

ACUSE DE RECIBO

REG. URBANISME
E/10... 199...
DIA 7-2-2000

AYUNTAMIENTO DE ASPE
EXIDIDA N.º 271
2 FEB 2000
977

ad
N^a Ref^a: PL-981164
Asunto: R/ ejemplar diligenciado

Conselleria de O.P., Urbanisme i Transports Servei Territorial d'Urbanisme - Alacant
27 ENE. 2000
EIXIDA N.º 271

SR. ALCALDE-PRESIDENTE
Ayuntamiento de
03071-ASPE

EXPT. 27/99. ASPE. Plan Especial para conservacion y mejora del entorno arquitectónico

Adjuntamos documentación, debidamente diligenciada por el Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, del expediente arriba detallado, el cual fue aprobado con fecha 15 de febrero de 1999.

Alicante, 25 de enero del 2000

EL SECRETARIO DE LA CTU.



Rosario Berjón Ayuso
Fdo.: Rosario Berjón Ayuso

R | 4-11-56

PL-981164/19



Plan especial de la calle San Pascual y el río Tarafa

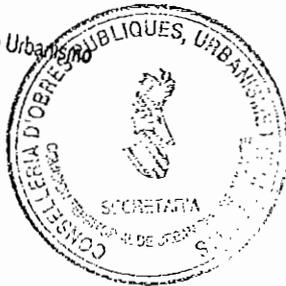
**PLAN ESPECIAL PARA LA CONSERVACIÓN Y
MEJORA DEL ENTORNO ARQUITECTÓNICO
CONSTITUIDO POR LAS VIVIENDAS SITAS EN LA
CALLE SAN PASCUAL Y LAS LADERAS RÍO TARAFÁ
SOBRE LAS QUE RECAEN DICHAS VIVIENDAS
(PLAN ESPECIAL C/ SAN PASCUAL - RÍO
TARAFÁ)**

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES

DILIGENCIA: Para hacer constar que
este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

15 FEB. 1999

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



Diligencia: Aprobada provisionalmente
por el Secretario de la Comisión de
fecha 29 JULI 1998
EL SECRETARIO



MEMORIA

1.- ANTECEDENTES. INTRODUCCIÓN

2.- INFORMACIÓN

2.1.- Entorno

2.2.- Medioambiental

2.3.- Geotécnica

2.4.- Tipologías

2.5.- Legal. Plan General

3.- ANALISIS Y DESCRIPCION PROPUESTA

4.- JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

5.- NORMATIVA



BIBLIOGRAFIA

- 1.- Plan General de Aspe. D. MACIA
- 2.- Plan Especial de Protección del Paisaje y del Medio Natural del Municipio de Aspe. COTA AMBIENTAL, S.L.
- 3.- Recuperación del Río Tarafa. MODULO DE PROMOCION Y DESARROLLO DEL MEDIO VINALOPO
- 4.- Guía de la naturaleza de la Comunidad Valenciana. E. Sanchis (Director) (Vegetación).
- 5.- Atlas Temático de la Comunidad Valenciana. A. Morales (Director)
- 6.- Estudio Geotécnico en laderas río Tarafa. GEOS.

PLANOS

DILIGENCIA - Aprobada provisionalmente
por el Ayuntamiento en sesión de
fecha 29 OCT 2008





1. - ANTECEDENTES

DILIGENCIA de esta fecha
por el Ayuntamiento de San Pascual de la Ribera de
fecha 29 OCT, 2008
EL SECRETARIO



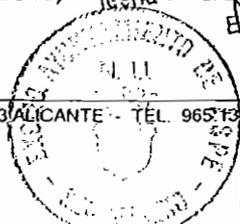
1.- ANTECEDENTES - INTRODUCCION

Durante la redacción y tramitación del actual Plan General de Aspe, el ámbito de la manzana situada entre las laderas del río Tarafa y la c/ San Pascual fue objeto de diversas alternativas y debate, tanto a nivel municipal como de los agentes sociales que intervienen en el proceso de redacción del planeamiento. Queremos, en este sentido, citar la placa que existe en el número 1 de la c/ San Pascual, bajo la imagen del santo: *"En agradecimiento a las personas que colaboraron en que esta calle siga existiendo, 21 de Mayo 1.994"*. Este texto deja con suficiente claridad cuales fueron los planteamientos que sucedieron hasta la aprobación del Plan General.

El Plan General, en su apartado normativo, Condiciones particulares de la Zona 1", en su apartado 6: Condiciones particulares para los edificios recayentes al cauce del río Tarafa sin vial interpuesto, dice:

"Los edificios con fachada a la calle San Pascual cuyas traseras den al cauce del río, deberán tratar estas como fachadas, con apertura de huecos y similares materiales y acabados que los regulados para toda la zona del Casco Antiguo. En tanto no se realicen tales obras de acondicionamiento se prohíben en dichas edificaciones todo tipo de obras de reforma y ampliación si no se garantiza la ejecución simultánea de aquellas.

En el plazo máximo de dos años, se presentará por los propietarios de los edificios una propuesta de ordenación del conjunto de la fachada al Tarafa que contenga un estudio de volúmenes, cubiertas, fachadas y color. Transcurrido dicho plazo se redactará por el Excmo. Ayuntamiento un Plan Especial de Mejora, debiendo costear los propietarios la ejecución de las obras previstas en dicho plan, *de acuerdo con lo*



establecido en el Art. 1.3.3.nº 1 de las presentes Normas Urbanísticas”.

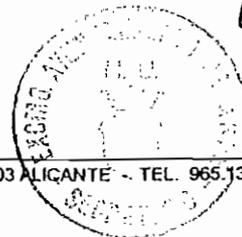
En base a estas determinaciones el Ayuntamiento Pleno de Aspe plantea el Plan Especial mediante concurso en sesión de 28 de Noviembre de 1.997 y cuyo planteamiento en las bases del concurso son:

- Tratamiento de los inmuebles sitos en c/ San Pascual con especial incidencia en aquellos cuyas traseras recaen al río Tarafa, que deberán obtener tratamiento específico de fachada.
- Tratamiento de la ladera del río Tarafa sobre la que recaen las traseras citadas.
- Instalación de una pasarela peatonal que comunique el entorno objeto del Plan Especial con el Barrio de “El Castillo” tal y como prevé a título orientativo el vigente P.G.O.U.

De acuerdo con los antecedentes citados, la documentación legal de obligado cumplimiento y el Plan Especial de Protección del Paisaje y del medio natural del Municipio de Aspe, en cuanto se refiere a la protección del río Tarafa por su continuidad en el ámbito de este Plan Especial, se procede a la redacción de este documento.



DILIGENCIA - Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
fecha 29 JUL 1998
EL SECRETARIO



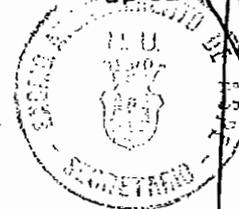


2. - INFORMACION

se ha aprobado provisionalmente
por el Consejo de Obra en sesión de
fecha

29 OCT 1008

EL SECRETARIO



2.- INFORMACION

La información se ha obtenido en los documentos que se citan en la bibliografía, así como por elaboración propia. En aquellos aspectos obtenidos por estudio de la documentación analizada sólo se extraen los aspectos más relevantes dejándose su contenido extenso referido a los textos consultados.

2.1.- ENTORNO

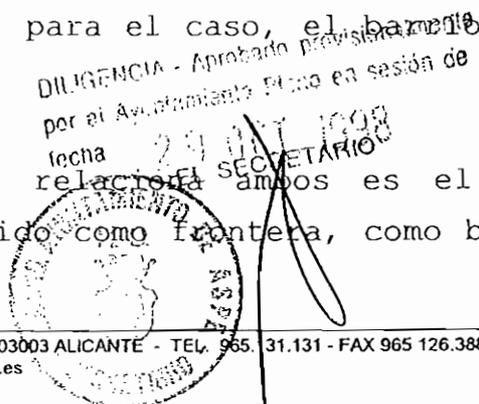
El ámbito de actuación es un borde, en su sentido más amplio urbanístico, y que al mismo tiempo tiene carácter e identidad propia por lo que se pueden añadir algunos aspectos de barrio. En este aspecto creemos un acierto la decisión tomada por el Plan General, para la redacción de su Plan Especial.

El entorno próximo está constituido por el Casco Antiguo de Aspe y el límite del barrio del Castillo, ambos con un denominador común, el río Tarafa.

El caso antiguo de Aspe en el ámbito de este Plan Especial tiene un trazado sensiblemente ortogonal cuya traza se debe entender como un ensanche del casco, cruzada la carretera, por lo que su desarrollo es posterior. La lectura del casco antiguo se ve truncada hoy por la Avda. de la Constitución con edificaciones y red viaria no acorde con su historia, donde se ven los desarrollos de años anteriores sin una adecuación al entorno.

Respecto al barrio del Castillo, su desarrollo dista mucho de lo que ocurra en el Casco Antiguo, para el caso, el barrio del Castillo está "allí".

Dicho esto el único elemento que relaciona a ambos es el río Tarafa, que hasta ahora se ha sentido como frontera, como borde



infranqueable, como algo que rompía la ciudad. El río no ha formado parte de la ciudad, se ha visto como un obstáculo.

A este sentir hemos de añadir en un entorno cercano, sobre la manzana objeto fundamental de este Plan Especial es la única recayente al río sin vial interpuesto.

Todo el entorno del caso antiguo se caracteriza por tener dos plantas con cubierta de teja árabe, salvo las edificaciones nuevas recayentes a la Avda. de la Constitución con 4, 5 y más plantas. El barrio del Castillo, con la misma caracterización, tipología y un mayor desorden en cuanto a su traza natural, desarrollado con mayor interés, inmobiliario y no urbanístico, en los últimos años por su conexión con la carretera Elche-Novelda, en donde confluyen intereses residenciales e industriales, no resueltos en la actualidad.

El entorno carece de espacios públicos, siendo el único, que pertenezca a su entorno la plaza de San Juan, nutriéndose de los del Casco Antiguo propiamente dicho y de los de la Avda. de la Constitución (actual espacio colectivo de la ciudad - unido a la Plaza Mayor y Plaza Dr. Calatayud).

A esta situación, uniremos en la información legal referente al Plan General en este entorno y su desarrollo en aquellos ámbitos que este Plan Especial no entre a rediseñar, por lo que tendrá un valor preponderante no sólo la realidad existente sino al articulación con la realidad venidera (Plan General).

Entrando de lleno en la parte edificada de nuestra actuación hemos de decir, sin un análisis tipológico el cual abordaremos más adelante, que se trata de una única manzana con frente a la calle San Pascual (acceso) y al río Tarafa.

DILIGENCIA: Acabado provisionalmente

fecha 29 OCT. 1998

EL SECRETARIO



La evolución de esta "pastilla" no ha sido afortunada en cuanto a su desarrollo (1), invadiéndose parte de talud al río, por donde existe el colector de saneamiento en estado precario. En fechas pasadas se rompió dicha conducción a la altura de las traseras de los nºs 18 y 20 de la c/ San Pascual, produciendo la erosión del talud y derrumbamiento de la fábrica, peros esta situación se podría haber producido en cualquier otro punto (ver proyecto de muro de contención en reparación de daños en el río Tarafa del ingeniero Ignacio Gutiérrez).

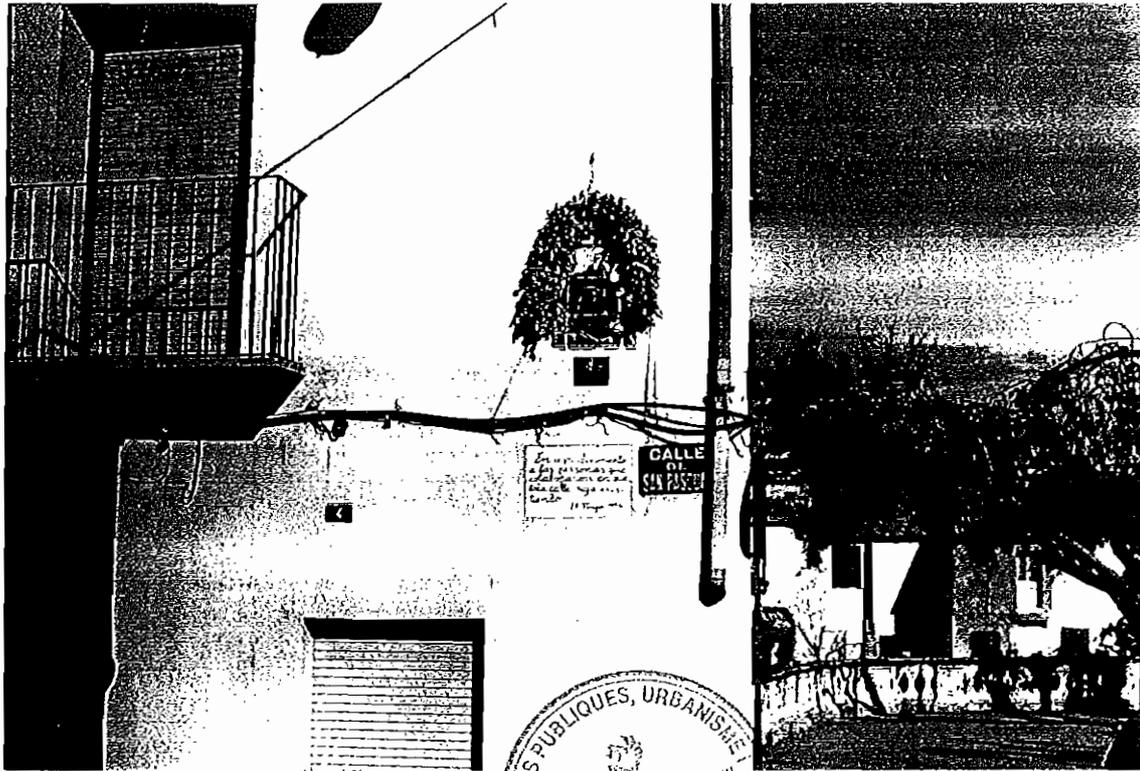
Dicha conducción queda vista, y su imagen desde la ribera del barrio El Castillo produce una imagen poco satisfactoria, que debido a su mal estado deberá procederse a su reparación total en las traseras de la c/ San Pascual.



DILIGENCIA.- Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento de Alcoy en sesión de
fecha 29 JULI 1998
EL SECRETARIO



(1) Solo se ha podido acceder a información, suficientemente detallada, a partir de 1.980, plano catastral. La anterior planimetría no ofrece garantía ni detalle suficiente para un correcto análisis. Se adjuntan planos de los proyectos de planes generales de 1.973, 1.977 y Normas Subsidiarias de 1.980, todos ellos a escala 1/2000.



nalmente
sión de
8





DILIGENCIA - Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento de Alicante en sesión de
fecha 24 Oct. 1998





15/09/98
Firma de

EL SECRETARIO



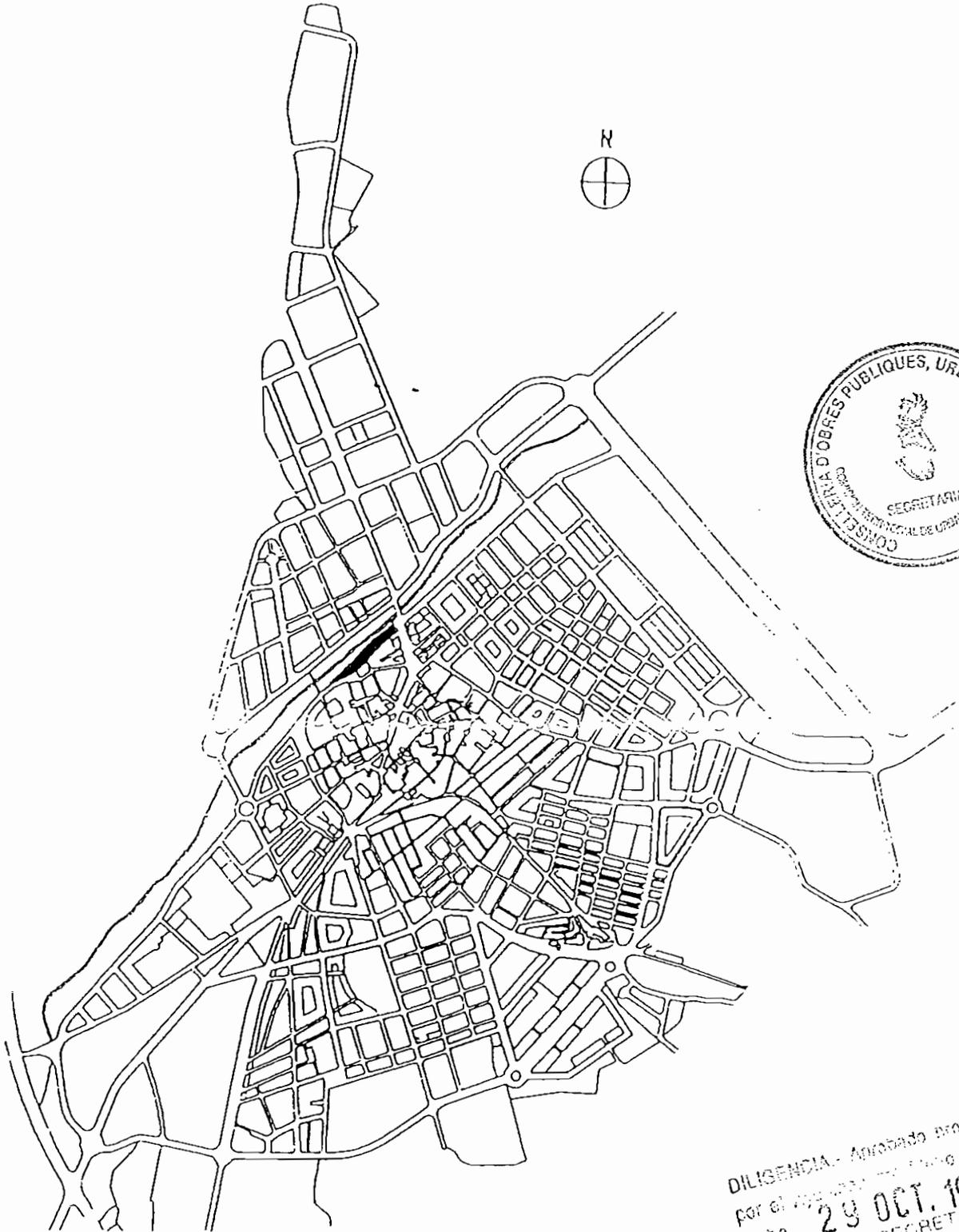


Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
por el Sr. Secretario de Urbanismo y Ordenación del Territorio
fecha 20 OCT 1998
EL SECRETARIO



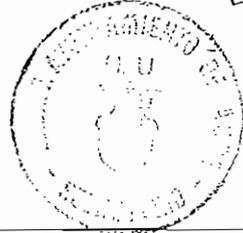
ante
por el Ayuntamiento de San Pascual de la Abadía en sesión de
fecha: 29 OCT. 1998
N.º U.
SECRETARIO





DILIGENCIA - Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento en sesión de
fecha **29 OCT. 1998**
EL SECRETARIO

TRAMA VIARIA



2.2.- MEDIOAMBIENTAL

Dejamos en este epígrafe lo correspondiente al río Tarafa, y para cuya información detallada nos remitimos al Plan Especial de Protección del Paisaje y del Medio Natural del Municipio de Aspe y al documento de Recuperación del Río Tarafa. (Ver Bibliografía).

El término municipal de Aspe se encuentra dentro de una unidad paisajística encuadrada por el río Vinalopó (Comarca del Medio Vinalopó), situada en la parte más oriental de las cordilleras Béticas sobre los dominios del **Subbético y Prebético**.

Tal y como indica su nombre, la comarca es atravesada por el cauce medio del río Vinalopó, cuyo afluente más importante es el Tarafa, que hidrológicamente nace en las minas de "La Rafica" y discurre surcando el término de Aspe en dirección SW-NE hasta desembocar en el margen derecho del río Vinalopó, en el paraje denominado **Quincoces**.



El río Tarafa se encuentra en un medio antropizado, abancalamientos, escombros, etc.), discurriendo por un sector deprimido, conocido como el sinclinal de Aspe, "glacis" de **ablación** - superficie plana regularmente inclinada que enlaza con diferentes lechos de ramblas y barrancos - según Dresh (1.938).

Desde el punto de vista tectónico hay ausencia de movimientos por lo que se puede hablar de estabilidad.

Las aguas que afluyen al río Tarafa son de origen superficial como del subsuelo. Las aguas subterráneas pueden ser mantos de agua fósil, cuyo origen procede de épocas pasadas, o mantos de recarga actual, cuyo aporte hídrico se recibe por escurrimiento o filtración gravitacional procedente de las aguas

DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente

Fecha: 20 de Mayo de 1998

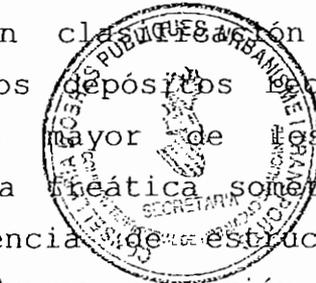
EL SECRETARIO

continentales. De acuerdo con el Mapa de Agua (1.992) la zona se localiza en un área de acuífero sin interés. Las **aguas superficiales** se originan a partir de las sugerencias que se suman y combinan con las aguas de precipitación, o se deben exclusivamente a estas. El aporte hídrico principal del río Tarafa procede de las minas de la Ráfica y seguidamente de escorrentía superficial que recibe el cauce.

La tipología litológica sobre los que se instala el cauce son del período cuaternario.

La litología, en el caso del río Tarafa, ha sufrido una fuerte antropización debido a los aterramientos y a la agricultura. El cauce del río pertenece a la unidad edáfica fluviosoles, tratándose de depósitos aluviales reciente, ó suelos poco evolucionados, de aporte (según clasificación de Aubert y Duchanfour), constituidos por los depósitos recientes de los valles donde ocupan el lecho mayor de los ríos y se caracterizan por poseer una capa freática sometida a fuertes oscilaciones estacionales, ausencia de estructura, textura heterogénea, cierta porosidad, buena aireación superficial y ausencia de diferenciación del perfil. Estos suelos aluviales son fértiles y provistos de agua, presentado el inconveniente de ser inundados en invierno ó primavera, en períodos cálidos y secos la capa de agua puede descender tanto que no alcance las raíces vegetales (derivando a la plantación de cultivos de raíz profunda).

El análisis de Flora y vegetación queda extensamente reflejado en los documentos citados al inicio de este epígrafe. Para el área de estudio concreto que engloba este Plan Especial se seleccionaran en base a estos documentos aquellos elementos vegetales que se adecuen el ámbito estricto según criterios medioambientales y urbanísticos.



29 OCT 1998

[Handwritten signature]

Los árboles de ribera característicos son el olmo, el chopo y el álamo. De arbustos, la zarzamora, zarzaparrila, hiedra de río, carrizo, junco, cañaveral y otros y herbáceos.

El catálogo de plantas del río Tarafa queda desarrollado en el documento "Recuperación del Río Tarafa" (pag. 43 a 50 del volumen I).

A título orientativo, para una "idea" de adecuación medioambiental se describen a continuación las áreas homogéneas del río Tarafa, según "Recuperación del río Tarafa", siendo el area IV la que describe en entorno objeto de este Plan Especial.

La zona I, esta comprendida entre el Paraje de las Fuentes y la Rafica, caracterizada por la abundante cobertura vegetal y la actividad agrícola (pasada y presente), describiendo unos caracteres ambientales relevantes.

La zona II, discurre entre la Rafica y La Rafa (área de mayor valor histórico y patrimonial). Se trata de una zona de hondonada, con existencia de obras hidráulicas antiguas.

La zona III comprende desde la Rafa hasta el concurso del núcleo urbano (acueducto), zona de transición ente un área orgánica y el área urbana. En esta zona debido a la vegetación riparia desarrollada sobre el refugio a las especies animales, dotando al espacio de un valor ecológico objeto de respeto. Este área cuenta con construcciones asociadas al agua como el Molino de Mindan y lavadero.

La zona IV, ocupa el ámbito del río en su transcurso por el suelo urbano. En la actualidad se trata de un entorno deteriorado por la falta de entendimiento entre la ciudad y el río.



por el Ayuntamiento de San Pascual de la Orden de fecha 29 OCT. 1998

EL SECRETARIO

La zona V, comprende desde el área urbana hasta la Rafa del Percebal, tras pasar las instalaciones de la depuradora municipal. Se trata de una zona de transición al igual que la zona III, pero en este caso interrumpida por vertido de escombros y residuos.

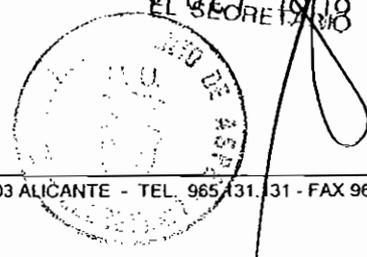
Desde el punto de vista paisajístico sólo analizaremos la zona IV, citada anteriormente. Este tramo por su situación social es el más contemplado predominando la imagen de la construcción sobre el río, con abundancia (y en crecimiento) de viviendas y naves industriales cerca de la ribera del río con su abandono de actuaciones sobre éste, donde éste está siendo invadido.

La zona presenta una visión desolada, al encontrarse abandonada y soporta el mayor nivel de contaminación de residuos. La vegetación propia del cauce está formada por comunidades de cañaveral acompañadas de un estrato herbáceo, apreciándose olmos en la parte alta del margen en las inmediaciones del Puente del Baño (Avda. Constitución-Avda. Navarra). En este paisaje se une el "caos" de la parte trasera de las viviendas de la c/ San Pascual y algunas edificaciones del barrio de "El Castillo" ubicados en parte de las laderas del río.

En la ribera del río, en la ladera del Norte, (Barrio del Castillo), se encuentran las ruinas del Castillo, no apreciándose su existencia por lo que a nivel paisajístico hoy no produce ningún deterioro. Antes de actuaciones futuras (apertura c/ Castillo) debería procederse a su estudio arqueológico específico.



Por el Ayuntamiento de Loaces, en fecha 29 OCT 1998
EL SECRETARIO

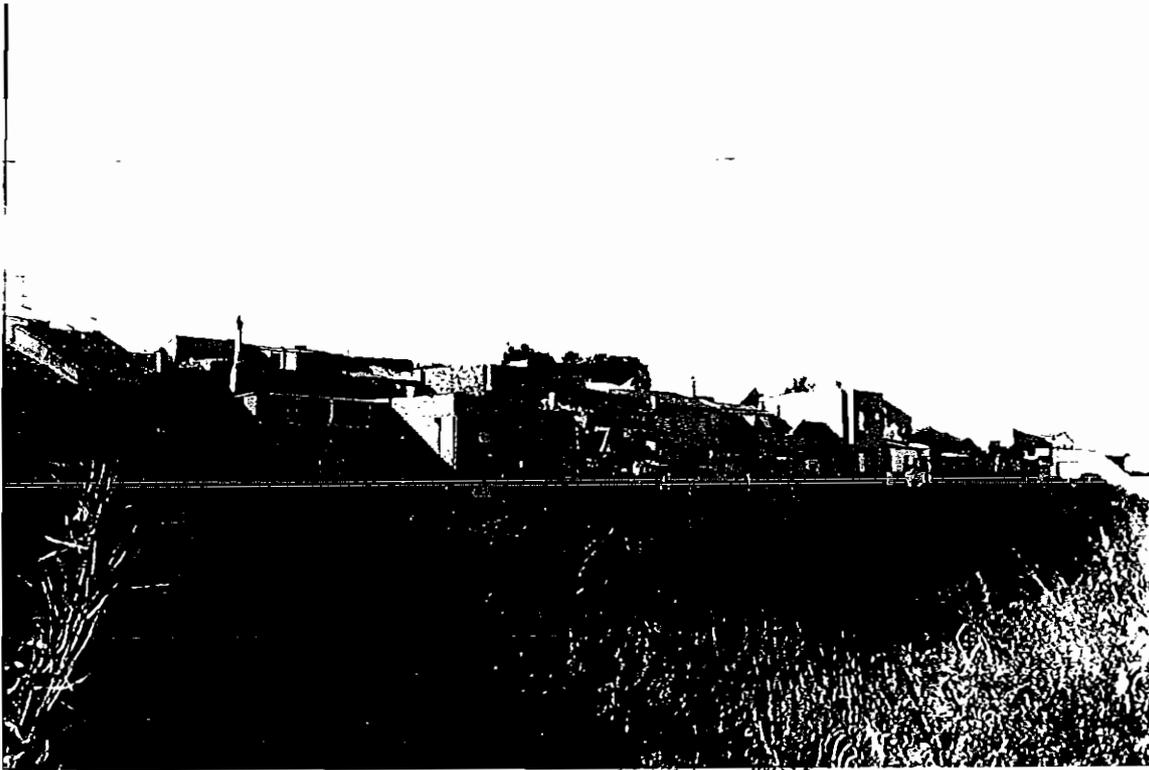






DILIGENCIA.- Aprobado por el Ayuntamiento de San Pascual de la Ordenación de Mecha
29 OCT 2008
EL SECRETARIO





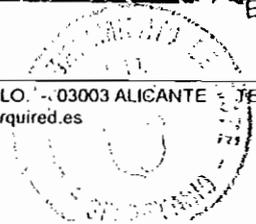
provisionalmente
por el Ayuntamiento de Alicante en sesión de
fecha

29 OCT 1998
EL SECRETARIO

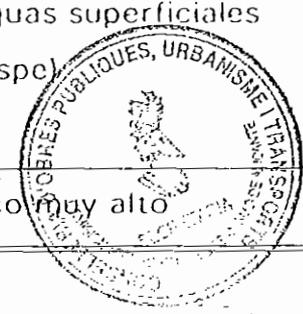




ente
da



UNIDAD AMBIENTAL Nº 3: Río Tarafa	
UNIDADES LITOLÓGICAS	Gravas, arenas, limos y arcillas
UNIDADES EDAFOLÓGICAS	Fluvisol
PENDIENTES	Mayoritariamente < 10% Puntualmente hasta el 50%
RIESGO DE EROSIÓN POTENCIAL	Puntualmente hasta muy elevado
GRADO DE EROSIÓN ACTUAL	Mayoritariamente nulo Puntualmente hasta elevado
PROBLEMAS GEOTÉCNICOS Y RIESGOS GEOLÓGICOS	Zona inundable
VEGETACIÓN	Cañaveral
USOS DEL SUELO	
IMPACTOS AMBIENTALES	Contaminación aguas superficiales (depuradora de Aspe) Vertidos al cauce
OBSERVACIONES	Potencial ecológico muy alto



*Estudio de Impacto Ambiental del
P.G.O.U. del municipio de Aspe. 1994.*

DILIGENCIA Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
fecha:





2.3.- GEOTECNICA

En Octubre de 1.988 se realizo un estudio del suelo en la ladera sur del suelo urbano del río Tarafa por la empresa GEOS,S.A. (exp. G-432) este estudio sirve de soporte suficiente para un análisis geotécnico-urbanístico, por lo que no debe entenderse como un estudio geotécnico total de la zona, sino como una muestra. De este estudio geotécnico extraemos:

"El terreno estudiado esta formado en conjunto y tras un pequeño espesor de rellenos (0,4 m en los 2 sondeos) por arcillas firmes de compresibilidad y plasticidad medias. Ocasionalmente, incluidas en la masa de arcilla se han detectado también zonas bastante oscuras (ente 3 y 4 m.) y otras de compresibilidad algo más elevada (más de 5 m.).

El nivel freático se encuentra entre 1,1 y 1,8 m. contados desde la boca de los sondeos, presentando el agua del terreno características ligeramente agresivas".



"En la siguiente tabla se da el índice de consistencia de las muestras inalteradas en las que predomina el material fino, así como la consistencia según la clasificación de Atterberg.

SONDEO N°	PROFUNDIDAD	IC	CONSISTENCIA
1	1,2	0,699	Plástica blanda
1	3,3	0,500	Plástica blanda
1	5,8	0,681	Plástica blanda
2	1,1	0,726	Plástica blanda
2	3	0,602	Plástica blanda
2	5,4	0,473	Plática muy blanda

Del análisis de sulfatos (ión SO₃) el resultado da 0,057 % valor que se considera medio-alto.

Discrepancia acordada provisionalmente por el Ayuntamiento de Tarifa en fecha 29 OCT. 1988
EL SECRETARIO

Los índices de compresión Cc y módulos edométricos Em, para el intervalo de presiones comprendido entre 1 y 3 Kg/cm²., son los siguientes:

SONDEO N°	PROFUNDIDAD	U.S.C.S.	Rd	Cc	Em Kg/cm ² .
1	3,30	C.L	1,86	0,101	94
2	5,40	C.L	1,41	0,238	47

De las conclusiones y recomendaciones del informe extraemos:

"Sobre el terreno investigado se tiene prevista la construcción de un muro de contención de tierras. Para ello y a la vista de los resultados obtenidos en este estudio se podrá adoptar la cimentación superficial.

La cota de apoyo de la zapata se estima del orden de los 2 m. bajo la rasante actual (inicio de los sondeos), al objeto de conseguir un buen recubrimiento en la zona de la puntera.

Para el cálculo de la presión admisible, estimamos la carga de hundimiento mediante la fórmula de Terzaghi:

$$q_h = 2,85 q_u \text{ siendo } q_u = 1,4 \text{ Kg/cm}^2., q_h = 4$$

y adoptando un coeficiente de seguridad de 3 $q_{h_a} = 1,3 \text{ Kg/cm}^2$.

Se recomienda proyectar la zapata del muro admitiendo una presión máxima en la puntera de 1,5 Kg/cm².

Por último y a la vista del contenido en sulfatos del agua focática se recomienda confeccionar los hormigones en contacto con el terreno con cementos puzolánicos o sulforresistentes".

DILIGENCIADO y leído y aprobado
por el Ayuntamiento de Lucena en sesión de

fecha

29 OCT. 1998

EL SECRETARIO

2.4.- TIPOLOGIAS

Se ha analizado la manzana objeto de este Plan Especial. Este ámbito coincide básicamente con el Area de Reparto nº 36 (AR 36) del Plan General, esta en la delimitación de areas de reparto. (Cap. VII. Memoria), dice:

"AR-36: que corresponde con la manzana de edificaciones de la c/ San Pascual recayentes por sus traseras al Río Tarafa. Se trata de un conjunto urbano absolutamente diferenciado del resto del casco antiguo por su tipología de edificación y alturas de la misma. Su aprovechamiento tipo se corresponde con la edificabilidad: 2,00".

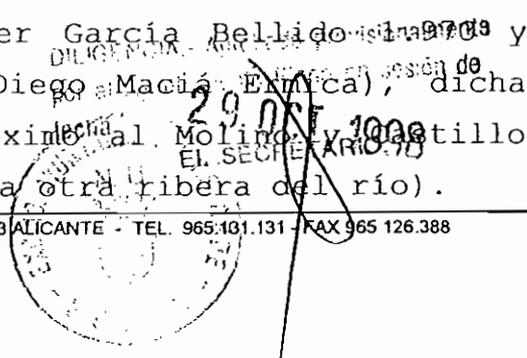
De la ficha para el cálculo del aprovechamiento tipo del mismo documento se obtienen los siguientes datos de interés:

Edificabilidad (AL1):	7.104 m ² c
Superficie Area.....:	4.547 m ²
Sup. Manzana.....:	3.552 m ²
Sup. Viario.....:	995 m ²

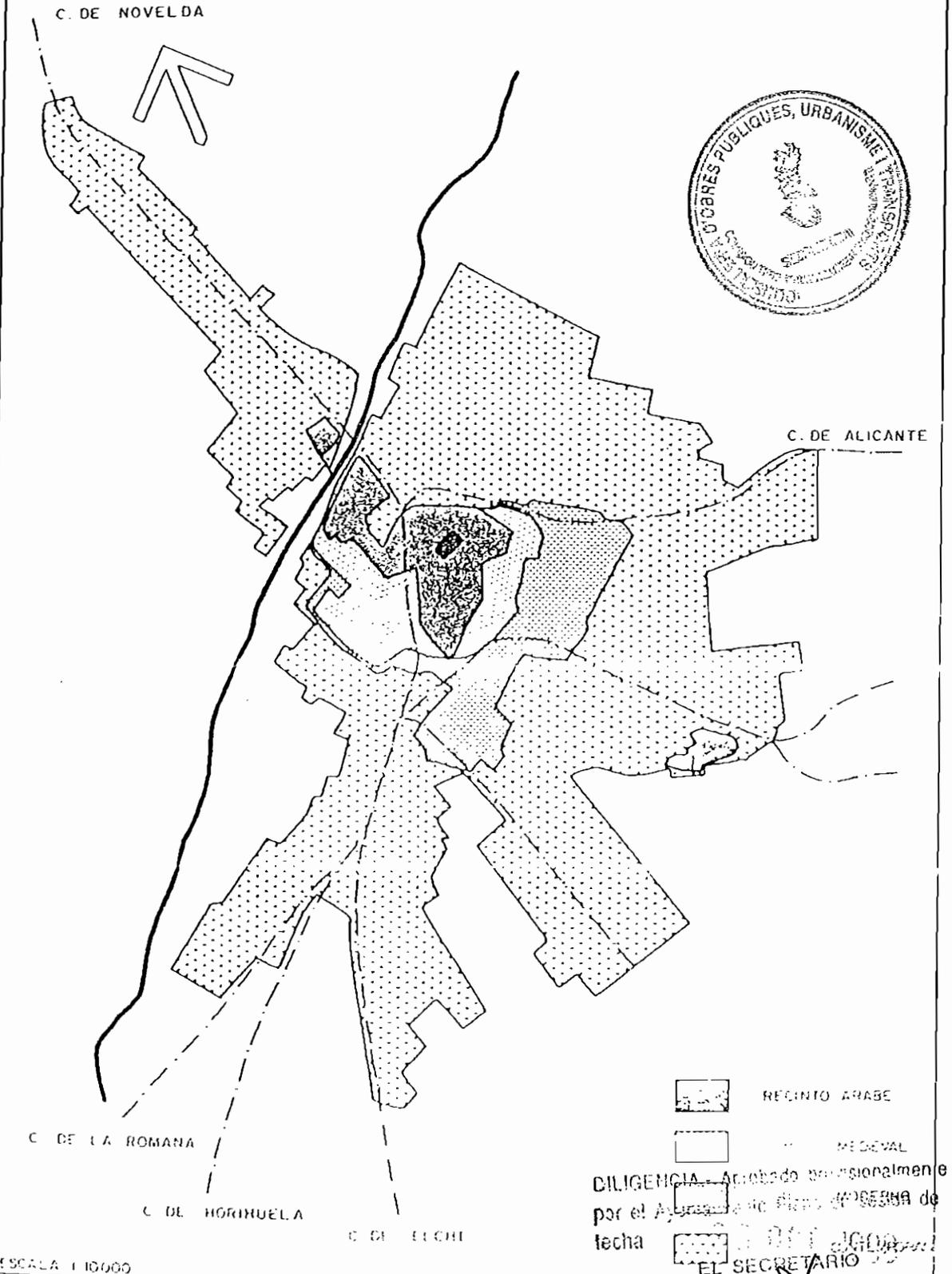


La manzana de proporciones alargadas tiene una longitud de 211 m. y una anchura variable entre 23 M. y 5 M. siendo la media de 19 m. aproximadamente. Esta compuesta de 37 propiedades (nºs de policía 4 a 80 de la c/ San Pascual), con fachadas que oscilan entre 4,5 y 5,5 m. existiendo algunas de mayor longitud, con una de 14 en el borde Oeste.

Las construcciones son antiguas. Según la documentación del análisis histórico del crecimiento urbano (ver proyectos Plan General de S.i.e dirigido por Javier García Bellido en 1970 y Plan General (1.995) dirigido por Diego Maciá Enríca), dicha área pertenece a épocas árabes, próxima al Molino y Castillo del Algau (ruinas frente manzana en la otra ribera del río).



ANÁLISIS HISTÓRICO DEL CRECIMIENTO URBANO



ASPE SIGLOS XIX Y XX

LÁMINA 7-4-I

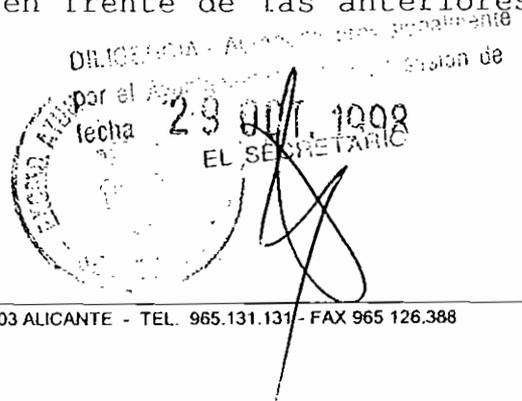
En la actualidad se trata de un conjunto de edificaciones adosadas con frente a la c/ San Pascual con uso de vivienda unifamiliar, con dos plantas recayentes a esta, y que han ido creciendo, fundamentalmente, hacia el río Tarafa (laderas).

Comprobando la planimetría existente se observa que las dos últimas edificaciones (n^{os} 76 a 80) no existían en 1.973. Este crecimiento en fondo de la edificación ha visto trastocada las tipologías originales, deducidas de las edificaciones más antiguas que no han sufrido, aparentemente transformaciones en los últimos años, y al mismo tiempo ha producido imágenes no afortunadas sobre el río Tarafa.

Destacamos en este sentido la aportación realizada por la propuesta de Plan General de 1.973 citado, aparece un dibujo de dichas trasera y en el apartado 7.4.2 se dice dentro de la valoración y conclusiones del Análisis Visual.

"1º.- Convertir el barranco del Tarafa, que actualmente hace el papel de barrera, en borde óptico, para lo cual es muy recomendable, transformar sus márgenes (hoy absolutamente descuidadas) en senda transitable, saneando además el lecho del río.

Es importante no arruinar los hitos visuales ya existentes, destacamos por su interés la hilera de casas de la calle S. Pascual que presentan fachada al barranco del Tarafa, así como el grupo de casas, junto al puente, en frente de las anteriores y al otro lado del río".





GRUPO DE CASAS SOBRE LA ORILLA DEL TARAFÁ

PAISAJE EXTRAURBANO

LAM. 2.3

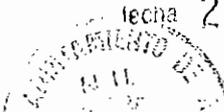


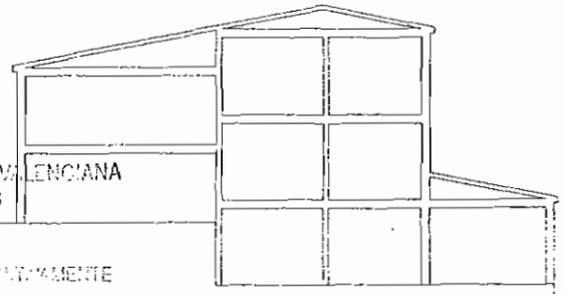
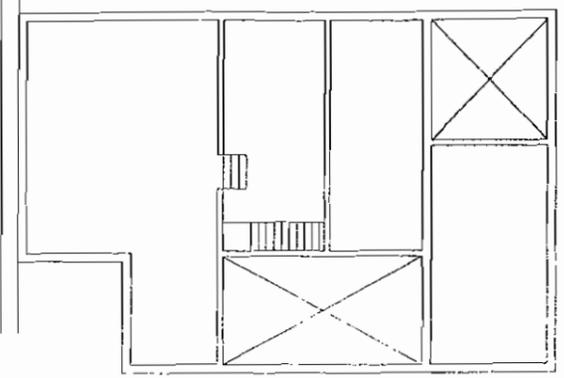
“GRUPO DE CASA SOBRE LA ORILLA DEL TARAFÁ”

De las edificaciones más antiguas obtenemos una ocupación de la edificación principal de entre 9 m. y 11 m. de fondo con dos plantas de altura. A partir de este tipo, las viviendas unifamiliares han ido creciendo por el testero, con un fondo de edificación que en la actualidad predomina de 14 m. (media), a esta edificación principal se le han ido añadiendo anexos (tanto el inicial al fondo de 9-11 m. a 14 m. como en edificaciones secundarias) de una sola planta, ó dos (en algunos casos).

Este efecto provoca situaciones no controladas, máxima, si se unen al desnivel existente entre las rasantes de la calle de San Pascual y ribera del río Tarafa.

fecha 29 OCT 2008
EL SECRETARIO





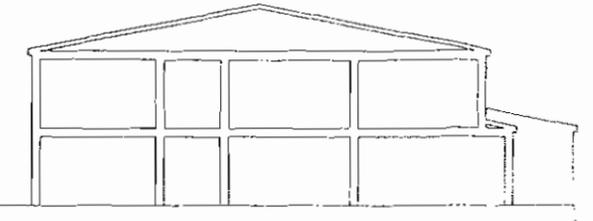
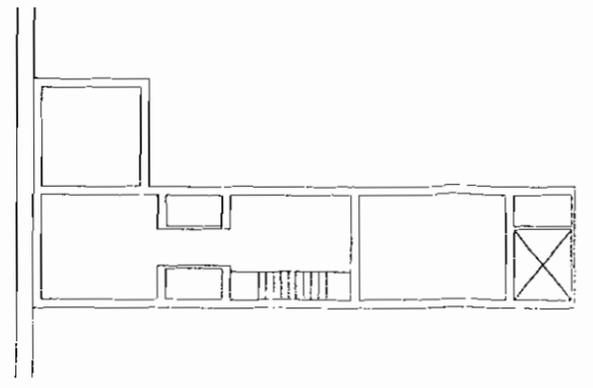
CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
 COMISSIÓ DE ORDENAMENTS URBANÍSTICS I D'ACTES
 DILIGÈNCIA Per a l'adopció d'aquest
 este documento fue Aprobado provisionalmente

15 FEB. 1999

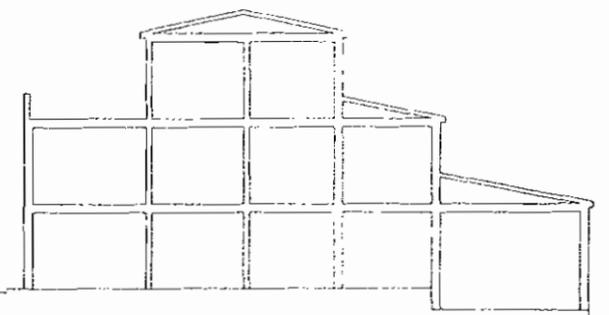
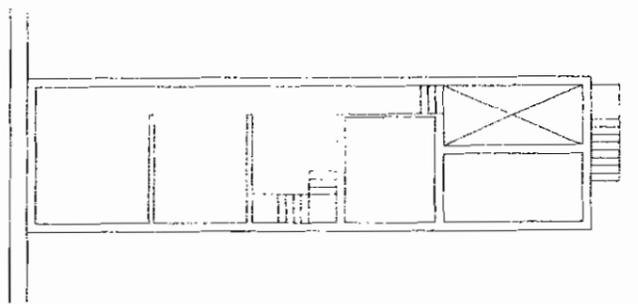
Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

J. J.

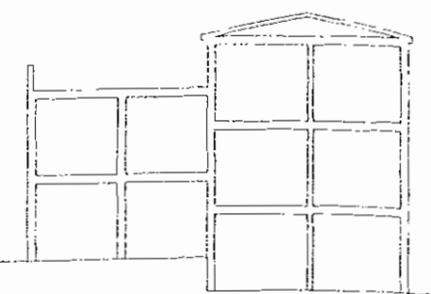
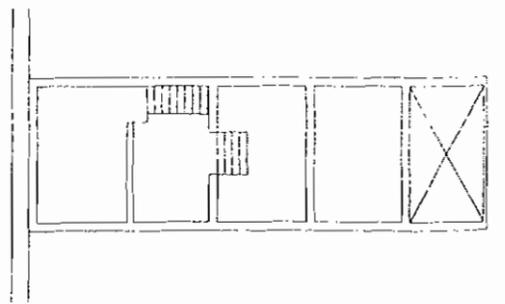
VIV. c/. SAN PASCUAL nº 18



VIV. c/. SAN PASCUAL nº 16



VIV. c/. SAN PASCUAL nº 36



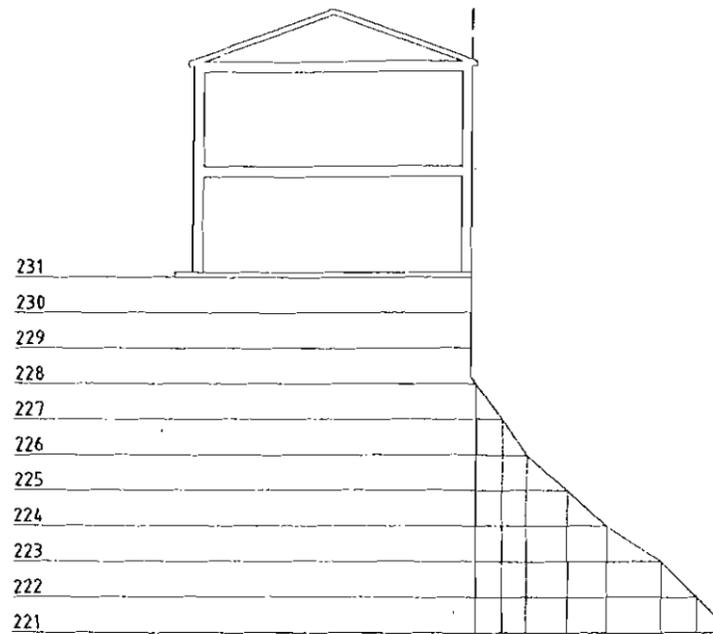
VIV. c/. SAN PASCUAL nº 10

DILIGENCIA - Aprobado provisionalmente
 por el Ayuntamiento de Aspe
 fecha 29 OCT. 1998

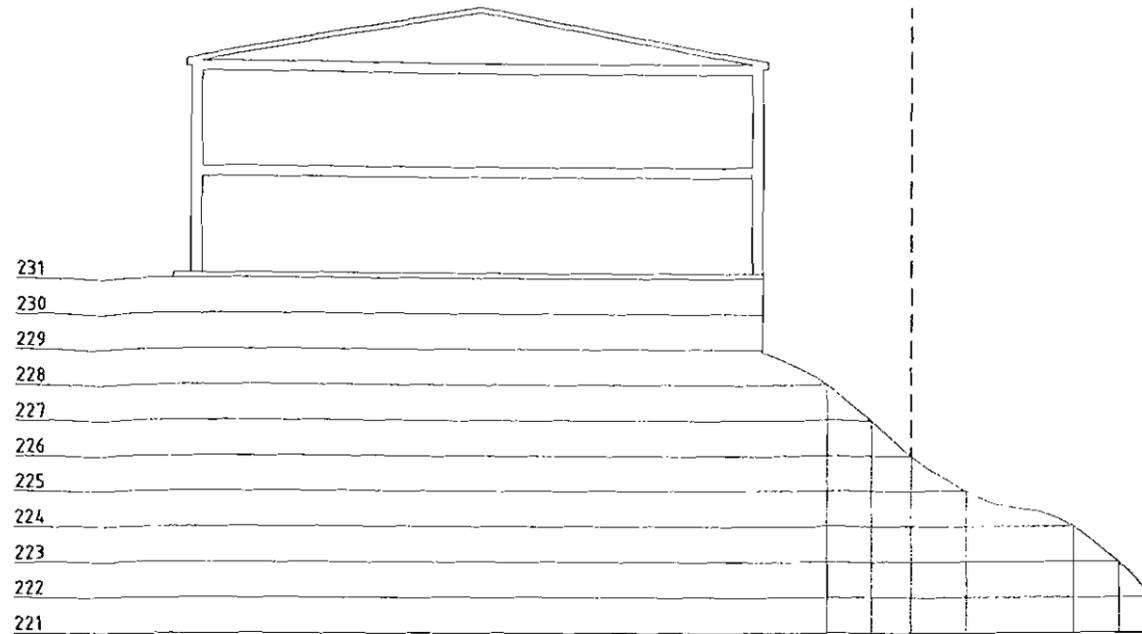


Escala	1:250
Plano nº	a
PLAN ESPECIAL	
c/. SAN PASCUAL / RÍO TARAFÀ	
ESQUEMA DE EDIFICACIONES	
TIPOLOGICAS EXISTENTES	
Proyecto	Excmo. Ayuntamiento de Aspe
Situación	c/. SAN PASCUAL / RÍO TARAFÀ
Arquitecto	JESÚS QUESADA POLO
Expediente	PL-042
Fecha	MAYO-1998

ALINEACIÓN CON RÍO TARAFÁ



ALINEACIÓN CON RÍO TARAFÁ



SECCIÓN A-A'

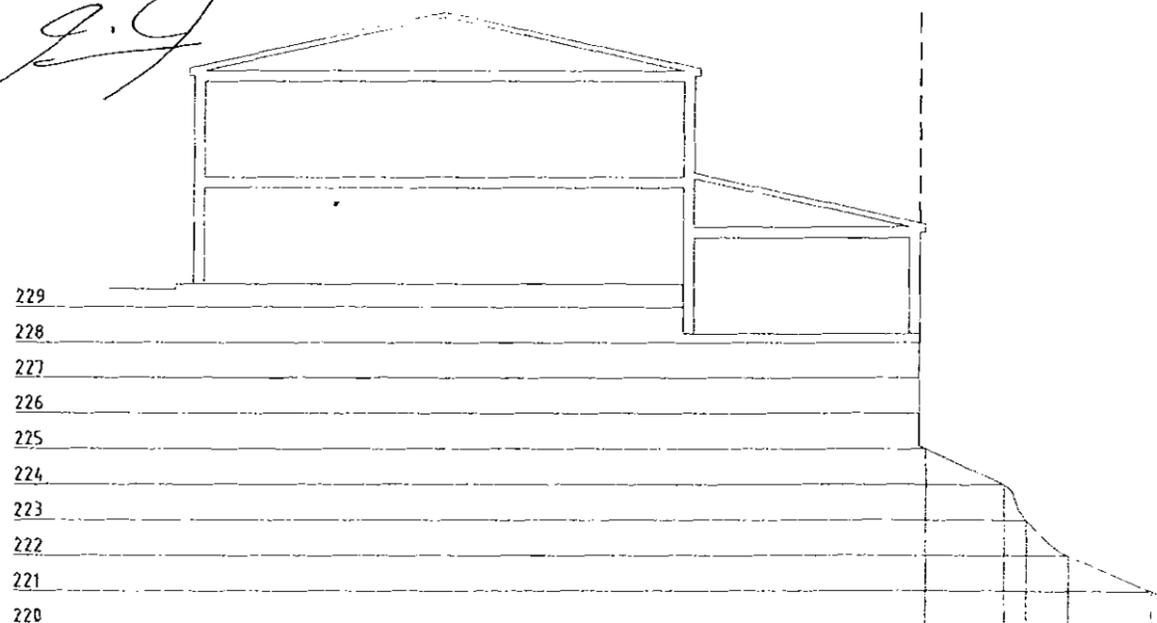
SECCIÓN B-B'

CONSEJO DE LA GENERALIDAD VALENZUELA
 CONCEJALÍA DE URBANISMO
 UPT ANISADO MUNICIPAL
 DILIGENCIA: Para tener constancia de
 este documento fue APROBADO DEPOSITIVAMENTE

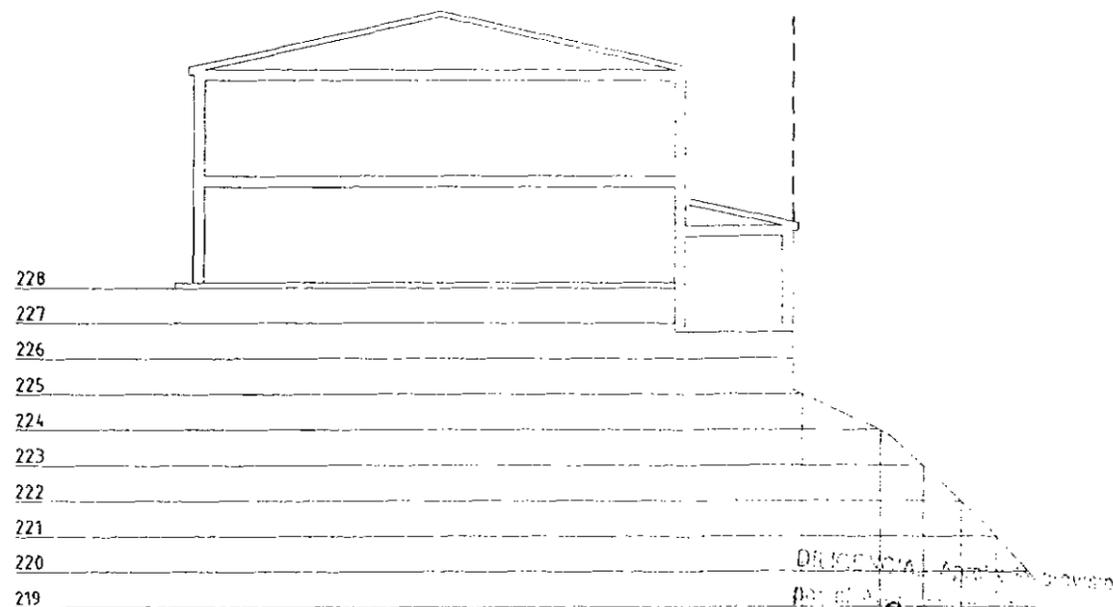
15 FEB. 1999

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

ALINEACIÓN CON RÍO TARAFÁ



ALINEACIÓN CON RÍO TARAFÁ



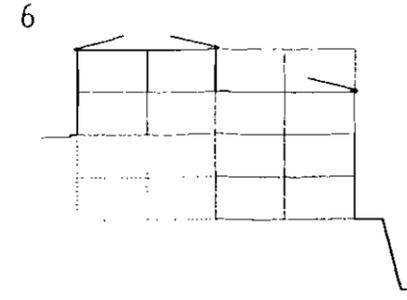
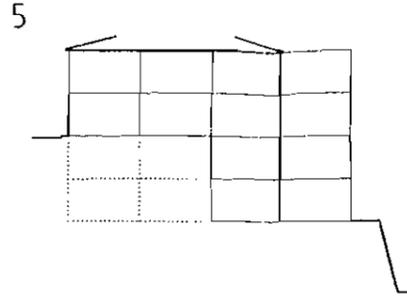
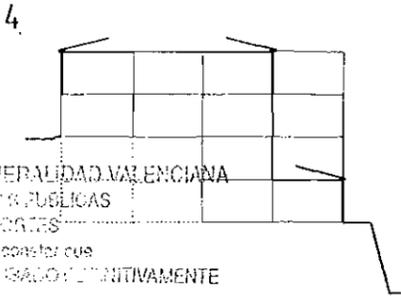
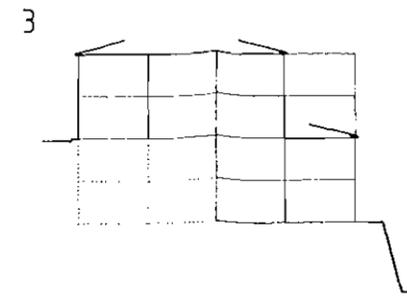
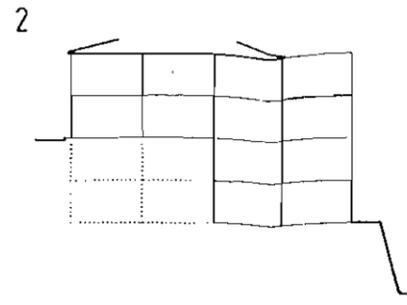
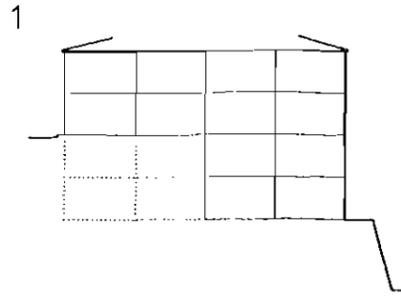
SECCIÓN C-C'

SECCIÓN D-D'

29 OCT 1998
 EL SECRETARIO DE URBANISMO

Escala	1/200
Plano nº	b
PLAN ESPECIAL	
C/. SAN PASCUAL / RÍO TARAFÁ	
ESQUEMAS TIPOLOGICOS EXISTENTES	
Propiedad	Excmo Ayuntamiento de Aspe
Edificación	C/. SAN PASCUAL / RÍO TARAFÁ
Fdo. el arquitecto	JESÚS QUESADA POLO
Arquitecto	JESÚS QUESADA POLO
Expediente	PL.- 042
Fecha	MAYO-1998
laboratorio de proyectos	

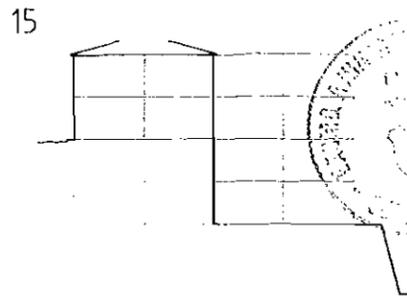
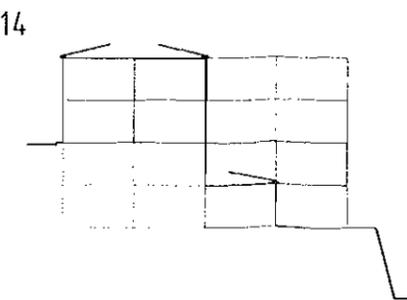
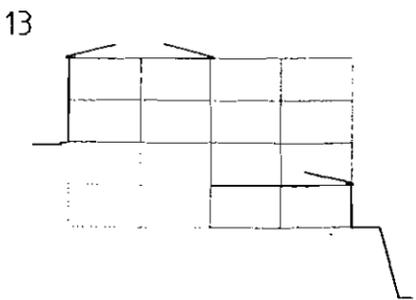
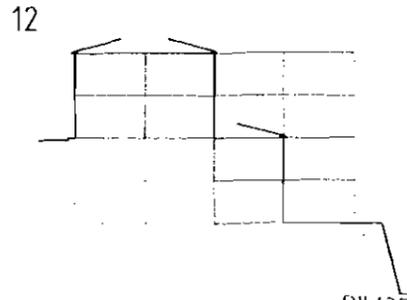
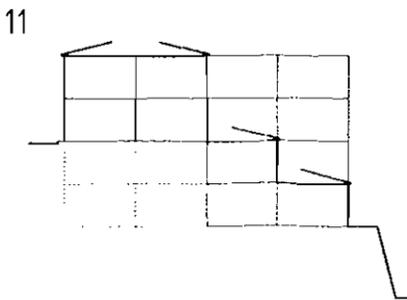
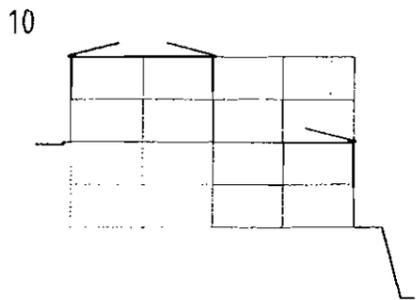
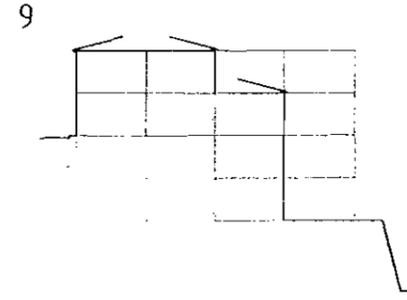
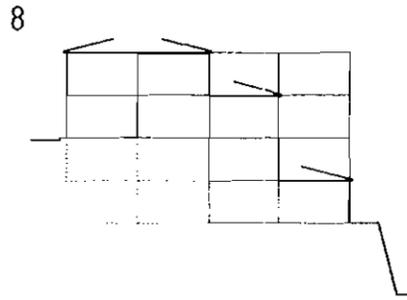
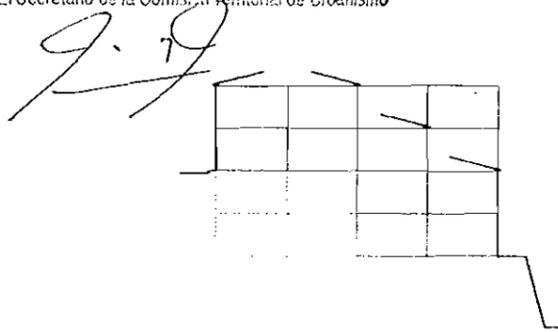
FONDO \geq 20 m



CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSEJO REGIONAL DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
Diligencia. Para hacer constar que
este documento es auténtico y definitivo

15 FEB. 1999

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



DESNIVEL \geq 5 m

DILIGENCIA. Aprobado por el arquitecto JESÚS QUESADA POLO
Fecha 24 OCT. 1988
EL SECRE



Escala	1/500
Plano nº	C
PLAN ESPECIAL C/. SAN PASCUAL / RÍO TARIFA	
DESARROLLO ESQUEMÁTICO DE TIPOLOGÍAS	
Propiedad	Excmo. Ayuntamiento de Aspe
Situación	C/. SAN PASCUAL / RÍO TARIFA
Foto del arquitecto	
Arquitecto	JESÚS QUESADA POLO
Fecha	MAYO-1998
PL.- 042	
laboratorio de proyectos	

Estos desniveles, de forma esquemática, se producen en dos niveles (entendiendo que el borde del talud del río Tarafa no está constituido en la actualidad por una rasante definida), uno con un desnivel de 3 m. (de 2 m. a 3 m.) y en otro de 6 m. (de 5 m. a 6 m.).

Dichos niveles se ejemplifican en esquemas (secciones) de la cédula residencial, pasando de una superficie constituida de 100 m². A 140 m². Más anexos, con invasiones del dominio público (en algunos casos).

Este aspecto no ha sido regulado "nunca" por las diferentes normativas urbanísticas de aplicación tanto aplicable como en proyecto.

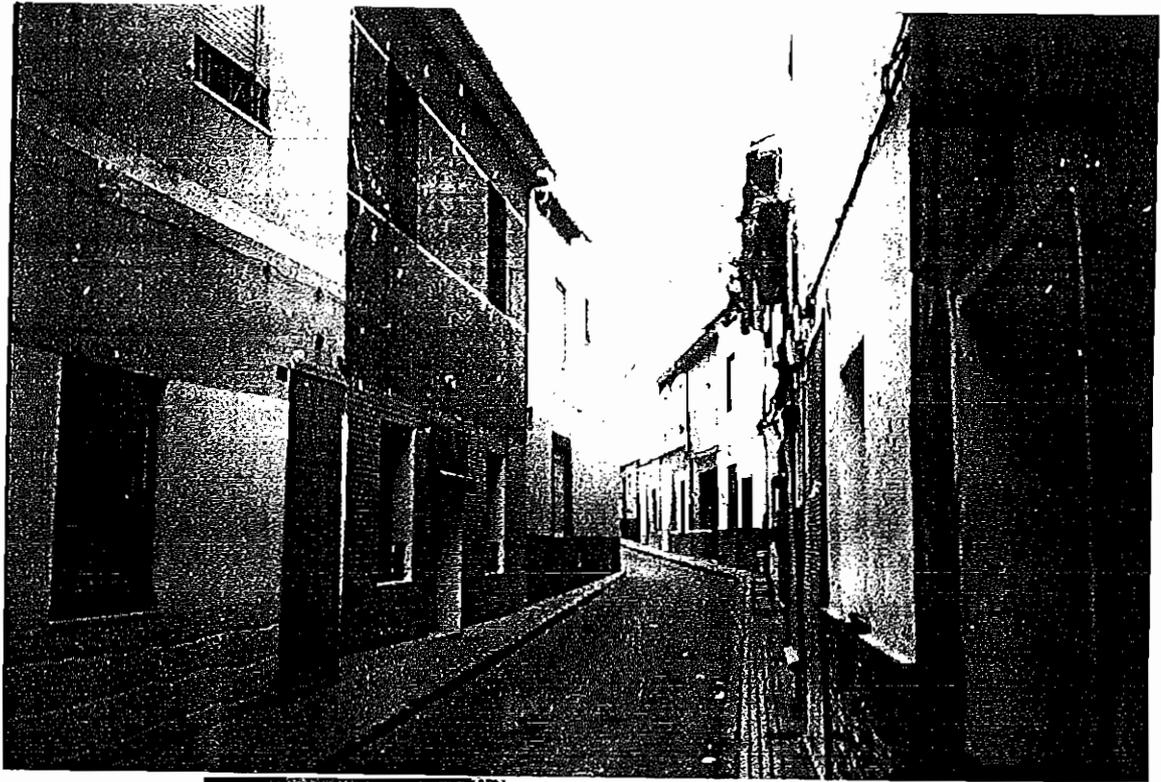
La actual situación de la edificación existente se resume en un desarrollo de ocupación paulativo de la parcela con 2 plantas y alguna de 3 plantas sobre la rasante de la c/ San Pascual y con 1, 2, 3 y 4 plantas sobre la correspondiente al borde natural del río.



DILIGENCIA.- Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
fecha 29 OCT. 1998

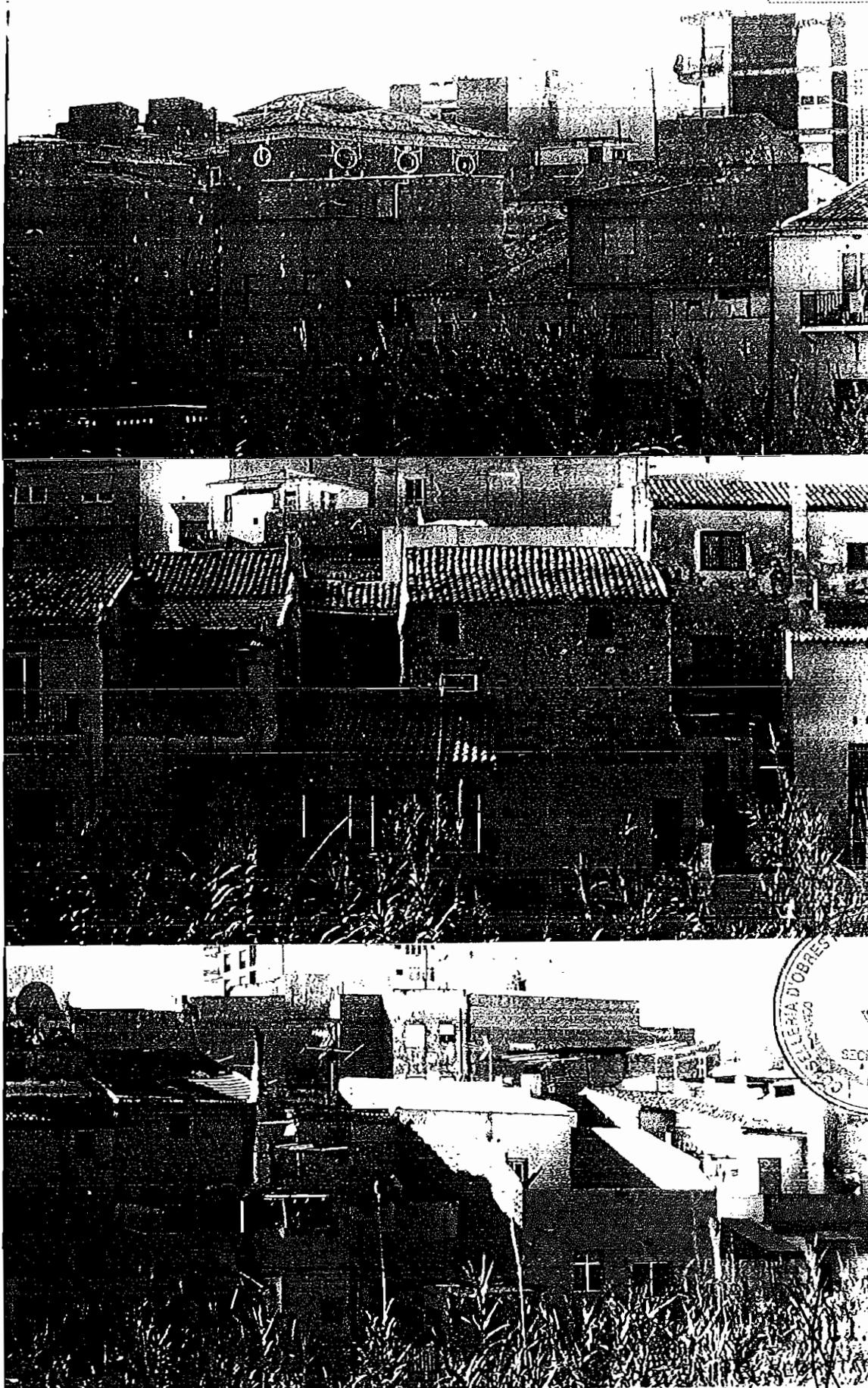




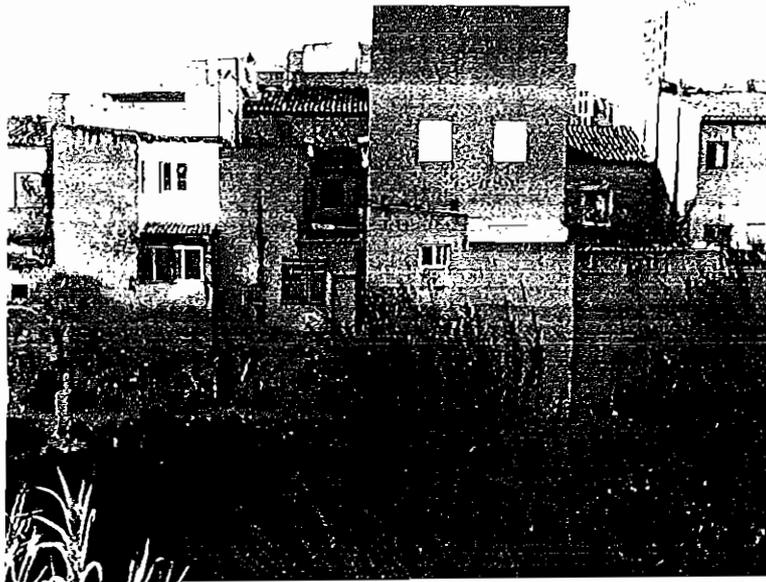


... An aquest projecte s'ha ...
... l'urbanisme fent-se en acord ...

EL SECRETARIO



1998



DILIGENCIA - Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento de San Pascual de la Granja en sesión de
fecha 29 Oct. 1998

EL SECRETARIO



2.5.- LEGAL. PLAN GENERAL

Del conjunto normativo que afecta al ámbito de este Plan Especial deben mencionarse los aspectos legales en donde en primer lugar resalta el vigente Plan General de Aspe, las Leyes de Aguas y las normas de la Confederación Hidrográfica, así como el resto de normas legales de obligado cumplimiento.

A nivel informativo analizaremos el Plan General y los correspondientes a protección del río Tarafa.

El Plan General (1.995) sitúa el ámbito objeto de este Plan Especial en dos clasificaciones, suelo urbano (correspondiente a la manzana entre Río Tarafa y c/ San Pascual y el área de la nueva c/ Castillo) y suelo no urbanizable el río Tarafa (entre traseras c/ San Pascual y límite vial c/ Castillo).

Ambas áreas urbanas tienen calificación global (uso característico) el residencial y establece un número de plantas de tres (B+2) para todo el entorno, a excepción de la manzana objeto principal de este P.E. con dos plantas (B+1).

Las zonas de ordenación urbanística son la 1ª y la 10ª, para el Casco Antiguo y el Barrio del Castillo respectivamente. Dado que el ámbito de este P.E. no incide sobre edificaciones en el Barrio "El Castillo" analizamos las condiciones particulares de la Zona 1 - Casco Antiguo, reguladas en los art. 7.2.1 a 7.2.4 de las Normas Urbanísticas.

El conjunto de normativa urbanística aplicable a la zona 1ª, parece muy correcta, analizando las condiciones de volumen, parcelación, estética y de uso con rigor, para una área tipológicamente "más" o "menos" homogénea debido a ciertas parcelaciones y volumetrías existentes que rompen esa homogeneidad.

DE LEGISLACIÓN - Anexo de modificación
del Plan Especial de Protección del Río Tarafa
Fecha 29 OCT. 1998
EL SECRETARIO

Como resumen de la normativa vigente destacamos las siguientes normas:

Como se ha dicho el uso característico es el residencial, y esta zona tiene la consideración de arqueológicamente protegida, con normativa específica.

La ordenación de la edificación es según alineación a vial, (en manzana cerrada y semicerrada) y la parcela misma se establece en 90 m²s. salvo los casos de solares edificados ó sin edificar pero cuyos linderos si lo estuvieran y como mínimo solares existentes (antes de la aprobación inicial del Plan General con un mínimo de 60 m². Y 3 m. de fachada.

El número de plantas permitidas se realiza de forma individualizada por manzanas (ó solares, en algunos casos), en la manzana que nos ocupa se permiten dos plantas.

Los usos permitidos son el residencial y compatibles el industrial, almacenaje, talleres de reparación, domésticos y artesanales, con superficies máximas de 250 m²s. los usos terciarios, hospedaje, comercio, oficinas, salas de reunión (con superficie máxima de 200 m².), equipamientos y servicios urbanos y aparcamientos. En todo el conjunto de usos descrito se especifican su situaciones en el edificio.

Especial mención dentro de estas normas urbanísticas son las referidas a condiciones estéticas, que por su definición y complejidad transcribimos a continuación:

"Art. 7.2.3 Condiciones estéticas

1.- Condiciones generales

Las obras que se realicen en esta zona tendrán a conservar todas las fachadas o reproducir las preexistentes en su diseño,

DILIGENCIA - Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento de San Pascual de
fecha 29 de octubre de 2008
EL SECRETARIO

materiales, colores, proporciones y huecos, sin desvirtuar el conjunto, aunque cada edificio en particular no estuviere catalogado y fuese rehabilitado, reestructurado o vaciado.

En las obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuese objeto de modificación.

En las obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuese objeto de modificación.

En las obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariante de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permita identificar las características específicas del edificio, diferenciándolos de los propios del nuevo añadido.

En las obras de nueva planta o en las de reforma que afecten a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes, exceptuándose de esta condición los solares en donde se permite una altura total de cinco (5) plantas.

DILIGENCIA - Aprobado provisionalmente

por el Sr. Secretario de Urbanismo y Medio Ambiente
fecha 29 OCT. 1998

EL SECRETARIO

En todo caso, las soluciones de ritmo y de proporción entre los huecos y macizos y la composición de las fachadas deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación y del entorno.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Cuando las obras afecten a la fachada, se exigirá la presentación de un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que recaiga la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto y permitir valorar la adecuación a integración de la misma en el entorno.

2.- Composición de fachadas y cubiertas

Fachadas:

La composición de las fachadas se ordenará prevaleciendo una dominante vertical según ejes de simetría verticales, procurándose mantener a plomo los huecos de las diversas plantas, de tal modo que se superpongan los macizos conformando pilastras, lo cual no excluye la colocación de impostas.

El porcentaje de huecos en cada plano de fachada del edificio no excederá del 30 % del mismo, salvo en los casos en que la superación de dicho porcentaje sea estrictamente necesario por causas debidamente justificadas en el correspondiente proyecto de edificación y consideradas como tales por los Servicios Técnicos Municipales (casos tales como huecos necesarios para entrada y salida de pasos procesionales, vehículos o maquinaria de gran altura, etc).

Los huecos de las puertas, balcones y ventanas tendrán proporción alargada, salvo en los de ático, cámara o galería



que podrán ser cuadrados, pero nunca apaisados. Asimismo se exceptúan de dicha condición los huecos de acceso a los aparcamiento.

Cubiertas:

Las cubiertas serán obligatoriamente de tejado inclinado a dos aguas, de teja plana o curva.

El remate de la fachada se realizará con cornisa o alero, sobre el que volará la teja un máximo de 10 cm.

Se admiten las cubiertas planas accesibles ocultas desde las fachadas, hasta un 25 % de la superficie total de la cubierta.

Se prohíbe el vertido directo de las aguas de cubierta sobre la acera o calzada, para lo cual se colocarán canalones (preferentemente incorporados al volumen de la cubierta por el riesgo de desprendimientos y roturas), y bajantes empotradas en el muro de fachada que desaguarán a la red de alcantarillado, o bien por debajo de la acera hasta el lateral del bordillo.

3.- Materiales de fachadas y cubiertas

La textura y color de los materiales a utilizar en las fachadas y cubiertas serán similares a los tradicionalmente utilizados en los edificios más antiguos existentes en la zona, y no deben producir ningún efecto discordante con ellos.

Se permiten los siguientes materiales:

Fachadas

- Piedra natural en similares o aplacados.
- Revoco de mortero o estucados pétreos de textura áspera con colores ocres, añiles, almagras y azules.
- Los huecos se recerarán con colores diferentes del resto de la fachada y más claros, blancos o crema.



DILIGENCIA: Aprobado profesionalmente por el ayuntamiento de Tarifa, Cádiz, el día 29 OCT. 1998
EL SECRETARIO



- La carpintería exterior será de madera barnizada en su color o pintada, o de aluminio lacado en color. El hierro se autorizará pintado o en colores de contraste.

Cubiertas:

- El tejado se cubrirá con teja curva o plana en cualquiera de sus formas. Los colores de las tejas serán en cualquier caso, de calidad férrea, arcilloso, sienas, ocres, etc. de gamas cálidas y mates.

- Se autorizarán las cerámicas vidriadas de colores tradicionales en la región levantina, cuando se utilicen como elementos decorativos en partes muy concretas de la edificación, como pueden ser la cara inferior de los aleros de cubierta o sofitos de los balcones.

Se prohíben expresamente la utilización de los siguientes materiales:

Fachadas:

- Terrazos y revestimientos cerámicos.
- Carpinterías con acabados de brillo metálico como el aluminio anodizado.
- Aplacados pétreos pulidos o abrillantados. Cuando se utilice un aplacado pétreo el acabado del mismo será apomazado amolado o abujardado, de modo que no tenga brillo.
- Muros cortina donde los elementos predominantes son metales y vidrios.

Cubiertas:

- Cubiertas de fibrocemento, paneles metálicos, aluminio o plástico.

4.- Cuerpos salientes

Se prohíben los cuerpos salientes cerrados definidos en el art. 5.2.18.



DILIGENCIA.- Aprobado provisionalmente
por el Sr. D. [Nombre] en la sesión de
fecha 29 OCT. 2013

EL SECRETARIO



Se permiten los cuerpos salientes abiertos con las siguientes condiciones:

- Su vuelo máximo será de 0,40 metros y se colocará un balcón por cada hueco vertical. La longitud de dichos balcones no podrá superar los 1,80 metros.
- Estos voladizos ser resolverán con losas de piedra o forjados de espesor máximo de 12 cm., rematando sus bordes preferentemente con molduras.
- El cerramiento de los balcones se efectuará mediante barandillas metálicas de componente vertical en su composición, acabados en color negro u oscuro mate, recomendándose la recuperación de elementos de derribo de forja o fundición.

5.- Elementos salientes

- Se prohíbe la construcción de marquesinas y parasoles (Excepto en la Avda. de la Constitución y Plaza Dr. Calatayud).
- Se permite la colocación de toldos en las condiciones señaladas en el art. 5.2.20, siempre que se sitúen exclusivamente en los huecos de fachada sin sobresalir del ancho de éstos.

En ningún caso los toldos cortarán las líneas de impostas, cornisas, jambas ni elementos decorativos de la fachada.

- Se permite la instalación de banderines cuya finalidad sea la de anunciar el establecimiento donde se instala, sin propaganda exógena al mismo, y cuyo saliente máximo sea de 30 cm.
- Los anuncios paralelos al plano de la fachada tendrán un saliente máximo de 15 cm. debiendo cumplir además las siguientes condiciones, siempre que se respeten las determinaciones sobre dichos elementos del art. 5.2.20:

a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.



29 04. 1998
EL SECRETARIO

b) En planta baja podrán ocupar únicamente una franja de altura inferior a 50 cm. situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos.

c) Se prohíbe la instalación de muestras en plantas de pisos pudiendo colocarse rótulos de letras sueltas en hierro, forjado, bronce u otro material de calidad, y en ningún caso en neón, plástico, etc. Quedan absolutamente prohibidos los anuncios luminosos en color.

Queda absolutamente prohibida la instalación de otros anuncios ó rótulos publicitarios y propagandísticos, de los debidamente autorizados, pudiéndose ordenar por el Ayuntamiento la retirada de los existentes que no se adapten a las presentes Normas.

- La solución de diseño de cualquier elemento saliente no permanente, contemplará la totalidad de la fachada del edificio, y a tal fin, en la solicitud de licencia deberá aportarse plano de fachada a escala 1:100, y una fotografía de la misma.



6.- Condiciones particulares para los edificios reayentes al cauce del río Tarafa sin vial interpuesto.

(Ha quedado reflejado en el apartado 1 de esta Memoria).

Desde el punto de vista de la gestión urbanística el área se encuentra enclavada en la Zona 1 - Area de reparto nº 36 con un aprovechamiento tipo de 2 m²/m².

Del conjunto de normativa aplicable los únicos puntos que parecen evidenciar una falta de coherencia directa sobre el ámbito del Plan Especial se refiere a las condiciones de volumen y de uso.

DILIGENCIA.- Aprobado provisionalmente

por el Sr. Secretario el día 29 OCT 1998

EL SECRETARIO



En el primero de los casos, después del análisis tipológico de la manzana, se observa que el hecho de no establecer una fondo

de la edificación, modifica esta tipología, al mismo tiempo al darse en nuestro ámbito una manzana con doble fachada y con niveles (rasante c/ San Pascual y ribera del río Tarafa) muy diferenciados (entre 2,5 m. y 6 m.), se pueden producir edificaciones cuya volumetría no este acorde con su concreta ubicación (fotos nº 14 y 25) tal y como se ha justificado en el epígrafe anterior. Esta norma, o mejor dicho falta de norma, sobre fondos de edificación establece el número de crujías máximo (normalmente en metros lineales, perpendiculares a fachada). En los casos de manzana con parcelas con doble frente se debe indicar e incidir sobre estos supuestos con el fin de no provocar aspectos no deseados, en tanto que en los supuestos de parcelas con un solo frente su desarrollo estético no es apreciable desde la vía pública. Si bien este supuesto, debido a que la fachada al río Tarafa es Norte, se ha visto acrecentada con menor incidencia, con el inconveniente de desarrollarse la vivienda hacia un espacio abierto mejor ventilado que la c/ San Pascual, dada su estrechez.

En otro orden de cosas, en cuanto a la normativa referida a la parcelación se regula la parcela mínima, pero volviendo a otras consideraciones en esta manzana debería regularse así mismo la parcela máxima, a fin de, siguiendo con el mismo criterio tipológico, no alterar en demasía la actual estructura.



Por último, los usos de la edificación deberían restringirse algunos de ellos, como el hospedaje, almacenaje y salas de reunión por motivos de circulación sobre la c/ San Pascual.

Por último, en este aspecto urbano merece destacarse la propuesta de peatonalización realizada por el Ayuntamiento de Alicante que afecta a la calle S. Pascual (ver plano propuesta). Esta idea podría configurar con la acera de la c/ Lepanto (ver foto), c/ San Pascual una red viaria peatonal paralela al río y que cualquier

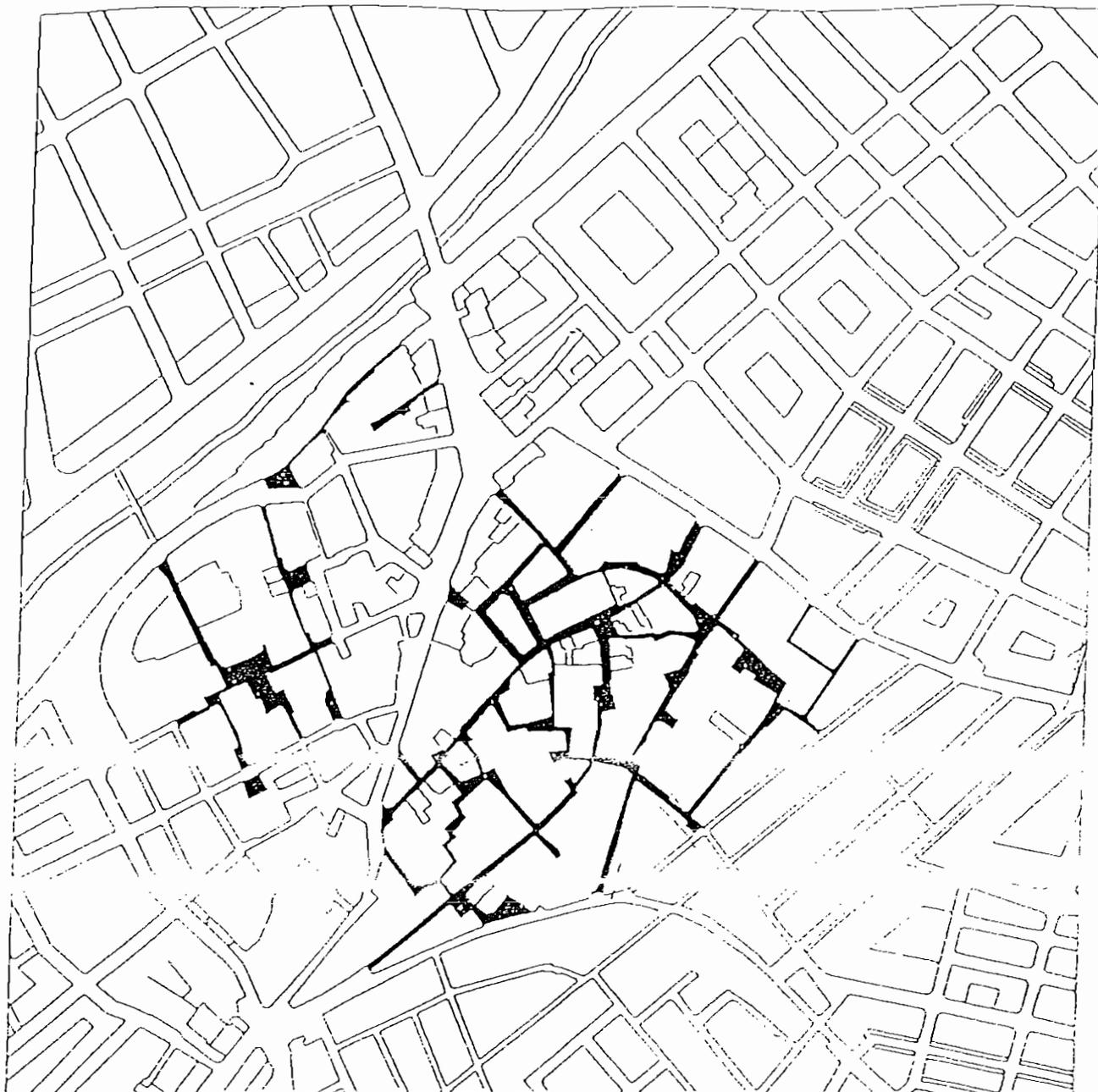
Asignado provisionalmente
D. J. G. G. G.
29.06.10
SECRETARIO

propuesta deberá tener en consideración para su vinculación con la red de espacios libres, zona de parque urbano - Río Tarafa.



DILIGENCIA - Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Alicante en sesión de fecha





DILIGENCIA.- Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento de Alicante el día de
fecha 29 001, 1998

PROPUESTA DE ZONAS
DE PEATONALIZACION



En el Plan General el río Tarafa, clasificado como suelo no urbanizable, y calificado como área de Parque urbano. En este aspecto el Plan Especial nada tiene que objetar. La Pasarela peatonal que se establece entre el Casco Antiguo y el Barrio de "El Castillo" es una aproximación entre estas dos áreas de suelo únicamente vinculadas por el puente del Barrio y cuya única mayor articulación es necesaria. Desde el P.G. entendemos que la ubicación dibujada es una idea y cuya resolución concreta al igual que el desarrollo del Parque Urbano del Río Tarafa serán objeto de un proyecto de obras. Este proyecto de obras deberá cumplir la normativa que sobre el cauce del río establece la confederación de Aguas, no debiendo invadirse el cauce con obras que puedan hacer disminuir la capacidad de este.

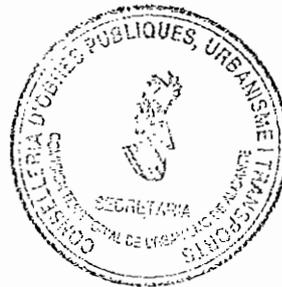


DILIGENCIA.- Aprobada en virtud de informe
por el Ayuntamiento de San Pascual de Aspe, a fecha

29 OCT 1998



3.- ANALISIS Y DESCRIPCION DE LA PROPUESTA



DILIGENCIA.- Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento de Tarafa de Aspe el día
29 OCT. 1998



EL SECRETARIO

3.- ANALISIS Y DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

La primera cuestión de análisis es la **definición del ámbito** del Plan Especial, que abarca únicamente **la manzana de la c/ San Pascual recayente al río Tarafa sin vial interpuesto**, para posteriormente, describir la propuesta en base a los diferentes análisis realizados y su incorporación al Plan Especial.

En este orden existen dos claros significados que el Plan Especial aborda, pero cada uno en dos niveles muy diferenciados. Uno abarcaría la ordenación con modificación ó mejor dicho con ampliación normativa, del Plan General y que abarcaría la manzana sita entre la c/ San Pascual y el río Tarafa, incluyendo la c/ San Pascual y una porción de 5 m. aproximadamente desde las traseras de la manzana.

El otro orden en el Plan Especial plantea una propuesta de adecuación de la manzana citada con la pasarela propuesta ya en el P.G. y que desde el P.E. adquiere una mayor definición, sin embargo esta definición, no debe asumir los efectos de proyecto en sí, en tanto que su desarrollo más detallado lo propiciará el diseño de la pasarela.

Por ello el P.E. sólo planteará los criterios que debe seguir.

Analizaremos a continuación las propuestas realizadas.

En cuanto a la **ordenación de la manzana**, conforme al análisis realizado en la información urbanística, el planteamiento que se realiza se fundamenta en la ordenación volumétrica de dicha manzana en su frente recayente al río Tarafa. Para ello se propone en primer lugar una ordenación que establezca sobre la realidad existente una volumetría acorde con su situación realizándose una nivelación mediante la definición de una **alineación y rasante** sobre el frente de fachada recayente al río, sin modificación de la clasificación del suelo, en tanto que coincidirá la alineación fijada en este Plan Especial con el límite del suelo urbano (fijado en el P.G.) y fijando la rasante sobre la propia alineación (teórica) y sobre el pasaje



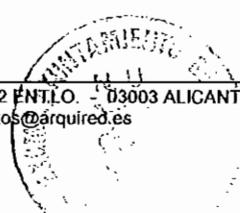
en suelo no urbanizable. Evidentemente esta alineación y rasante expresada en el P.E., no coincide con exactitud con lo expresado en el P.G., si bien se debe entender que el P.G. al dibujar el límite de dicha manzana no pensó en fijar una alineación propiamente dicha sino más bien un borde. Esta definición podrá incidir sobre el criterio de volúmenes, hasta ahora realizados sin orden ni criterio y con invasión de áreas de borde no apropiadas.

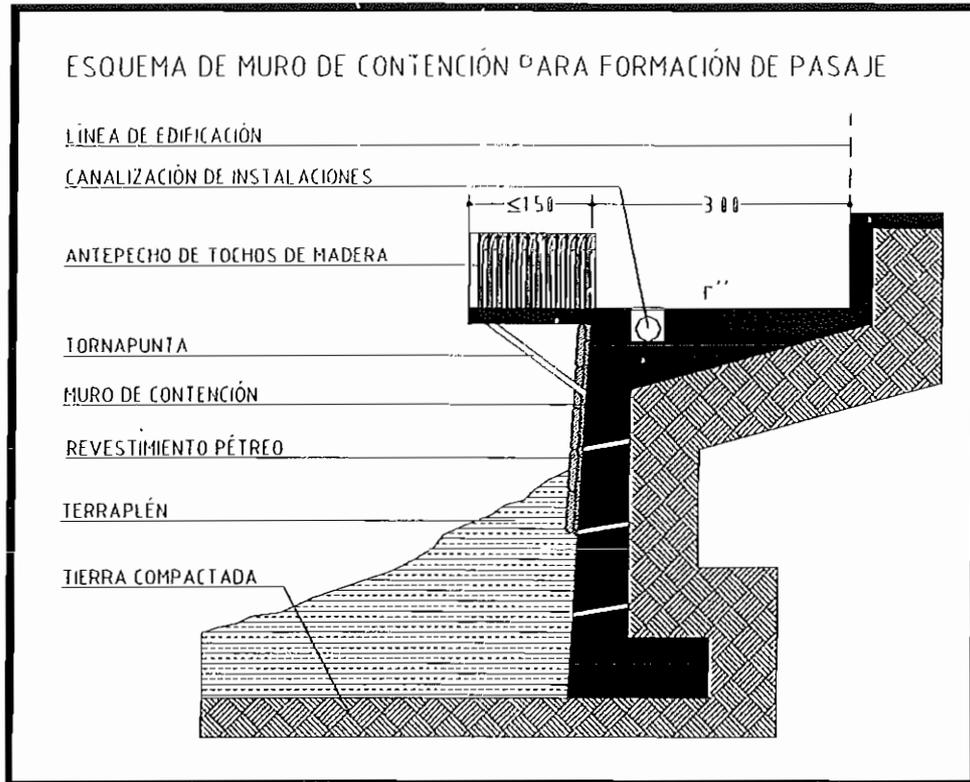
Con este criterio se obtienen dos cometidos, uno en orden a la definición volumétrica, y otro en orden a la vigilancia, imagen y protección del cauce así como servir de paso-paseo e instalación de conducciones, que enlaza el jardín del Puente de Baño y prolongación de paseo de la c/ Lepanto con la pasarela que se propone.

El volumen de la manzana se ha realizado intentando respetar y conciliar las tipologías existentes. La actual volumetría planteada en el Plan General puede provocar edificaciones con 2 alturas recayentes a la c/ San Pascual y 4 alturas recayentes a las traseras del río, este efecto desafortunado se rediseña provocando la rotura de volumen en dos áreas, una recayente a la c/ San Pascual, con un fondo de 14 m. y el resto (en función de la profundidad de la parcela) recayente al río Tarafa.

Este efecto, excesivamente regularizado se suaviza con otras condiciones en el frente al río en donde parte de ese volumen puede trasladarse a una cambrá ó uso bajo cubierta siguiendo los criterios de las tipologías existentes, en el area edificable recayente a la c/ San Pascual, con el cumplimiento de condiciones estéticas como son entre otros la obligatoriedad de cubierta inclinada de teja cerámica árabe.

DILIGENCIA otorgada por el Agente de Urbanismo de Alicante de fecha 24 OCT 1998
El SECRETARIO





Otra característica que se ha tenido en cuenta ha sido la no invasión del subsuelo sobre la rasante definida en el paso del río Tarafa a fin del respeto sobre el borde ataluzado del paso, así como por la incidencia que dichos volúmenes bajo esta rasante pudieran tener a los efectos de la red de saneamiento y sus consecuencias sobre el río.

Esta actuación, evidentemente, provoca una actuación municipal la cual es la definición de la rasante mediante un paseo unitario que deberá realizarse. La longitud de la actuación y por ende del muro (ver detalles) así como su tratamiento e instalaciones supone un coste importante que deberá ser el inicio de las posibles actuaciones futuras por parte de los propietarios de las viviendas.

En cuanto al conjunto de la ordenación de la pasarela el intento planteado pretende relacionar la prolongación de la red

SECRETARÍA MUNICIPAL DE OBRAS PÚBLICAS
SECRETARÍA
29 OCT 2010
EL SECRETARIO

peatonal de la c/ Lepanto con la nueva pasarela sin que esta desvirtue el entorno. Se provoca una pasarela a una altura intermedia (cota 427) y establece dos niveles entre la c/ San Pascual y la c/ Castillo, uno el propio de dichas calles y otro a nivel de la pasarela en donde se plantea un espacio de transición que minimice el impacto y mantenga el borde en desnivel de la ribera. Esta plataforma a cota intermedia provocará una serie de muros intermedios cuyo tratamiento deberá ser matizado, por una parte por sus materiales (hormigón color texturado ó con revestimiento de piedra) y en la zona baja del muro mediante arbolado propio de la ribera, adecuando el resto de vegetación hasta el cauce con arbusto rastrero propio de la zona.

Desde el punto de vista de la percepción, podría "recomendarse" futuras actuaciones en cuanto a la desaparición de las tres últimas edificaciones de la c/ San Pascual (n^{os} 76,78 y 80) de tal modo que se pudiera ampliar el espacio de articulación entre el final del paso-paseo con el inicio de la pasarela, así como percibir esta desde el punto anterior que relacionará visualmente la escalera de acceso a este espacio con la imagen de la pasarela.

Esta posible aceptación implicaría la adquisición paulatina por parte del Ayuntamiento de dichas edificaciones mediante la forma de gestión oportuna. Esta adquisición se recomienda que se comience desde la edificación sita en c/ San Pascual, n^o 80 (la última) siguiendo orden correlativo.

Esta posible actuación no se regula, en primer lugar, por no ser imprescindible para la actuación prevista, y en segundo lugar por no forzarla con plazos legales (fuera de ordenación).

per el
fecha 29 OCT 1998
EL SECRETARIO



4.- JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA



DILIGENCIA.- Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento de la fecha de
fecha

29 OCT 1998

EL SECRETARIO

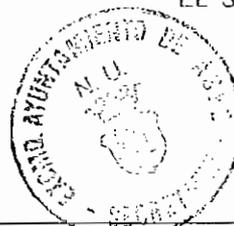


4.- JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

El art. 24 L.R.A.U establece que como complemento ó mejora del planeamiento general pueden formularse Planes Especiales cuyo objeto sea satisfacer los fines públicos, como definir y proteger infraestructuras ó vías de comunicación, el paisaje y el medio natural, adoptar medidas para protección de los inmuebles por su valor arquitectónico, su imagen ó conjunto. Este Plan Especial se redacta adecuándose a las determinaciones legales. Así como el art. 12 en relación con el 24 añade que dichos Planes Especiales pueden modificar el planeamiento general.

Debemos destacar como condicionante importante en la redacción de este Plan Especial en tanto que reordena una serie de edificaciones existentes, el planteamiento, tenido en cuenta, del respeto al contenido del derecho de propiedad establecido por el aprovechamiento tipo de 2 m²/m², en tanto en cuanto su definición volumétrica al existir una única rasante sobre la medición de alturas provocaba las situaciones no deseadas ya citadas. Al modificarse los criterios de alineaciones (nueva alineación a testero) y rasante se obtiene un nuevo resultado pero manteniendo en cada caso el contenido del derecho de propiedad, coincidiendo el aprovechamiento tipo con el aprovechamiento objetivo.

DILIGENCIA.- Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento de Aspe en sesión de
fecha 29 OCT. 1998
EL SECRETARIO

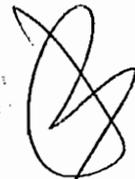



5. – NORMATIVA COMPLEMENTARIA



DILIGÈNCIA - Aprobada definitivamente
por el Ayuntamiento de ... en sesión de
fecha

29 OCT 1998
EL SECRETARIO



5.- NORMATIVA COMPLEMENTARIA AL P.G.

Art. 7.2.2.- Condiciones de volumen

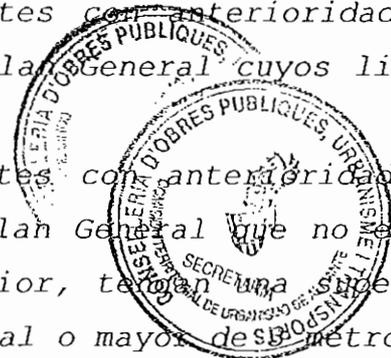
1.- Tipo de ordenación: El tipo de ordenación es el de edificación según alineación del vial en las variedades edificación en manzana cerrada y edificación semicerrada.

2.- Parcela: Se fija la parcela mínima de 90 m² con una fachada mínima de 6 m. con las siguientes excepciones:

- a) Los solares edificados a la aprobación del presente Plan General.
- b) Los solares sin edificar existentes con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General cuyos linderos estén edificados.
- c) Los solares sin edificar existentes con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General que no estando comprendidos en el apartado anterior, tengan una superficie mínima de 60 m². y una fachada igual o mayor de 30 metros.
- d) Los solares o edificaciones en la manzana sita entre la c/ San Pascual y río Tarafa mantendrán obligatoriamente su estructura parcelaria con dos frentes de parcela. No pudiéndose dividir edificaciones ó solares recayentes a un solo frente.

3.- Alineaciones

- a) El plano de fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. Los linderos laterales serán, asimismo, alcanzados por la edificación.
- b) No se permiten retranqueos de las modalidades b y c del art. 5.3.5 de estas Normas. El retranqueo de la modalidad c) se permite tan solo en la última planta del edificio y previo estudio comparativo del frente de la calle a la que de la parcela.



29 OCT 1983
EL SECRETARIO
[Signature]

- c) El vial interpuesto entre la trasera de la c/ San Pascual y el río Tarafa es peatonal, no pudiendo acceder ningún tipo de vehículo. Podrán existir acceso peatonal desde las edificaciones recayentes a esta calle.

4.- Alturas

- a) Número de plantas: la altura máxima de la edificación, en número de planta incluida la planta baja, será la establecida gráficamente en los Planos de Calificación y Regulación del Suelo Urbano.
- b) Altura reguladora máxima: la altura reguladora máxima que podrán alcanzar las edificaciones se regula en el Art. 5.3.2. de estas Normas, dependiendo del número total de plantas permitido.
- c) No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, y en aquellos solares para los cuales la altura máxima permitida sea tres plantas, cuando la parcela que se pretende construir esté situada entre dos edificios, que por sus características tipológicas constituyan elementos definitorios del ambiente urbano, y la altura de ambos supere los 10,30 metros, la altura de cornisa de la nueva edificación, se situará entre las alturas de cornisa de las edificaciones colindantes. En ningún caso ello supondrá mayor número de plantas.
- d) Para los edificios incluidos en el Catálogo Municipal de Conjuntos y Edificios Protegidos, en vigor desde Diciembre de 1.986, la altura de éstos se ajustará a la existente si se encuentra en los Niveles I, II y III de dicho Catálogo. Los edificios del Nivel IV podrán alcanzar la altura permitida a los colindantes.
- e) En la manzana entre el río Tarafa y la c/ San Pascual se fija un fondo máximo (medido perpendicularmente sobre la alineación de la c/ San Pascual) y en punto medio de la



fecha 29 Oct. 1998
EL SECRETARIO

fachada. Este fondo estará en función del fono de la parcela (distancia medida perpendicularmente a la fachada de la c/ San Pascual, entre esta fachada y la recayente al río Tarafa). Si el fondo de parcela es menor ó igual de 16 m. el fondo de la edificación será igual al de la parcela menos 3 m. Si es mayor de 16 m. el fondo se fija en 14 m. Sobre esta area se permiten 2 plantas (B+1) sobre la rasante r^I (de la c/ San Pascual). Sobre el area que no ocupa este fondo se permiten 2 plantas sobre la rasante r^{II} (del paseo del río Tarafa).

La altura máxima sobre la rasante r^{II} no superará la +6 m., salvo que la diferencia de cotas entre $r^I - r^{II}$ sea mayor de 6 m., en donde la altura máxima permitida será de $1,5 + r^I$.

La cota de planta baja (cota del suelo de planta baja) del volumen recayente al río Tarafa no podrá situarse a una cota inferior de 0,5 m. de r^{II} .

Se permite no ocupar el 100 % del volumen permitido sobre la fachada recayente al río Tarafa y ocuparlo en bajo cubierta del volumen recayente a al c/ San Pascual (justificando la misma superficie construida).

"Art. 7.2.3 Condiciones estéticas

1.- Condiciones generales

Las obras que se realicen en esta zona tenderán a conservar todas las fachadas o reproducir las preexistentes en su diseño, materiales, colores, proporciones y huecos, sin desvirtuar el conjunto, aunque cada edificio en particular no estuviere catalogado y fuese rehabilitado, reestructurado o vaciado.

En las obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados



por el Sr. [Nombre] en sesión de
fecha 29 OCT 1998



habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuese objeto de modificación.

En las obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuese objeto de modificación.

En las obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariante de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permita identificar las características específicas del edificio, diferenciándolos de los propios del nuevo añadido.

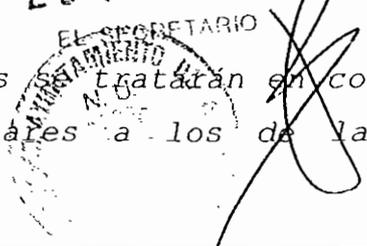
En las obras de nueva planta o en las de reforma que afecten a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes, exceptuándose de esta condición los solares en donde se permite una altura total de cinco (5) plantas.

En todo caso, las soluciones de ritmo y de proporción entre los huecos y macizos y la composición de las fachadas deberán adecuarse en función de las características morfológicas de la edificación y del entorno.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.



DILIGENCIA: *[Handwritten signature]*
por el *[Handwritten signature]* secretario de
fecha 29 OCT. 1998



Cuando las obras afecten a la fachada, se exigirá la presentación de un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que recaiga la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto y permitir valorar la adecuación a integración de la misma en el entorno.

2.- Composición de fachadas y cubiertas

Fachadas:

La composición de las fachadas se ordenará *prevalenciándose* una dominante vertical según ejes de simetría *verticales*, procurándose mantener a plomo los huecos de las diversas plantas, de tal modo que se superpongan los macizos conformando pilastras, lo cual no excluye la colocación de impostas.

El porcentaje de huecos en cada plano de de fachada del edificio no excedrá del 30 % del mismo, salvo en los casos en que la superación de dicho porcentaje sea estrictamente necesario por causas debidamente justificadas en el correspondiente proyecto de edificación y consideradas como tales por los Servicios Técnicos Municipales (casos tales como huecos necesarios para entrada y salida de pasos procesionales, vehículos o maquinaria de gran altura, etc).

Los huecos de las puertas, balcones y ventanas tendrán proporción alargada, salvo en los de ático, cambra o galería que podrán ser cuadrados, pero nunca apaisados. Asimismo se exceptúan de dicha condición los huecos de acceso a los aparcamiento.

Cubiertas:

Las cubiertas serán obligatoriamente de tejado inclinado a dos aguas, de teja plana o curva.

DILIGENCIA - Aprobada provisionalmente
por el Ayuntamiento de la Comisión de
techa

29 OCT. 1998
EL SECRETARIO



NORMATIVA

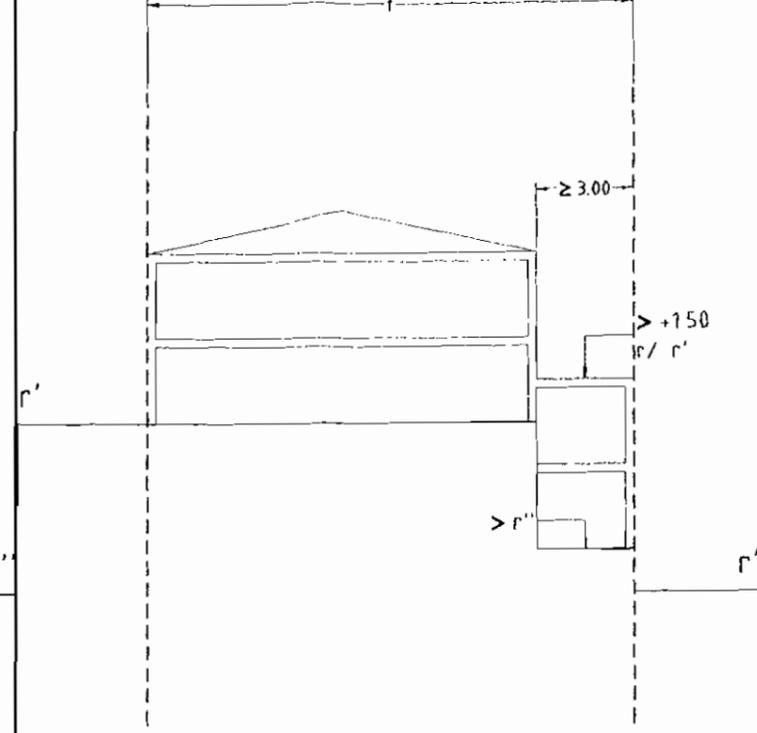
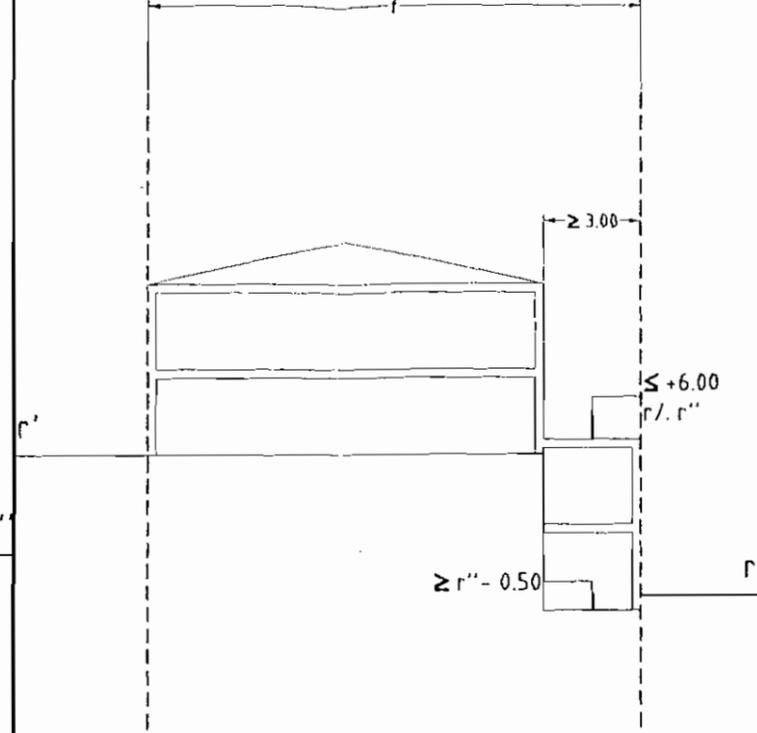
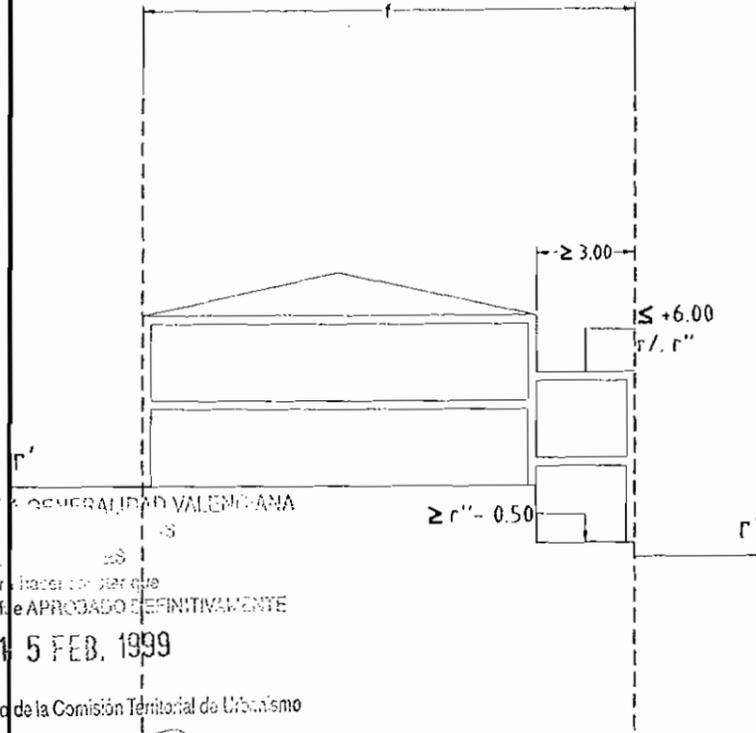
$r' - r'' \leq 3 \text{ m.}$

$r' - r'' > 3 \text{ m.}$

$r' - r'' < 6 \text{ m.}$

$r' - r'' > 6 \text{ m.}$

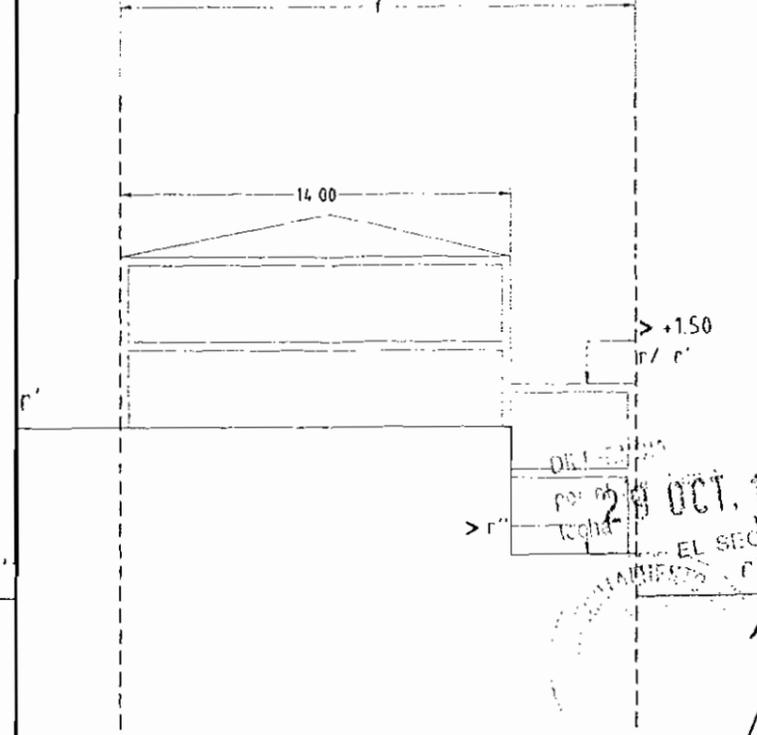
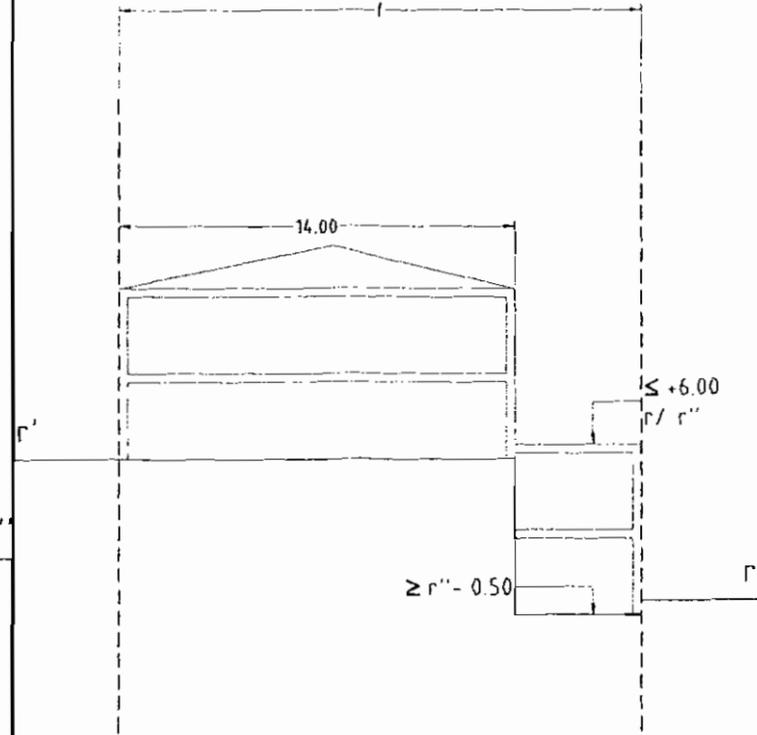
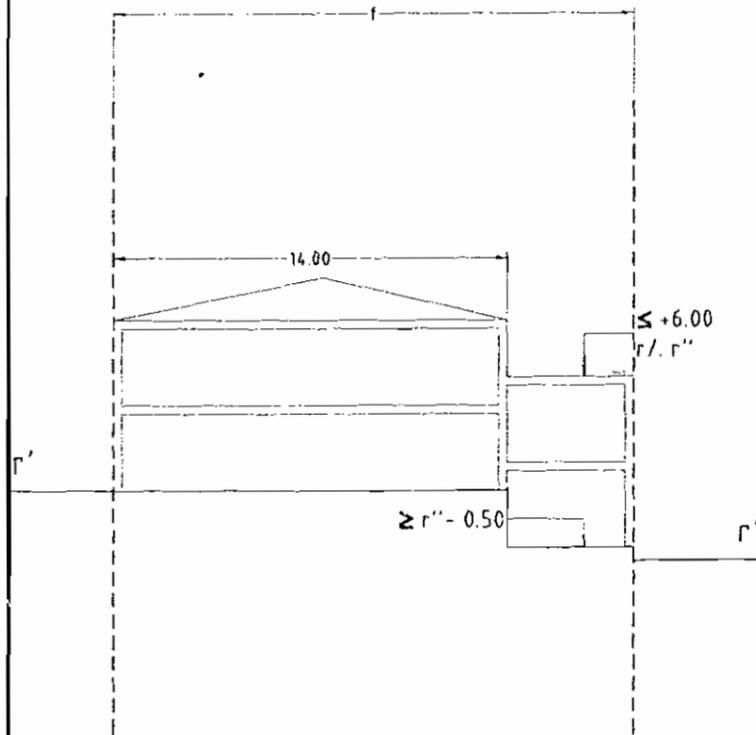
$f \leq 16 \text{ m.}$



CONSEJO DE GENERALIDAD VALENCIANA
 CONSEJO DE URBANISMO Y
 DILIGENCIA: Para hacer constar que
 este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE
 el 5 FEB. 1999
 Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

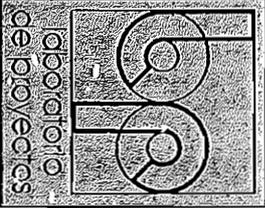
J. J.

$f > 16 \text{ m.}$



23 OCT. 1998
 EL SECRETARIO

Escala	1:250
Plano nº	e
Propiedad	Excmo. Ayuntamiento de Aspe
Situación	c/. SAN PASCUAL / RÍO TARAFÁ
Fdo. el arquitecto	<i>Jesús Quesada Polo</i>
Arquitecto	JESÚS QUESADA POLO
Expediente	PL.-042
Fecha	MAYO-1998
laboratorio de proyectos	



PLAÑOS





CONSEJO MUNICIPAL DE URBANISMO Y TRANSPORTES
 DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE
 15 FEB. 1999
 El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

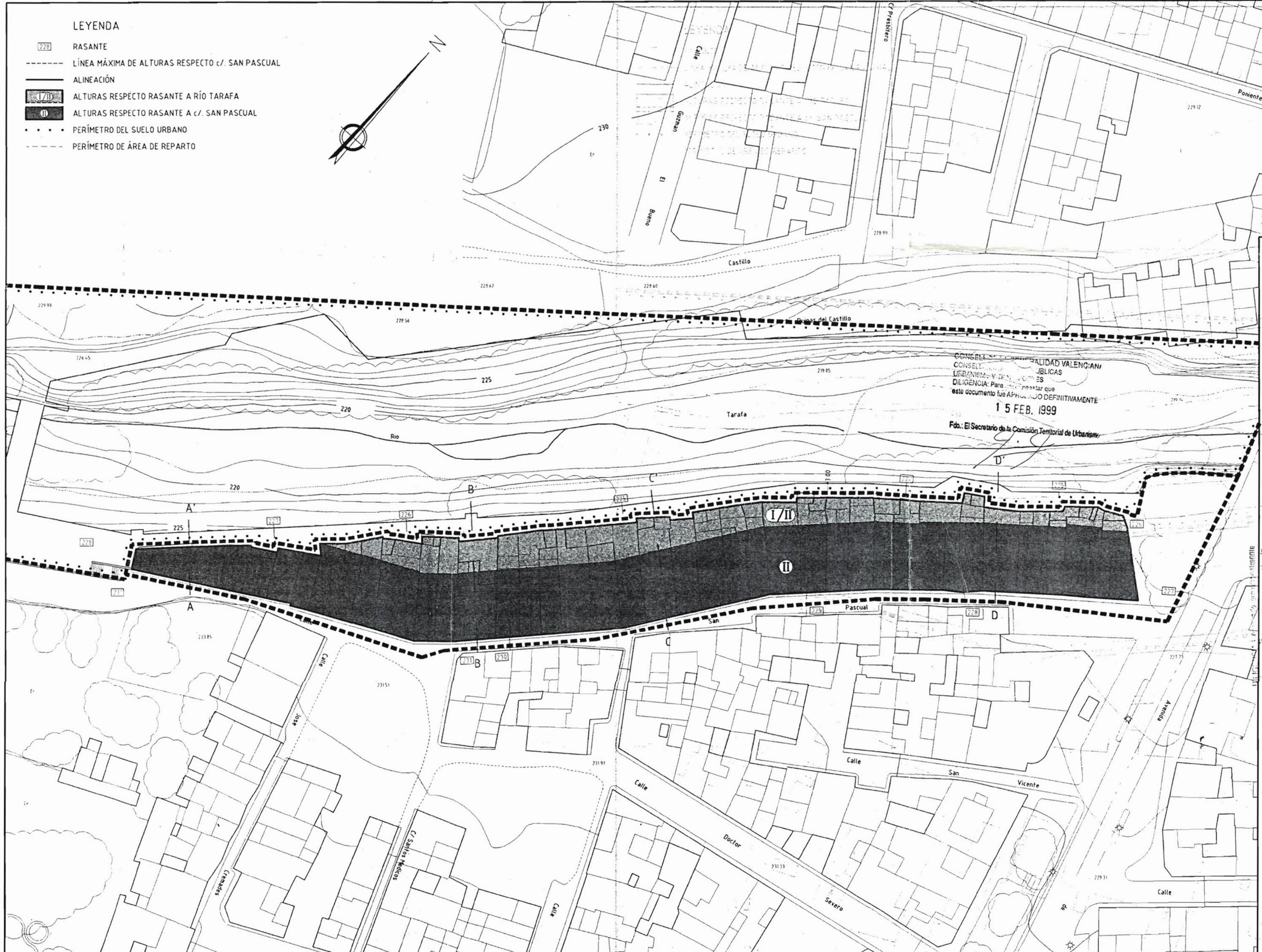
Escala 1/500
 PLAN ESPECIAL
 CI. SAN PASCUAL / RIO TARIFA
 PLANO DE ANEXACION
 CATASTRAL
 2

Diligencia presentada provisionalmente por el Ayuntamiento de Aspe de fecha 29 Julio 1999
 JESUS QUESADA POLO
 CI. SAN PASCUAL RIO TARIFA

Arquitecto JESUS QUESADA POLO
 Fecha MAYO-1998
 PL-042
 MAYO-1998

LEYENDA

-  RASANTE
-  LÍNEA MÁXIMA DE ALTURAS RESPECTO c/. SAN PASCUAL
-  ALINEACIÓN
-  ALTURAS RESPECTO RASANTE A RÍO TARAFÁ
-  ALTURAS RESPECTO RASANTE A c/. SAN PASCUAL
-  PERÍMETRO DEL SUELO URBANO
-  PERÍMETRO DE ÁREA DE REPARTO



CONSELLERIA DE POLÍTICA TERRITORIAL VALENCIANA
 CONSELLERIA DE POLÍTICA PÚBLICA URBANÍSTICA I
 URBANÍSTICA I
 DILIGENCIA: Para constatar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE
15 FEB. 1999
 Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

ESCALA	1/500
PLANO DE PROYECTO	4
PLAN ESPECIAL	
c/. SAN PASCUAL / RÍO TARAFÁ	
ORDENACIÓN	
COTAS, RASANTES Y nº DE PLANTAS	

PROYECTA: *[Signature]*
 ESCRIBO: *[Signature]*
 C/. SAN PASCUAL / RÍO TARAFÁ

Arquitecto: **JESÚS QUESADA POLO**
 Fecha: **OCTUBRE-1998**
 PL-042

