

PLAN PARCIAL DE MEJORA SECTOR SUELO URBANIZABLE RA-9 ASPE (ALICANTE)

ABRIL 2009

JUAN M. OCHOTORENA, J. L. CAMARASA, CA INGENIERIA Y URBANISMO.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento se aprobó definitivamente por Resolución del Conseller de Medio Ambiente Agua, Urbanismo y Vivienda, en fecha 22 de diciembre de 2009.

EL INSTITUTO VALENCIANO DE VIVIENDA, S.A.
Valencia, 28 de enero de 2010.



PLAN PARCIAL DE MEJORA MEMORIA 1

arquitectos de alicante
Colegio oficial de arquitectos de la Comunidad Valenciana
colegio territorial

Expediente: 05-03955 Documento 09-0021804-011-00128 Página 1 de 51

VISADO

09447 CAMARASA ARQUITECTURAS, L.
04429 JOSE LUIS CAMARASA GARCIA
05882 JUAN MIGUEL OCHOTORENA ELICSGUI

INDICE PLAN PARCIAL DE MEJORA

I. MEMORIA INFORMATIVA (Sin carácter normativo)	5
1. ANTECEDENTES Y OBJETO	5
2. CONDICIONES DEL TERRITORIO ORDENADO	6
2.1. APTITUD PARA SU UTILIZACIÓN URBANA.....	6
2.2. VALORES EXISTENTES EN EL ÁMBITO.....	6
2.3 CONDICIONES GEOGRAFICAS	7
2.3.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES.....	7
2.3.2 USOS, VEGETACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES	7
2.3.3 APROVECHAMIENTOS POTENCIALES	7
3. CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO ORDENADO	8
3.1 RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.....	8
3.2 POLÍTICA DE INVERSIONES PÚBLICAS	8
3.3 AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL	8
II. MEMORIA JUSTIFICATIVA (Sin carácter normativo)	9
1. CUMPLIMIENTO ARTÍCULOS 28, 54.2 Y 55 LEY 6/94.	9
1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA REFORMA PLANTEADA Y DE LA MEJORA QUE SUPONE.....	9
1.2. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.	10
1.3. ESTUDIO ACUSTICO.....	10
1.4. MEDIDAS COMPENSATORIAS Y MEDIDAS ANÁLOGAS A LAS PREVISTAS EN EL ART. 30.2.....	10
1.5. CUMPLIMIENTO DIRECTRICES DE LA LOTPP (ART. 8, ART. 11, ART 13).....	10
1.6. ANÁLISIS DEL TRÁFICO, MOVILIDAD Y TRANSPORTE. (ART. 27.1)	11
2. CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 17 LEY 6/94.	11
2.1. DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.	11
2.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.	12
2.3. DIVISIÓN EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	12
2.4. DELIMITACIÓN DEL SECTOR.....	12
2.5. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL.	12
2.6. ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS TIPO CORRESPONDIENTES.....	12
2.7. OBJETIVOS A CONSIDERAR EN LA REDACCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.	13
2.8. ORDENACIÓN DE LOS CENTROS CÍVICOS Y DE LAS ACTIVIDADES SUSCEPTIBLES DE GENERAR TRÁFICO INTENSO.....	13
2.9. DELIMITACIÓN DE LA RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE RESERVAS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO	13
2.10. SECUENCIA DEL DESARROLLO TERRITORIAL. CONDICIONES DE CONEXIÓN PARA CADA ACTUACIÓN INTEGRADA (ART. 33).....	13
2.11. ADECUACIÓN A LOS PLANES DE ACCIÓN TERRITORIAL Y AL PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.	14
3. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.	26
4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.	26
5. DEFINICIÓN, CÓMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA DE DOTACIONES.	27
6. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS LEGALES.	28
7.ÁREAS OBJETO DE ORDENACIÓN MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE.	28

III. NORMAS URBANISTICAS	29
CAPÍTULO 1	30
DISPOSICIONES GENERALES	30
Artículo 1. Objeto del Plan Parcial de Mejora	30
Artículo 2. Ámbito de aplicación	30
Artículo 3. Vinculación con el planeamiento de rango superior	30
CAPÍTULO 2	31
USOS ESPECÍFICOS Y TIPOLOGÍA	31
Artículo 4. Clasificación del suelo.....	31
Artículo 5. Calificación del suelo	31
Artículo 6. Definiciones específicas del Plan Parcial de Mejora	31
CAPÍTULO 3	32
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	32
Artículo 7. Condiciones de la edificación	32
Artículo 8. Edificación abierta	32
CAPÍTULO 4	35
RÉGIMEN DEL SUELO	35
Artículo 8. Aprovechamientos	35
Artículo 9. Unidades de Ejecución	35
Artículo 10. Parcelación de los terrenos	35
CAPÍTULO 5	36
CONDICIONES Y USOS DE LOS TERRENOS DOTACIONALES	36
Artículo 11. Usos y parámetros urbanísticos de los terrenos dotacionales de la red secundaria	36
Artículo 12. Condiciones de urbanización.....	36
CAPÍTULO 6	38
RÉGIMEN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE	38
Artículo 13. Estudios de Detalle	38
ANEXO I FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN (Con carácter normativo).....	2
FICHA DE PLANEAMIENTO	2
FICHA GESTION.....	3
CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN:	4
CONDICIONES DE CONEXION E INTEGRACION:	4
CONDICIONES DECLARACIÓN IMPACTO AMBIENTAL:	4
ANEXO II CUADROS DE CARACTERÍSTICAS (Con carácter normativo) 8	
ANEXO II CUADROS DE CARACTERÍSTICAS (Con carácter normativo) 8	

arquitectos de alicante

Colegio oficial de arquitectos de la Comunidad Valenciana
Expediente: 05-03555 Documento 05-0021904-011-00126 Página 3 de 51

VISADO

09437 CAMARASA ARQUITECTURAS, L.
02420 JOSE LUIS CAMARASA GARCIA
06552 JUAN MIGUEL OCHOA MORENA BLICSGUI

PLANOS	2
INFORMACIÓN (Sin carácter normativo)	2
01 Emplazamiento	1/2.000 2
02 Situación referida al planeamiento vigente	1/10.000 2
03 Estructura de la propiedad. Plano catastral	1/2.000 2
04 Levantamiento topográfico	1/2.000 2
05 Usos, aprovechamientos y edificaciones	1/2.000..... 2
06 Infraestructuras, servicios y bienes demaniales	1/2.000 2
07 Afecciones	1/2.000 2
08 Ordenación Estructural de Plan General	1/10.000 2
ORDENACIÓN (Con carácter normativo)	2
01 Reserva de suelo dotacional. Red Primaria	1/2.000 2
02 Reserva de suelo dotacional. Red Secundaria	1/2.000..... 2
03 Ordenación Pormenorizada	1/2.000..... 2
04 Delimitación de la Unidad de Ejecución	1/2.000 2
05 Alineaciones y Rasantes (Sin carácter normativo)	1/2.000 2
06 Imagen urbana Planta (Sin carácter normativo)	1/2.000 2
07 Imagen urbana Secciones (Sin carácter normativo)	1/2.000..... 2
08 Planta Baja Comercial (Sin carácter normativo)	1/2.000 2
ANEXO (Con carácter normativo)	2
Parcela Docente Plano 1	1/1.000 2
Parcela Docente Plano 2	1/1.000 2

arquitectos de alicante

Colegio oficial de arquitectos de la Comunidad Valenciana
 Expediente: 05-03565 Documento 05-0021904-G11-00128 Pagina 4 de 51

V I S A D O

09447 CAMARASA ARQUITECTURA S.L.
 02429 JOSE LUIS CAMARASA GARCIA
 06362 JUAN MIGUEL COMOTORENA ELICEGUI

I. MEMORIA INFORMATIVA (Sin carácter normativo)

1. ANTECEDENTES Y OBJETO

Fruto del Convenio de Colaboración suscrito el 13 de Enero de 2.005 entre el Instituto Valenciano de la Vivienda (IVVSA) Empresa Pública dependiente de la Consellería de Territorio y Vivienda de la Generalidad Valenciana, con el Ayuntamiento de Aspe, recogido en el Anexo I, para la reclasificación de un Sector, actualmente clasificado como Suelo No Urbanizable, tendente a la obtención de suelo apto para la construcción de Viviendas de Protección Oficial, el primero convocó un concurso público para la adjudicación de la Asistencia Técnica que redactase los documentos precisos para su tramitación, encargada al equipo que suscribe, que elaboró la propuesta de ordenación, siendo el presente documento su desarrollo y concreción.

Se redacta el presente documento de Plan Parcial de Mejora para ordenar el área de territorio grafiada en los planos. En el PGOU del municipio de Aspe del año 95, el suelo se encuentra grafiado como SNUC-G, es decir Suelo No Urbanizable Común, pasando a denominarse como Sector Ra-9 Suelo Urbanizable, coincidiendo con la recogida para este sector en el Concierto Previo de la Revisión del Plan General, aprobado en Pleno del Ayuntamiento.

El alcance de este documento basándose en la Instrucción 1/1996 de la Consellería de Obras Públicas y Urbanismo (en adelante INS 1/96), se considera como MODIFICATIVO, de las determinaciones del documento de Planeamiento en vigor en el Municipio, Plan General de Ordenación Urbana de 1.995

El municipio de Aspe cuenta con un Plan General vigente del año 95 (28/06/1.995), uno de los primeros documentos adaptados a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU Ley 6/1.994), por lo que sus determinaciones están homologadas con la vigente legislación si bien con posterioridad entraron en vigor los Reglamentos de Planeamiento y de Zonas de Ordenación Urbanística.

En la actualidad se procede a la revisión del plan, encontrándose en fase de Concierto Previo con la Consellería de Territorio y Vivienda, habiéndose aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 25 de noviembre de 2.004.

En el presente documento, además, es preciso tener en cuenta reciente legislación urbanística Valenciana en concreto la Ley del Suelo No Urbanizable (Ley 10/2.004) y sobre todo Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (Ley 4/2.004), que determina especiales cautelas en las nuevas reclasificaciones de suelo, además de incrementar los estándares dotacionales de espacios libres.

Por otra parte, la única modificación de la LRAU (Ley16/2.003), se produjo en el sentido de potenciar los patrimonios públicos, encaminándolos precisamente a la creación de un mayor parque de vivienda social, especialmente sensible al fuerte incremento del valor del suelo.

Este documento de Plan Parcial de Mejora, ordena pormenorizadamente el Sector para paliar la carencia de VP en el Municipio, junto al pertinente programación (PDAI), supone la acción concertada de las diferentes Administraciones con competencia en la materia, tanto la Autonómica como la Central.

09447 CAMARASA ARQUITECTURA S.L.
04229 JOSE LUIS CAMARASA GARCIA
06892 JUAN MIGUEL OCHOA TORRENA ELICEGUI

VISADO

arquitectos de alicante

Colegio oficial de arquitectos de la Comunidad Valenciana
Experiencia: 05-03955 Documento 05-0021904-011-00128 Pagina 5 de 51

colegio territorial

2. CONDICIONES DEL TERRITORIO ORDENADO

2.1. APTITUD PARA SU UTILIZACIÓN URBANA

El ámbito de Plan Parcial de Mejora, en la actualidad SUELO NO URBANIZABLE, esta situado en el término municipal de ASPE al sureste del casco urbano, y vienen a suponer un ámbito de planeamiento de 140.852 m².

Están delimitados por:

Norte:	Suelo Urbanizable No pormenorizado N°7.
Sur:	Ermita y Barrio Santa Cruz (Sector I, PRI).
Este:	Suelo No Urbanizable Común.
Oeste:	Ronda Sur y Barrio de la Coca.

En el contexto del Plan General se puede afirmar que el sector objeto de reclasificación, rellenara un vacío entre otros suelos en desarrollo o consolidados, ya que en términos de forma urbana el área urbana de Aspe, a pesar de asentarse junto a un río (Tarafa), se puede afirmar que es bastante concéntrica y homogénea. Y todavía resulta más sorprendente si nos atenemos a la topografía, que modela y define aquellos barrios que ascienden los cerros que lo rodean.

Efectivamente la existencia de una elevación en el ámbito del sector, sobre la que se asienta la Ermita de la Santa Cruz, permite divisar desde un mirador una parte importante del municipio, ya que el desnivel de 40 m es muy importante en un ámbito de apenas 14 Ha.

Sin embargo esta diferencia de cota es la que define la parte del sector susceptible de ser edificada, y determina la aptitud para los distintos usos a organizar. El pertinente Estudio de Impacto Ambiental y de Paisaje profundiza en estos aspectos.

El hecho de encontrarse junto a la ronda Sur, en el acceso principal (carretera de Alicante) determina unas inmejorables condiciones de conectividad viaria, y por ende con el resto de infraestructuras urbanas del Municipio.

2.2. VALORES EXISTENTES EN EL ÁMBITO

El ámbito de Planeamiento se sitúa en la periferia del casco urbano, vacío prácticamente en la actualidad de la actividad agrícola que modelo su topografía, el cultivo de la vid, siendo el residuo de los abancalamientos uno de los elementos paisajísticos a considerar. Únicamente existe una pequeña porción (4.000 m² aproximadamente), en el extremo sur – este dedicado a una explotación de agricultura ecológica. Además existen suelos industriales colindantes, por ejemplo una industria cerámica que se sustituirá por viviendas.

Prácticamente el sector se encuentra vacante de edificación, no existiendo otras referencias urbanas que los desarrollos de los distintos ensanches del tejido histórico, por lo que la morfología de la ordenación dependerá fundamentalmente de las condiciones internas del sector, y de estas la más importante son las cotas elevadas que definen su paisaje en relación a la ciudad, como hito desde donde se divisa gran parte de la misma.

Por tanto no existen otros valores intrínsecos que condicionen la propuesta de ordenación del presente Plan Parcial de Mejora.

09487 CAMARASA ARQUITECTURAS, L.
02429 JOSE LUIS CAMARASA GARCIA
06862 JUAN MIGUEL OCROTORENA ELICSGUI

VISADO

arquitectos de alicant
Colegio oficial de arquitectos de la Comunidad Valenciana
Expediente: 05-03955 Document 09-0021904-011-00126 Pàgina 6 de 51
colegio territorial

2.3 CONDICIONES GEOGRAFICAS

2.3.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES

Temperatura

La temperatura media registrada es de 17.3°C, siendo la temperatura mínima de 5.4°C y la temperatura máxima de 32.5°C. El mes más frío corresponde a enero con 10.7°C y el mes más cálido a julio con 25.5°C.

Precipitación

La precipitación media registrada en la estación de Novelda es de 315.7 mm. El mes con mayor volumen de precipitación es octubre con una media de 43.4 mm, siendo abril, con 4.5, el mes con mayor número de días de precipitación.

Tipo climático: D B'3 d a' de la clasificación de Thornthwaite

Clima semiárido, mesotérmico, poco o nada de superávit en invierno.

Tipo climático: Termomediterráneo semiárido (Rivas-Martínez).

Agua superficial y subterránea

En este sector de la cuenca, el Vinalopó recibe aportes importantes de colectores tributarios como el Río Tarafa, el Morachel, el Duaime, Los Ojos, etc., aunque ninguno de ellos transcurre por la parcela de estudio. Asimismo el propio Vinalopó transcurre bastante más al E del sector estudiado. Por tanto, en la parcela estudiada no transcurre ningún cauce, ni con caudal esporádico ni permanente.

En la parcela de estudio también encontramos materiales impermeables que individualizarían este sector acuífero de otros colindantes como el del Borbuño o Sancho al Sur (margas tortonienses situadas al Sur de la parcela)

Geología y Litología

La parcela de estudio se encuentra situada, en su mayor parte, en una zona deprimida rellena con materiales detríticos cuaternarios, conocida como la Vega de Aspe, limitada por los relieves que la circundan (Sierra de la Horna, Alineación Sierra Negra-Tabayal-Borbuño, etc.) y, por otro lado, sobre materiales margosos pertenecientes al Sinclinal de Aspe

La zona de estudio posee una tectónica compleja. El accidente del Vinalopó separa dominios estructurales distintos y condiciona la sedimentación de la cuenca.

2.3.2 USOS, VEGETACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES

La mayor parte del territorio se encuentra ocupado por tierras de cultivo abandonado (vid, olivos y almendros), favoreciendo por tanto, la instalación de flora predominantemente nitrófila y subnitrófila debido al uso antrópico reciente del terreno y a su situación (proximidad a núcleos urbanos, tierras de labor, caminos, etc.)

No es esperable detectar especies de fauna sensibles, aspecto por su parte ratificado en los muestreos de campo, y que se traduce en especies propias de ambientes humanos y ubicuos.

Dentro del sector se detecta la existencia de una antigua vivienda, ahora en desuso, que se verá afectada por la ordenación de éste.

2.3.3 APROVECHAMIENTOS POTENCIALES

Si bien el territorio actualmente ni siquiera mantiene su aprovechamiento agrícola, la situación de proximidad al casco urbano ha provocado su utilización urbanística, dado que el municipio ha decidido su incorporación al proceso urbanizador.

3. CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO ORDENADO

3.1 RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

La documentación del presente Plan Parcial de Mejora recoge las condiciones de integración en la estructura propia del Plan General clasificando el Sector como suelo urbanizable, pormenorizándose la ordenación, desarrollándose las determinaciones de la red secundaria y definiendo las condiciones de uso y edificación de cada zona.

No existen Plan Territoriales ni Directores que le afecten, salvo las afecciones Sectoriales que se analizan en el apartado correspondiente.

3.2 POLÍTICA DE INVERSIONES PÚBLICAS

Este Plan Parcial de Mejora, es un desarrollo de las medidas establecidas en el vigente Plan de Vivienda, para incrementar la construcción de viviendas de Protección Pública, con sus medidas incentivadoras, unidas a las legislativas, que suponen el mantenimiento del ritmo inversor tanto del sector público como del privado, en la edificación del suficiente parque de viviendas protegidas, en un territorio con dinámicas de población expansivas, no solo por los crecimientos vegetativos sino por los fuertes flujos migratorios que recibe la Comunidad Valenciana.

Esta dinámica demográfica es preciso que se refleje en el planeamiento, en parámetros tales como el número de habitantes por cada vivienda construida o la fijación de los ratios de las poblaciones escolares para el dimensionado de los centros escolares y por tanto de las parcelas dotacionales.

Además de este Sector (SUZ- Ra -9) gestionado por el Instituto Valenciano de la Vivienda (IVVSA), el Concierto Previo con la Consellería de Territorio y Vivienda contempla otro Sector (SUZ-Ra-3) destinado a incrementar el parque de vivienda protegida a gestionar por la Administración Central, en concreto, la Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES).

3.3 AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

No existe afección alguna impuesta por las legislaciones sectoriales, debiendo hacer mención que se encuentra vigente además en el territorio municipal el Plan Especial de Protección del Paisaje y del Medio Natural del año 1.999 (BOP 16/12/1.998), que asigno a este suelo la categoría de suelo como No Urbanizable Común de carácter general (NUC-G), es decir que no se encuentra dentro de las unidades ambientales dignas de ser protegidas especialmente del proceso urbanizador.

02447 CAMARASA ARQUITECTURA S.L.
02429 JOSE LUIS CAMARASA GARCIA
06852 JUAN MIGUEL OCHOTORENA ELICSGUI

VISADO

arquitectos de alicante
Colegio oficial de arquitectos de la Comunidad Valenciana
colegio territorial

Expediente 05-0355 Documento 05-0021904-011-00126 Página 6 de 51

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA (Sin carácter normativo)

1. CUMPLIMIENTO ARTÍCULOS 28, 54.2 Y 55 LEY 6/94.

1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA REFORMA PLANTEADA Y DE LA MEJORA QUE SUPONE.

La propuesta se incardina con el Planeamiento General definiendo como estructurales los viarios perimetrales, como determina el Reglamento de Planeamiento, así como el que une la rotonda de la Ronda Sur y la que fija el PG, de tal manera que se creará un nuevo acceso radial a las zonas altas del casco, a través de los suelos industriales desde la CV-847 donde aparece una nueva rotonda.

Además este viario estructural servirá de apoyo a los suelos dotacionales no viarios, especialmente al Parque Urbano que actuará de elemento de protección del entorno de la Ermita paisajísticamente más sensible, preservando las zonas altas de las edificaciones residenciales.

Por tanto los objetivos básicos de la reforma son:

- Reclasificar el sector de suelo No Urbanizable a Urbanizable Pormenorizado
- Delimitar un Área de Reparto coincidente con el Sector
- Urbanizar con este Sector el tramo de la Ronda Sur aún no ejecutado
- Mejorar la conectividad viaria de la Ronda Sur.
- Conseguir suelo urbanizado apto para construir viviendas protección pública (VPP).
- Respetar los valores paisajísticos del entorno inmediato, especialmente las cotas altas del sector.
- Conseguir un importante conjunto de dotaciones públicas en el entorno de la Ermita.

En cuanto a la Red Estructural de Jardines esta se ha calculado con la ratio de habitante especificado en los cuadros, adecuado a las topologías de vivienda que se implantaran en el Sector, como determinan Art.17.2 LRAU y el 36 del RPCV, haciendo constar (Art. 17 Anexo R.P.C.V.) que la dotación al no incrementarse en más de 5.000 habitantes la población se puede justificar con P-JL. En el cuadro adjunto se indican las magnitudes para una ratio de 3 habitantes por vivienda.

MAGNITUDES PLANEAMIENTO		SECTOR RA-9
CONCEPTO	UNIDAD	MAGNITUD
CLASIFICACION DEL SUELO:		Suelo Urbanizable No Pormenorizado
CALIFICACION DEL SUELO:		Residencial
SUPERFICIE BRUTA:	M2	140.852
RED ESTRUCTURAL NO COMPUTABLE:	M2	15.337
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR:	M2	125.515
PQL-PJL PUBLICO ESTRUCTURAL ESTIMADO MINIMO:	M2	15.337
ZONAS VERDES [10 m2 por habitante (art.8.1.c LOT)]	M2	30.674
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB) :	M2.U/M2.s	1,00
APROVECHAMIENTO TOTAL:	M2.t	125.515
SUPERFICIE DOTACIONAL AFECTADA A SU DESTINO	M2.s	0
ÁREA DE REPARTO	M2.s	140.852
APROVECHAMIENTO TIPO:	M2.U/M2.s	0,8911
NUMERO ESTIMADO DE VIVIENDAS:	VIV	1.035
DENSIDAD:	VIV/ Ha	73

09447 CAMARASA ARQUITECTURA S.L.
02429 JOSE LUIS CAMARASA GARCIA
06962 JUAN MIGUEL OCHOTORENA ELINCEGU

VISADO

arquitectos de alicant
Colegio oficial de arquitectos de la Comunidad Valenciana
Expediente: 05-03955 Documento 05-0021804-C11-00126 Página 9 de 51
colegio territorial

La propuesta supone un desarrollo residencial de alta densidad necesario, y justificado en modelo territorial planteado en el proceso de la revisión del Plan General, en fase de Concierto Previo, documento que lo asume en sus previsiones globales.

Al mismo tiempo, como se justifica en el Anexo IV, permitirá la inmediata construcción de Viviendas Protegidas.

1.2. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

En documento Anexo se analizan y justifican pormenorizadamente los valores ambientales preexistentes, el alto grado de alteración artificial del suelo, y por tanto su escaso impacto sobre el medio natural, y en cualquier caso las medidas correctoras necesarias durante la fase de construcción y durante la fase de servicio.

1.3. ESTUDIO ACUSTICO

En documento Anexo se analizan y justifican los valores acústicos que se alcanzarán durante la fase de construcción y durante la fase de utilización de los edificios a implantar en el sector, encontrándose dentro de los límites admisibles en la legislación en la materia.

1.4. MEDIDAS COMPENSATORIAS Y MEDIDAS ANÁLOGAS A LAS PREVISTAS EN EL ART. 30.2.

El Plan forma parte de las previsiones imprescindibles para alcanzar los objetivos del vigente Plan de Vivienda de la Generalidad Valenciana, como de las del propio Ayuntamiento de Aspe, que mediante los pertinentes acuerdos impulsan este desarrollo urbanístico, que permitirá la creación de un importante parque de viviendas de protección oficial, tanto de promoción pública por la Consellería de Territorio (IVVSA), el mismo Ayuntamiento, así como la puesta a disposición de los promotores de un suelo bien ordenado y urbanizado, para las de régimen privado, y el tejido comercial proporcionado que garantizan, además de la necesaria cohesión social del Sector, la imprescindible viabilidad económica de la actuación, que será un verdadero motor de la economía local.

1.5. CUMPLIMIENTO DIRECTRICES DE LA LOTPP (ART.8, ART. 11, ART 13)

El Plan propuesto contempla ya desde su fase de concurso las previsiones de la LOTPP (Ley 4/2.004) en su Art.8, ya que la escala de la propuesta trasciende al sector, habiendo incardinado la trama urbana actual y la proyectada de manera racional, analizando las claves de los crecimientos de los ensanches, poniendo en valor las infraestructuras existentes con las nuevas, implantando con visión territorial las dotaciones, implantando los adecuados espacios libres (10 m2), como se justifica en la ordenación pormenorizada, por cada nuevo habitante del Plan.

En cuanto al Art.11, las medidas de protección del Paisaje, podemos afirmar que el mantenimiento de las cotas más altas libres de edificación, para el uso y dominio público, no solo de los habitantes del Sector, sino de todo el municipio, están en la base de la ordenación propuesta. No obstante, por el sistema de planeamiento propio de la Comunidad Valenciana, además se identificarán como Directrices Estratégicas (DEUT), del Plan General, para garantizar posibles cambios del planeamiento de desarrollo.

La propuesta de Plan Parcial de Mejora responde por su morfología a la ciudad compacta, aunque su tipología sea "abierta", sostenible económicamente, adecuada al modelo urbano mediterráneo, no suponiendo ruptura, aunque si una evolución de la trama preexistente, de la que es una ampliación natural.

Por otra parte, como determina el Art13, la necesaria "utilización racional del suelo", al tratarse de una reclasificación promovida por la administración pública y considerando que se propone una actuación de interés público al reservar el 100% de la edificabilidad residencial a Viviendas de Protección Pública, dicha reclasificación queda eximida de la cesión a la que se refiere el Art. 13.6 del al LOTPP, en virtud de la exclusión que establece este mismo artículo en su apartado e).

1.6. ANÁLISIS DEL TRÁFICO, MOVILIDAD Y TRANSPORTE. (ART. 27.1)

El sector, colindante con la Ronda Sur, mejorará la accesibilidad al casco urbano desde la Carretera de Alicante, mediante una penetración alternativa a través del mismo que tendrá consideración de red estructural, y que a su vez permitirá un fácil acceso a la nueva área dotacional a los pies de la Ermita. El resto de viales perimetrales también gozarán de esta consideración, si bien podrán computar a efectos de la red viaria secundaria, ya que garantizarán la movilidad interna del sector al cerrar la malla secundaria, así como albergar aparcamientos junto a las parcelas dotacionales.

La ejecución de este Sector lleva a su vez adscrita la del último tramo que cerrará la Ronda, por lo que se puede afirmar que su desarrollo es de interés prioritario para todo el municipio

Se acompaña un estudio específico de movilidad al Plan Parcial de Mejora.

2. CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 17 LEY 6/94.

2.1. DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

Las directrices se extraen por una parte de las Normas de rango superior y por otra parte, respecto al diseño del sector, de la reflexión realizada en la fase de concurso

1. Respeto a las directrices de rango superior (PATRICOVA).
2. Incorporación de los objetivos del Concierto Previo.
3. Geometría apoyada en el barrio colindante (La Coca)
4. Los viarios rodados se orientaran de este a oeste
5. Los viarios de norte a sur garantizarán el acceso peatonal a las dotaciones
6. El uso comercial en planta baja se apoyara en los viales principales
7. Las dotaciones se agruparan en la base de la Ermita, junto al Parque Urbano
8. Como contrapunto se preverá otra parcela dotacional en la parte baja del Plan.
9. No se superará con los edificios la cota del mirador de la Ermita (280)
10. Se disminuirá la altura de los edificios al subir la cota de apoyo.
11. Se utilizaran bloques esbeltos (mas altos que anchos) en la base del área dotacional, como hitos de referencia permeabilizando las vistas paisajísticamente más interesantes.
12. Ordenación en zona de manzana con bloque abierto con posicionamiento definido mediante áreas de movimiento y altura obligatoria

09447 CAMARASA ARQUITECTURA S.L.
02429 JOSE LUIS CAMARASA GARCIA
02662 JUAN MIGUEL OCHOA GORENA ELICEGUI

VISADO

arquitectos de alicante
Colegio oficial de arquitectos de la Comunidad Valenciana
Colegio territorial
Expediente: 05-03955 Documento 05-0021904-011-00125 Página 11 de 51

2.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Los terrenos objeto del Plan Parcial de Mejora están clasificados en el planeamiento vigente como Suelo No Urbanizable, sujeto por tanto al estatuto la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalidad Valenciana (Ley 10/2.004).

Una vez aprobado este documento tendrán la clasificación de SUELO URBANIZABLE.

2.3. DIVISIÓN EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se propone una sola zona de ordenación urbanística, en edificación abierta, ordenada mediante bloques exentos, alineados a vial, dentro de un área de movimiento limitada (volumen contenedor).

2.4. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Se define un único Sector, delimitado con los criterios legales, por elementos de la red primaria de dotaciones, a desarrollar por tanto mediante un solo Plan Parcial de Mejora, a desarrollarse en un solo PDAI (Art. 83.C.5).

2.5. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL.

No existen en el ámbito de planeamiento.

2.6. ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS TIPO CORRESPONDIENTES.

Área de reparto.

Se establece una única área de reparto en el Sector que reclasifica. Se excluyen los terrenos dotacionales afectos a su destino que se conocen. Los terrenos necesarios para la ejecución de la ampliación de la Ronda Sur se aportarán por el Ayuntamiento de Aspe.

Cálculo del aprovechamiento tipo. Establecimiento de coeficientes correctores según uso y tipología.

El Aprovechamiento Tipo se establece para el Sector en el presente documento, análogo a otros desarrollos del Plan General vigente, en **0,8911 m²/m²s.**

09447 CAMARASA ARQUITECTURAS, L.
09429 JOSE LUIS CAMARASA GARCIA
09562 JUAN MIGUEL GONZALEZ ELISEGUI

VISADO

arquitectos de alicante

Colegio Oficial de arquitectos de la Comunidad Valenciana
colegio territorial Expediente: 05-03955 Documento 09-0021904-011-00128 Página 12 de 51

2.7. OBJETIVOS A CONSIDERAR EN LA REDACCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

El Plan Parcial de Mejora, debe conseguir los objetivos planteados en las DEUT, que son básicamente los siguientes:

- Conseguir mediante la ejecución de las infraestructuras necesarias, un territorio ordenado, que suponga un crecimiento natural y equilibrado del tejido urbano existente
- Conseguir un alto grado de dotaciones públicas
- Conseguir una ordenación pormenorizada capaz de albergar simultáneamente un desarrollo residencial de alta calidad urbana y además de vivienda protegida.
- Conseguir que los valores ambientales y paisajísticos del entorno no se vean afectados más que en lo estrictamente necesario preservando las partes más sensibles del territorio a ordenar.

2.8. ORDENACIÓN DE LOS CENTROS CÍVICOS Y DE LAS ACTIVIDADES SUSCEPTIBLES DE GENERAR TRÁFICO INTENSO.

No existen usos en el Sector Ordenación de generar tráfico intenso, siendo capaz el viario propuesto en el Plan Parcial de Mejora para absorber el generado por los usos previstos, no obstante en documento Anexo se analiza este apartado mas profusamente.

2.9. DELIMITACIÓN DE LA RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE RESERVAS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO

Se definen como elementos estructurales los indicados en el plano correspondiente, en cuanto a la red viaria las calzadas de los viales perimetrales y la calle A, así como los espacios ajardinados de las rotondas que la unen incluidas en el sector (9.143 m²), y en cuanto a espacios libres se añade el Parque Urbano (15.337 m²), no incluido en la superficie computable del sector.

2.10. SECUENCIA DEL DESARROLLO TERRITORIAL. CONDICIONES DE CONEXIÓN PARA CADA ACTUACIÓN INTEGRADA (ART. 33).

Al tratarse de una actuación única (Plan Parcial de Mejora), e integral solo procede establecer las condiciones externas de las infraestructuras que son las siguientes:

- Agua Potable. Existen dos puntos de conexión, uno situado en la Avda. Juan Carlos I, donde existe una tubería de D. 200 mm Pe. Preparada para la conexión de las redes de nuestro sector, y un segundo punto situado en el Camino de la Coca, en el que discurre una tubería de D.150 mm Pe, que suministra agua potable al Residencial Santa Elena.
- Energía Eléctrica. El punto de conexión de la línea de media tensión estará situado en un entronque aéreo-subterráneo situado en la Avda. Juan Carlos I, del que nace una línea aérea de media tensión que cruza nuestro sector.
- Alcantarillado de Aguas Residuales. Existen dos colectores de aguas residuales, uno de ellos discurre a lo largo del Camino de la Coca de 630 mm. de diámetro, y el segundo discurre por la Avda. Juan Carlos I de 1000 mm de diámetro.
- Telefonía. El punto de conexión se encuentra situado en la intersección giratoria situada entre la avenida Juan Carlos I y el Camino de la Coca, en la que existe una arqueta tipo "D".
- Gas natural: El sector conectará con la red preexistente en la Avenida Rey Juan Carlos I, mediante conducción de diámetro 160 mm. Según las indicaciones facilitadas por la empresa concesionaria del servicio, Gas de Alicante S.A., el sector se ramificará mediante una red perimetral de diámetro 110 mm y los ramales interiores se realizarán en 90 mm

2.11. ADECUACIÓN A LOS PLANES DE ACCIÓN TERRITORIAL Y AL PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.

CUMPLIMIENTO DEL PATRICOVA (PLAN DE ACCION TERRITORIAL SOBRE PREVENCIÓN DEL RIESGO DE INUNDACION EN LA COMUNIDAD VALENCIANA)

Aspe no se encuentra entre los municipios de riesgo elevado de inundación (Disposición Adicional Primera) y al haberse mantenido la vigencia de la Cartografía Temática de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, (Disposición Adicional Tercera), es suficiente el análisis justificativo realizado en el apartado siguiente.

CUMPLIMIENTO ORDEN DE 8 DE MARZO DE 1999, DE LA COPUT EN RELACIÓN A LAS CARTOGRAFÍAS TEMÁTICAS PUBLICADAS POR ESTA CONSELLERÍA.

En cumplimiento de la ORDEN de 8 de marzo de 1999, de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se declaran de necesaria observancia en la redacción de los planes urbanísticos o territoriales que se formulen en el ámbito de la Comunidad Valenciana determinadas cartografías temáticas y estudios integrantes del Sistema de Información Territorial publicadas por esta Consellería, [1999/M2319]. (DOGV N° 3456 de 17-03-1999), se tendrá en cuenta lo estipulado en el artículo 1 de la orden:

arquitectos dealicante

Colegio oficial de arquitectos de la Comunidad Valenciana
Colegio territorial
Expediente: 05-03655 Documento 05-0021804-011-00126 Pagina 14 de 51

V I S A D O

05447 CAMARASA ARQUITECTURAS, S.L.
05448 JOSE LUIS CAMARASA GARCIA
05552 JUAN MIGUEL OCHOTORENA ELRGGUI

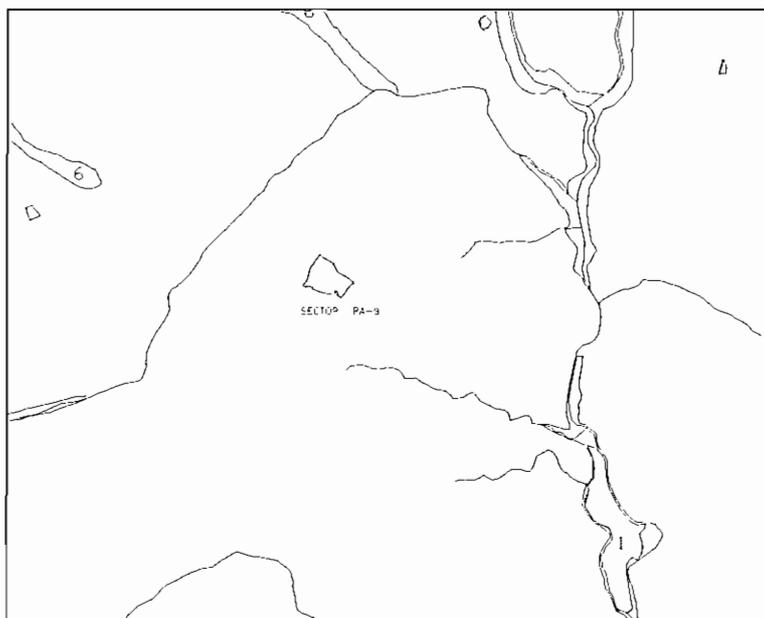
Artículo 1

Se declaran de necesaria observancia en la redacción de los planes urbanísticos o territoriales que se formulen en el ámbito de la Comunidad Valenciana las siguientes cartografías temáticas y estudios integrantes del Sistema de Información Territorial publicadas por esta Consellería de Obras públicas, Urbanismo y Transportes, sobre:

1. Delimitación del riesgo de inundación a escala regional.
2. Vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas por actividades urbanísticas.
3. Accesibilidad potencial a los recursos hídricos.
4. Afecciones que inciden en la planificación territorial y urbanística.
5. Litología, aprovechamiento de las rocas industriales y riesgo de deslizamientos.
6. El suelo como recurso natural: fisiografía, capacidad de uso del suelo, erosión actual y erosión potencial.
7. Previsiones de población y vivienda para el planeamiento urbanístico.
8. Clasificación y Calificación de suelos.

Cabe decir, que la numeración establecida para la cartografía temática de necesaria observancia no se corresponde con la numeración publicada, ya que el nº 6 es en realidad la correspondiente al Planeamiento Urbanístico (Clasificación y Calificación de Suelos), siendo el nº 8 la que corresponde al Suelo Como Recurso Natural.

1. Delimitación del riesgo de inundación a escala regional.



El riesgo es NULO.

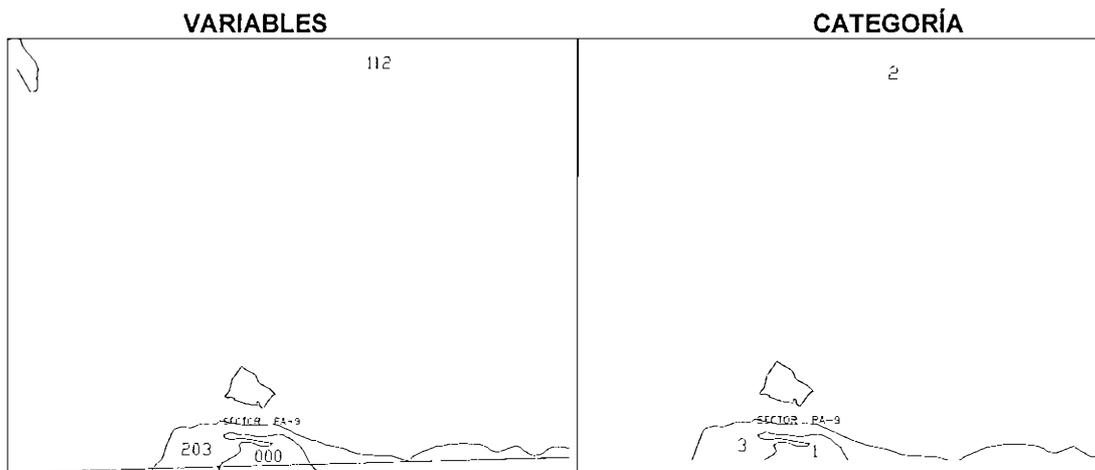
09447 CAMARASA ARQUITECTURAS, S.L.
 02429 JOSE LUIS CAMARASA GARCIA
 06882 JUAN MIGUEL OCHOAORENA ELICEGUI

VISADO

Colegio oficial de arquitectos de la Comunidad Valenciana
 Expediente: 06-03655 Documento 06-0021804-011-00128 Página 15 de 51

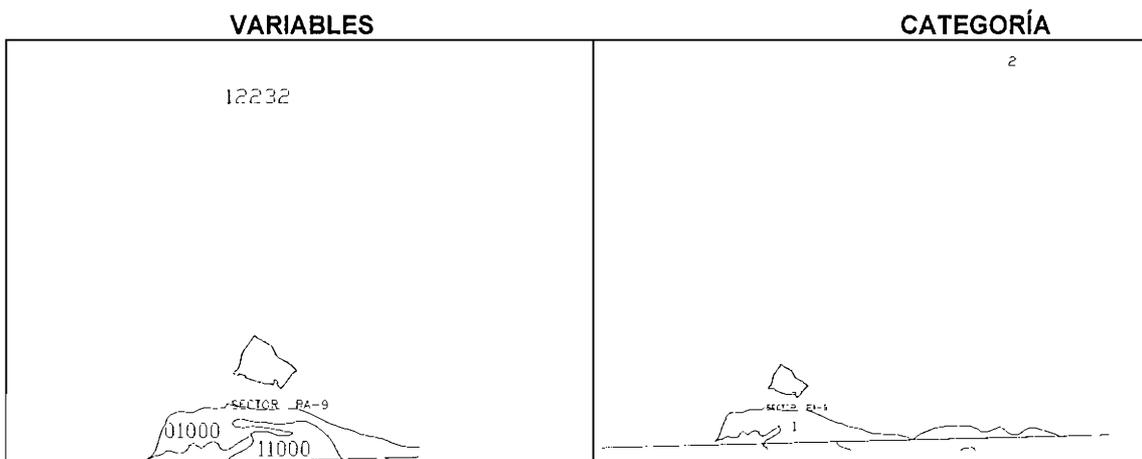
arquitectos de alicante
colegio territorial

2. Vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas por actividades urbanísticas.



Variables	Categoría de Vulnerabilidad
Permeabilidad: Baja	Baja
Espesor no saturado: Baja	
Calidad del Agua: Media	

3. Accesibilidad potencial a los recursos hídricos.



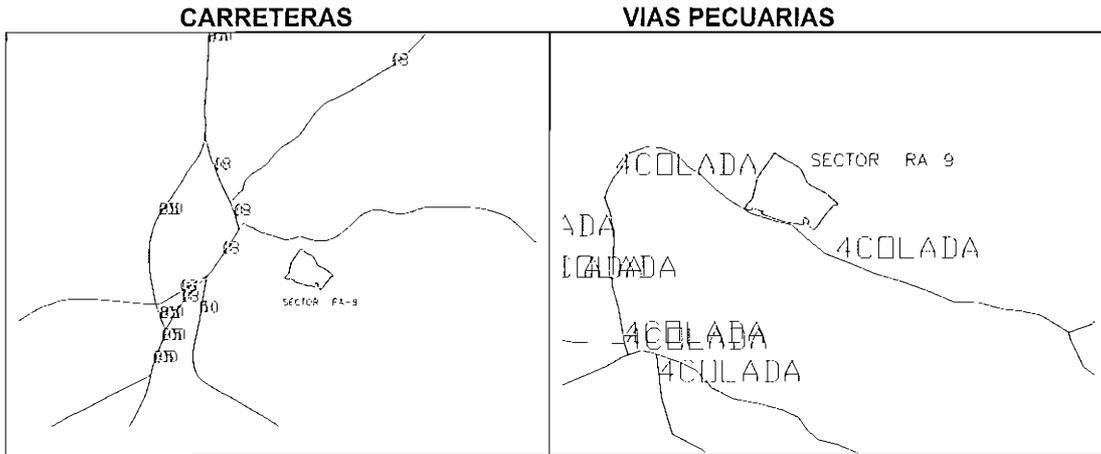
Variables	Categoría de Accesibilidad Potencial
Disponibilidad de recursos: Baja	Media
Calidad de recursos: Media	
Rendimiento de captación: Media	
Altura de elevación: Alta	
Accesibilidad Territorial: Media	

09467 CAMARASA ARQUITECTURAS, S.L.
 06429 JOSE LUIS CAMARASA GARCIA
 06562 JUAN MIGUEL ORODRIENA ELICESU

VISADO

arquitectos de alicante
 Colegio oficial de arquitectos de la Comunidad Valenciana
 Expediente: 05-03955 Documento 09-0027904-011-00128 Pagina 15 de 51

4. Afecciones que inciden en la planificación territorial y urbanística.



El Sector "RA-9" no está afectado por ninguna infraestructura ni elemento de interés público. Indicar tan sólo la proximidad a una vereda que no le afecta.

arquitectos de alicant

Colegio oficial de arquitectos de la Comunidad Valenciana
Expediente: 05-03965 Documento 05-0021504-011-00125 Página 17 de 51

VISADO

09447 CAMARASA ARQUITECTURAS S.L.
09429 JOSE LUIS CAMARASA GARCIA
09562 JUAN MIGUEL CORTONENA ELICSGUI

APROVECHAMIENTO DE ROCAS INDUSTRIALES ASPE

Foja 1 de 1

09447 CAMARASA ARQUITECTURAS, S.L.
02429 JOSE LUIS CAMARASA GARCIA
06562 JUAN MIGUEL OCHOA TORRENA ELICEGUI

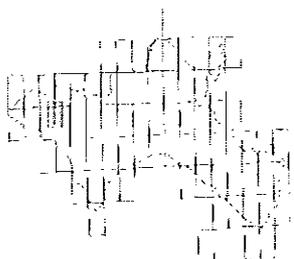
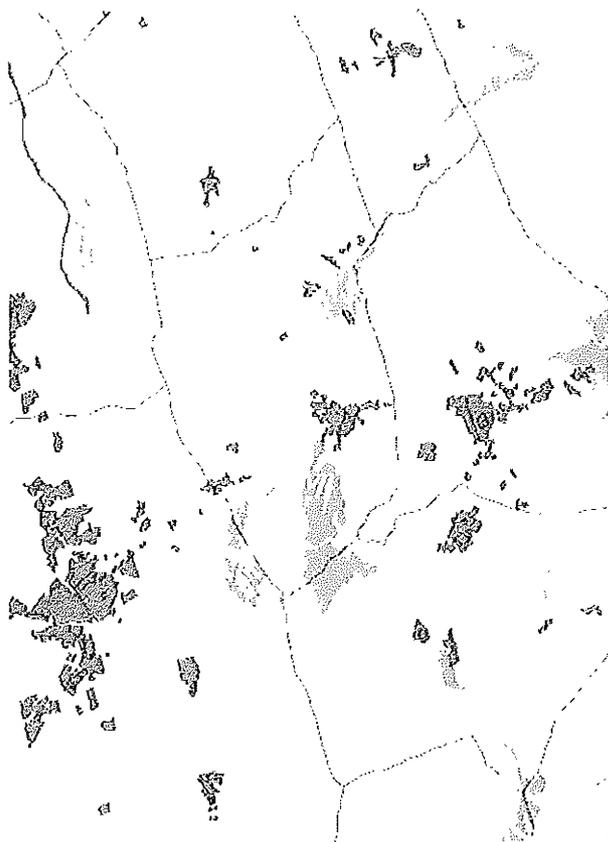
VISADO

Expediente: 05-03555 Documento: 05-0027904-011-00128 Pagina 15 de 51

arquitectos de alicante

Colegio oficial de arquitectos de la Comunidad Valenciana

colegio territorial



- MUNICIPIOS
- NUC. POBLACION
- APROVECHAMIENTOS DE ROCAS INDUSTRIALES
 - ARIDOS NATURALES
 - ARIDOS DE TRITURACION
 - CERAMICA, VIDRIO Y TEGAM
 - TURBA
 - ROCAS ORNAMENTALES Y DE CONSTRUCCION
 - AGLOMERADOS
 - SAL
- CONTORNO COMUNICACION

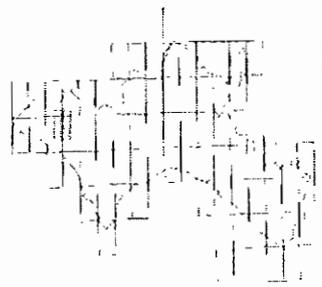


GENERALITAT VALENCIANA - Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transport

Ninguno.

RIESGO DE DESLIZAMIENTO Y DESPRENDIMIENTO EN ASPE

Escala 1:150000



- MUNICIPIOS
- NUC. POBLACION
- RIESGO DE DESLIZAMIENTOS Y DESPRENDIMIENTOS
 - RIESGO DESLIZAMIENTO BAJO
 - RIESGO DESLIZAMIENTO MEDIO
 - RIESGO DESLIZAMIENTO ALTO
- DESPRENDIMIENTO
- CONTORNO COMUNIDAD

GENERALITAT VALENCIANA - Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transport.



Ninguno.

09.447 CARABASA ARQUITECTURA S.L.
 02029 JOSÉ LUIS CARABASA CASCIÀ
 06862 JUAN MIGUEL CORTADORENA ELICEGUI

VISADO

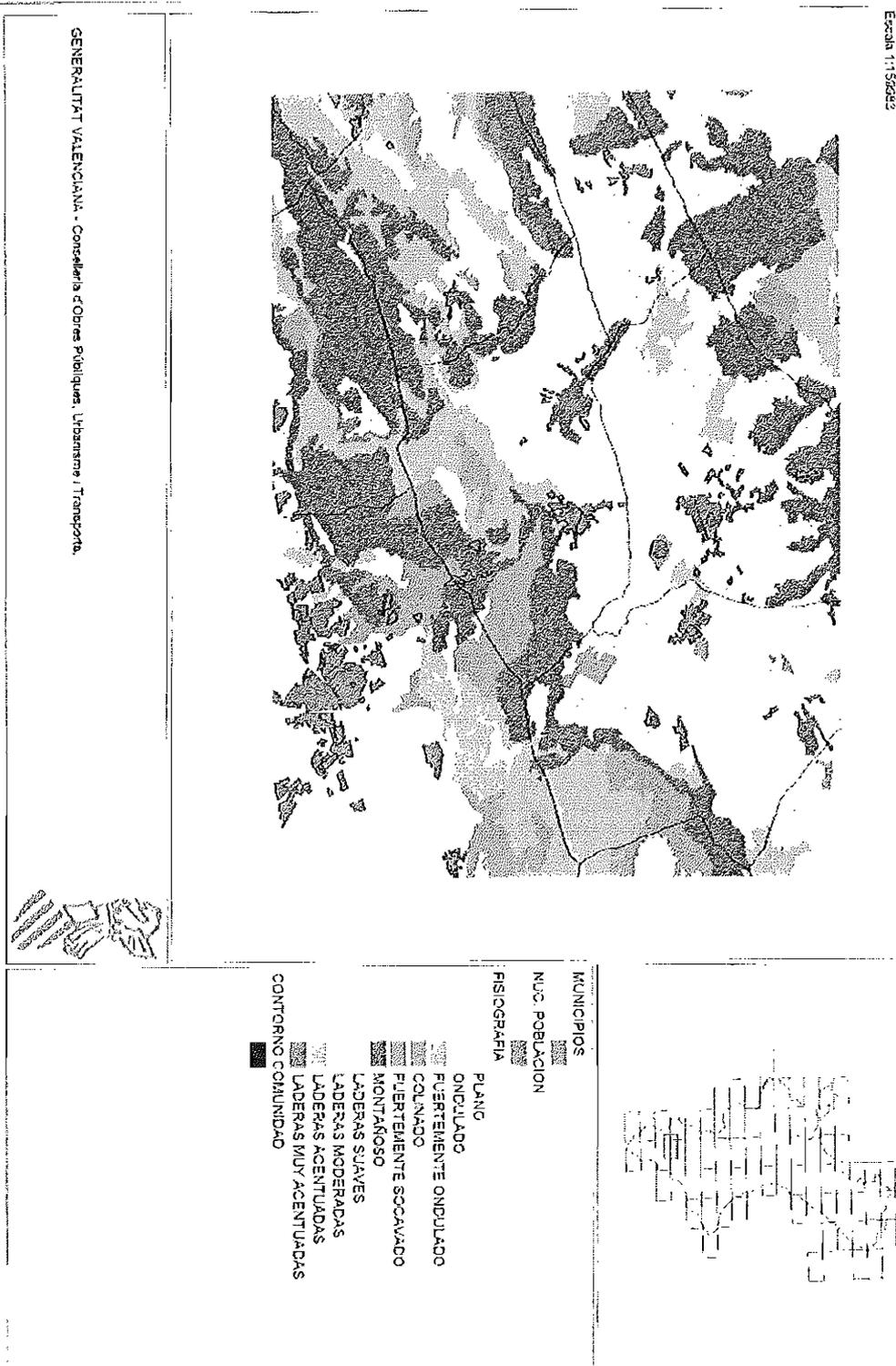
arquitectos de Alicante

Colegio oficial de arquitectos de la Comunidad Valenciana

Expediente: 05-03955 Documento 05-0021904-011-00128 Pagina 20 de 51

colegio territorial

6. El suelo como recurso natural: fisiografía, capacidad de uso del suelo, erosión actual y erosión potencial



GENERALITAT VALENCIANA - Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transporta.

FISIOGRAFIA EN ASPE

Escala 1:150,000

05407 CAMARASA ARQUITECTURAS, L.
05425 JOSE LUIS CAMARASA GARCIA
06962 JUAN MIGUEL CCHOTORENA ELIOSSUI

VISADO

arquitectos dealicante

Colegio oficial de arquitectos de la Comunidad Valenciana

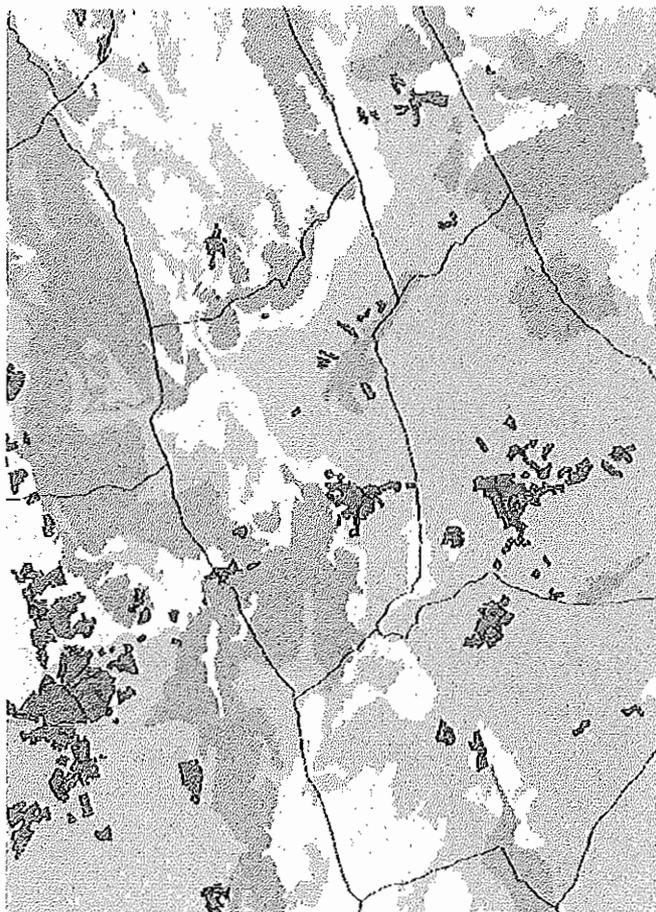
Expediente: 05-03955 Documento: 05-0021904-G11-00128 Página: 21 de 51

colegio territorial

Ondulado.

CAPACIDAD DE USO DEL SUELO EN ASPE

Escala 1:15993



GENERALITAT VALENCIANA - Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports.



05447 CAMARASA ARQUITECTURA S.L.
03429 JOSE LUIS CAMARASA GARCIA
03562 JUAN MIGUEL OCHOA MORENA ELIUREGUI

VISADO

arquitectos de alicante
Colegio oficial de arquitectos de la Comunidad Valenciana
Expediente: 03-03655 Documento: 03-0021304-011-00128 Página 22 de 51



MUNICIPIOS

NUC. POBLACION

CAPACIDAD DE USO DEL SUELO

Muy elevada

Elevada

Moderada

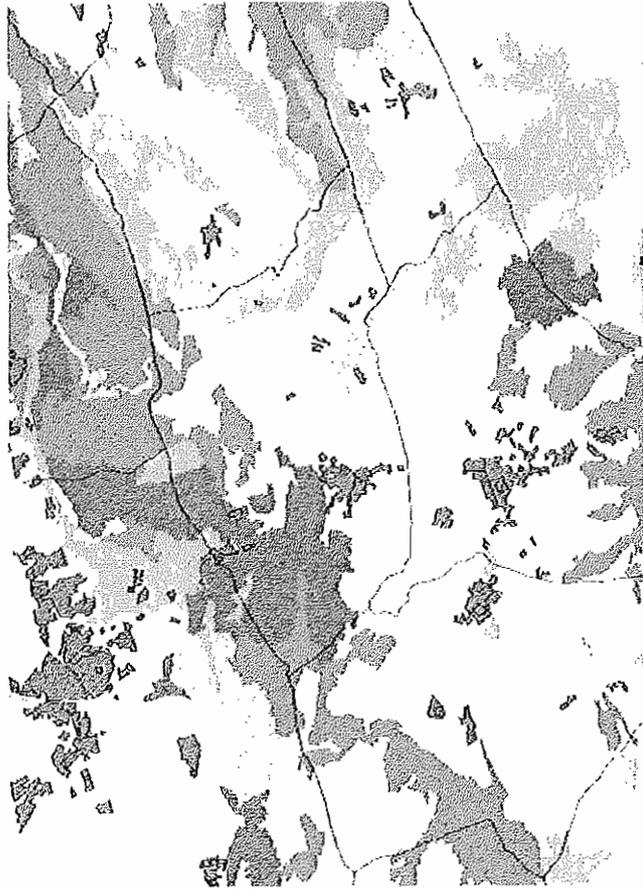
Baja

Muy baja

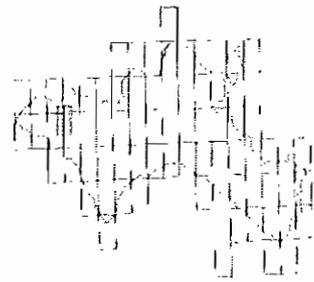
CONTORNO COMUNIDAD

Capacidad de uso muy elevada.

EROSION ACTUAL EN ASPE



GENERALITAT VALENCIANA · Conselleria d'Obreres Públiques, Urbanisme i Transports.



- MUNICIPIOS
- NUC. POBLACION
- EROSION ACTUAL
 - No cuantificada
 - Muy baja
 - Baja
 - Moderada
 - Alta
 - Muy alta
- CONTORNO COMUNIDAD

09447 · CÁMARA ARQUITECTURA S.L.
 07429 JOSE LUIS ANTONIASSI GARCIA
 05862 JUAN MIGUEL OCHOA MORENA ELICEGUI

VISADO

arquitectos dealicante

Colegio oficial de arquitectos de la Comunidad Valenciana

Expediente: 05-03555 Documento: CE-0021904-011-00125 Página 23 de 51

colegio territorial

Erosión actual muy baja.

EROSION POTENCIAL EN ASPE

Escala 1:150.000



GENERALITAT VALENCIANA - Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports



09447 CAMARASA ARQUITECTURA S.L.
 02428 JOSE LUIS CAMARASA GARCIA
 06562 JUAN MIGUEL OCHOA GARCIA ELICSGUI

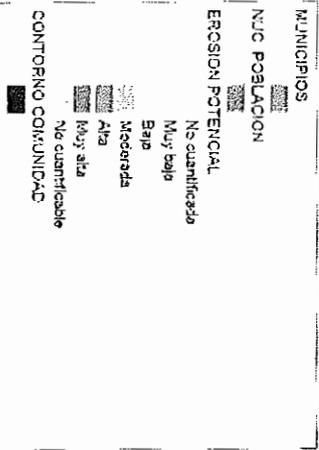
VISADO

Expediente: 05-03655 Documento 05-00:1904-011-00726 Página 24 de 51

arquitectos de alicante

Colegio oficial de arquitectos de la Comunidad Valenciana
colegio territorial

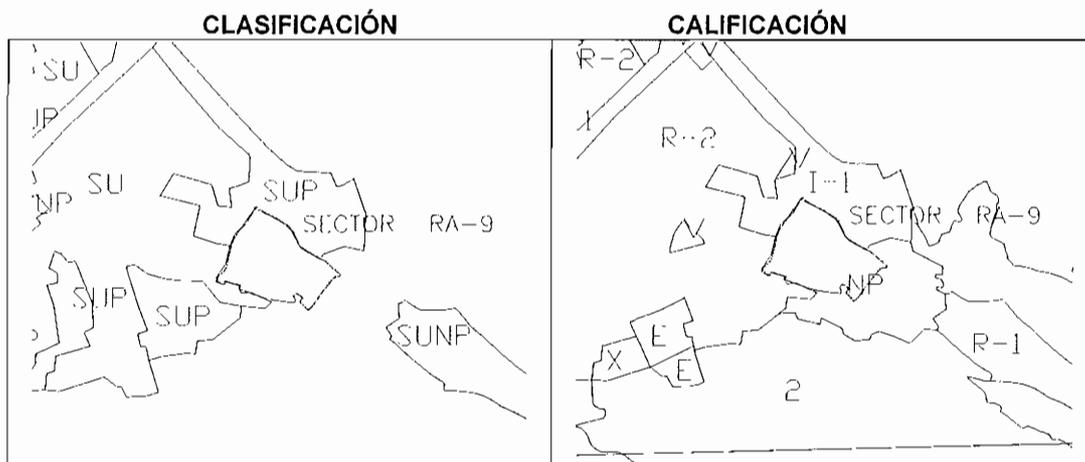
Erosión potencial muy baja.



7. Previsiones de población y vivienda para el planeamiento urbanístico.

No se extrae ninguna conclusión relevante de esta información.

8. Clasificación y calificación.



El sector "RA-9", está clasificado en el PGOU de Aspe como SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

CONCLUSIONES

Tras la aplicación de las Cartografías Temáticas en el ámbito del Sector "RA-9" de aspe se obtienen las siguientes conclusiones:

- El riesgo de inundación es nulo.
- La vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas por la actividad urbanística es baja.
- La actuación urbanística no está afectada por ninguna infraestructura ni elemento de interés público.
- Referente a la Litología se destaca la existencia de cantos, gravas, arenas y arcillas, con nulo aprovechamiento de las rocas industriales y sin riesgo de deslizamientos.
- Se caracteriza por ser un terreno ondulado con una capacidad de uso muy elevada. Tanto la erosión actual como la potencial del sector son muy bajas.
- De las previsiones de población y vivienda no se extrae ninguna conclusión relevante.
- En el PGOU de Aspe se clasifica como suelo no urbanizable común.

CUMPLIMIENTO DE LA COORDINACION CON EL PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES

El sector esta totalmente alejado de los bordes del municipio por lo que no tiene relevancia este análisis.

09447 CAMARASA ARQUITECTURAS S.L.
 02429 JOSE LUIS CAMARASA GARCIA
 06862 JUAN MIGUEL OCHOAORENA ELIQUIGUI

VISADO

arquitectos de alicante
 Colegio oficial de arquitectos de la Comunidad Valenciana
 Expediente: 05-03955 Document 05-0021904-011-00128 Página 25 de 51

3. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

La propuesta es el resultado del estudio realizado tanto en la fase de concurso como en la redacción definitiva, en la que una vez definidos los elementos de la red estructural, tanto como requerimientos impuestos en las bases, como la ubicación del Parque Urbano, como los decididos al analizar la situación del sector dentro de la red arterial del municipio, decidiendo que el vial principal del Plan Parcial de Mejora lo atravesase, desde una rotonda de la Ronda Sur, que precisa ser mejorada y ampliada, hasta una nueva rotonda al este, conformando un triángulo sobre el que se plantease la ordenación pormenorizada.

Tomada la decisión de plantear un ensanche se barajaron las dos alternativas básicas, apoyarnos en geometrías existentes, o bien crear un orden propio, optándose por referenciar el sector a la trama del barrio de la Coca, haciendo legible la ampliación del casco urbano que supone este desarrollo.

A continuación las decisiones a tomar eran la escala de la manzana ligadas tanto a la topografía como al carácter rodado o peatonal, decidiéndose primar el primero en dirección este – oeste y el segundo en la norte – sur, como se aprecia en las secciones, con las pendientes mayores.

Este sistema produce un orden más complejo entre las manzanas, que enriquecen la propuesta definitiva, ya que la combinación de plantas bajas comerciales y plantas bajas diáfanos, finalmente dotan a la ordenación de gran riqueza espacial.

Esto es así por la combinación del bloque lineal exento conformando la manzana, que en lugar de ser completamente cerrada, se abrió en primera instancia en las esquinas, puntos de dificultad añadida para las soluciones tipológicas de vivienda, y al eliminar posteriormente el bloque sur, se abrieron los patios interiores, mejorando vistas y soleamiento.

Por tanto la ordenación mantiene las alineaciones necesarias para percibir un ensanche, dominando los planos de fachada sin elementos en voladizo, combinado con las ventajas espaciales de los bloques abiertos.

Como última decisión importante, la topográfica y paisajística, desde el análisis de un modelo en tres dimensiones, se optó por lograr alturas de coronación de las manzanas controladas, de tal manera que los bloques que siguen las líneas de máxima pendiente tiene mayor altura que los atravesados a la misma, y a su vez pierden altura en tanto en cuanto la gana el apoyo del edificio.

Finalmente cuatro bloques singulares de mayor altura puntúan la ordenación, además de permeabilizar vistas hacia y desde el mirador de la Ermita.

4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

En el apartado primero se justifican las decisiones viarias y volumétricas analizadas tanto en la fase de concurso como en la de redacción, apoyadas gráficamente de forma exhaustiva, completándose en el siguiente apartado con las decisiones concernientes a la red secundaria de suelos dotacionales no viarios.

09047 CAMARASA ARQUITECTURAS, S.L.
02229 JOSE LUIS CAMARASA GARCIA
06562 JUAN MIGUEL GOROTORENA ELICESUI

VISADO

Collegio oficial de arquitectos de la Comunidad Valenciana
Expediente: 05-03555 Documento 05-0001804-011-00728 Página 25 de 51

arquitectos de alicante
colegio territorial

5. DEFINICIÓN, CÓMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA DE DOTACIONES.

Los criterios básicos devienen en cuanto a los espacios libres, zonas ajardinadas y áreas de juego, en la integración de una parte con el Jardín Urbano estructural, para alcanzar la superficie de un verdadero Parque (2.5 Ha), ayudando a resolver con rampas y escaleras cómodas los accesos a las partes altas del plan, integrándolas en su diseño.

Por otro lado los espacios residuales no computables ayudan a resolver los encuentros geométricamente más difíciles, además de hacer más amable las zonas topográficas más complejas de resolver.

En cuanto al resto de dotaciones por una parte se agrupan en dos zonas, junto a los espacios libres, como directriz de ordenación, se integra un suelo deportivo recreativo, y al otro lado de la calle A el cultural y docente, justificándose en el Anexo II al Plan Parcial de Mejora, que será capaz de albergar la dotación escolar adecuada a las previsiones del Ayuntamiento y Consellería competente, dentro del marco del Concierto Previo para la Revisión del Plan General.

Por otra parte se ha previsto por indicación Municipal un suelo asistencial donde se prevé la construcción de un centro de salud, en la parte más accesible del Plan Parcial de Mejora.

No se computa la superficie del P-JL para el cálculo de la edificabilidad del sector, en aplicación del Art.2 del Anexo RPCV.

Para el cumplimiento del Art. 22.1.b y 22.1.c, se ha supuesto que el techo edificable es el residencial.

No es necesario computar la red viaria estructural a efectos de estándares de red secundaria.

Para la justificación del cómputo de la red de zonas verdes se verá plano anexo y se cumpliendo con el Art.34 del RPCV.

Se justifica la superficie de aparcamientos, indicados en plano anexo según el Art. 10 del anexo de RPCV (dividiendo la superficie por plazas de 5.00 metros por 2.25 metros).

La situación del terciario en Planta Baja, se indica en plano y cuadro de aprovechamientos lucrativos.

El resumen del cumplimiento del Reglamento de Planeamiento es el siguiente:

CUADRO 3 ESTANDARES REGLAMENTO PLANEAMIENTO								
PP MEJORA SECTOR RA-9				SITUACION:			ASPE	
CONCEPTO	IEB	IER	IETER	SD	SD-RV-AV	ZV	EQ	RV+AV
ESTÁNDAR	1,00	0,90	0,10	59,5%	31,5%	13,5%	18,0%	28,0%
MÍNIMO, según LRAU y RPLA				74.681	39.537	16.945	22.593	35.144
PROYECTADO				78.652	42.363	19.561	22.802	36.289
				62,7%	33,8%	15,6%	18,2%	28,9%

6. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS LEGALES.

Solo se proyecta una Unidad de Ejecución, dado el carácter unitario de la ordenación.

Debido a que la ordenación pormenorizada precisa la simultanea ejecución de las adaptaciones de la red estructural perimetral, se establece como condición única de redelimitación las necesarias por cambios en los viarios estructurales perimetrales, dado que hay previstas modificaciones de los sectores aledaños

7. ÁREAS OBJETO DE ORDENACIÓN MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE.

En el presente Plan Parcial de Mejora se podrán redactar Estudios de Detalle para el ajuste de las alineaciones, la reordenación de volúmenes o la apertura de nuevos viales para cualquiera de las manzanas definidas por el Plan Parcial de Mejora, conforme a lo dispuesto en la LRAU y en los artículos 100 y 101 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante RPCV) con las siguientes condiciones:

- El aprovechamiento urbanístico y la edificabilidad de cada manzana será el definido por este Plan Parcial de Mejora.
- La tipología será la de bloque exento.

arquitectos de alicante

Colegio oficial de arquitectos de la Comunidad Valenciana
Expediente: 03-03965 Documento 06-0021804-017-00128 Página 28 de 51

VISADO

09447 CAMARASA ARQUITECTURA S.L.
02429 JOSE LUIS CAMARASA GARCIA
06862 JUAN MIGUEL OCHOTORENA ELICESCU

III. NORMAS URBANISTICAS

arquitectos dealicante

Colegio oficial de arquitectos de la Comunidad Valenciana
Expediente 05-03655 Documento 09-0021904-011-00126 Página 29 de 51

VISADO

09447 CAMARASA ARQUITECTURA S.L.
05429 JOSE LUIS CAMARASA GARCIA
05562 JUAN MIGUEL OCHOAORENA ELIGOSU

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto del Plan Parcial de Mejora

El presente Plan Parcial de Mejora tiene por objeto definir la ordenación del sector de suelo urbanizable denominado SECTOR RA-9. Las determinaciones de este Plan Parcial de Mejora son por lo tanto Modificativas del Plan General de Aspe, en los términos previstos en la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU).

Artículo 2. Ámbito de aplicación

Las presentes Normas Urbanísticas regulan las actividades de edificación y uso del suelo en el ámbito que es objeto del presente Plan Parcial de Mejora.

Artículo 3. Vinculación con el planeamiento de rango superior

En lo no previsto en estas normas será de aplicación lo regulado en las Normas Urbanísticas del Plan General de Aspe.

Como normativa supletoria y con objeto de definir los conceptos que figuran en estas normas urbanísticas será de aplicación lo regulado en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

09447 CARARASA ARQUITECTURAS, L.
02429 JOSE LUIS CARARASA GARCIA
06862 JUAN MIGUEL GOMOTORENA ELICEDUI

VISADO

arquitectos de alicante

Colegio oficial de arquitectos de la Comunidad Valenciana
Expediente: 05-03965 Documento 06-0021904-011-00128 Página 30 de 51

USOS ESPECÍFICOS Y TIPOLOGÍA

Artículo 4. Clasificación del suelo

El presente Plan Parcial de Mejora abarca un sector de Suelo Urbanizable, reclasificado en el presente documento.

Artículo 5. Calificación del suelo

El presente Plan Parcial de Mejora establece la ordenación pormenorizada del sector fijando la calificación de suelo de cada una de las zonas, asignándoles los distintos usos urbanísticos.

Todo el ámbito del Plan Parcial de Mejora queda calificado en alguna de las siguientes zonas:

ZONAS RESIDENCIALES	
Residencial en edificación abierta	EDA
ZONAS TERCIARIAS	
Terciario Comercial	COM
ZONAS DOTACIONALES	
Zonas Verdes	ZV
Equipamientos	EQ
Red Viaria	RV

Artículo 6. Definiciones específicas del Plan Parcial de Mejora

Las definiciones utilizadas son las del Reglamento de Zonas salvo en los conceptos siguientes, específicos de este Plan Parcial de Mejora.

La definición del posicionamiento de los edificios denominado AREA DE MOVIMIENTO corresponde al los términos utilizados en el Art.66 "Ordenación por definición volumétrica", y Art.73 "Volumen contenedor".

"Se denomina volumen contenedor a la envolvente virtual en cuyo interior se concreta la edificación".

09447 CAMARASA ARQUITECTURAS, L.
 08228 JOSE LUIS CAMARASA GARCIA
 06892 JUAN MIGUEL OCHOA TORRESNA ELICESU

VISADO

arquitectos de alicante
 Colegio oficial de arquitectos de la Comunidad Valenciana
 Expediente: 06-03965 Documento: 06-002.1904-011-00.128 Página 31 de 51

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 7. Condiciones de la edificación

Se estará a lo establecido en las fichas que a continuación se detallan para cada zona de ordenación urbanística.

7.1. Incorporación de sistemas de captación y utilización de energía solar.

Se deberán incorporar sistemas de captación y utilización de energía solar de baja temperatura para la producción de agua caliente sanitaria y calentamiento de piscinas (en su caso), en los edificios y construcciones en los que concurran conjuntamente las siguientes circunstancias:

- Realización de nuevas edificaciones y construcciones, rehabilitación, reforma integral y cambio de uso dominante de los edificios o construcciones existentes, tanto si son de titularidad pública como privada.
- Que el uso de la edificación se corresponda con alguno de los siguientes:

Residencial, Terciario (hotelero, comercial y oficinas), Dotacional Educativo, Dotacional Sanitario, Industrial, Piscinas cubiertas climatizadas y cualquier otro uso previsto por el Plan que comporte el consumo de agua caliente sanitaria.

Cuando se trate de edificios o conjuntos de uso residencial con más de 10 viviendas o de edificaciones o construcciones para otros usos en los que se prevea un volumen de consumo de agua caliente sanitaria superior a 1.000 litros diarios de media anual.

No obstante se estará a lo prescrito en el CTE si fuese más exigente que esta normativa.

Artículo 8. Edificación abierta**1. Ámbito**

La zona de edificación abierta está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan.

2. Configuración de la zona

La zona de edificación abierta se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento, con ordenación por definición volumétrica (alineación a vial obligatoria) y el uso global residencial.

3. Usos pormenorizados

- a) Uso dominante
 - Residencial: en su modalidad múltiple.
- b) Usos compatibles
 - Terciario: con las limitaciones que, en su caso, establezca la Ficha de Zona.
 - Dotacional: con las limitaciones que, en su caso, establezca la Ficha de Zona.
 - Talleres artesanales: con las limitaciones que, en su caso, establezca la Ficha de Zona.
- c) Usos incompatibles
 - Industrial - Terciario: en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales.
 - Residencial: en su modalidad unitario.

09447 CAMARASA ARQUITECTURA S.L.
09429 JOSE LUIS CAMARASA GARCIA
09562 JUAN MIGUEL OCHOTORENA ELISEGUI

VISADO

arquitectos de alicante
Colegio oficial de arquitectos de la Comunidad Valenciana
Colegio territorial
Expediente: 05-03855 Documento: 09-0021904-011-00128 Página 32 de 51

4. Parámetros urbanísticos

a) relativos a la manzana y el vial

- Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.
- Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) relativos a la parcela

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

c) relativos a la posición

- Distancia mínima a linde frontal: es la distancia que respecto al linde frontal de la parcela se concreta en la Ficha de Zona.
- Distancia mínima al resto de lindes: es la distancia que respecto a los lindes de la parcela, salvo el linde frontal, se concreta en la Ficha de Zona.
- Separación mínima entre edificaciones: es la distancia entre edificaciones que se concreta en la Ficha de Zona.

d) relativos a la intensidad

- Coeficiente de edificabilidad neta: es el que se concreta en la Ficha de Zona.
- Coeficiente de ocupación: es el que se concreta en la Ficha de Zona.

e) relativos al volumen y forma

- Número máximo de plantas: es el que se concreta en la Ficha de Zona o, en su caso, el que viene grafiado para cada manzana en los planos de alturas, Altura máxima reguladora: se fija indirectamente por altura máxima de cada planta (medida de cara superior a cara superior de forjado) y número máximo de plantas¹.
- Planta baja: es aquella por encima de la planta sótano o semisótano
- Áticos: no estarán permitidos como dispone la Ficha de Zona.
- Semisótanos: estarán permitidos como dispone la Ficha de Zona, podrán sobresalir hasta 1,00 m del terreno urbanizado medidos hasta al intrados del forjado de techo.
- Sótanos: estarán permitidos como dispone la Ficha de Zona.
- Cuerpos volados: No estarán permitidos con la excepción que dispone la Ficha de Zona (en la alineación mayor a patio interior de 1,50 m, separados como mínimo 13 m de cualquier otra area de movimiento).

5. Otras condiciones

- Dotación de aparcamientos: la dotación mínima de aparcamientos será de 1.2x viv mas 1 plaza cada 100 m2 techo terciario
- Zonas verdes y espacios libres: 30 % de la superficie de parcela colectiva interior de la manzana privada se ajardinará como zona verde, debiendo tener la capa vegetal como mínimo de 0.40 m de espesor. en el subsuelo podrán ubicarse aparcamientos.. sobre rasante podrán colocarse cuartos auxiliares para instalaciones comunes hasta 10 m2 pérgolas hasta 50m2 con un retranqueo mínimo a linderos de 10 m y altura máxima de 3 m, y piscinas hasta 300 m2 con un retranqueo mínimo de 2m.
- Vallado de parcelas: se podrán vallar las parcelas hasta 3 m de altura máxima en cualquier punto respecto a la rasante de la acera (o el terreno urbanizado en linderos interiores), con un limite de 1.5 m de cerramiento opaco y el resto con elementos permeables al aire como mínimo en un 50% de su superficie (mallas metálicas, rejas, lamas, celosías, etc.), inclusive los elementos translucidos que respeten esta condición. Las puertas de acceso podrán incorporar elementos tales como machones, pérgolas, aleros etc. que podrán resolverse en conjunto con elementos ciegos respetando la altura total (3 m).

¹ No será de aplicación en espacios "duplex"

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA	CÓDIGO: EDA	
MUNICIPIO: ASPE	PLAN: RA-9	
SISTEMA DE ORDENACIÓN: EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: VOLUMEN CONTENEDOR	USO GLOBAL: RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS

USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: múltiple	TERCIARIO : EN PLANTA BAJA * TERCIARIO HOTELERO:	INDUSTRIAL TERCIARIO COMERCIAL EXCLUSIVO > 600 M2

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

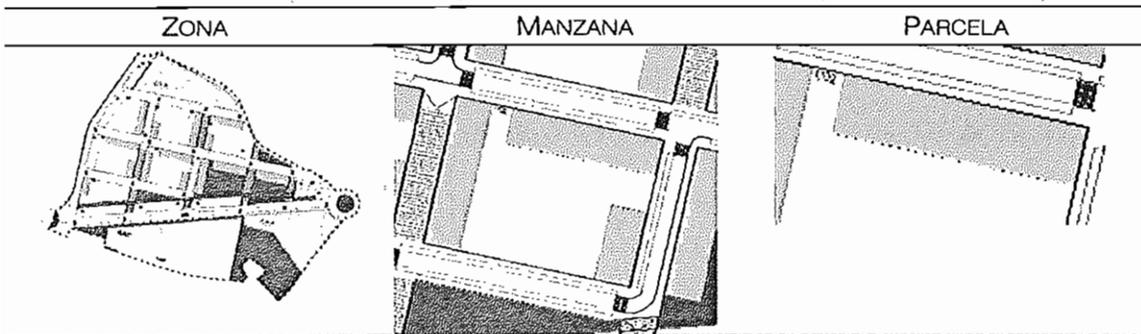
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
PARCELA MÍNIMA **	Área mov.bloque	DIST. OBLIGATORIA AL LINDE FRONTAL	0 m
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA **	Fachada bloque	DISTANCIA MÍNIMA AL RESTO DE LINDES	Área movimiento
CÍRCULO INSCRITO MÍNIMO	15 m	SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICIOS	Área mov./ 10 M

INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
TECHO EDIFICABLE BLOQUE	INDIC. CUADRO	NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	PLANO 003 ***
		ALTURA MÁXIMA PLANTA BAJA/PISO	4.70 M/3.20 M
		ÁTICOS / CUBIERTA	NO / PLANA
		SEMISÓTANOS	SI
		SÓTANOS	SI
		CUERPOS VOLADOS	NO****

OTRAS CONDICIONES

* EN MANZANA 09 SERA COMPATIBLE EL USO TERCIARIO - RELIGIOSO
 ** EN BLOQUES CORTOS - 1/2 EN BLOQUES MEDIOS (1,2,4,5,7,8,9,11,12,14,15)
 - 1/3 EN BLOQUES LARGOS (18,19)
 *** EN BLOQUES 18/19 SE AUTORIZAN HASTA DOS PLANTAS BAJO RASANTE DE LA CALLE A SIN COMPUTAR, DESTINADAS A APARCAMIENTO PARA RESOVER EL ACUERDO CON LA ZV POSTERIOR
 **** EXCEPTO ALINEACION MAYOR A PATIO INTERIOR DE 1,50M, SEPARADOS COMO MINIMO 13 M DE CUALQUIER OTRA AREA DE MOVIMIENTO, Y EN EL RESTO DE ALINEACIONES LOS ELEMENTOS NO PISABLES (ALEROS, MARQUESINAS O PARASOLES) JUSTIFICADOS BIOCLIMATICAMENTE
 MANZANA 09. EL USO COMPATIBLE SERÁ TERCIARIO- USO RELIGIOSO.
 30 % DE LA SUPERFICIE DE PARCELA COLECTIVA INTERIOR DE LA MANZANA PRIVADA SE AJARDINARÁ COMO ZONA VERDE, DEBIENDO TENER LA CAPA VEGETAL COMO MÍNIMO DE 0.40 M DE ESPESOR. EN EL SUBSUELO PODRAN UBICARSE APARCAMIENTOS.. SOBRE RASANTE PODRAN COLOCARSE CUARTOS AUXILIARES PARA INSTALACIONES COMUNES HASTA 10 M2 PERGOLAS HASTA 50M2 CON UN RETRANQUEO MÍNIMO A LINDEROS DE 10 M Y ALTURA MAXIMA DE 3 M, Y PISCINAS HASTA 300 M2 CON UN RETRANQUEO MÍNIMO DE 2M
 DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS: 1.2X VIV MAS 1 PLAZA CADA 100 M2 TECHO TERCIARIO
 ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PRIVATIVOS: CAPACES DE ALBERGAR APARCAMIENTOS EN EL SUBSUELO

DESCRIPCIÓN GRÁFICA



arquitectos de alicant
 Colegio oficial de arquitectos de la Comunidad Valenciana
 Expediente: 05-03655 Documento 05-0021804-011-00728 Página 34 de 51
VISADO
 09447 *CAMARASA ARQUITECTURAS, L.
 06429 JOSE LUIS CAMARASA GARCIA
 06562 JUAN MIGUEL OCHOAURENA ELICESUI

CAPÍTULO 4

RÉGIMEN DEL SUELO

Artículo 8. Aprovechamientos

El aprovechamiento urbanístico del sector de Plan Parcial de Mejora es análogo al de otros sectores del Plan General.

El aprovechamiento tipo del sector es igual a 0,8911 m²/m²s.

El aprovechamiento subjetivo del sector es igual al 90% del aprovechamiento tipo.

Artículo 9. Unidades de Ejecución

El presente Plan Parcial de Mejora delimita una única Unidad de Ejecución para todo su ámbito.

No obstante, los Programas de Actuación Integrada que se formulen para el desarrollo de dicha/s unidad/es de ejecución podrán redelimitar su ámbito, ajustándose y desarrollando las restantes determinaciones del presente Plan Parcial de Mejora.

Artículo 10. Parcelación de los terrenos

En desarrollo del presente Plan Parcial de Mejora se deberá redactar el correspondiente Proyecto de Reparcelación que abarcará el ámbito completo de la Unidad de Ejecución.

Posteriormente se podrán redactar proyectos de parcelación para todas las zonas edificables que únicamente tendrán como limitación el cumplimiento de los tamaños mínimos de parcela establecidos en las presentes normas.

09447 CAMARASA ARQUITECTURAS, S.L.
02429 JOSE LUIS CAMARASA GARCIA
05562 JUAN MIGUEL OROTORRENA ELICESU

V I S A D O

arquitectos de alicante

Colegio oficial de arquitectos de la Comunidad Valenciana
Expediente: 05-03655 Documento 09-0021904-011-00128 Página 35 de 51

CAPÍTULO 5

CONDICIONES Y USOS DE LOS TERRENOS DOTACIONALES

Artículo 11. Usos y parámetros urbanísticos de los terrenos dotacionales de la red secundariaEspacios Libres.

Se califican como espacios libres aquellas áreas públicas destinadas a actividades recreativas, de ocio y esparcimiento al aire libre, y susceptibles de utilización por la generalidad de las personas, tales como parques, jardines y áreas de juego de niños.

En los espacios libres se admite la práctica de deporte cuando la parcela en cuestión tenga una superficie no inferior a 5.000 m² y el porcentaje de la misma destinada al uso deportivo no exceda del 30 %.

Se permiten construcciones adecuadas con los usos admitidos en los espacios libres, que potencien que el público disfrute de los mismos, tales como templetas, quioscos e instalaciones lúdicas. La altura de la edificación no sobrepasará una planta y los 5.00 m desde el nivel del terreno, ni su superficie en planta excederá del 5 % de la del espacio libre correspondiente.

Equipamientos

Son los suelos dotacionales no viarios exigidos por el Art. 58.4 de la LRAU, de titularidad pública, incluso con concesiones administrativas, destinados a actividades de mejora de la salud física y psíquica de los ciudadanos.

Sus condiciones de ordenación serán las establecidas en el Plan General ² en la Sección 3.- Condiciones particulares para los equipamientos y servicios urbanos (sistema de equipamiento comunitario).

No obstante todos los parámetros urbanísticos podrán ser modificados, según las exigencias sectoriales del uso dotacional que se pretenda implantar.

En cuanto a la dotación de aparcamientos será la exigida por el Art. 10.1 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Artículo 12. Condiciones de urbanización

En desarrollo del presente Plan Parcial de Mejora se redacta el correspondiente Proyecto de Urbanización. Tiene como finalidad definir los detalles técnicos de las obras públicas previstas por el presente plan y que comprenden la ejecución de los sistemas viarios (aceras, calzadas y señalizaciones), las zonas verdes (plantaciones, pavimentaciones y mobiliario urbano) y las obras de instalaciones públicas de infraestructuras (saneamiento, red de agua potable, riego e hidrantes de incendio, telecomunicaciones, alumbrado público, red de baja tensión y centros de transformación).

El Proyecto de Urbanización no contiene determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación ni modifica las determinaciones el presente Plan.

² Título IV "Regulación de Usos Capitulo VI "Usos Dotacionales"

No obstante, podrá reajustar las rasantes, de forma justificada, en razón de las pendientes de la red de alcantarillado u otras circunstancias que se estimen.

Igualmente, podrá reajustar las alineaciones al objeto de respetar el arbolado de gran porte existente e introducir ajustes y adecuaciones respecto a la disposición, anchura y características del viario.

Se redacta con precisión suficiente para poder, eventualmente, ejecutarlo bajo dirección de técnico distinto a su redactor.

Los materiales, tratamientos superficiales de vial, luminarias, mobiliario, vallas etc. se adecuarán al ambiente urbano y serán de calidad adecuada para evitar impactos visuales y estéticos, y tiene en cuenta la documentación indicativa (imagen urbana del Plan Parcial de Mejora).

arquitectos dealicante

Colegio oficial de arquitectos de la Comunidad Valenciana
Colegio territorial

Expediente: DS-03955 Documento 09-0021904-011-00128 Página 37 de 51

VISADO

09447 CAMARASA ARQUITECTURA,S.L.
02429 JOSE LUIS CAMARASA GARCIA
06882 JUAN MIGUEL OCHOA MORENA ELICEGUI

RÉGIMEN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 13. Estudios de Detalle

En el presente Plan Parcial de Mejora se podrán redactar Estudios de Detalle para el ajuste de las alineaciones, la reordenación de volúmenes o la apertura de nuevos viales para cualquiera de las manzanas definidas por el Plan Parcial de Mejora, conforme a lo dispuesto en la LRAU y en los artículos 100 y 101 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante RPCV) con las siguientes condiciones:

- El aprovechamiento urbanístico y la edificabilidad de cada manzana será el definido por este Plan Parcial de Mejora.
- La tipología será la de bloque exento.

Alicante, ABRIL 2009
Los arquitectos



Juan M. Ochotorena Elicegui



José Luis Camarasa García

00447 CAMARASA ARQUITECTURA S.L.
04428 JOSE LUIS CAMARASA GARCIA
05882 JUAN MIGUEL OCHOTORENA ELICEGUI

VISADO

Expediente: 05-03955 Documento 05-0021904-011-00126 Pagina 38 de 51

arquitectos de alicante
Colegio oficial de arquitectos de la Comunidad Valenciana
colegio territorial

ANEXO I

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

ANEXO I FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN (Con carácter normativo).

FICHA DE PLANEAMIENTO

MUNICIPIO ASPE						
Clase de suelo: URBANIZABLE	Sector: RA-9 Área de Reparto: RA-9					
Uso dominante: RESIDENCIAL	Usos prohibidos: INDUSTRIAL TERCIARIO COMERCIAL EXCLUSIVO > 600 M2					
SUPERFICIES						
Superficie Total:	140.852 m2					
Superficie Red Primaria Adscrita al sector:	0 m2					
Superficie Neta Sector:	140.852 m2					
Superficie Computable del Sector:	125.515 m2					
Área de Reparto:	140.852 m2					
SUELOS DOTACIONALES						
RED SECUNDARIA		RED PRIMARIA				
Red Viaria:	30.519 m2	21.67 %	Red Viaria:	9.143 m2	6.49 %	
Zona Verde:	19.561 m2	13.89 %	Zona Verde:	15.337 m2	10.89 %	
Equipamiento:	22..802 m2	16.19 %	Equipamiento:	0 m2	%	
Z V Comput. como vial:	5..770 m2	4.10 %				
APROVECHAMIENTOS						
Aprovechamiento Tipo Área de Reparto *:				0, 8911 m2/m2s		
Nº máximo viviendas:			APROX. 1.035 viviendas	Densidad Máx:		73 viv/ha
EDIFICABILIDAD TOTAL: 125.515 m ² techo		Edificabilidad Residencial		112.963,50 m ² t	I.E.R.: 0.90 m ² t/m ² s	
I.E.B.: 1.00 m ² t/m ² s		Edificabilidad Tercia. Máx:		12.551,50 m ² t	I.E.T.: 0.10 m ² t/m ² s	
VIVENDAS PROTECCIÓN						
70% Precio General						
Edificabilidad residencial vinculada a VP				100 %		
30% Precio Concertado						

09447 CAMARASA ARQUITECTURAS.L
 02429 JOSE LUIS CAMARASA GARCIA
 08562 JUAN MIGUEL OCHOA GARCIA ELICGSI

VISADO

arquitectos dealicante
 Colegio oficial de arquitectos de la Comunidad Valenciana
 Expediente: 05-03985 Documento 05-0021804-C11-00126 Pagina 40 de 51
colegio territorial

FICHA GESTION

MUNICIPIO ASPE			
Clase de suelo: URBANIZABLE	Unidad de Ejecución RA-9		
	Área de Reparto: RA-9		
Uso dominante: RESIDENCIAL	Usos prohibidos: : INDUSTRIAL TERCIARIO COMERCIAL EXCLUSIVO > 600 M2		
SUPERFICIES			
Superficie Total:	140.852 m ²		
Superficie Red Primaria Adscrita:	0 m ²		
Superficie Neta Unidad de Ejecución:	140.852 m ²		
SUELOS DOTACIONALES			
RED SECUNDARIA		RED PRIMARIA	
Red Viaria:	30.519 m ²	21.67 %	Red Viaria:
			9.143 m ² 6.49 %
Zona Verde:	19.561 m ²	13.89 %	Zona Verde:
			15.337 m ² 10.89 %
Equipamiento:	22.802 m ²	16.19 %	Equipamiento:
			0 m ² %
Z V Comput. como vial:	5.770 m ²	4.10 %	
APROVECHAMIENTOS			
Nº máximo viviendas:	APROXIMADAMENTE 1.035 viviendas		
EDIFICABILIDAD TOTAL: 125.515 m ² techo	Edificabilidad Residencial	112.963,50 m ² t	
	Edificabilidad Terciario	12.515,50 m ² t	
VIVIENDAS PROTECCION			
Edificabilidad residencial vinculada a VP	70% Precio General		
	30% Precio Concertado	100 %	

0547 CAMARACA ARQUITECTURAS, L.
 05428 JOSE LUIS CAMARACA GARCIA
 06662 JUAN MIGUEL OCHOTORENA ELICEGUI

VISADO

arquitectos de alicante
 Colegio oficial de arquitectos de la Comunidad Valenciana
 colegio territorial
 Expediente: 05-03955 Documento: 05-0021804-011-00128 Pagina 41 de 51

Se establece **UNA** sola Área de Reparto que coincide con el Sector

La gestión será directa por la de la Generalitat Valenciana a través del Instituto Valenciano de Vivienda, S.A, en virtud del Convenio de Colaboración suscrito el 13 de Enero de 2.005 entre el Instituto Valenciano de la Vivienda (IVVSA) Empresa Pública dependiente de la Consellería de Territorio y Vivienda de la Generalidad Valenciana, con el Ayuntamiento de Aspe.

CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN:

En cuanto a la red viaria, se establecen dos tipos:

VÍA COLECTORA ESTRUCTURAL

VÍAS SECUNDARIAS

Su sección específica se definirá en el Plan Parcial de Mejora.

CONDICIONES DE CONEXION E INTEGRACION:

Al tratarse de una actuación única (Plan Parcial de Mejora), e integral solo procede establecer las condiciones externas de las infraestructuras que son las siguientes:

- Aqua Potable. Existen dos puntos de conexión, uno situado en la Avda. Juan Carlos I, donde existe una tubería de D. 200 mm Pe. Preparada para la conexión de las redes de nuestro sector, y un segundo punto situado en el Camino de la Coca, en el que discurre una tubería de D.150 mm Pe, que suministra agua potable al Residencial Santa Elena.
- Energía Eléctrica. El punto de conexión de la línea de media tensión estará situado en un entronque aéreo-subterráneo situado en la Avda. Juan Carlos I, del que nace una línea aérea de media tensión que cruza nuestro sector.
- Alcantarillado de Aguas Residuales. Existen dos colectores de aguas residuales, uno de ellos discurre a lo largo del Camino de la Coca de 630 mm. de diámetro, y el segundo discurre por la Avda. Juan Carlos I de 1000 mm de diámetro.
- Telefonía. El punto de conexión se encuentra situado en la intersección giratoria situada entre la avenida Juan Carlos I y el Camino de la Coca, en la que existe una arqueta tipo "D".
- Gas natural: El sector conectará con la red preexistente en la Avenida Rey Juan Carlos I, mediante conducción de diámetro 160 mm. Según las indicaciones facilitadas por la empresa concesionaria del servicio, Gas de Alicante S.A., el sector se ramificará mediante una red perimetral de diámetro 110 mm y los ramales interiores se realizarán en 90 mm

CONDICIONES DECLARACIÓN IMPACTO AMBIENTAL:

- Se dará cumplimiento a los condicionantes, impuestos según informe emitido por la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas, en fecha 2 de septiembre de 2005, sobre la capacidad del sistema de saneamiento y depuración de Aspe para admitir los caudales de aguas residuales generados por el desarrollo del Plan Parcial Sector RA-9 del PGOU de Aspe (Alicante).
- El promotor deberá nombrar un subdirector ambiental para realizar el seguimiento de la aplicación de las medidas propuestas en el EIA..Deberá llevarse un registro documentado del citado Programa a efectos de acreditar el cumplimiento de las acciones propuestas en el mismo.
- Los vertidos y escombros existentes en la zona deberán ser retirados y gestionados de acuerdo a su tipología antes de la concesión de licencia municipal de obras a la empresa urbanizadora.

- En caso de afectar a las redes de riego existentes, deberá garantizarse su continuidad durante las obras, y su reposición una vez finalizadas las mismas. De igual modo, los cultivos colindantes que se vean afectados por las obras, deberán restituirse a su estado original.
- Las zonas verdes conservarán la vegetación natural existente, en especial las especies vegetales de interés. Se procederá al trasplante de las especies vegetales de porte arbóreo (olivos, almendros) o de interés hacia las zonas verdes proyectadas. Se garantizará el mantenimiento y desarrollo de las especies utilizadas en la revegetación que se realice, con implantación selectiva de especies vegetales autóctonas.
- Se procurará la plantación de cortavientos en lugares adecuados y la utilización de setos vivos y plantas tapizantes para minimizar el riesgo de erosión. Se combinarán las especies de rápido crecimiento con otras con sistemas radiculares bien desarrollados y resistentes a las sequías. Se suavizarán o aterrazarán las pendientes más pronunciadas para reducir la velocidad y poder erosivo de las aguas superficiales.
- Los materiales de relleno (terraplenes y pedraplenes) que fueran necesarios para la ejecución del proyecto, se obtendrán de préstamos y/o canteras existentes y legalmente autorizadas.
- Se realizará una recogida y gestión selectiva de los residuos generados durante las obras de urbanización y edificación. Los residuos que tengan la consideración de inertes serán trasladados a vertedero autorizado. El resto de los residuos generados durante las obras serán gestionados por empresas autorizadas conforme a sus características físico-químicas.
- Se recuerda al promotor la prohibición de realizar cualquier vertido o acopio no autorizado en la zona. En todo caso, se deberán identificar las zonas donde se realizará el almacenamiento temporal de materiales y productos a emplear y de los residuos generados hasta su recogida por empresa autorizada, dentro de la parcela objeto del proyecto, debiendo ser emplazadas al abrigo de los vientos dominantes y disponiendo las medidas preventivas necesarias para evitar la afección a las zonas colindantes. Asimismo, se recuerda que los cambios de aceite, filtros y cualquier otro residuo de mantenimiento de maquinaria y vehículos deberán ser debidamente gestionados por taller o gestor de Residuos Tóxicos y Peligrosos debidamente autorizado.
- Se procederá al adecuado mantenimiento y puesta a punto de la maquinaria.
- Se procederá al riego con frecuencia suficiente en aquellas zonas en las que, por climatología u otras circunstancias se prevea generar un exceso de polvo. Los camiones que discurran con material que pueda generar polvo deberán ir cubiertos con lona.
- En el desarrollo de las obras se respetarán los preceptos contenidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, contra la contaminación acústica y las ordenanzas municipales dictadas al respecto.
- Durante la ejecución de las obras se prohibirán las labores de construcción en determinadas horas del día con el objeto de no alterar las condiciones de habitación de las viviendas próximas por impactos sonoros, vibraciones o elevada luminosidad.
- Los Proyectos de Ejecución deberán profundizar en los parámetros de control de la contaminación acústica y atmosférica (niveles de decibelios, emisiones de gases y partículas en suspensión) para cada una de sus fases, indicando los instrumentos de medida que serán utilizados.
- Las líneas de transporte eléctrico que atraviesen el sector deberán discurrir enterradas.
- La aparición de yacimientos arqueológicos, paleontológicos o etnográficos durante la ejecución de las obras determinará la obligación de suspender los trabajos, delimitar el perímetro de afección y notificar inmediatamente a la Consellería de Cultura y Deporte, adoptando las medidas pertinentes en orden a su protección y conservación, de conformidad con la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano.
- Se presupuestarán en el Proyecto tanto las medidas correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental como las que se establecen en el presente condicionado.

- Cualquier modificación o ampliación del proyecto presentado, así como si se detectase algún impacto ambiental no previsto en el Estudio de Impacto Ambiental, deberán ser comunicados a la Dirección General de Gestión del Medio Natural. "

Alicante, ABRIL 2009
Los arquitectos



Juan M. Ochotorena Elicegui



José Luis Camarasa García

ANEXO II

CUADROS DE CARACTERÍSTICAS

PLAN PARCIAL DE MEJORA ANEXOS 7

arquitectos de alicante

Collegio oficial de arquitectos de la Comunidad Valenciana
colegio territorial Expediente: 05-03555 Documento: 09-0021904-011-00128 Página: 45 de 51

V I S A D O

09447 CAMARASA ARQUITECTURAS, L.
02428 JOSE LUIS CAMARASA GARCIA
03362 JUAN MIGUEL OCHOTORENA ELICESUI

ANEXO II CUADROS DE CARACTERÍSTICAS (Con carácter normativo)

CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES LRAU Y RPCV

PP MEJORA

SECTOR RA-9

SITUACIÓN: ASPE

DATOS DE PARTIDA			
Superficie		140.852	
Edificabilidad máx.		126.516	
Nº aprox. de viviendas		1.035	
Habitantes por vivienda		3	

LRAU/RPCV/LOT		MÍNIMO	PROPUESTAS
Red primaria de parques públicos	0,5 Ha por cada 1.000 habitantes (art. 17.2.A LRAU, art. 36 RPCV)	15.337 m2	15.337 m2
Reserva de suelo con destino dotacional público, sin contar el viario (RS)	35 m2 por cada 100 de techo potencialmente edificable (art.22.1.b LRAU)	39.537 m2	42.363 m2
Zonas verdes públicas (RP+RS)	10 m2 por habitante (art.8.1.c LOT)	30.874 m2	34.898 m2
Zonas verdes públicas (RS)	15 m2 por cada 100 de techo potencialmente edificable (art.22.1.c LRAU)	16.945 m2	19.561 m2
	10% de la superficie del sector (art. 22.1.c LRAU)	14.085 m2	

CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES DEL RPCV PARA LA RED SECUNDARIA

PP MEJORA

SECTOR RA-9

SITUACIÓN:

ASPE

SUPERFICIE COMPUTABLE SECTOR	125.516,00 m2
-------------------------------------	----------------------

INDICES ANEXO RPCV	ESTÁNDARES S/RPCV		RESERVAS S/PLAN PARCIAL	DIFERENCIA
IEB	1,00 m2/m2s
IER	0,90 m2/m2s
ZV	13,5%	16.945 m2	19.561 m2	2.616 m2
EQ	18,0%	22.593 m2	22.802 m2	209 m2
RV+AV	28,0%	35.144 m2	36.289 m2	1.145 m2
APARCAMIENTOS	50,0%	666	683	17

08447 CAMARASA ARQUITECTURAS S.L.
 04229 ICSE LUIS CAMARASA GARCIA
 06562 JUAN MIGUEL OCHOA TORRENA ELICSGUI

VISADO

arquitectos de alicante

Colegio oficial de arquitectos de la Comunidad Valenciana
 Expediente: 05-03955 Documento 05-0001904-011-00126 Pagina 45 de 51

PARCELAS DOTACIONALES

PP MEJORA SECTOR RA-9

SITUACION : ASPE

RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS		
PARQUES PÚBLICOS		
ZONA RPCV	DESTINO RPCV	SUPERFICIE PARCELA
P-JL-1	Zonas Verdes - Jardín	15.337
TOTAL		15.337,00
RED VIARIA		
ZONA RPCV	DESTINO RPCV	SUPERFICIE PARCELA
P-RV-1	Viarío	9.143
TOTAL		9.143,00

RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS		
EQUIPAMIENTOS		
ZONA RPCV	DESTINO RPCV	SUPERFICIE PARCELA
S-ED-1	E. Educativo-Cultural	9.617
S-RD-1	E. Deportivo-Recreativo	3.838
S-TD-1	E. Asistencial	9.347
TOTAL		22.802,00
ZONAS VERDES		
ZONA RPCV	DESTINO RPCV	SUPERFICIE PARCELA
S-JL-1	Zona Verde - Jardines	18.366
S-JL-2	Zona Verde - Jardines	1.195
TOTAL		19.561,00
RED VIARIA		
ZONA RPCV	DESTINO RPCV	SUPERFICIE PARCELA
S-RV	Viarío	23.228
S-AV	Aparcamiento	7.291
S-RVJ-1/6	Zonas Verdes Computables como RV	5.770
TOTAL		36.289,00
Aparcamientos		683

09447 CAMARASA ARQUITECTURAS, S.L.
 02429 JOSE LUIS CAMARASA GARCIA
 05862 JUAN MIGUEL OCROTORRENA ELICEGUI

VISADO

arquitectos de alicante

Colegio oficial de arquitectos de la Comunidad Valenciana
 Expediente: 05-03:55 Documento 09-002.1904-011-00128 Pagina 47 de 51

PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
PLAN PARCIAL SECTOR RA- SITUACIÓN:ASPE

PARCELA Nº	SUPERFICIE m ²	PATIOS PRIV. m ²	AREA MOV. m ²	EDIFICABILIDAD		Nº APROX. VIVIENDAS	Nº APARO. PRIVADOS	Nº ALTURAS
				RESIDENCIAL m ²	TERCIARIO m ²			
M 01	5700	3089		14.291,11	1.757,98	122		
B01			1063	5000,54	917,60	42	59	5+1
B02			972	5493,80	840,38	48	66	6+1
B03			576	3796,77		32	38	7+1
M02	5700	3089		16.291,32	1.757,98	148		
B04			1063	7000,75	917,60	68	91	6+1
B05			972	5493,80	840,38	48	66	6+1
B06			576	3796,77		32	38	7+1
M03	4765	2538		12.432,19	1.914,29	110		
B07			1154	5431,44	996,69	42	60	5+1
B08			1063	7000,75	917,60	68	91	6+1
M04	5700	3089		16.291,32	1.757,98	148		
B09			972	5493,80	840,38	48	66	6+1
B10			576	3796,77		32	38	7+1
B11			1063	7000,75	917,60	68	91	6+1
M05	5223	3238		13.231,88	840,38	108		
B12			972	5493,80	840,38	48	66	6+1
B13			576	3796,77		32	38	7+1
B16			437	3941,31		28	34	9+1
M06	1063			7.000,75	917,61	68		
B15			1063	7000,75	917,61	68	91	7+1
M07	1103	666		3.941,30		28		
B17			437	3941,30		28	34	9+1
M08	1753	879		7.882,61		56		
B20			437	3941,31		28	34	9+1
B21			437	3941,31		28	34	9+1
M09	4684	2680		9.865,79	1.631,41	98		
B18			1428	7155,07	1133,99	78	105	5+1
B22			576	2710,72	497,42	20	29	5+1
M10	1428			7.165,07	1.133,99	78		
B19			1428	7155,07	1133,99	78	105	5+1
M11	958			4.579,65	840,38	44		
B14			958	4579,65	840,38	44	61	5+1
TOTALES	38.067	19.288	18.799	112.963	12.692	1.008	1.335	
EDIFICABILIDAD TOTAL				125.615				

NOTA:

Solo se utilizaran para el PDAI y la reparcelación los datos en negrilla, el resto serán indicativos

arquitectos dealicante

Colegio oficial de arquitectos de la Comunidad Valenciana
Expediente: 05-03965 Documento 09-02/1904-01-00-28 Página 48 de 51

VISADO

09447 CAMARASA ARQUITECTURAS S.L.
02426 JOSE LUIS CAMARASA GARCIA
03502 JUAN MIGUEL OCHOTORENA ELICIBUI

TITULARES CATASTRALES

Nº Parcela Aportada		Titular Catastral	Domicilio	Num.	Pla.	Población	Provincia	Referencia Catastral
Parcela	Polígono							
1	13	Manuel Alberola Aznar	C/ Santa Cecilia	2		Aspe	Alicante	03019A013000010000AZ
2	13	Manuel Alberola Aznar	C/ Santa Cecilia	2		Aspe	Alicante	03019A013000020000AU
3	13	Antonio Pastor del Socorro	C/ Agustina Aragón	7		Aspe	Alicante	03019A013000030000AH
4	13	Jose Pastor del Socorro	C/ Agustina Aragón	5		Aspe	Alicante	03019A013000040000AW
5	13	Ayuntamiento de Aspe	Plaza Mayor	1		Aspe	Alicante	03019A013000050000AA
6	13	Ayto. Aspe (¿desc?)				Aspe	Alicante	03019A013000060000AB
7	13	Ayto. Aspe (¿desc?)				Aspe	Alicante	03019A013000070000AY
8	13	Enrique J. Rubio Amorós	C/ Jaime I	38		Aspe	Alicante	03019A013000080000AG
9	13	José Santamónica Segura	C/ Virgen Carmen	31		Aspe	Alicante	03019A013000090000AQ
10	13	Enrique J. Rubio Amorós	C/ Jaime I	38		Aspe	Alicante	03019A013000100000AY
45	13	Amador Loaisa Hernández	C/ Cuevas Nla	27		Aspe	Alicante	03019A013000450000AP
57	13	José Díez Gómez	C/ Doctor Fleming	19		Aspe	Alicante	03019A013000570000AX
73	10	Enrique J. Rubio Amorós	C/ Jaime I	38		Aspe	Alicante	03019A010000730000AZ
74	10	José Díez Gómez	C/ Doctor Fleming	19		Aspe	Alicante	03019A010000740000AU

arquitectos de alicante

Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana

Expediente: 05-0365 Documento 09-0021904-011-00126 Página 45 de 51

VISADO

09447 CAMARASA ARQUITECTURA S.L.
02429 JOSE LUIS CAMARASA GARCIA
06802 JUAN MIGUEL OCHOA BERRA ELICHSUI

ANEXO IV
CONVENIO DE COLABORACIÓN IVVSA Y
AYUNTAMIENTO DE ASPE

arquitectos dealicante

Colegio oficial de arquitectos de la Comunidad Valenciana

colegio territorial

Expediente: 06-03555 Documento 06-0071904-C11-00126 Pagina 50 de 51

VISADO

09447 CAMARASA ARQUITECTURA S.L.
02429 JOSE LUIS CAMARASA GARCIA
08352 JUAN MIGUEL OCMOTORENA ELICEGUI

PLANOS

INFORMACIÓN (Sin carácter normativo)

01	Emplazamiento	1/2.000
02	Situación referida al planeamiento vigente	1/10.000
03	Estructura de la propiedad. Plano catastral	1/2.000
04	Levantamiento topográfico	1/2.000
05	Usos, aprovechamientos y edificaciones	1/2.000
06	Infraestructuras, servicios y bienes demaniales	1/2.000
07	Afecciones	1/2.000
08	Ordenación Estructural de Plan General	1/10.000

ORDENACIÓN (Con carácter normativo)

01	Reserva de suelo dotacional. Red Primaria	1/2.000
02	Reserva de suelo dotacional. Red Secundaria	1/2.000
03	Ordenación Pormenorizada	1/2.000
04	Delimitación de la Unidad de Ejecución	1/2.000
05	Alineaciones y Rasantes (Sin carácter normativo)	1/2.000
06	Imagen urbana Planta (Sin carácter normativo)	1/2.000
07	Imagen urbana Secciones (Sin carácter normativo)	1/2.000
08	Planta Baja Comercial (Sin carácter normativo)	1/2.000

ANEXO (Con carácter normativo)

	Parcela Docente Plano 1	1/1.000
	Parcela Docente Plano 2	1/1.000

arquitectos de alicante

Colegio oficial de arquitectos de la Comunidad Valenciana
colegio territorial

Expediente: 05-03965 Documento 05-0001904-011-00128 Pagina 51 de 51

VISADO

09447 CAMARASA ARQUITECTURAS, L.
 06442 JOSE LUIS CAMARASA GARCIA
 06562 JUAN MIGUEL CCHOTORENA TELIÓSGUI

**CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL INSTITUTO VALENCIANO
DE VIVIENDA, S.A. Y EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ASPE PARA LA
GESTIÓN Y ACTUACIÓN EN ÁREAS DE SUELO**

En Aspe a 13 de enero de dos mil cinco

REUNIDOS

De una parte, Don José Fermín Doménech Martínez, Gerente del Instituto Valenciano de Vivienda, S.A.

Y de otra parte Don Roberto Iglesias Jiménez, como Alcalde-Presidente, y Don Virgilio Muelas Escamilla como Secretario Accidental del Excmo. Ayuntamiento de Aspe.

INTERVIENEN

El primero en nombre y representación del INSTITUTO VALENCIANO DE VIVIENDA S.A.", empresa pública dependiente de la Consellería de Territorio y Vivienda de la Generalitat Valenciana, domiciliada en Valencia, C/ En Bou núms. 9 y 11, C.I.F. A-46435525.

Entidad Constituida por Acuerdo del Consell de la Generalitat Valenciana, que dio lugar a la promulgación del Decreto 61/1987, de 11 de mayo, publicada en el DOGV número 596, el 28 del mismo mes y año, otorgándose la escritura fundacional el día 23 de junio de 1987, ante el Notario de Valencia, don Antonio Beaus Codes .

Constituye su objeto social, entre otros, la rehabilitación y promoción de viviendas, en especial las que gocen de cualquier tipo de protección pública, tanto de promoción pública como privada, en todo el territorio de la Comunidad Valenciana. Su duración se pacto por tiempo indefinido.

Adaptó sus Estatutos a la nueva legislación societaria española mediante escritura autorizada por el notario de Valencia, don Antonio Soto Bisquert, el día 22 de Julio de 1992, numero 1610 de protocolo. Consta inscrita la escritura de adaptación de estatutos en el Registro Mercantil de Valencia al tomo 3980, libro 1292 de la Sección General, folio 200, hoja número V-17513, inscripción 23.

Actúa en virtud de apoderamiento que se le confirió por Acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad, el 22 de Julio de 2003 elevado a público el 30 de Julio de 2003, ante el Notario de Valencia, D. Carlos Pascual De Miguel, en el que se le designa como Gerente del Instituto Valenciano de Vivienda S.A., delegándole las facultades allí consignadas.

Y el segundo, en nombre y representación del Ayuntamiento de Aspe, en virtud de las facultades que le confiere la legislación aplicable en materia de Régimen Local y especialmente facultado para este acto por Acuerdo Plenario de fecha 25 de noviembre de 2004 y el Secretario Accidental del Ayuntamiento, al solo efecto de asesorar al Sr. Alcalde conforme a lo dispuesto en el párrafo 1º del artículo 162 del R. D. Legislativo 781/1986, sobre disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.

Y reconociéndose las partes intervinientes capacidad legal suficiente para otorgar el presente Convenio,

EXPONEN

I.- La Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) marcó un giro notable en las formas de gestionar el suelo en el urbanismo español. La continuada aplicación de la norma ha puesto de manifiesto, no obstante, algunas carencias, deficiencias e interpretaciones no deseadas de la Ley

Valenciana, al tiempo que, los nuevos planteamientos de ordenación del territorio y la incidencia que en la legislación estatal sobre urbanismo requieren dotar a la Comunidad Valenciana de un nuevo marco jurídico donde convergen las funciones públicas relacionadas con la utilización del suelo.

II.- La nueva necesidad de crear una ciudad más sostenible se convierte así en uno de los mayores retos a los que se enfrentan los poderes públicos del siglo XXI, reto que el Gobierno Valenciano afronta decididamente dotando a nuestra Comunidad de las políticas urbanísticas dirigidas a compatibilizar crecimiento y dinamismo económico con cohesión social, de forma que se alcance conjugar las necesidades de crecimiento con los imperativos del desarrollo sostenible y la mejora de la calidad de vida de todos los ciudadanos.

III.- Así mismo, el estado de desarrollo del Planeamiento vigente en el municipio de Aspe proporciona el marco legal y urbanístico necesario para acometer un conjunto de operaciones encaminadas a canalizar adecuadamente la expansión urbana de Aspe como expresión de la función pública planificadora, interviniendo la iniciativa pública en la ordenación, gestión y ejecución de unos ámbitos que demandan una actuación conjunta e integradora que permita conciliar el crecimiento urbano con la calidad del proceso edificatorio y del entorno resultante.

IV.- Por otro lado, la actuación de las Administraciones responsables tanto de la política de vivienda y suelo autonómica como dentro del ámbito municipal, permite adoptar una serie de medidas interventoras en uno de los componentes que eleva el precio final de las viviendas y facilita la oferta de suelo urbanizado a precio tasado con el fin de asegurar la magnitud de la oferta de viviendas con precios asequibles al conjunto de los ciudadanos, manteniendo la Administración la tutela en el proceso y resultado final del proceso constructivo, garantizando la calidad del mismo y del entorno.

Por lo anteriormente expuesto, los comparecientes

ACUERDAN

Primero.- OBJETO DEL CONVENIO.

El objeto del presente Convenio es el establecimiento de las bases de cooperación entre el Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. y el Ayuntamiento de Aspe para la realización concertada de una serie de actuaciones encaminadas a la adecuada planificación urbanística y su posterior gestión y ejecución en el ámbito de suelo clasificado como no urbanizable común por el Plan General de Ordenación Urbana vigente en el municipio que se señala a continuación, tramitándose para ello el correspondiente Plan Parcial de Mejora Reclasificadorio que contendrá como mínimo las siguientes determinaciones:

Sector NUC-G de Suelo No Urbanizable

- **Superficie aprox. del ámbito:.....139.790 m2.**
- **Número aprox. de viviendas: 1.048 viviendas.**
- **Número aprox. Viv protegidas: 606 viviendas**
- IEB.....1 M2T/M2**
- IER.....0.90 M2T/M2**
- Densidad Máxima.....75 viv. / Ha**
- Coefficiente de homogeneización.....1,42**

Se hace necesario establecer un coeficiente de homogeneización, ya que se prevé que en el sector se construyan tanto viviendas protegidas como viviendas de renta libre , siendo distinto su valor en venta en el mercado.

Asimismo se adscribirá como Red Primaria a ejecutar con cargo al sector, un vial de conexión que supone la ampliación de la Ronda Sur que conecta el primer tramo ya ejecutado de esta ronda con la Carretera a Crevillente.

La ejecución de la conexión de dicha ronda se dividirá en tres tramos:

- 1º Tramo: Vial de 260 ml (aproximadamente), de nueva ejecución que conecta el tramo en proyecto de la Ronda Sur desde la c/ Ermita hasta la Carretera de Elche.
- 2º Tramo: Avenida de Santa Pola, de 165 ml (aproximadamente), ya ejecutada. Se prevé la adaptación del vial a dos carriles por cada sentido.
- 3º Tramo: Vial de 180 ml (aproximadamente), de nueva ejecución que conecta el 2º Tramo con Carretera de Crevillente.
- Se incluye la ejecución de las dos rotondas necesarias para la conexión entre viales. Siendo el Excelentísimo Ayuntamiento de Aspe el encargado de obtener y poner a disposición del IVVSA el suelo necesario para la ejecución de la Ronda Sur, en su primer y tercer tramo antes citados.

Todo ello, con la finalidad de que por el sector público se oferten parcelas urbanizadas a precio tasado, destinadas fundamentalmente a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en el área citada.

Segundo.- DISTRIBUCIÓN DE LA COLABORACIÓN.

➤ Obligaciones del Instituto Valenciano de Vivienda S.A

El Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. asume el compromiso de elaborar y tramitar toda la documentación que resulte necesaria con arreglo a lo dispuesto por la legislación aplicable, para el desarrollo urbanístico del sector descrito en el Acuerdo primero del presente documento, de acuerdo con lo que se disponga más adelante en cuanto al desarrollo concreto.

El Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. como ente instrumental de la Consellería de Territorio y Vivienda, de la cual depende, financiará los conceptos encuadrables en las cargas de urbanización previstas, en su caso, en el artículo 67 de la LRAU, en cuanto ostentará la condición de urbanizador legal de los terrenos, y las repercutirá en la propiedad de los solares resultantes, en los términos previstos en el artículo 29.7 y concordantes de la LRAU.

La retribución del I.V.V.S.A. por su labor urbanizadora se materializará en terrenos, en los términos que se concreten en el correspondiente Programa para el Desarrollo de Actuación Integrada que se elabore, de conformidad con lo previsto en el artículo 71.3, párrafo tercero de la LRAU. Estos terrenos obtenidos por el I.V.V.S.A. como retribución deberán ser destinados a la construcción de viviendas protegidas bien directamente o mediante la venta de los mismos, en cuyo caso, deberá procederse a su enajenación mediante concurso fijando un valor del suelo que no podrá superar el 15% del valor en venta de las viviendas a edificar en las parcelas, valor en venta determinado por los módulos vigentes para las viviendas protegidas.

A los efectos de garantizar lo expuesto en el párrafo anterior, el Instituto Valenciano de Vivienda, S.A., con el apoyo de la Consellería de Territorio y Vivienda y en colaboración con el Ayuntamiento, dentro de la respectiva esfera de sus competencias, se comprometen a adoptar cuantas medidas sean necesarias a fin de garantizar la efectividad del destino de los terrenos vinculados a la construcción de viviendas protegidas, así como asegurar precios y garantías que impidan o dificulten la transmisión de las parcelas, o las edificaciones y viviendas sin sujetarse a las condiciones establecidas al respecto en los concursos convocados al efecto de la enajenación de los terrenos obtenidos por el I.V.V.S.A. de acuerdo con lo pactado en el presente Convenio.

A tal fin, el I.V.V.S.A., cuando no promueva directamente, sino que utilice el concurso público para enajenar las parcelas obtenidas por su labor urbanizadora, incluirá en los Pliegos de Condiciones Particulares y Prescripciones Técnicas que rijan los referidos concursos de enajenación de parcelas con destino a Viviendas Protegidas una cláusula en virtud de la cual los adquirentes del suelo deberán seleccionar a los adjudicatarios de las viviendas protegidas con destino a venta de los que previamente el I.V.V.S.A., les haya remitido de su Bolsa de Solicitantes realizada de común acuerdo con criterios municipales.

➤ **Obligaciones del Ayuntamiento de Aspe.**

Por su parte, el Ayuntamiento de Aspe se compromete a prestar la colaboración oportuna para el pleno cumplimiento del Convenio, contando en estos casos para cuanto consideren necesario, con la colaboración del Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. y de la Consellería de Territorio y Vivienda.

El Ayuntamiento de Aspe, se compromete asimismo a acordar, de forma simultánea a la adopción del acuerdo aprobatorio del contenido del presente Convenio, la suspensión preventiva de licencias y de acuerdos de programación en la totalidad del ámbito de la actuación, con el fin de facilitar el estudio y elaboración de los diferentes instrumentos de ordenación urbanística previstos en los acuerdos precedentes, en los términos previstos en el artículo 152 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Las partes igualmente acuerdan facilitar cuanta documentación pueda considerarse necesaria para la materialización de los objetivos del presente Convenio, así como facilitar el apoyo y la información necesaria especialmente durante la fase de redacción de los distintos documentos de planeamiento y gestión.

De conformidad a lo establecido en el art. 57 de la Ley 16/2003 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la G.V.; la asignación de terrenos en concepto del 10% de cesión de aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración se distribuirá del siguiente modo:

- Aproximadamente el **60 %** se adjudicará al Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. para la promoción por parte del mismo de viviendas u otros alojamientos residenciales que se acojan a programas específicos definidos en el Plan de Vivienda que resulte de aplicación.
- El **40 %** restante se asignará al Ayuntamiento de Aspe en una parcela de uso residencial compatible con terciario- uso religioso.

Ambas partes, establecen la **fórmula de colaboración** de acuerdo con los términos generales expuestos y ateniéndose a las especificaciones que se describen a continuación:

- El I.V.V.S.A., será el encargado de la redacción de un Plan Parcial de Mejora Reclasificadorio a tenor de lo establecido en el artículo 42 LRAU.
- La ordenación urbanística será concertada entre las partes suscribientes.
- El Plan Parcial de Mejora Reclasificadorio servirá de base para la redacción de los instrumentos de gestión correspondientes. Se delimitará una única Unidad de Ejecución.
- La Conselleria de Territorio y Vivienda promoverá por gestión directa autonómica, a través del I.V.V.S.A., el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución, acompañado del pertinente Proyecto de urbanización, gestionará asimismo el correspondiente Proyecto de Reparcelación y todo ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 42 LRAU , siendo por tanto, administración actuante la Conselleria de Territorio y Vivienda.
- De conformidad con lo establecido en el artículo 29.11 de la LRAU el I.V.V.S.A., podrá ceder su condición de Urbanizador a la empresa participada por ésta misma sociedad, siempre que la nueva sociedad participada se subroge en todas las obligaciones asumidas por el Instituto Valenciano de Vivienda y la Administración Actuante apruebe dicha Cesión.

Tercero.- FINANCIACIÓN.

La financiación de las actuaciones que sean requeridas para llevar a efecto las previsiones del presente Convenio será asumida íntegramente por el Instituto Valenciano de Vivienda S.A. conforme a las reglas ordinarias contenidas en la vigente legislación urbanística.

Cuarto.- PLAZOS.

Las actuaciones contempladas en el presente Convenio se sujetarán a los siguientes plazos:

4.1. Con carácter general:

Suspensión de licencias y acuerdos de programación: El acuerdo municipal al respecto, como se ha especificado en el acuerdo Segundo del presente documento, tendrá lugar simultáneamente al de aprobación del contenido de este Convenio, remitiéndose el pertinente anuncio para su publicación en el DOGV, en el plazo máximo de 15 días a contar desde la adopción del acuerdo.

4.2. Con carácter específico para cada una de las actuaciones objeto del presente Convenio:

- Formalización del Avance de Planeamiento : en el plazo de dos meses desde la suscripción del presente Convenio.
- Formalización del Plan Parcial de Mejora Reclasificadorio con Estudio de Impacto Ambiental y Paisajístico : en el plazo de 6 meses a contar desde la aprobación del Avance de Planeamiento.
- Los plazos para el resto de actuaciones que deban desarrollarse se concretarán en el propio PDAI.

Quinto.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN.

Podrá dar lugar a la resolución del presente Convenio cualquiera de las siguientes causas:

- El mutuo acuerdo. Esta causa de resolución tendrá los efectos que las partes decidan el acuerdo razonado de resolución contractual que será suscrito por las mismas.
- La infracción por parte del Ayuntamiento de Aspe o por el Instituto Valenciano de Vivienda, S.A., de cualquiera de las obligaciones o plazos estipulados en el presente Convenio, salvo que, de común acuerdo se considere conveniente o necesario ampliar los plazos pactados si las circunstancias así lo exigieren.

Sexto.- VIGENCIA.

El presente Convenio tendrá un plazo de vigencia de tres años pudiendo ser prorrogado anualmente si para la ejecución de las actuaciones recogidas en el mismo se necesitara un plazo superior.

Al mismo tiempo, no se entenderá plenamente consumado hasta que no se produzca la realización de las cesiones pertinentes de suelo dotacional público a través de la aprobación definitiva y ulterior inscripción registral de los instrumentos de gestión necesarios, la conclusión de la obra urbanizadora documentada a través de su recepción por el Ayuntamiento, previos los trámites pertinentes y la adjudicación de las diferentes parcelas que obtenga el I.V.V.S.A. como retribución mediante el correspondiente procedimiento de concurso público.

Y en prueba de conformidad de cuanto antecede, firman por duplicado ejemplar y a un solo efecto, el presente Convenio, en la fecha y lugar indicados en el encabezamiento.

EL GERENTE



Fdo.: José Fermín Doménech.

ALCALDE-PRESIDENTE
AYUNTAMIENTO DE ASPE

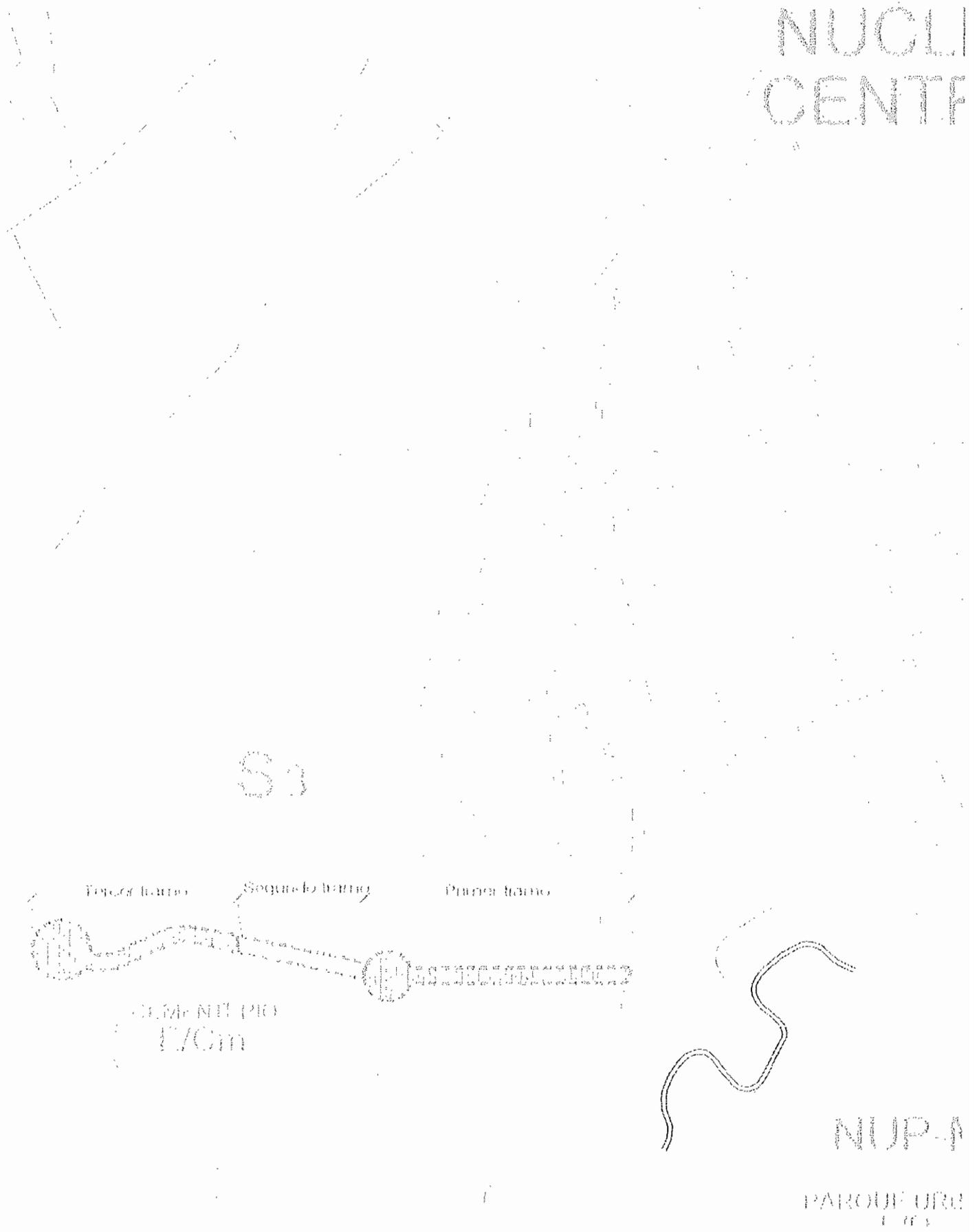


Fdo.: Roberto Iglesias Jiménez
EL SECRETARIO ACCIDENTAL DEL
AYUNTAMIENTO DE ASPE



Fdo.: Virgilio Muelas Escamilla

NUCLI CENTR



GENERALITAT VALENCIANA
CONSSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE



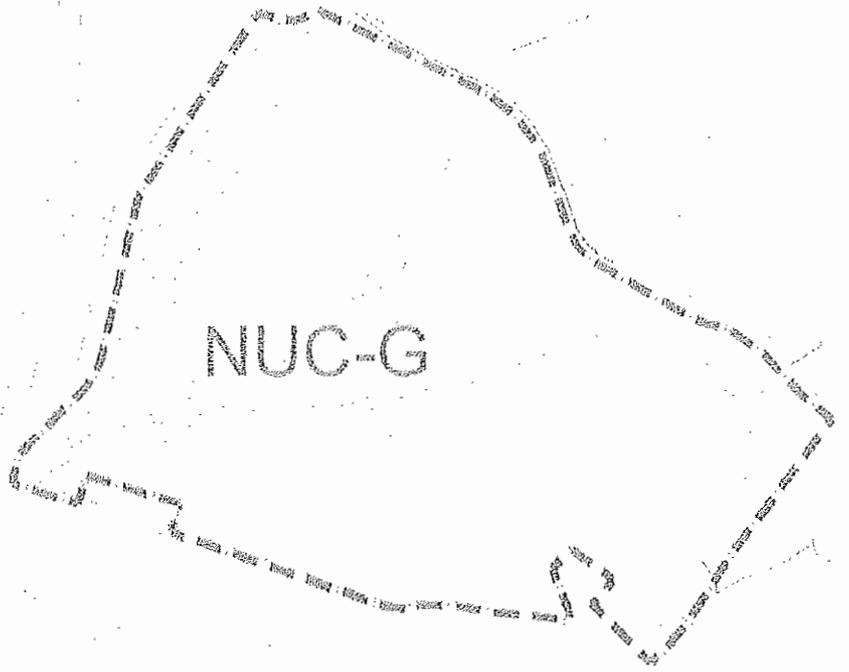
AMBITO DE ACTUACIÓN



EJECUCION DE AMPLIACION RONDA SUR
ADAPTACION DEL VIAL EJECUTADO A 2 CA

NO
VAL

87
Ctra. Alicante



NO

ED PRIMARIA ADSCRITA

NUC-G SUELO NO URBANIZABLE

ASPE

RILES