3 hace alusión a determinado **articulado general** de las **Normas Urbanísticas** del PGOU de Aspe que se incluye a continuación:

Art. 5.2.0.- Protección de la estética y el ambiente (urbano y rural).

1.- La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

2.- El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte, y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

3.- Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 138 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

4.- No se permitirá que la situación, masa, anchura o altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación o el depósito permanente de otros elementos o materiales, rompa la armonía del paisaje o desfigure su perspectiva.

Art. 5.2.19.- Elementos salientes.

1.- Son elementos constructivos no habitables ni ocupables y de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de profundidad máxima edificable. Se consideran como tales los zócalos, pilastras, aleros, impostas, molduras, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional. No se incluyen en esta definición los elementos salientes de carácter no permanente, tales como toldos, persianas, rótulos, pérgolas y similares.

2.- En todo lo no previsto en las condiciones particulares de cada zona, los elementos salientes se regularán conforme a las siguientes normas:

a) Se autorizan los elementos salientes en planta baja siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1ª.- Dar frente a calle de más de diez (10) metros de ancho.

2ª.- No sobresalgan más de una décima parte del ancho de la acera ni de quince (15) centímetros.

b) Los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, su vuelo no resultará superior en ningún punto al ancho de la acera menos cuarenta (40) centímetros.

c) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de cuarenta (40) centímetros en calles menores de cinco (5) metros, de sesenta (60) centímetros en calles de cinco a diez metros y hasta ochenta (80) centímetros en calles de más de diez (10) metros. Sobre cuerpos salientes cerrados (miradores) se permitirá un vuelo de veinte (20) centímetros.

d) Las impostas y molduras se permitirán hasta un máximo de quince (15) centímetros de vuelos en todas sus plantas.

Art. 5.2.20.- Elementos salientes no permanentes.

Los toldos, banderines (anuncios normales al plano de fachada) y demás elementos desmontables, tendrán una altura mínima sobre rasante de la acera o terreno de doscientos veinticinco (225) centímetros, no admitiéndose elementos estructurales, ni colgantes no rígidos, por debajo de dicha altura. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos treinta (30) centímetros. En todo caso se respetará el arbolado existente. Los banderines no podrán sobrepasar el ancho fijado para los cuerpos salientes en dicha zona.

Los banderines y los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán una altura máxima de noventa (90) centímetros, y su ancho no superará los ciento veinte (120) centímetros. Estos no podrán cubrir los huecos de la edificación y se colocarán a la altura de los antepechos de dichos huecos.

Art. 5.3.2.- Altura reguladora máxima y número de plantas.

1.- La altura reguladora máxima y el número tope de plantas se regulan en las normas particulares de cada zona, atendiendo a las condiciones urbanísticas preexistentes en cada una.

2.- Deben respetarse conjuntamente la altura máxima y el número de plantas para los edificios de uso residencial. Para las edificaciones destinadas en su totalidad a otros usos, será suficiente cumplir la altura reguladora máxima.

3.- La altura reguladora máxima se medirá verticalmente en el plano de fachada, hasta la cornisa o el plano inferior del último forjado.

4.- El número máximo de plantas edificables, independientemente del ancho de la calle a la que da frente la parcela, son las grafiadas en los planos de ordenación.

5.- Correspondencia entre número de plantas y altura reguladora máxima:

Dado que el presente Plan General regula el número de plantas de una manera gráfica en los Planos de calificación, las alturas máximas que pueden alcanzar las edificaciones, según el nº de plantas permitidas, medidas como se indica en el Art. 5.3.3., son las siguientes:

Nº de plantas totales permitidas, Includa la baja y ático si lo hubiere.	Altura reguladora en metros
II	7,25
III	10,30
IV	13,35
V	16,40

Art. 5.3.3.- Medición de la altura reguladora máxima.

La determinación del punto en que se medirá la altura máxima reguladora será distinta en cada uno de los siguientes supuestos:

1.- Parcelas con una sola altura máxima permitida.

a) Parcelas con frente a una sola vía:

Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre el extremo de mayor cota y el de menor es inferior a 1,20 m., la altura máxima se tomará en el centro de la fachada a partir de la rasante de la acera en este punto. Si por el contrario, esta diferencia de

niveles es mayor de 1,20 m., la mencionada altura se tomará a partir de un nivel situado a 0,60 m por debajo de la cota del extremo de la línea de fachada de mayor cota.

Cuando por pendientes pronunciadas o cambios bruscos de rasante, la aplicación de estas reglas den lugar a diferencias de alturas sobre rasante entre determinados puntos de fachada superiores a 3 m., se considerará tal fachada dividida en los tramos necesarios para que ello no suceda. El ancho de cada tramo no será inferior a 6 m.

b) Parcelas con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán:

Se obtendrá conforme a lo dispuesto en el caso de edificios con frente a una sola vía, operándose con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuese una sola.

2.- Parcelas en las cuales se permiten dos alturas distintas.

Aquellas parcelas en las cuales el presente Plan General permita diferentes alturas en él, a las distintas fachadas de la misma con diferentes número de plantas permitidas, se les aplicará las condiciones del número anterior como si de diferentes parcelas se tratase.

Art. 5.3.5.- Retranqueos de la edificación a la alineación de vial.

La ejecución de retranqueos no recogidos expresamente como tales en la documentación gráfica del presente Plan General, se ajustará a las siguientes condiciones:

a) Retranqueo en todo el frente de alineación de la manzana.

Es condición para realizar este tipo de retranqueo que se destine al ensanchamiento de la calle para espacio vial o peatonal y que se ceda gratuitamente el suelo al Ayuntamiento.

Será obligatorio la redacción de un Estudio de Detalle que fije el retranqueo y la compensación de la edificabilidad. En cualquier caso, no se permitirán mayores alturas, ni más número de plantas.

.../...

d) Retranqueo solo en planta baja.

Esta última modalidad comprende los retranqueos en planta baja que dan lugar a fachadas porticadas formando soportales de uso público.

Deberán reunir los siguientes requisitos:

- Que el retranqueo se extienda en todo el frente de alineación de una manzana.

- Que la luz de paso entre pilares y fachada retranqueada en toda la extensión del retranqueo sea como mínimo de 3,50 m. y la altura libre mínima en los soportales sea de 3,60 metros.

En suelo urbano será obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle para la aplicación de esta modalidad.

Art. 7.4.4.- Condiciones de uso.

1.- El uso característico es el residencial.

2.- Usos compatibles.

(A los efectos de compatibilidad de usos, las distintas categorías de los mismos y las situaciones en que se permiten, están definidas en los artículos 4.1.8 y 4.1.7., respectivamente. Los distintos usos están definidos en el Título IV.- Regulación de usos)

Como usos compatibles se admiten:

a) Industrial: Categorías 1ª y 2ª limitado a las siguientes actividades:

- Almacenaje y comercio mayorista, en situaciones 2 y 3. Superficie máxima cuatrocientos (400) m2.

- Talleres de reparación, en situaciones 2 y 3. Superficie máxima cuatrocientos (400) m2.

- Talleres domésticos, en situaciones 1 y 2, con 150 m2 de superficie máxima.

- Producción artesanal, en situaciones 1, 2 y 3. Superficie máxima ciento cincuenta (150) m2 en situación 1, y doscientos cincuenta (250) m2 en situaciones 2 y 3.

b) Terciario: Categorías 1ª, 2ª y 3ª. Excepto para actividades calificadas como peligrosas que se permitirán en categorías 1ª y 2ª.

- Hospedaje, en situaciones 1, 2 y 3.

- Comercio, en situaciones 2 y 3, y en planta piso primero cuando se encuentre vinculado a la planta baja.

Solamente se permiten los siguientes tipos de los definidos en el art. 4.2.6. b): local comercial y agrupación comercial hasta 600 m2.

- Oficinas en situaciones 1, 2 y 3.

- Salas de reunión en situaciones 2 y 3, y en planta piso primero cuando esté vinculado a la planta baja. Superficie máxima cuatrocientos (400) m<sup>2</sup>.

c) Equipamientos y servicios urbanos:

Se permiten en todas sus clases en situaciones 2, 3 y 4, y en planta piso primero cuando esté vinculado a la planta baja.

d) Aparcamiento:

Se permite el uso aparcamiento en situaciones 2, 3 y 4. Cuando se destine todo el edificio a dicho uso, éste se sujetará a las condiciones impuestas en el art. 4.7.2. En dicho caso se podrán construir mayor número de plantas de las permitidas, sin superar la altura reguladora máxima.

3.- Usos prohibidos.

Se prohíben las actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos (epígrafes 21 a 28, y 71 a 75, respectivamente del Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990 de 26 de Marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, que se corresponden con los epígrafes 01.1, 01.2 y 01.3 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas -CNAE 93- aprobado por Real Decreto 1560/1992 de 18 de Diciembre).

Art. 7.6.3.- Condiciones estéticas.

1.- Composición de fachadas y cubiertas.

Los edificios cumplirán las condiciones del artículo 5.2.0.- Protección de la estética y el ambiente- de las presentes Normas Urbanísticas.

Se prohíbe la utilización de terrazos y revestimientos cerámicos.

Los aplacados pétreos se podrán utilizar en acabados apomazados, amolados o abujardados.

Se prohíbe la utilización de fibrocemento como material de cobertura.

2.- Cuerpos salientes.

Se permiten los cuerpos salientes abiertos con las siguientes condiciones:

Vuelo máximo: diez por ciento (10%) ancho calle. Vuelo máximo sesenta (60) cm.

Longitud máxima: cincuenta por ciento (50%) de la fachada.

El cerramiento de los balcones será de cerrajería.

3.- Elementos salientes.

Se permiten los elementos salientes regulados en los artículos 5.2.19 y 5.2.20 de estas Normas.

b) Terciario: Categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>. Excepto para actividades calificadas como peligrosas que se permitirán en categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>.

## **Objeto del documento.**

La mercantil Elit Aliquam SL ha adquirido derechos sobre la propiedad de la parcela sita en C/ León Felipe, números 1 y 3 de Aspe, con referencia catastral 5866001XH9456N, coincidente con gran parte del ámbito superficial de la Unidad de Ejecución 2.3 (UE-2.3 en adelante) delimitada por el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Aspe en vigor.

La citada mercantil tiene la intención de desarrollar urbanísticamente el ámbito de la UE-2.3 para su aprovechamiento edilicio.

La ordenación pormenorizada de la UE-2.3 no permite el adecuado desarrollo urbanístico de la unidad de ejecución conforme a los requerimientos de la promotora Elit Aliquam SL. Por ello, le resulta necesario reordenar pormenorizadamente el ámbito de la UE-2.3 mediante la correspondiente modificación puntual del PGOU, con sujeción a lo establecido en la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP/19 en adelante).

Como paso previo y necesario, según la citada Ley 1/2019 (LOTUP/19), es preceptiva la presentación, por parte del órgano promotor ante el órgano sustantivo, de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE), acompañada del correspondiente Documento Inicial Estratégico (DIE en adelante) y un borrador de la Modificación Puntual del PGOU, cuyo número de orden, asignado por los servicios municipales de gestión urbanística, es la vigésimo novena.

En base a lo anterior, se presenta, ante el Órgano Sustantivo, el presente Documento Inicial Estratégico que, junto al Borrador de la Modificación Puntual nº 29 del PGOU de Aspe, constituyen la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica para, posteriormente, proceder a la redacción de la Modificación Puntual nº 29 del PGOU de Aspe (MP29PGOU) y someterla a su aprobación municipal.

### **Marco legal de aplicación.**

La evaluación ambiental y territorial estratégica es un instrumento de prevención que permite integrar los aspectos ambientales y territoriales en la toma de decisiones de planes y programas públicos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. A diferencia de los estudios de impacto ambiental, la evaluación ambiental y territorial estratégica no es un documento o un estudio independiente, sino que es un proceso reglado y obligado que posibilita la integración de los aspectos ambientales desde el inicio y a lo largo de todo el procedimiento de elaboración del plan.

La LOTUP/19 acoge la normativa de la Ley 9/2006 y de la que la ha sustituido posteriormente, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, (LEA), así como la interpretación dada por la jurisprudencia a sus preceptos, de modo que somete a evaluación ambiental estratégica a todos los planes (art. 46 LOTUP/19 y art. 6 LEA), salvo algunos expresamente excepcionados por la norma, a saber, los planes que tengan como único objeto la defensa nacional o la protección civil en casos de emergencia o los de tipo financiero o presupuestario (artículos 46 LOTUP/19 y 8 LEA).

La Ley 10/2015, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat, introdujo el concepto de “órgano ambiental municipal” como órgano competente para la evaluación ambiental y territorial estratégica de determinados planes. Junto a esta regla general, la Ley 10/2015 establece tres supuestos en el que la evaluación ambiental y territorial de planes se realizará por el órgano ambiental del ayuntamiento.

Estos tres supuestos son:

- a) Ordenación pormenorizada del suelo urbano.
- b) Ordenación pormenorizada del suelo urbanizable en planes evaluados ambientalmente.
- c) Ordenación estructural de suelo urbano urbanizado sin modificación del uso dominante.

El caso presente se corresponde con el supuesto “b) Ordenación pormenorizada del suelo urbanizable en planes evaluados ambientalmente”, ya que la Modificación Puntual nº 29 del PGOU de Aspe que se propone, afecta a la ordenación pormenorizada de un suelo urbanizable, en un plan (PGOU de Aspe) que ha sido evaluado ambientalmente y que dispone de Declaración de Impacto Ambiental aceptable por parte de la Consellería de Medio Ambiente.

Conforme a la “Guía de Evaluación Ambiental por Órgano Ambiental Municipal” editada por la D.G. de Medio Natural y Evaluación Ambiental y la D.G. de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Generalitat Valenciana, en mayo de 2016, *se entiende por evaluado ambientalmente a los efectos de aplicación de este precepto tanto los planes que tengan declaración de impacto ambiental con arreglo a la Ley 2/89, de 3 de marzo, de la Generalitat, de impacto ambiental, como los que cuenten con evaluación ambiental estratégica según la Ley 9/2006 o Ley 21/2013 (Memoria Ambiental o Declaración Ambiental y Territorial Estratégica).*

El Ayuntamiento de Aspe dispone de Comisión Ambiental y Territorial, configurada como órgano colegiado de análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y territorial al objeto de formular declaraciones ambientales y territoriales, y que, en colaboración con el órgano promotor sustantivo, velará por la integración de los aspectos ambientales junto a los territoriales y funcionales en la elaboración de los planes, programas y proyectos.

El Reglamento de esta Comisión Ambiental y Territorial del Ayuntamiento de Aspe fue aprobado definitivamente el 22 de abril de 2016 y publicado en el BOP nº 109, de 8 de junio de 2016.

El municipio de Aspe dispone del Plan Especial de Protección del Paisaje y del Medio Natural, aprobado por la CTU en fecha 02/10/1998 y publicado en el BOP en fecha 16/12/1998.

En definitiva, constituyen el marco legal de aplicación las siguientes legislaciones y documentos de ordenación urbanística:

- Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP/19).
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, (LEA).
- Ley 10/2015, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat.
- Plan General de Ordenación Urbana de Aspe.
- Declaración de Impacto Ambiental del PGOU de Aspe.
- Reglamento de la Comisión Ambiental y Territorial de Aspe.
- Plan Especial de Protección del Paisaje y del Medio Natural de Aspe.

Desde el punto de vista documental el proceso de evaluación ambiental y territorial estratégica se traduce en un documento inicial, regulado en el artículo 50 de la LOTUP/19, que dice:

*Artículo 50. Inicio del procedimiento. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica.*

*1. El procedimiento se iniciará con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan o programa y un documento inicial estratégico con el siguiente contenido, expresado de modo sucinto, preliminar y esquemático:*

- a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.*
- b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.*
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.*
- d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.*
- e) Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.*
- f) Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.*

*2. En los supuestos del artículo 46.3 de la LOTUP/19, cuando el órgano promotor considere que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, además deberá incluirse en la documentación:*

- a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.*
- b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*
- c) Las 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 del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.*

*d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.*

*3. El órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental y territorial la solicitud y la documentación que la acompaña presentadas por el órgano promotor, una vez que haya comprobado que se ajusta a lo establecido en los apartados anteriores y en la legislación sectorial.*

*4. En el plazo de quince días desde su recepción, el órgano ambiental y territorial examinará la documentación presentada. Si apreciara que la solicitud no se acompaña de alguno de los documentos preceptivos, requerirá al órgano promotor, informando de ello al órgano sustantivo, para que en el plazo de diez días proceda a la subsanación de la documentación, interrumpiéndose el cómputo del plazo para la finalización de la evaluación. Si así no lo hiciera, se tendrá al promotor por desistido de su petición, previa resolución del órgano ambiental y territorial. Este plazo podrá ser ampliado hasta cinco días, a petición del interesado o a iniciativa del órgano ambiental y territorial, cuando la aportación de los documentos requeridos presente dificultades especiales.*

*Asimismo, si el órgano ambiental y territorial estimara de modo inequívoco que el plan o programa es manifiestamente inviable por razones ambientales, o cuando el documento inicial estratégico no reúna condiciones de calidad suficientes apreciadas por dicho órgano, o cuando se hubiese inadmitido o se hubiere dictado una declaración ambiental y territorial estratégica desfavorable en un plan o programa análogo al presentado, podrá declarar la inadmisión en el plazo de treinta días.*

*Previamente, deberá dar audiencia al órgano sustantivo y al órgano promotor, por un plazo de diez días, que suspenderá el plazo para declarar la inadmisión. La resolución por la que se acuerde la inadmisión justificará las razones por las que se aprecia la causa de la misma, y frente a esta resolución podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial, en su caso.*

**Anexo fotográfico.**



Esquina entre C/ León Felipe y C/ Santa Faz.



C/ León Felipe.



C/ León Felipe.



C/ Jaume I (desde esquina con C/ León Felipe).



C/ Jaume I.



C/ Jaume I.



Esquina entre C/ Jaume I y Avda. Juan Carlos I.



Esquina entre C/ Jaume I y Avda. Juan Carlos I.



Avda. Juan Carlos I.



C/ Santa Faz.



C/ Santa Faz.



C/ Santa Faz.

## B.- DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA.

La presente Modificación Puntual nº 29 del PGOU de Aspe propone una modificación de la ordenación pormenorizada de la UE-2.3 que se expresa gráficamente en el Plano de Ordenación “ord 1” y que se acompaña en el presente Borrador.

En el Documento Inicial Estratégico se ha justificado su elección frente a otras alternativas de ordenación que, satisfaciendo la iniciativa de la presente MP29PGOU, poseen menos valores objetivos de ordenación. A su vez, el DIE ha realizado el correspondiente análisis ambiental y territorial sobre el ámbito de la UE-2.3, concluyendo que no existe ningún tipo de afección en materia de medio ambiente y territorio que impida el desarrollo de la presente Modificación Puntual.

### 1.1.- MODIFICACIONES QUE SE PROPONEN A LAS ORDENANZAS URBANÍSTICAS.

En relación a las Normas Urbanísticas Regulatoras del PGOU de Aspe se proponen las siguientes modificaciones:

Usos permitidos: El planeamiento en vigor, en el ámbito de la UE-2.3, establece un máximo aprovechamiento para el uso residencial del 90% del techo edificable permitido, destinándose, en ese caso, el 10% a usos terciarios o equipamientos. Para un aprovechamiento de uso residencial inferior al 90% del techo edificable permitido aumentará el aprovechamiento máximo de usos terciarios o equipamientos, hasta alcanzar el 100% de la edificabilidad permitida.

Al objeto de favorecer la implantación de usos terciarios, se propone el **número mínimo de plantas edificables en una (I) planta** (en lugar de dos plantas), en edificaciones destinadas en su totalidad a otros usos diferentes del residencial, manteniendo el límite máximo de aprovechamiento residencial en el 90% del techo edificable permitido, conforme al planeamiento en vigor y no limitándose el máximo aprovechamiento terciario.

A su vez, el “Art. 7.4.4.- Condiciones de uso” de la Normas Urbanísticas para Uso Residencial en su apartado “2.- Usos compatibles” dice:

.../...

*Como usos compatibles se admiten:*

.../...

*b) Terciario: Categorías 1ª, 2ª y 3ª. Excepto para actividades calificadas como peligrosas que se permitirán en categorías 1ª y 2ª.*

*- Hospedaje, en situaciones 1, 2 y 3.*

*- Comercio, en situaciones 2 y 3, y en planta piso primero cuando se encuentre vinculado a la planta baja.*

*Solamente se permiten los siguientes tipos de los definidos en el art. 4.2.6. b): local comercial y agrupación comercial hasta 600 m2.*

Se propone que, como uso compatible se permita el **Uso Terciario que en materia de “Comercio” permita situaciones 2, 3 y 4** (Situación 4: En edificio exclusivo e independiente, rodeado de espacios libres y con fachada a calle).

No se proponen modificaciones al articulado general.

A continuación se recoge la normativa que se propone para la Zona 21 (UE-2) Coca, señalando las modificaciones en rojo.

## 1.2.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS.

### Sección 3.- Condiciones particulares de la zona 21 (UE-2). Coca.

Art. 7.17.12.- Condiciones de volumen.

1.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial en sus variantes de manzana cerrada (MC), edificación semicerrada (SC), y edificación abierta en su modalidad de edificación aislada (EA).

2.- Parcela.

Se fija una parcela mínima de 90 m<sup>2</sup> con 6 metros de fachada en la tipología manzana cerrada. Para la tipología SC se fija una parcela mínima de 300 m<sup>2</sup> con una fachada mínima de 10 m. Para la tipología EA se fija una parcela mínima de 600 m<sup>2</sup> con una fachada mínima de 20 m.

3.- Alineaciones.

En las tipologías MC y SC, el plano de fachada se dispondrá sobre la alineación exterior e interior. Sobre dichas alineaciones se permiten los retranqueos regulados en el art. 5.3.5, modalidades a) y d) de estas Normas.

Será obligatoria la ejecución de un chaflán de 3 m. de ancho en las intersecciones de los viales de tráfico rodado.

4.- Alturas.

- En las tipologías MC y SC regirán las siguientes condiciones:

a) Número de plantas: La altura de la edificación, en número de plantas incluida la planta baja, será la establecida gráficamente en el plano 2-1.2 **MODIFICADO**.

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 permitidas.

c) Altura mínima: La altura mínima permitida es de dos (2) plantas. **Para las edificaciones destinadas en su totalidad a otros usos diferentes del residencial es de una (1) planta.**

- En la tipología EA la altura máxima permitida son seis (6) plantas, con una altura reguladora máxima de diecinueve (19) metros, medida según se especifica en el art. 5.4.3 de estas Normas. La altura mínima permitida es de dos (2) plantas.

5.- Ocupación máxima de parcela.

Se fija la siguiente ocupación máxima de planta baja:

- En edificación según alineación de vial: 100%

- En edificación abierta: 60%

6.- Edificabilidad.

En la tipología EA: 2,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

7.- Separaciones a los lindes de parcelas.

Se establecen las siguientes separaciones mínimas para la tipología de edificación aislada:

- Al frente de parcela y resto de linderos: 3 metros.

- A otras edificaciones en la misma parcela: 6 metros.

8.- Sustitución del tipo edificatorio.

Se podrá sustituir la tipología EA (edificación aislada) por la tipología EP (edificación adosada), siempre que dicha sustitución abarque como mínimo una manzana completa y previo Estudio de Detalle de la ordenación de volumen de toda la manzana, en dicho caso se podrán modificar las condiciones de ocupación máxima de parcela, separación a linderos y edificación en la misma parcela, sin superar la edificabilidad máxima, ni el nº máximo de plantas. En dicho ED se podrá prever la apertura de viales interiores en las manzanas con un ancho mínimo de diez (10) metros. No se

permitirá la apertura de nuevas calles que acometan a una vial perteneciente a la red estructural de dotaciones públicas.

Art. 7.17.13.- Condiciones estéticas.

Regirán las condiciones fijadas para la zona 5 del Suelo Urbano, art. 7.6.3. de las presentes Normas.

Art. 7.17.14.- Condiciones de uso.

1.- El uso característico es el residencial. Se podrá destinar a dicho uso como máximo el 90% del techo edificable permitido, destinándose **un mínimo del** 10% a usos terciarios o equipamientos.

2.- Usos compatibles y prohibidos: Regirán las condiciones fijadas para la zona 3 del Suelo Urbano, art. 7.4.4. nº 2 y 3 de las presentes Normas, **permitiéndose el uso compatible “Comercio” en situación 4.**

Art. 7.17.15.- Aprovechamiento tipo.

Cada una de las unidades de ejecución incluidas en esta zona (UE-2.1., UE-2.2., UE-2.3.) constituyen un área de reparto específica cuyo aprovechamiento tipo, justificado en la Memoria, es el siguiente:

UE-2.1.: 1,002 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s.

UE-2.2.: 0,960 m<sup>2</sup> t. tipología EA /m<sup>2</sup> s.

UE-2.3.: 0,967 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s.

Art. 7.19.3.- Condiciones para el desarrollo de la U.E - 2.

Los Programas que se elaboren para el desarrollo de cualquiera de las tres Unidades de Ejecución, UE-2.1, UE-2.2. y UE-2.3, garantizarán la ejecución simultánea de las conducciones de agua potable de la red básica grafiada en el plano 1-5.2., perimetrales o interiores a cada una de ellas y del ramal de alcantarillado de diámetro 600-700 mm de la red básica previsto por el interior o borde de dichas áreas, así como su conexión con el resto de la red en el cruce de la Ctra. de Alicante con la C/ Padre Ismael.

Para el desarrollo de la UE-2.2, y de la UE-2.3, es condición necesaria que previa o simultáneamente se urbanice el vial perimetral, previsto por el Sureste, de conexión entre la Ctra. de Alicante y la Avda. Nía-Coca.

Manuel Martínez Rey.  
Arquitecto.  
Colegiado COACV 03447.