



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO ASPE

**3202** MODIFICACIÓN PUNTUAL NUMERO 31 DEL VIGENTE PLAN GENERAL. APROBACIÓN DEFINITIVA

#### EDICTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL NUMERO 31 DEL VIGENTE PLAN GENERAL. APROBACIÓN DEFINITIVA. EXP. 2019/244-URB. REF. T/URB/JMG.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de octubre de 2024, adoptó el siguiente acuerdo:

“PRIMERO: Aprobar definitivamente la Modificación Puntual nº 31 del PGOU de Aspe, para la modificación de la calificación de parte de la parcela terciaria T2 del Plan Parcial del Sector 5 “Alcaná” y del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes de las manzanas de uso residencial del Sector 5 “Alcaná” debido a la existencia de equipamiento (depósito de agua) en dicha parcela, y modificación de la calificación de parte de la parcela de equipamiento asistencial (EQ-TD) de dicho plan parcial, redactada por el Arquitecto Municipal en noviembre de 2023.

SEGUNDO. Remitir una copia digital de la modificación del Plan de Ordenación Pormenorizada a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico

TERCERO. Publicar el presente Acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia junto con sus Normas urbanísticas, a los efectos de su entrada en vigor. Asimismo, estará a disposición de los interesados en la dirección electrónica de este Ayuntamiento <https://transparencia.aspe.es/es/transparencia/normativa-urbanistica>.

CUARTO. Notificar al propietario de la parcela terciaria T2 del Plan Parcial del Sector 5 “Alcaná”, y comunicar el presente acuerdo al Área de Ordenación del Territorio y Servicios/Oficina Técnica y U.A Urbanismo de este Ayuntamiento.”

Se publica el mismo para su general conocimiento y en cumplimiento del artículo 61.2 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio.



RECURSOS CONTRA EL PRESENTE ACTO, DEFINITIVO EN VIA ADMINISTRATIVA:

Contra la aprobación definitiva de la Modificación Puntual pormenorizada nº 31 del POGU de Aspe podrá interponer los siguientes recursos:

- CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO: Ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Valencia en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia. Durante el mes de agosto no correrá el plazo para interponer dicho recurso. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en el Art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso - Administrativa, respecto a la competencia territorial de los juzgados y tribunales.

Así mismo, de acuerdo con el artículo 61, apartado 2 del TRLOTUP, se publica para su entrada en vigor, y de acuerdo con el artículo 4, apartado 1 in fine, del Decreto 65/2021, de 14 de mayo del Consell, consta inscrito en el RAIP con n.º de Registro 03019-1101.

Alcalde-Presidente.

Fdo. Antonio Puerto García.

Fecha: 05/05/2025. Hora: 15:51:48

Firmado digitalmente



**ANEXO: NORMAS URBANÍSTICAS**

Se establecen, las siguientes modificaciones introducidas tanto en el Plan Parcial como en el Estudio de Detalle.

**Plan Parcial Sector 5 Alcaná**

**2.6. Definición, cómputo y justificación de los estándares urbanísticos y elementos propios de la red secundaria.**

Tabla resumen del cumplimiento de los estándares dotacionales.

	<b>Reglamento de Planeamiento de la Ley Valenciana</b>	<b>Plan Parcial S-5</b>
<b>Superficie total</b>		<b>193.450 m2</b>
<b>Red Primaria (No Computable)</b>	Espacios libres no computables (Zona de afección de 18 m)	<b>5.656 m2</b>
<b>Superficie Computable</b>	Superficie total – superficie no computable	<b>187.794 m2</b>
<b>Suelo Dotacional SD</b>	Para IEB = 0,30 m2t/m2s: >31% = 59.969,5 m2	<b>61.175,59 m2 (31,59%)</b>
<b>SD-RV-AV</b>	Para IEB = 0,30 m2t/m2s: >10,5% = 20.312,25 m2	<b>20.450,59 (10,57%)</b>
<b>Zonas Verdes ZV</b>	Para IEB = 0,30 m2t/m2s: >4,5% = 8.450 m2	<b>8.710 m2 (4,502%)</b>
<b>Equipamiento EQ</b>	Para IEB = 0,30 m2t/m2s: >6% = 11.607 m2	<b>11.740,59 m2 (6,069%)</b>
<b>Red Viaria RV+AV</b>	Para IEB = 0,30 m2t/m2s: >20,5% = 39.657,25 m2	<b>40.725 m2 (21,052%)</b>
<b>Residencial R</b>	IER = 0,2568 m2t/m2s	<b>Techo = 49.683 m2 Suelo = 121.149,72 m2</b>
<b>Terciario T</b>	IEC = 0,042 m2t/m2s	<b>Techo = 6.925 m2 Suelo = 5.468,69 m2</b>



**2.9. Síntesis estadística de superficies, densidades, usos, edificabilidades y volúmenes.**

Manzana	Uso	Superficie m2	C.E. neta	Edificabilidad m2t	C.A.	Aprov. Lucrat. U.A.	Nº viv.
R1	Residenc.	16.539 m2	0,41	6.780,99 m2	1	6.780,99	40
R2	Residenc.	6.164 m2	0,41	2.527,24 m2	1	2.527,24	14
R3	Residenc.	5.790 m2	0,41	2.373,90 m2	1	2.373,90	13
R4	Residenc.	3.157 m2	0,41	1.294,37 m2	1	1.294,37	8
R5	Residenc.	19.530 m2	0,41	8.007,30 m2	1	8.007,30	48
R6	Residenc.	17.864 m2	0,41	7.324,24 m2	1	7.324,24	43
R7	Residenc.	13.920,72 m2	0,4108	5.719,09 m2	1	5.719,09	34
R8	Residenc.	13.102 m2	0,41	5.371,82 m2	1	5.371,82	31
R9	Residenc.	7.616 m2	0,41	3.122,56 m2	1	3.122,56	17
R10	Residenc.	17.467 m2	0,41	7.161,47 m2	1	7.161,47	42
T1	Terciario	2.748 m2	1,26	3.462,50 m2	1,2	4.155	-
T2A	Terciario	1.459,35 m2	1,272655	1.857,25 m2	1,2	2.228,70	-
T2B	Terciario	1.261,34 m2	1,272655	1.605,25 m2	1,2	1.926,30	-
CT1	Infraest.	27,31 m2	-	-	-	-	-
CT2	Infraest.	28,28 m2	-	-	-	-	-
<b>Total</b>		126.674 m2		56.607,90 m2		57.992,94	290

**Fichas de planeamiento y gestión. Fichas de ordenación.**

**Ficha de Planeamiento y Gestión del Sector**

MUNICIPIO	ASPE	IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR:	<b>ALCANÁ S-5</b>
-----------	------	----------------------------	-------------------

USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	CALIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo Urbanizable No Pormenorizado (S.U.N.P.)
--------------------	-------------	-------------------------	---



SITUACIÓN	ESQUEMA SEGÚN P.G.O.U.

AREA DE REPARTO – UNIDADES DE EJECUCIÓN	AR1 - UE1 = La Totalidad del Sector
---	-------------------------------------

USOS:	CARACTERÍSTICO:	Residencial	SUPERFICIE DEL SECTOR:	193.450 m2
	COMPATIBLE:	Dotacional, Terciarios	APROVECHAMIENTO TIPO:	0,2997 ≈ 0,30 m2/m2
	INCOMPATIBLE:	Industrial	ÍNDICE EDIFICAB. BRUTA I.E.B.:	0,30 m2/m2

ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
	SEGÚN RPCV	SUPERFICIES	%
Equipamiento (EQ)	≥ 6 %	11.740,59 m2	6,069 %
Zona verde (ZV)	≥ 4,5 %	8.710 m2	4,5 %
Terciario (T)	-	5.468,69 m2	2,8269 %
Residencial (R)	-	121.149,72 m2	62,6258 %
Viaro (RV + AV)	≥ 20,5 %	40.725 m2	21,052 %
PRV	-	5.656 m2	2,9237%
TOTAL		193.450 m2	100%

DENSIDAD DEL SECTOR: 15 VIV. / Ha	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS EN SECTOR: 290 ud.
--------------------------------------	--

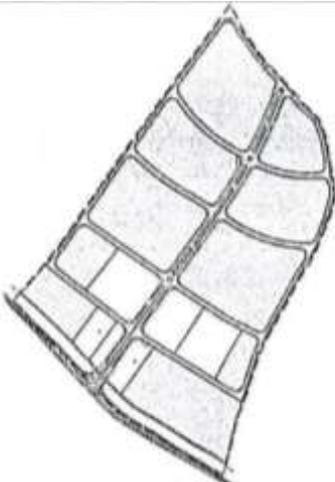


APROVECHAMIENTOS RESIDENCIALES EN MANZANAS			
USO	M2 EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE USO	APROVECHAMIENTO
RESIDENCIAL	49.683 m2	1	49.683 m2
TERCIARIO	6.925 m2	1,2	8.310 m2
<b>TOTAL</b>	<b>56.608 m2</b>		<b>57.993</b>

**Ficha de Planeamiento y Gestión. Uso Residencial. Edificación aislada**

MUNICIPIO	ASPE	IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR:	<b>ALCANÁ S-5</b>
-----------	------	----------------------------	-------------------

USO:	RESIDENCIAL	CALIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo Urbanizable No Pormenorizado (S.U.N.P.)
------	-------------	-------------------------	---

ESQUEMA PROPUESTA	TIPOLOGÍA
	 <b>EDIFICACIÓN AISLADA (EA)</b>

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	
TIPO DE ORDENACIÓN:	EDIFICACIÓN ABIERTA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:	EDIFICACIÓN AISLADA (EA)
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS EN EL SECTOR:	290 Unidades
EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL:	Máx. 49.683 m2
COEFIC. EDIFICAB. RESIDENCIAL:	0,41 m2 / m2s Manzana R7: 0,4108 m2 / m2s



CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	
SUP. MÍNIMA DE PARCELA:	400 m2
APARCAMIENTOS (En el interior de Parcela):	1,2 por Vivienda
SÓTANOS:	Permitidos *1

CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN	
RETRANQUEOS *2:	Lindero Frontal: 3 m.
	Lindero Posterior: 3 m.
	Otros Linderos: 3 m.
OCUPACIÓN MÁX. POR PARCELA:	40 %
Nº MÁX. DE PLANTAS:	2
ALTURAS LIBRES DE PLANTAS (USO VIVIENDAS):	PLANTA BAJA: Mínimo 2,60 m.
	PLANTA PISO: Mínimo 2,50 m.
ALTURAS LIBRES DE PLANTAS (USO GARAJES):	ALTURA MÍNIMA: 2,20 m.
ALTURA MÁXIMA:	7 m.
FACHADA MÍNIMA:	No se establece

\*1. SEGÚN CONDICIONES ESTABLECIDAS EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL P.P.

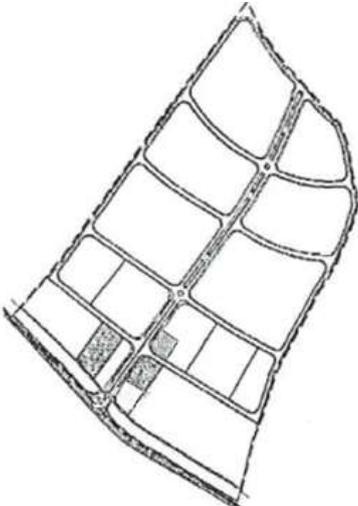
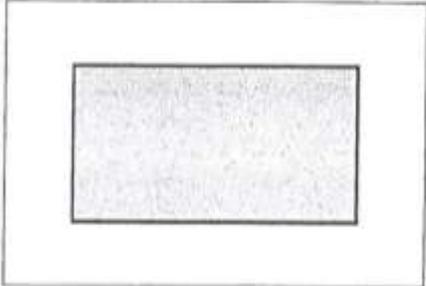
\*2. INCLUIDOS LOS CUERPOS SALIENTES

**Ficha de Planeamiento y Gestión. Uso Terciario. Edificación Aislada.**

MUNICIPIO	ASPE	IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR:	<b>ALCANÁ S-5</b>
-----------	------	----------------------------	-------------------

USO:	TERCIARIO	CALIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo Urbanizable No Pormenorizado (S.U.N.P.)
------	-----------	-------------------------	---



ESQUEMA PROPUESTA	TIPOLOGÍA
	 <p data-bbox="900 775 1230 801"><b>EDIFICACIÓN AISLADA</b></p>

USOS PERMITIDOS:	COMERCIAL AL POR MENOR. HOSPEDAJE.
------------------	---------------------------------------

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	
SUPERFICIE TOTAL:	5.468,69 m2
EDIFICABILIDAD:	Máx. 6.925 m2
	Parcela T1: 1,26 m2t / m2s Parcelas T2A y T2B: 1,272655 m2t / m2s
APARCAMIENTOS:	Dependiendo del Uso
SÓTANOS:	Permitidos *1
ALTURA MÍNIMA:	2,80 m. (Uso Comercial)
	2,60 m. (Uso Hospedaje)

CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN	
RETRANQUEOS *2:	≥ 3 m.
OCUPACIÓN MÁX. POR PARCELA:	75 %
Nº MÁX. DE PLANTAS:	2
ALTURA MÁXIMA:	10 m.

\*1. SEGÚN CONDICIONES ESTABLECIDAS EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL P.P.

\*2. INCLUIDOS LOS CUERPOS SALIENTES



**Ficha de Planeamiento y Gestión. Uso Residencial. Edificación Adosada.**

MUNICIPIO	ASPE	IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR:	<b>ALCANÁ S-5</b>
-----------	------	----------------------------	-------------------

USO:	RESIDENCIAL	CALIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo Urbanizable No Pormenorizado (S.U.N.P.)
------	-------------	-------------------------	---

ESQUEMA PROPUESTA	TIPOLOGÍA
	 <b>EDIFICACIÓN ADOSADA (EP)</b>

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	
TIPO DE ORDENACIÓN:	EDIFICACIÓN ABIERTA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:	EDIFICACIÓN ADOSADA (EP)
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS EN EL SECTOR:	290 Unidades
EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL:	Máx. 49.683 m2
COEFIC. EDIFICAB. NETA RESIDENCIAL:	0,41 m2 / m2s Manzana R7: 0,4108 m2 / m2s
SUP. MÍNIMA DE PARCELA:	1.000 m2
APARCAMIENTOS (En el interior de Parcela):	1,2 por Vivienda
SÓTANOS:	Permitidos *1



CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN	
RETRANQUEOS *2:	Lindero Frontal: 3 m.
	Lindero Posterior: 3 m.
	Otros Linderos: 3 m.
OCUPACIÓN MÁX. POR PARCELA:	40 %
Nº MÁX. DE PLANTAS:	2
ALTURAS LIBRES DE PLANTAS (USO VIVIENDAS):	PLANTA BAJA: Mínimo 2,60 m.
	PLANTA PISO: Mínimo 2,50 m.
ALTURAS LIBRES DE PLANTAS (USO GARAJES):	ALTURA MÍNIMA: 2,20 m.
ALTURA MÁXIMA:	7 m.
FACHADA MÍNIMA:	No se establece

\*1. SEGÚN CONDICIONES ESTABLECIDAS EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL P.P.

\*2. INCLUIDOS LOS CUERPOS SALIENTES

#### **Artículo 3.4.2 – Normas particulares de la zona residencial (R). Apartado Edificabilidad.**

- Edificabilidad.

El número máximo de viviendas permitido por manzana será el expresado en los planos y memoria del presente Plan Parcial.

La edificabilidad total no podrá exceder, en cada manzana, del producto de su superficie por el coeficiente de edificabilidad neta residencial.

El coeficiente de edificabilidad neta para el uso residencial es de 0,41 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, salvo en la manzana residencial 7 donde el coeficiente de edificabilidad neta para el uso residencial es de 0,4108 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

#### **Artículo 3.4.3 – Normas particulares de la zona Terciario (T). Apartado Edificabilidad**

- Edificabilidad.

La edificabilidad total no podrá exceder, en cada manzana, del producto de su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad terciaria, y viene recogida en los planos de ordenación.

El coeficiente de edificabilidad neta para el uso terciario es 1,26 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s para la parcela T1 y 1,272655 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s para las parcelas T2A y T2B.



**Artículo 3.4.4 – Normas aplicables a los espacios de titularidad pública.  
Apartado Normas particulares en la zona EQ de Equipamiento público.**

- Normas particulares en la zona EQ de equipamiento público.

Para satisfacer los requisitos señalados en el art. 22 de la L.R.A.U. se han reservado parcelas para dotaciones públicas, de uso y destino público, con una superficie total de 11.685,00 m2.

La norma específica que regula los usos y la edificación está recogida en el capítulo VI, Condiciones Particulares de los Usos Dotacionales.

**Planos de ordenación.**

El Plan Parcial del Sector 5 “Alcaná” consta de un total de 14 planos de los cuales se modifican los siguientes:

- Plano 2.1 “CALIFICACIÓN: USOS DEL SUELO” (Ver Anexo Planos).
- Plano 2.2 “SUPERFICIES, DENSIDAD, EDIFICABILIDAD y OCUPACIÓN (Ver Anexo Planos).

**Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes de las manzanas de uso residencial del Sector 5 “Alcaná”.**

**Planos de ordenación.**

El Estudio de Detalle para la Ordenación de Volúmenes de las Manzanas de Uso Residencial de dicho Sector tiene un total de 8 planos de los cuales se modifican los siguientes:

- Plano 3 “ORDENACIÓN PORMENORIZADA SEGÚN P.P. ZONIFICACIÓN” (Ver Anexo Planos).
- Plano 4 “ORDENACIÓN PORMENORIZADA SEGÚN P.P. APROVECHAMIENTOS” (Ver Anexo Planos).
- Plano 5 “PLANO DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES. DEFINICIÓN DE SUBPARCELAS” (Ver Anexo Planos).
- Plano 6 “PLANO DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES. APROVECHAMIENTOS Y RETRANQUEOS” (Ver Anexo Planos).
- Plano 7 “PLANO DE EJEMPLO DE NUEVA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES. DEFINICIÓN DE SUBPARCELAS” (Ver Anexo Planos).
- Plano 8 “PLANO DE EJEMPLO DE NUEVA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES. APROVECHAMIENTOS Y RETRANQUEOS” (Ver Anexo Planos).