

# MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "PEGO GOLF" (PEGO)



PROMOTOR:

**CONSTRUCCIONES HISPANO GERMANAS, S.A.U**

EQUIPO REDACTOR:

**ACTUA GESTIONDE ACTIVOS, S.L.**

**TALLER DE PAISAJE Y TERRITORIO, S.L.**



*FEBRERO 2023*

## NOTA INTRODUCTORIA

---

El Plan Parcial de Mejora del Sector Pego Golf, se aprobó definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 6 de noviembre del 2012, entrando en vigor a los 15 días de la publicación en Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, que se produjo en fecha 5 de abril del 2013.

El Plan Parcial de Mejora que, junto con el documento de Homologación parcial modificativa, se tramitó en el marco del Programa de Actuación Integrada, conforme al procedimiento previsto en la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante L.R.A.U), siendo tramitado a instancias de Inversiones Patrimoniales La Marina, S.A., que a la postre sería designado Agente Urbanizador.

El plan parcial no fue ejecutado, y el Programa adjudicado quedó resuelto, siendo intención del Ayuntamiento el desarrollo de este ámbito de vital importancia para el desarrollo económico y social de los habitantes de Pego.

Para desarrollar el Sector el Pleno del Ayuntamiento de Pego de fecha 3 de noviembre del 2022 publicó las bases que regirán la selección de la Alternativa Técnica y la adjudicación del Programa en régimen de gestión indirecta. El anuncio de licitación de las bases, que daba inicio al plazo para la presentación de Alternativas Técnicas, se publicó el 28 de noviembre del 2022.

La base 6 del concurso, en su literalidad establece:

### **BASE 6.- ADMISIBILIDAD DE VARIANTES DE PLANEAMIENTO.**

*Se admitirán propuestas de planeamiento que modifiquen la ordenación objeto de aprobación, con el fin de mejorar sus soluciones que hagan viable su programación en justa distribución de beneficios y cargas, si bien el alcance de las modificaciones propuestas se limitará a materias de ordenación pormenorizada de*

**Modificación Puntual del Plan Parcial "Pego Golf"**  
**MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

*competencia municipal, cuya aprobación, en su caso, se realizará de conformidad al procedimiento legalmente establecido por el ordenamiento jurídico de directa aplicación.*

*No se admitirán propuestas de planeamiento que modifiquen el ámbito territorial de la Unidad de Ejecución a programar, salvo que se trate de meros retoques o ajustes de detalle en algún punto perimetral de la actuación o de sus conexiones viarias.*

*En especial, se valorarán soluciones de planeamiento que permitan:*

*- La ordenación de las parcelas de resultado, en especial las de uso residencial, a fin de lograr la distribución de la edificabilidad resultante en las mismas mediante la reparcelación.*

*- Propuestas de ampliación de tipologías residenciales que permitan la viabilidad económica de la edificabilidad protegida a ubicar en la parcela de resultado*

Así pues, el presente documento de modificación puntual del Plan Parcial del Sector Pego Golf se redacta con la intención de concurrir al concurso de selección de Alternativas Técnicas, al amparo de la base 6 transcrita y con la finalidad de mejorar la ordenación vigente, tanto en aspectos formales como procedimentales y materiales.

Con ello, además, se cumple con la finalidad de las bases que se desprende claramente de los criterios de baremación establecidos en la Base 18.

Hay que recordar que la disposición transitoria primera de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, establece un plazo máximo de 6 años, a contar desde la entrada en vigor de la Ley, en el que deben de comenzar las obras de aquellas Declaraciones de Impacto Ambiental aprobadas con anterioridad al referido momento:

**Disposición transitoria primera. Régimen transitorio.**

- 1. Esta ley se aplica a todos los planes, programas y proyectos cuya evaluación ambiental estratégica o evaluación de impacto ambiental se inicie a partir del día de la entrada en vigor de la presente ley*
- 2. La regulación de la vigencia de las declaraciones de impacto ambiental se aplica a todas aquéllas que se publiquen con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.*
- 3. Las declaraciones de impacto ambiental publicadas con anterioridad a la entrada en vigor de estas perderán su vigencia y cesarán en la producción de los efectos que le son propios si no se hubiera comenzado la ejecución de los proyectos o actividades en el plazo máximo de seis años desde la entrada en vigor de esta Ley .En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el trámite de evaluación de impacto ambiental del proyecto conforme a lo establecido en esta Ley*
- 4. La regulación de la modificación de las declaraciones ambientales estratégicas y de las condiciones de las declaraciones de impacto ambiental se aplica a todas aquéllas formuladas antes de la entrada en vigor de esta Ley*

El plazo de 6 años finalizó el 9 de diciembre del 2019.

De conformidad con lo dispuesto en el régimen transitorio creado por la Ley 9/2006, de Evaluación Ambiental Estratégica, que fue sustituida por la Ley 21/2013, antes parcialmente citada, el Programa reclassificadorio se acompañó por un Estudio de Impacto Ambiental. El Estudio de Impacto Ambiental se emitió en fecha 14 de abril del 2008, siendo modificada en fecha 17 de octubre del 2008.

En consecuencia, dado que la DIA es anterior a la entrada en vigor de la Ley 21/2013 y puesto que no se iniciaron, antes del 9 de diciembre del 2019, las obras de urbanización, la declaración de impacto ambiental ha caducado, perdiendo todos sus efectos.

Si bien ello no afecta a la vigencia del Plan Parcial, que se aprobó cumpliendo todos los requisitos formales y materiales exigidos por la Legislación que le resultaba de aplicación, lo cierto es deja al plan vigente huérfano de una evaluación ambiental capaz de desplegar hoy todos sus efectos.



La tramitación de la presente modificación viene a solucionar este problema formal puesto que, acompañando al presente documento se acompaña el documento de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica.

Como se ha dicho, el problema es mas formal que material, por cuanto que la reclasificación del suelo fue objeto de evaluación ambiental, sin que haya habido cambios sustanciales en el Sector que afecten al medioambiente.

Por todo ello y teniendo en cuenta que la presente modificación únicamente afecta a la ordenación pormenorizada y considerando lo previsto en el artículo 46.3 del Decreto Legislativo 1/2021, DE 18 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje (en adelante TRLOTUP), el procedimiento ambiental por el que se debe tramitar es el **PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADO.**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 49.2. b) del TRLOTUP el órgano ambiental será el propio Ayuntamiento de Pego, al haberse evaluado ambientalmente el suelo con carácter previo, con ocasión de la emisión de la DIA que acompañó a la aprobación definitiva y modificarse únicamente los parámetros de ordenación pormenorizada del Plan, conforme a lo previsto en el TRLOTUP.

#### ***Artículo 49. El órgano ambiental.***

*1. El órgano ambiental será el órgano autonómico dependiente de la conselleria competente en medio ambiente, salvo en los supuestos establecidos en el apartado 2 de este artículo.*

*2. El órgano ambiental será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en los siguientes casos:*

*a) En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en el presente texto refundido.*

*b) En los instrumentos de planeamiento urbanístico que, en el desarrollo de planeamiento evaluado ambientalmente, afecten única y*

*exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable definida en el presente texto refundido.*

*c) En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación estructural del suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, sin modificar el uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural.*

## INDICE

<b>MEMORIA INFORMATIVA</b> .....	<b>8</b>
1.1.- ANTECEDENTES, NATURALEZA Y CONTEXTO DEL PRESENTE DOCUMENTO .....	9
1.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE Y LEGISLACIÓN APLICABLE.....	11
1.3.- IDENTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIÓN PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN DE SU CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	12
1.4.- ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA. NO AFECCIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL.....	13
1.5.- RELACION DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA CON LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA.....	15
1.6.- REGIMEN DE AFECCIONES DE ACUERDO A LA NORMATIVA SECTORIAL .....	17
1.7.- TRAMITACIÓN Y ÓRGANO COMPETENTE PARA SU APROBACIÓN .....	19
<b>MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA</b> .....	<b>20</b>
2.1.- DESCRIPCION PORMENORIZADA Y DETALLADA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA .....	20
2.1.1.- PROBLEMÁTICA DETECTADA .....	20
2.1.2.- SOLUCIÓN PROPUESTA.....	260
2.2.- NO AFECCIÓN DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.....	39
2.3.- AUSENCIA DE IMPACTO SOBRE LA SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICAS .....	40
2.3.1.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....	41
2.3.2.- VIABILIDAD ECONÓMICA.....	43
2.4.- CONCLUSIÓN.....	45
<b>NORMAS URBANÍSTICAS</b> .....	<b>47</b>
<b>FICHAS DE PLANEAMIENTO</b> .....	<b>48</b>
<b>PLANOS</b> .....	

## MEMORIA INFORMATIVA

## 1.1.- ANTECEDENTES, NATURALEZA Y CONTEXTO DEL PRESENTE DOCUMENTO.

Como se ha dicho "ut supra" el Plan Parcial que contiene la ordenación urbanística objeto de la licitación se aprobó en el seno de la tramitación de un Programa de Actuación Integrada iniciado a instancias de Inversiones Patrimoniales la Marina, S.L. al amparo del artículo 46 de la LRAU.

Dado que la propuesta de programación proponía la reclasificación de suelo no urbanizable, se acompañó la Alternativa Técnica del correspondiente Documento de Homologación Parcial Modificativa, Plan Parcial de Mejora y Estudio de Impacto Ambiental.

La Alternativa de Programa salió a información pública mediante resolución de Alcaldía de fecha 20 de diciembre del 2004, que fue publicado en el periódico de información general Levante, de fecha 21 de enero del 2005 y en el DOGV 4934 de 28 de enero del 2005.

El 5 de febrero del 2005, por resolución de Alcaldía, se resolvió ampliar el plazo de información pública en 20 días adicionales.

Finalmente el pleno de la Corporación de fecha 28 de junio del 2005 decidió aprobar provisionalmente el Programa, adjudicando la condición de urbanizador a Inversiones Patrimoniales la Marina, S.L.

En sede autonómica, la Comisión Territorial de Urbanismo de 30 de octubre del 2008 decidió suspender la aprobación definitiva hasta la subsanación de una serie de deficiencias técnicas y jurídicas que se había detectado en los informes evacuados en el trámite.

Al fin, el Pleno de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 6 de noviembre del 2012 aprobó definitivamente el Plan Parcial de Mejora y la Homologación Parcial Modificativa. El referido acuerdo de aprobación definitiva fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante de fecha 5 de abril del

2013.

Una vez obtenida la condición de Agente Urbanizador, se superó el plazo de vigencia del Programa establecido en el Convenio Urbanístico y en el artículo 29.5 de la LRAU sin que el urbanizador hubiese iniciado la gestión del Programa, incumpliendo sus compromisos de presentación del Proyecto de Urbanización y Reparcelación.

Ante este incumplimiento flagrante, el 26 de mayo del 2020, mediante resolución de Alcaldía se acordó iniciar el procedimiento de resolución del Programa. El Dictamen del Consell Jurídic Consultiu se emitió el 4 de noviembre del 2020. El expediente concluyó con el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Pego de fecha 19 de noviembre del 2020, en el que se decidió dejar sin efecto la programación, incautando el aval, pero con el mantenimiento del planeamiento aprobado con el Programa.

El 23 de diciembre del 2020, Inversiones Patrimoniales la Marina presentó recurso de reposición que fue desestimado en la totalidad de sus pretensiones, en el Pleno de 4 de noviembre del 2021, con lo que el acto adquirió firmeza en vía administrativa y, ante la ausencia de reclamación judicial, devino definitivo.

A la vista de estos antecedentes, el Pleno del Ayuntamiento de Pego de fecha 3 de noviembre del 2022 publicó las bases que regirán la selección de la Alternativa Técnica y la adjudicación del Programa en régimen de gestión indirecta. El anuncio de licitación de las bases, que daba inicio al plazo para la presentación de Alternativas Técnicas, se publicó el 28 de noviembre del 2022.

## **1.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE Y LEGISLACIÓN APLICABLE.**

Como ya se ha expuesto anteriormente, el objeto de la presente Modificación Puntual lo constituye el Plan Parcial del Sector "Pego Golf", en su versión vigente, que fue aprobado en fecha 6 de noviembre del 2012, tras su publicación en el BOP de la Provincia de Alicante de fecha 5 de abril del 2013.

En lo que se refiere a la legislación aplicable a la presente Modificación Puntual del Plan Parcial " Pego Golf" le resulta de aplicación el siguiente bloque

normativo: destacamos:

- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, de la Generalitat, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (TRLOTUP).
- Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV).
- A nivel estatal, es de aplicación el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 3/ /2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Decreto 201/2015, de 29 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de acción territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA)

Seguidamente se realiza una breve descripción de la modificación planteada.

### **1.3.- IDENTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIÓN PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN DE SU CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.**

La presente propuesta se realiza con la finalidad de mejorar la ordenación contenida en el Plan Parcial vigente, dando solución a los tres problemas que el pliego de bases de contratación expone de manera más o menos explícita: A saber,

1. Una ordenación de las parcelas de resultado, más coherente, en especial las de uso residencial, a fin de lograr distribución de la edificabilidad resultante en parcelas de resultado que puedan reunir la



condicione jurídica de solar mediante la aprobación de la reparcelación.

2. Reconfiguración de la parcela destinada a vivienda protegida para poder conseguir su viabilidad económica.
3. Dotar al planeamiento de una evaluación ambiental vigente, mediante la aprobación de la evaluación ambiental y territorial estratégica tramitada por el procedimiento simplificado.

La apertura de la licitación, así como la redacción de las bases, en las que se plasma la voluntad municipal, se presenta como un procedimiento apto para plantear la presente modificación del Plan

#### **1.4.- ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA. NO AFECCIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL.**

El objeto de la presente Modificación Puntual, según se desprende de lo expuesto hasta ahora, afecta únicamente a aspectos de las Ordenanzas particulares relativas a la volumetría y edificación, morfología de parcelas y ubicación de determinados dotacionales, con lo que se ciñe a cuestiones de ordenación pormenorizada (art. 35.TRLOTUP).

##### ***Artículo 35. Determinaciones de la ordenación pormenorizada.***

*1. La ordenación pormenorizada se establece como desarrollo de la ordenación estructural y contendrá las siguientes determinaciones:*

*a) La definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esté establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran.*

*b) La red secundaria de dotaciones públicas.*

*c) La delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen.*

*d) La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano y a cada sector del suelo urbanizable.*

e) La delimitación del trazado de las vías pecuarias en el transcurso por suelo urbano o urbanizable, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.

f) La delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural.

g) La fijación de alineaciones y rasantes.

h) El establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación.

i) La delimitación de unidades de ejecución, continuas o discontinuas. En el suelo urbano identificará los ámbitos sujetos a actuaciones aisladas en las que el nuevo plan mantiene el aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior y aquellas otras que se someten al régimen de las actuaciones de dotación a las que el planeamiento les hubiera atribuido un incremento de aprovechamiento sobre el anteriormente establecido, junto a las afectadas al uso dotacional público derivadas de dicho incremento.

j) La delimitación de ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refiere el artículo 76 de este texto refundido y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

k) En los núcleos urbanos tradicionales de municipios con población inferior a 2.000 habitantes, sin crecimiento o con crecimiento escaso, la delimitación de pequeñas zonas con la amplitud necesaria para acoger las demandas de la población residente, prolongando la morfología tradicional de calles y edificación, y con exigencias más sencillas de urbanización derivadas de su densidad moderada, su entorno agrario y la escasa motorización. Estos ámbitos se desarrollarán como actuaciones aisladas según el artículo 73.3.b de este texto refundido.

2. Para la regulación de las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, se tomará en consideración el instrumento de paisaje que acompañe al plan.

3. Las ordenanzas municipales de policía de la edificación regularán los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definatorias de la edificabilidad o el destino del suelo.

También pueden regular, en términos compatibles con el planeamiento, las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble, la implementación de las instalaciones y obras necesarias para reducir el consumo de energía primaria no renovable, así como aquellas que favorezcan el confort térmico del inmueble. Entre estas se admite la regulación mediante ordenanza de las obras necesarias para la mejora de la accesibilidad, el aislamiento térmico del inmueble, así como la instalación de nuevos espacios exteriores que favorezcan el soleamiento y aireación del inmueble. Las ordenanzas deberán ser conformes con las disposiciones estatales o autonómicas relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones y, en ningún caso,

*menoscabarán las medidas establecidas para la protección del medio ambiente y del paisaje urbano o de los bienes catalogados de interés cultural o histórico.*

Todas las modificaciones que se proponen forman parte de la ordenación pormenorizada, según recoge expresamente el apartado e) del citado art. 35.1 TRLOTUP.

No nos encontramos, por tanto, ante ninguno de los supuestos subsumibles en el art. 21.1 del TRLOTUP que afecten a la ordenación estructural, por lo que la competencia de regulación de la presente Modificación Puntual es de ámbito únicamente local.

### **1.5.- RELACION DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA CON LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA.**

El alcance de la modificación propuesta, tal y como acabamos de exponer, se refiere a cuestiones de ordenación pormenorizada. No se afecta a la edificabilidad en el ámbito, ni se modifican magnitudes o parámetros estructurales, ni afectan al modelo territorial establecido en el Plan General de Pego sobre los suelos de desarrollo, ni a cuestiones definitorias del mismo. Por tanto, se trata de modificaciones sobre la normativa y a nivel gráfico de menor calado de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial de desarrollo del Sector "PEGO GOLF que, por su propio alcance, ni afectan ni contravienen los objetivos y principios vinculantes regulados en la ETCV.

### **1.6.- REGIMEN DE AFECCIONES DE ACUERDO A LA NORMATIVA SECTORIAL.**

Por el interior del Sector discurren diversos barrancos cuyos cauces, de conformidad con las exigencias derivadas del acuerdo de aprobación definitiva, mantienen la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección, perteneciendo al dominio público hidráulico. El artículo 2 del Real Decreto Legislativo 1/2001, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas en el apartado b) incluye los cauces de los barrancos dentro del dominio público hidráulico.

## **Artículo 2. Definición de dominio público hidráulico**

*Constituyen el dominio público hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en esta Ley:*

- a) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.*
- b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.***
- c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.*
- d) Los acuíferos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.*
- e) Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar.*

Las modificaciones introducidas en el presente documento, presenta mejoras puntuales en la ordenación pormenorizada, por lo que se mantiene la planta de ordenación de las parcelas de resultado, salvo las excepciones que expresamente se contemplan en esta modificación, por lo que no se alteran las servidumbres establecidas en el plan vigente, ni las zonas de policía que condicionan los usos a implantar. Por ello, los informes evacuados por Confederación en el trámite de aprobación definitiva del Plan original, son trasladables a esta propuesta que, en consecuencia, no tendría incidencia alguna por la aplicación de la legislación sectorial en materia de Aguas.

Tampoco tiene incidencia en materia arqueológica, teniendo plena eficacia el informe arqueológico emitido con ocasión de la aprobación definitiva del planeamiento vigente.

## **Artículo 6. Definición de riberas. Documentación relacionada**

*1. Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.*

*Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:*

- a) A una zona de **servidumbre de cinco metros de anchura**, para uso público que se regulará reglamentariamente.*
- b) A una zona de **policía de 100 metros de anchura** en la que se **condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.***

*2. En las zonas próximas a la desembocadura en el mar, en el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la*

*seguridad de personas y bienes, podrá modificarse la anchura de ambas zonas en la forma que reglamentariamente se determine.*

## **1.7.- TRAMITACIÓN Y ÓRGANO COMPETENTE PARA SU APROBACIÓN.**

Dado que el presente documento se ciñe a determinaciones de carácter pormenorizado se considera que el órgano competente para la aprobación definitiva será el Ayuntamiento, ello en aplicación del art. 44.5 de la LOTUP, sin perjuicio de las competencias mancomunadas y de las que se atribuyen a la Generalitat. Acompaña a esta modificación, el documento de inicio de la preceptiva Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, en el que se justifica que no ha habido modificaciones sustanciales en el ámbito en relación al momento en el que se emitió la declaración de impacto ambiental caducada. Deberá ser el órgano de Consellería el que deberá validar esta tramitación por el procedimiento simplificado de conformidad con los artículos 51, 52 y 53 del TRLOTUP.

Dado que el plan forma parte de una Alternativa Técnica de Programa, se deberá incardinar el procedimiento de modificación del planeamiento en el procedimiento de licitación abierto.

- Por aplicación del artículo 130.2 del TRLOTUP, se someterá a información pública durante un periodo de tres meses, junto con el resto de los documentos que componen la Alternativa Técnica y junto con el resto de Alternativas Técnicas presentadas, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 53.2 TRLOTUP, esto es, publicación de sendos anuncios en el DOGV y en prensa escrita de gran difusión, con puesta a disposición del público de los documentos que integran las AT concurrentes .
- Consulta a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas.
- En caso de que, como consecuencia de los antedichos informes y fase de Información Pública, hubieran de introducirse cambios sustanciales en la

**Modificación Puntual del Plan Parcial "Pego Golf"**  
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

propuesta, se comunicará a los interesados con nuevo sometimiento a información pública por el plazo de 20 días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. Ello, con requerimiento del órgano ambiental y territorial a fin de que emita informe que determine si las modificaciones a introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica por sí presentar dichos efectos significativos.

- Aprobación definitiva.
- Publicación del acuerdo de aprobación definitiva, con sus normas urbanísticas, en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante.

Como se ha dicho las modificaciones del Plan Parcial no son sustanciales, refiriéndose las mismas a la ordenación pormenorizada del plan relativa a la volumetría cambio morfológico de algunas parcelas, creación de un vial de la red secundaria, cambio de ubicación del dotacional administrativo y mejora en los elementos de conexión con el entorno. En ningún caso no se modifica ni la edificabilidad ni los parámetros estructurales del Plan Parcial.

## MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA



## 2.1.- DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA Y DETALLADA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

### 2.1.1.- PROBLEMÁTICA DETECTADA.

Como ya se ha apuntado, la presente Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector denominado " PEGO GOLF" pretende dar solución a diversos problemas que contiene la ordenación pormenorizada vigente, tal y como se evidencia en las bases de programación, al ponderar de manera muy importante la introducción de variantes que pudiesen solucionar los problemas respecto a la futura reparcelación generan las parcelas residenciales existentes. Así, los problemas encontrados son los siguientes:

#### **a) Diseño de las parcelas de uso residencial libre**

Las parcelas de uso residencial tienen una dimensión que hace complicado la configuración, en sede reparcelatoria, de solares edificables, tal y como muestra la siguiente imagen.



Consciente el Ayuntamiento de este problema, las bases de programación en la base 6 establece la posibilidad de introducir variantes en la ordenación para solucionar, entre otros, este problema en la configuración de las manzanas edificables.

*En especial, se valorarán soluciones de planeamiento que permitan:*

- La ordenación de las parcelas de resultado, en especial las de uso residencial, a fin de lograr la distribución de la edificabilidad resultante en las mismas mediante la reparcelación.

**b) Diseño de la parcela destinada de uso residencial afecto a protección pública.**

Otro problema se plantea en relación a la viabilidad económica de la vivienda de protección pública ya que la tipología resultante de la aplicación de los parámetros urbanísticos hace difícil su rentabilidad. Además, la morfología de la parcela dificulta la edificación de las parcelas de resultado.

Las bases ponderan de manera muy positiva

*En especial, se valorarán soluciones de planeamiento que permitan:*

(...)

- *Propuestas de ampliación de tipologías residenciales que permitan la viabilidad económica de la edificabilidad protegida a ubicar en la parcela de resultado.*



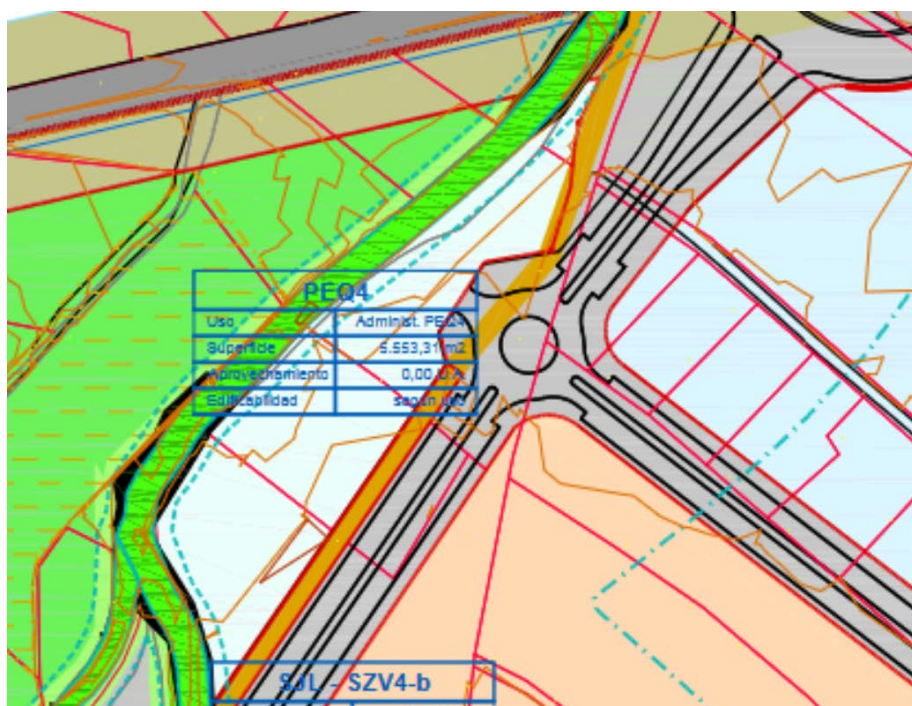
Además, se ha detectado la imposibilidad de agotar la edificabilidad de la parcela R2.B VPP, ya que con el coeficiente de ocupación prevista y con el número de

plantas máximas permitidas, únicamente se pueden materializar 47.360 m<sup>2</sup>, de los 49.017,60 m<sup>2</sup> previstos por el planeamiento. Esto hace que se reduzca la edificabilidad sujeta a protección pública, con el incumplimiento de facto, del porcentaje mínimo legalmente establecido.

**c) Inadecuado emplazamiento y morfología del dotacional administrativo.**

La parcela de dotacional administrativo tiene un emplazamiento totalmente inadecuado puesto que la conexión del vial perimetral de servicio del Plan que discurre paralelo a la CV-700, que no se dibuja en el planeamiento, pese a que si se grafía en la rotonda el encuentro con el citado vial, partirá en dos la parcela. La conexión con esta rotonda es necesaria, al no poderse entroncar el vial perimetral en la rotonda prevista en la CV-700.

Por otra parte, el emplazamiento y la morfología de esta parcela hacen que este dotacional tenga un carácter totalmente residual.





**d) Falta de definición del vial perimetral en el tramo situado al sur del Sector.**

El vial perimetral, en el tramo situado al sureste de la actuación, está definido de manera deficiente, siendo inexistente en algunos tramos, lo que es importante ya que priva a algunas parcelas del Sector de acceso rodado, parcelas que, en consecuencia, no tendrían la condición de solar.

**e) Falta de justificación del vial peatonal.**

La gran afluencia de personas en horas punta generadas por los dotacionales públicos asistencial, educativo y administrativo, así como los dotacionales deportivos, público y privado, el acceso al área de protección arqueológica y el terciario, hacen que resulte claramente insuficiente el vial de borde que separa el ámbito, del sector 2.

Se hace necesario contemplar el acceso rodado a través del vial definido como peatonal en el plan vigente, para que los usos implantados puedan funcionar correctamente.



**f) Falta de atribución de coeficientes correctores a los equipamientos deportivos privados.**

De nuevo hay que hacer mención a la base 6 que posibilita la presentación de variantes.

**Modificación Puntual del Plan Parcial "Pego Golf"**  
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

En especial, se valorarán soluciones de planeamiento que permitan:

- La ordenación de las parcelas de resultado, en especial las de uso residencial, a fin de lograr la distribución de la edificabilidad resultante en las mismas mediante la reparcelación.

El plan vigente no fija coeficientes correctores a tres usos; el dotacional deportivo, el campo de golf y la hípica.

CALCULO APROVECHAMIENTO							
		Superficie	Coef. Edif	Coef. Uso	Aprovech.	Unid. Aprov.	Edif. Total
Residencial	R1	35.679,42 m <sup>2</sup>	0,5500 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,72	0,3960 UA/m <sup>2</sup> s	14.129,05 UA	19.623,68 m <sup>2</sup> t
	R2.A	47.557,07 m <sup>2</sup>	0,5500 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,72	0,3960 UA/m <sup>2</sup> s	18.832,60 UA	26.156,39 m <sup>2</sup> t
	R3.A	33.251,94 m <sup>2</sup>	0,5500 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,72	0,3960 UA/m <sup>2</sup> s	13.167,77 UA	18.288,57 m <sup>2</sup> t
	R3.B	51.894,73 m <sup>2</sup>	0,2824 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	1,00	0,2824 UA/m <sup>2</sup> s	14.656,07 UA	14.656,07 m <sup>2</sup> t
	R4	89.319,21 m <sup>2</sup>	0,2824 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	1,00	0,2824 UA/m <sup>2</sup> s	25.225,46 UA	25.225,46 m <sup>2</sup> t
	R5	35.097,51 m <sup>2</sup>	0,2824 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	1,00	0,2824 UA/m <sup>2</sup> s	9.912,21 UA	9.912,21 m <sup>2</sup> t
	R2.B-VPP	29.600,00 m <sup>2</sup>	1,6560 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,69	1,1429 UA/m <sup>2</sup> s	33.830,13 UA	49.017,60 m <sup>2</sup> t
<b>TOTAL</b>		<b>322.399,88 m<sup>2</sup></b>				<b>129.753,29 UA</b>	<b>162.879,98 m<sup>2</sup>t</b>
Terciario	C1	19.152,64 m <sup>2</sup>	0,6032 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,50	0,3016 UA/m <sup>2</sup> s	5.776,85 UA	11.553,70 m <sup>2</sup> t
	C2	43.053,49 m <sup>2</sup>	0,6032 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,50	0,3016 UA/m <sup>2</sup> s	12.985,87 UA	25.971,73 m <sup>2</sup> t
	H1	58.511,91 m <sup>2</sup>	0,6032 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,25	0,1508 UA/m <sup>2</sup> s	8.824,23 UA	35.296,92 m <sup>2</sup> t
<b>TOTAL</b>		<b>120.718,04 m<sup>2</sup></b>				<b>27.586,95 UA</b>	<b>72.822,35 m<sup>2</sup>t</b>
Deportivo-Recreativo	Deportivo	24.869,87 m <sup>2</sup>	0,1050 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,00	0,0000 UA/m <sup>2</sup> s	0,00 UA	2.611,34 m <sup>2</sup> t
	Golf	620.448,93 m <sup>2</sup>	0,0050 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,00	0,0000 UA/m <sup>2</sup> s	0,00 UA	3.102,24 m <sup>2</sup> t
	Hípica	27.657,63 m <sup>2</sup>	0,1050 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,00	0,0000 UA/m <sup>2</sup> s	0,00 UA	2.904,05 m <sup>2</sup> t
<b>TOTAL</b>		<b>672.976,43 m<sup>2</sup></b>				<b>0,00 UA</b>	<b>8.617,63 m<sup>2</sup>t</b>
<b>TOTALES</b>		<b>1.116.094,35 m<sup>2</sup></b>				<b>157.340,24 UA</b>	<b>244.319,96 m<sup>2</sup>t</b>

A este respecto el artículo 78 del TRLOTUP establece:

**Artículo 78. Cálculo del aprovechamiento tipo.**

1. El plan de ordenación pormenorizada determinará el **aprovechamiento tipo** en función del aprovechamiento objetivo de los terrenos incluidos en el área de reparto prevista en dicho plan, homogeneizado por la aplicación, a la superficie edificable correspondiente a cada uso, de coeficientes correctores, que expresen la relación entre los diferentes valores de repercusión de cada uso, justificados según un estudio de mercado; el aprovechamiento objetivo total, así homogenizado, se dividirá por la superficie total del área de reparto, incluyendo las superficies exteriores al mismo que sean adscritas para la obtención de elementos de la red primaria y excluyendo las superficies de suelo público preexistentes en el área de reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan, salvo las que consten obtenidas de forma onerosa por la administración, que darán lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento a su favor, en los términos previstos en el artículo 88 de este texto refundido. El resultado

*obtenido de la división indicada será el aprovechamiento tipo del área de reparto.*

*2. Para el cálculo del aprovechamiento tipo en régimen de actuaciones integradas, la ordenación pormenorizada, sobre la base de los criterios establecidos en la ordenación estructural, tal y como regula el artículo 32 de este texto refundido, delimitará áreas de reparto y calculará sus correspondientes aprovechamientos tipo. En todo caso, deberá quedar garantizado el justo reparto de beneficios y cargas, a materializar en las reparcelaciones, y se justificará la viabilidad de las áreas de reparto y las medidas adoptadas para su mayor equidad.*

*3. El cálculo del aprovechamiento tipo se concretará en la ordenación pormenorizada en metros cuadrados homogeneizados de edificabilidad de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo.*

En consecuencia, con la legislación vigente, el cálculo del aprovechamiento tipo es una determinación de la ordenación pormenorizada que debe contemplar coeficientes correctores de los distintos usos y tipologías susceptibles de producir rendimientos económicos diferentes conforme a los valores de repercusión obtenidos de los distintos valores en venta del producto inmobiliario resultante.

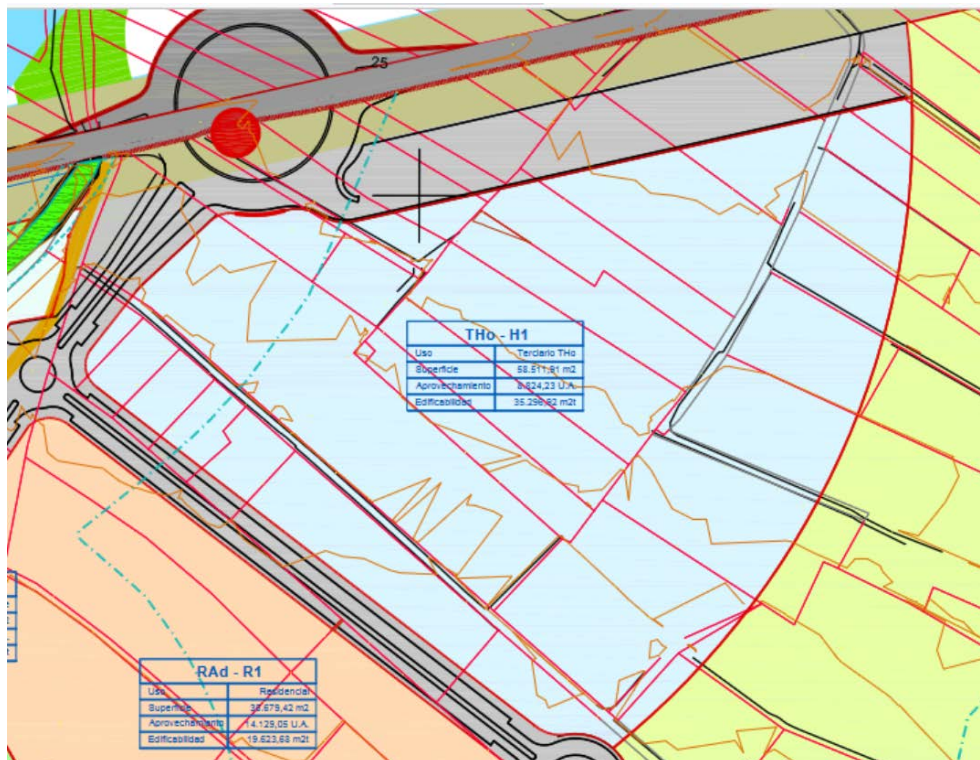
La ausencia de coeficientes de estos tres usos susceptibles de producir rendimientos económicos diferenciados, no se ajusta a las previsiones del citado artículo, impidiendo el justo reparto de beneficios y cargas, lo que tiene especial importancia, si se tiene en cuenta que la base 12 apartado I) establece la obligación del adjudicatario del Programa de quedarse con el suelo destinado al campo de golf. La ausencia de coeficientes correctores perjudica el derecho de los propietarios del Sector tanto en la distribución de derechos como en la contribución en las cargas de estas tres parcelas.

**g) La falta de mercado del producto inmobiliario diseñado en la parcela hotelera.**

En el citado informe de viabilidad económica se indica que la oferta hotelera más próxima al Sector Pego Golf está conformada por un total de 386 habitaciones que se dividen en 186 habitaciones en el hotel Denia La Sella Golf Resort de categoría 5 estrellas y 200 habitaciones en el hotel Oliva Nova Beach de categoría 4 estrellas, por lo que la puesta en funcionamiento del nuevo hotel con 250 habitaciones,



supondría aumentar la oferta de un mismo producto en un 65%, lo que posiblemente podría repercutir en los niveles de ocupación, tanto del nuevo hotel como de los dos ya existentes en emplazamientos próximos.



### 2.1.2.- SOLUCIÓN PROPUESTA.

#### a) Diseño de las parcelas de uso residencial libre para facilitar la reparcelación

Dado el enorme tamaño de las parcelas, con una gran profundidad edificable, se dificulta la posterior configuración de solares en el Proyecto de Reparcelación. Esta circunstancia es uno de los aspectos en los que, como se ha expuesto, el pliego pone el foco de las eventuales variantes.

Para mejorar esta situación, se genera un vial de la red secundaria con un ancho de 14,5 metros y de sentido único, que recorre todo el suelo residencial, desde el vial que delimita el uso terciario, discurriendo paralelo al campo de golf, generando una franja de viviendas unifamiliares aisladas que lindarán con el campo de golf.

Con la definición de este vial se consigue un doble objetivo:



**Modificación Puntual del Plan Parcial "Pego Golf"**  
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

- ✓ Se aumenta de forma considerable el frente de fachada de las parcelas destinadas a vivienda Unifamiliar Aislada (parcelas RII.1, RII.2, RII.3, RII.4 y RII.5), dotando a estas de unos fondos edificables tales que permiten una mayor versatilidad y modulaciones de superficies de parcela, lo que permite ampliar el producto inmobiliario a construir.
- ✓ Se dota a las parcelas de uso Unifamiliar en Hilera y Edificación Plurifamiliar Abierta (RI.1, RI.2, RI.3, RI.4 y RIII.1), de acceso rodado, por al menos dos de sus frentes, lo que permitirá ampliar las posibles soluciones de implantación de las edificaciones, accesos y urbanizaciones interiores a modo de complejos residenciales.



El vial generado supera con creces los anchos mínimos previstos en el anexo IV del TRLOTUP, teniendo en cuenta el IEB previsto en el plan parcial.

<b>Anchura mínima de los viales</b>	<b>Vial de sentido único</b>	<b>Vial de doble sentido</b>
Residencial; IEB > 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .	16 metros.	20 metros.
0,30 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> < IEB < 0,60 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> .	12 metros.	16 metros.
IEB < 0,30 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> .	10 metros.	12 metros.
Terciario.	16 metros.	20 metros.
Industrial.	18 metros.	24 metros.

Respecto a las parcelas de residencial aislado lindantes con el campo de golf, mediante estudio de detalle, de conformidad con lo establecido en el artículo 41 del TRLOTUP, se podrán reordenar volúmenes y alineaciones en grupos de cuatro parcelas. Para ello se podrán crear viales privados que den acceso a cada una de las parcelas. También podrán reordenarse volúmenes con la creación de los viales que se precisen mediante Estudios de Detalle, en el resto de parcelas de uso residencial. Se permitirá la creación de complejos inmobiliarios.

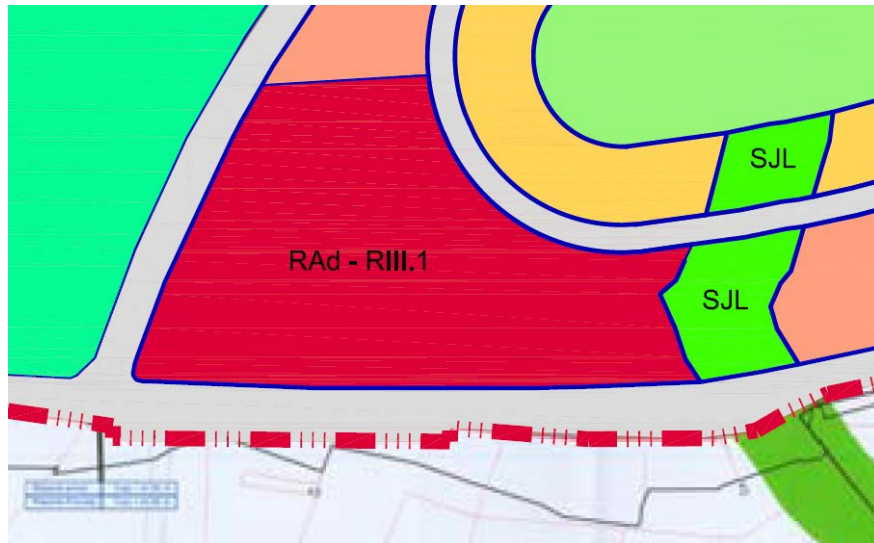
Puesto que en estos momentos es imposible llevar a cabo un esbozo de reparcelación, para el caso de que, pese a la modificación operada mediante el presente documento, sigan configurándose el Proyecto de Reparcelación parcelas de un tamaño excesivo, se permitirán tanto la aprobación de Estudios de Detalle, como la creación de complejos inmobiliarios.

**b)Nuevo diseño de la parcela destinada de uso residencial afecto a protección pública.**

Como ha quedado indicado al detectar los problemas del Plan vigente, sobre la parcela de afecta a VPP no se podía agotar toda la edificabilidad prevista por el Plan.

La creación del nuevo vial de 14.50 m de ancho, y de la franja de las parcelas de residencial unifamiliar aisladas paralelas al campo de golf, se reduce el suelo de esta parcela lo que obliga a su reconfiguración.

El perímetro de esta parcela es totalmente irregular en el planeamiento vigente, lo que le confiere una pésima morfología, que limita en mucho las posibilidades de emplazamiento de las edificaciones y la optimización de los espacios. Por ello se ha procedido a reconfigurar los lindes de la misma con las parcelas RI.2 y RI.3 de forma que se estos guarden alineaciones rectas con las parcelas colindantes y se pueda recuperar la superficie que se había detraído con la creación del nuevo vial y con la disposición de las parcelas de vivienda unifamiliar aislada.



Para posibilitar que la edificabilidad máxima permitida se pueda materializar, se modifica la ordenanza particular de este uso, para permitir el incremento del número de plantas para conseguir un doble objetivo:

1. Poder agotar la edificabilidad de la parcela, lo que permitirá que pueda materializarse el 30% de la reserva prevista por el Plan.
2. Liberar suelo para poder implantar en el suelo vacante elementos comunes, del tipo piscina, pádel, jardines etc.. que incremente la calidad de las promociones que se realicen, sincronizando con el producto inmobiliario de su entorno, creándose la tipología de "pueblo mediterráneo" que encaja bien con la zona donde se ubican. Se evita así, la configuración de un gueto dentro del propio Sector.

Con ello se da cumplimiento al objetivo segundo previsto en el apartado segundo de la Base 6.

*En especial, se valorarán soluciones de planeamiento que permitan:*

(...)

*- Propuestas de ampliación de tipologías residenciales que permitan la viabilidad económica de la edificabilidad protegida a ubicar en la parcela de resultado.*

La ordenanza particular recoge que sobre esta parcela se pueden edificar 4

alturas (PB+3) con lo que se mantienen las vistas sobre el equipamiento deportivo privado.

**c) Nuevo emplazamiento del dotacional público administrativo y nueva configuración de la parcela.**

Como se ha dicho en el apartado de descripción de los problemas que presenta la ordenación vigente, el vial perimetral que discurre por el norte del sector paralelo a la CV-700 debe conectar con la rotonda cuyo encuentro se ha previsto en el vial que separa el uso dotacional y terciario en el Plan Parcial aprobado, de forma que la parcela dotacional pública quedaría partida en dos, imposibilitando el uso para el que se ha diseñado.

La parcela, tal y como se concibe en el Plan Parcial aprobado, es un espacio totalmente residual, lo que no casa con las previsiones que la Ley exige para los suelos dotacionales.

Como antídoto para solucionar este problema se propone un nuevo emplazamiento para esta parcela junto con el dotacional asistencial y el dotacional educativo, cuyo acceso se refuerza con la transformación del vial peatonal de 25 m de ancho, en un vial mixto, que dota de acceso rodado a la parcela dotacional educativa por dos de sus frentes, solventándose así, la aglomeración de personas y vehículos en las horas punta.

Una vez modificado el emplazamiento, se le otorga la morfología más apta para el uso al que se destina.

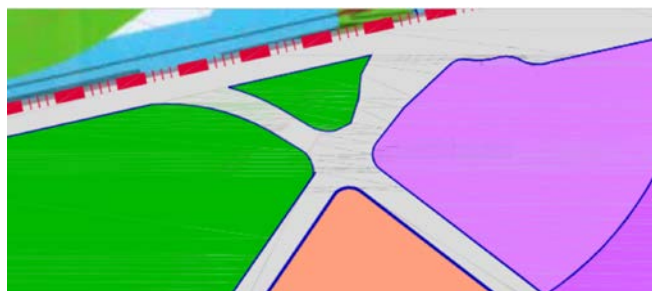
PLAN PARCIAL APROBADO



MODIFICACION PLAN PARCIAL



Con ello, es posible realizar la conexión del vial perimetral con el resto de la actuación sin afectar a la rotonda prevista en el planeamiento vigente que ya fue informada favorablemente con ocasión de la aprobación definitiva del Plan. La conexión se realizará tal y como aparece en la siguiente imagen:



#### **d) Definición del vial perimetral al sur del Sector.**

La modificación mantiene un vial de 20 metros que resuelve la indefinición del plan vigente en este punto.

Dicho vial se ejecutará como ampliación al vial existente en el suelo urbano consolidado de la urbanización colindante, teniendo la finalidad propia de un vial de borde y resolviendo los problemas que la indefinición del plan aprobado amenazaba la funcionalidad del Sector.



#### **e) Transformación del vial peatonal en un vial mixto.**

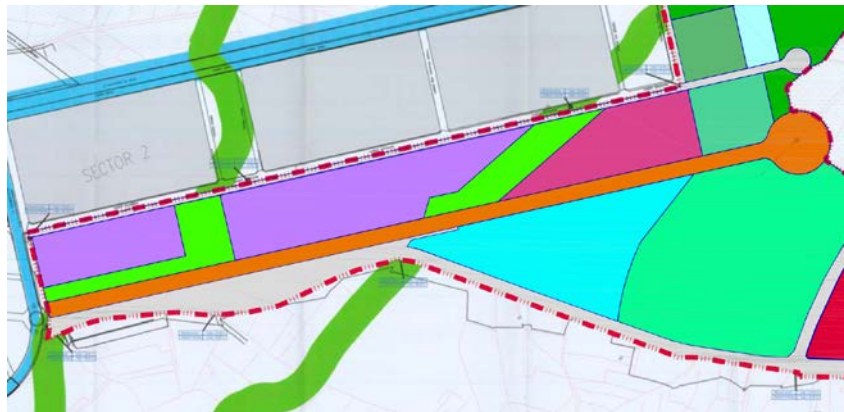
El plan vigente configuraba un vial peatonal de 25 metros de ancho, con 1,5 kilómetros.



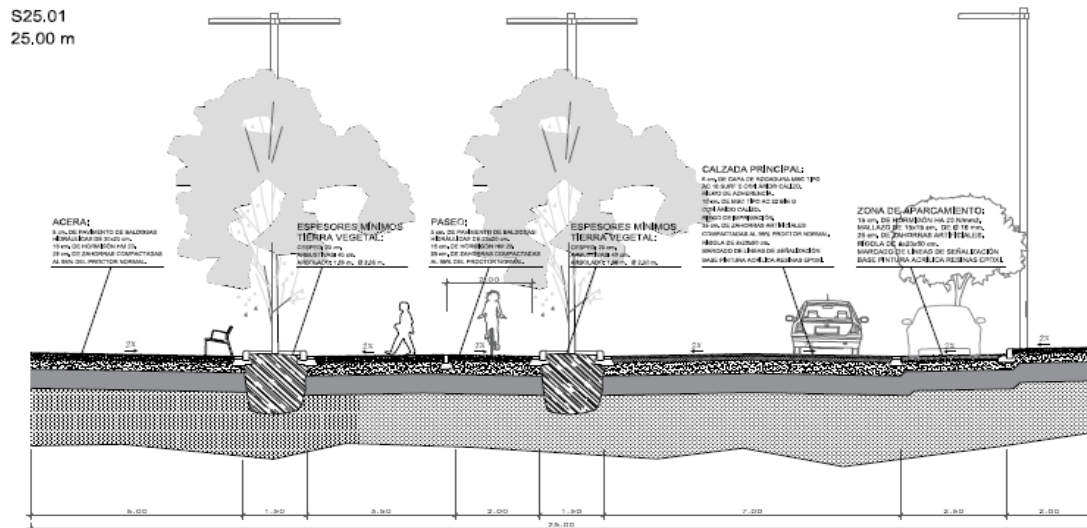
**Modificación Puntual del Plan Parcial "Pego Golf"**  
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

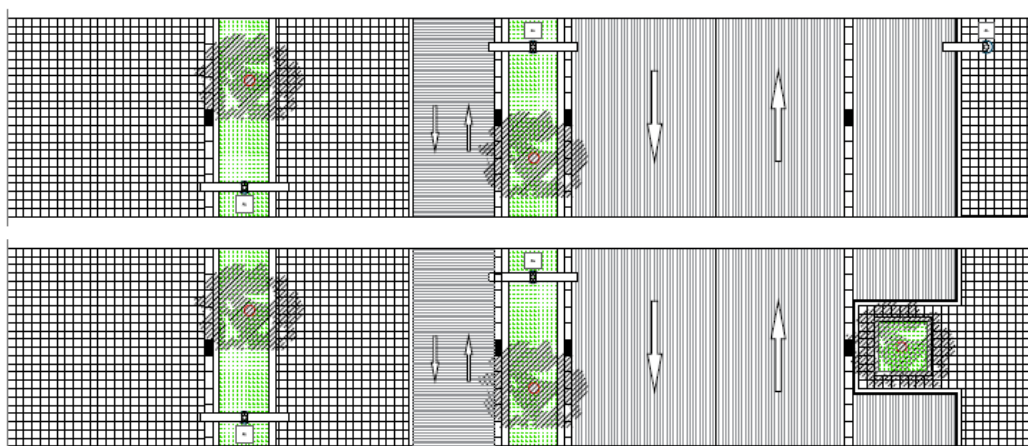
La afluencia de personas y vehículos en las horas punta, tanto en los dotacionales deportivos, el terciario y el resto de dotacionales exige la transformación del vial peatonal en el que, manteniendo su recorrido peatonal y de bicicletas a modo de bulevar, se permite también el acceso de vehículos.

Además, se facilita el acceso al hotel y salón de convenciones Benigalip, que se ubica en el suelo no urbanizable, y a la zona de protección arqueológica.



El vial mixto tendrá la siguiente sección





**f) Atribución de coeficientes correctores al campo de Golf, la hípica y el dotacional deportivo privado.**

Para poder llevar a cabo la perecuación de beneficios y cargas es necesario que todos los usos susceptibles de generar rendimientos económicos diferentes deben ponderarse mediante el establecimiento de los correspondientes coeficientes correctores.

Tal y como establece el artículo 35 del TRLOTUP la fijación del aprovechamiento tipo es una determinación correspondiente a la ordenación pormenorizada. No se altera la edificabilidad total, ni la edificabilidad correspondiente a los diferentes usos con lo que la modificación pretendida no modifica la ordenación estructural.



**Modificación Puntual del Plan Parcial "Pego Golf"**  
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

	SUPERFICIES (m <sup>2</sup> )				EDIFICABILIDADES (m <sup>2</sup> t)								
	USO	Nº	PARCELA	RESIDENCIAL	TERCIARIO	DEP-REC	Edif. Neta	RESIDENCIAL	TERCIARIO	DEP-REC	C.H.	T. HOMOG.	
<b>S E C T O R</b>	RAI	RI.1	23.984,45	23.984,45			<b>0,5278</b>	12.658,82			0,72	9.114,35	
	RAI	RI.2	23.244,55	23.244,55			<b>0,5278</b>	12.268,31			0,72	8.833,18	
	RAI	RI.3	53.379,23	53.379,23			<b>0,5278</b>	28.173,18			0,72	20.284,69	
	RAI	RI.4	70.071,94	70.071,94			<b>0,5278</b>	36.983,48			0,72	26.628,10	
	RAE	RII.1	9.112,32	9.112,32			0,2824	2.573,32			1,00	2.573,32	
	RAE	RII.2	16.668,34	16.668,34			0,2824	4.707,14		°	1,00	4.707,14	
	RAE	RII.3	23.480,66	23.480,66			0,2824	6.630,94			1,00	6.630,94	
	RAE	RII.4	8.337,20	8.337,20			0,2824	2.354,43			1,00	2.354,43	
	RAE	RII.5	26.603,27	26.603,27			0,2824	7.512,76			1,00	7.512,76	
	Rad	RIII.1	29.600,00	29.600,00			1,6560	49.017,60			0,69	33.822,14	
	TCo	C1	19.152,64		19.152,64		0,6032		11.553,70		0,50	5.776,85	
	TCo	C2	43.053,49		43.053,49		0,6032		25.971,73		0,50	12.985,86	
	THo	H1	23.689,46		23.689,46		0,6032		14.290,51		0,25	3.572,63	
	THo	H2	34.822,45		34.822,45		0,6032		21.006,41		0,25	5.251,60	
	TD	d	24.869,87			24.869,87	0,1050			2.611,34	<b>0,10</b>	0,00	
	TDh	h	27.657,63			27.657,63	0,1050			2.904,05	<b>0,10</b>	0,00	
	TDg	g	620.448,93			620.448,93	0,0050			3.102,24	<b>0,15</b>	0,00	
	SEQ	1	44.957,06										
	PEQ	2	78.318,12										
	PEQ	3	12.791,93										
	PEQ	4	5.553,31										
	SJL	-	46.671,08										
	SJLa	a	80.881,89										
PQL	1	78.318,12											
SRV	-	203.131,81											
		<b>1.628.799,75</b>	<b>284.481,96</b>	<b>120.718,04</b>	<b>672.976,43</b>			<b>162.879,98</b>	<b>72.822,35</b>	<b>8.617,63</b>		<b>150.048,01</b>	
			<b>1.078.176,43</b>					<b>244.319,96</b>					
<b>E S T A N D A R E S</b>	SUPERFICIE BRUTA SECTOR		<b>1.628.799,75</b>										
	SUPERFICIE LUCRATIVA		1.078.176,43		<b>66,19 %</b>								
	SUPERFICIE DOTACIONES		550.623,32		<b>33,81 %</b>								
	ZONAS VERDES		205.871,09		12,64 %								
	EQUIPAMIENTOS		141.620,42		8,69 %								
	VIARIO		203.131,81		12,47 %								
	IER			0,10									
	IET			0,05									
	IEB			0,15									
	SUPERFICIE AREA REPARTO		<b>1.628.799,75</b>										
SUPERF. SECTOR		1.628.799,75											
SUPERF. DOTAC. EXIST.		0,00											
TECHO HOMOGENEIZADO		<b>150.048,01</b>											
APROV. TIPO		0,092122											

**g) Previsión de otros usos terciarios en la parcela hotelera.**

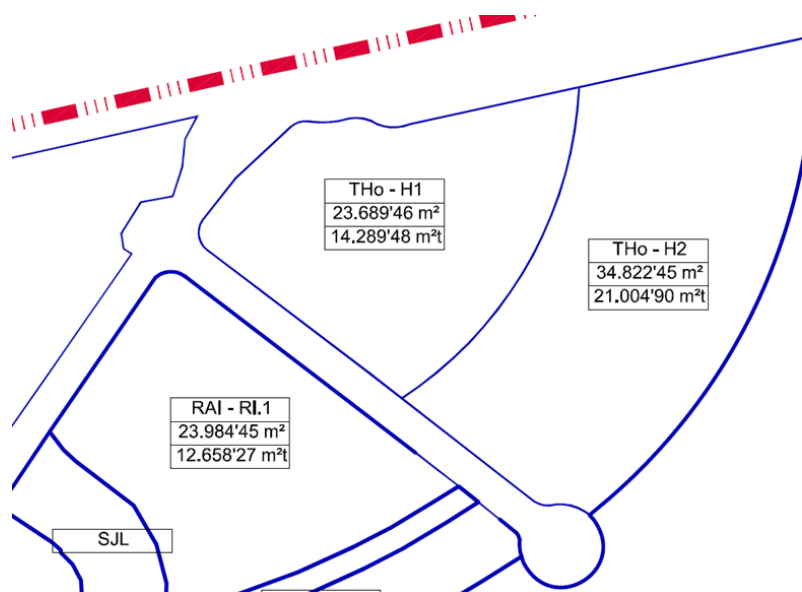
Dada la gran edificabilidad de la parcela destinada a terciario hotelero, se establece la posibilidad de construir, en la mitad de la parcela no lindante con el campo de golf (parcela H1), apartamentos turísticos que se regirán por lo previsto en el **DECRETO 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana.**

Al objeto de dotar de una mayor flexibilidad de oferta de tipologías edificatorias en la parcela TH0-H1, se propone la ordenación de la misma conforme a la imagen siguiente, en la que se distribuye la edificabilidad de la parcela TH0-H1 entre dos nuevas parcelas, la TH0-H1 que cuenta con una edificabilidad de 14.289,48 m<sup>2</sup>t,



Modificación Puntual del Plan Parcial "Pego Golf"  
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

destinados a apartamentos turísticos y la parcela TH0-H2 en la que se mantiene el uso hotelero, con una edificabilidad de 21.004,90 m<sup>2</sup>t.



Con esta nueva ordenación propuesta, el hotel a construir contaría con unas 150 habitaciones, lo que permite compatibilizar la rentabilidad operativa de su explotación sin llegar a saturar la oferta de habitaciones en la zona y además se consigue ampliar la oferta de tipologías edificatorias de uso turístico, con la construcción de unas edificaciones que generaran una oferta del orden de 180 apartamentos.

En consecuencia, se modifican las Normas Urbanísticas para posibilitar la construcción de esta tipología terciaria.

Se propone una nueva redacción de determinados artículos de la normativa del Plan Parcial Pego Golf para adaptarlo a las modificaciones pretendidas.

Seguidamente se pasa a detallar de forma pormenorizada en qué consiste este cambio en la redacción de la normativa.

- **MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 4. CONDICIONES DE VOLUMEN.**

*En los cuadros correspondientes a la parcela mínima, edificabilidad y número de alturas se cambia la columna de las Plantas en la fila correspondiente a la plurifamiliar abierta (VPP). En las referidas casillas donde dice II, deberá decir IV.*

- **SE AÑADE UN ARTÍCULO 12.**

Se añade el artículo 12 de las Normas Urbanísticas con la siguiente redacción:

**"ARTÍCULO 12. COMPATIBILIDAD DE USOS**

*En la parcela H1 se permitirá la edificación de apartamentos turísticos de conforme a lo dispuesto en el DECRETO 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana.*

*En las manzanas de uso residencial, el uso predominante será el grafiado en los planes de ordenación, siendo compatible el resto de usos y tipologías residenciales previstos en el Plan."*

- **SE AÑADE UN ARTÍCULO 13.**

Se propone añadir el artículo 13 con la siguiente redacción:  
(...)

**"ARTÍCULO 13. ESTUDIOS DE DETALLE**

*La ordenación propuesta se considera suficiente para la actuación directa, previa urbanización, en cada manzana, sin necesidad de tramitación de Estudio de Detalle alguno.*

*En todo caso, según dispone el art.41 del TRLOTUP, podrán redactarse Estudios de Detalle que deberán abarcar, como mínimo, una manzana completa. El objeto de dichos Estudios de Detalle es el previsto en el citado artículo legal.*

*En las parcelas con uso dominante Residencial Unifamiliar Aislada RII.1, RII.2, RII.3, RII.4 y RII.5 la creación de los viales privados de uso público exigirá que dicho vial de servicio a cuatro parcelas, según el esquema grafiado en la presente modificación.*

*También se permitirá la reordenación de volúmenes y la creación de los viales que corresponda en el resto de parcelas de uso residencial. En estas parcelas se permitirá la creación de complejos inmobiliarios."*

## **2.2.- NO AFECCIÓN DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.**

El diseño convencional de nuestras ciudades incluye sesgos de género que provocan un impacto directo en la experiencia vital de las mujeres. Por ello la incorporación de la perspectiva de género al urbanismo es una cuestión relevante, ya que

tiene como objetivo garantizar una mayor equidad en el uso y disfrute del espacio urbano para todas las personas.

En nuestra normativa autonómica no es hasta la modificación operada sobre la LOTUP mediante Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, que no se llegan a concretar los criterios y reglas a tener en cuenta en los instrumentos de planeamiento para determinar la existencia o no del impacto de género.

Estas determinaciones entraron en vigor el 8 de febrero de 2019, esto es, con posterioridad a iniciarse la tramitación del presente procedimiento.

En cualquier caso y más allá de posibles motivos de inaplicación por razón temporal, lo cierto es que en cualquier caso atendiendo al objeto de la presente Modificación Puntual, la misma no contiene en modo alguno elementos que afecten a la planificación con perspectiva de género.

Y ello, porque ha de recordarse que el alcance de esta modificación se ciñe a mejorar y hacer viable determinados aspectos de la ordenación pormenorizada vigente, siendo la ordenación, en cuanto a la planta, esencialmente la misma, sin que suponga impacto alguno sobre la perspectiva de género.

En efecto, las modificaciones descritas en la presente memoria, no tiene efectos -ni positivos ni negativos- sobre la igualdad de oportunidades, económica o social entre hombres y mujeres, no tampoco afecta a cuestiones de seguridad sobre estas últimas.

Y ello, por cuanto que el objeto de la presente Modificación Puntual:

No afecta en modo alguno, ni cualitativa ni cuantitativamente, a la población del municipio de Alicante ni tampoco a la rentabilidad media de los ciudadanos.

Tampoco afecta a la red de espacios comunes, no se crean espacios nuevos de relación ni equipamientos de uso diario que merezcan un posible análisis desde una perspectiva de impacto de género.

Tampoco alcanza a cuestiones que, desde una perspectiva de género, puedan afectar a la seguridad y habitabilidad del espacio público, extremo este totalmente ajeno a la desvinculación de obligatoriedad de la volumetría en parcelas privadas. La mejora introducida en el dotacional administrativo únicamente tiene una repercusión positiva desde un punto de vista económico, de la accesibilidad y la habitabilidad del referido dotacional público.

En definitiva, la presente Modificación Puntual no regula cuestiones que puedan afectar a la ordenación desde un punto de vista de perspectiva de género.

No obstante, y puesto que el plan vigente por cuestiones temporales no pudo analizarse desde la perspectiva de género, se acompaña a la presente modificación informe de impacto desde la perspectiva de género de la totalidad del ámbito, con independencia de la repercusión que en dicho aspecto genere este documento.

### **2.3.- AUSENCIA DE IMPACTO SOBRE LA SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICAS.**

El vigente Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre) regula los criterios de análisis de sostenibilidad y viabilidad económicas a considerar en la elaboración de instrumentos de planeamiento.

Dado que no se modifican los usos ni la edificabilidad, el número de habitantes de la actuación, así como de los habitantes equivalentes del resto de usos se mantiene estable, con lo que no se modificaría, respecto al plan vigente, la viabilidad y sostenibilidad del Sector. La generación de nueva superficie viaria de la red secundaria únicamente tendría como efecto el incremento patrimonial del Ayuntamiento.

Ahora bien, puesto que el plan vigente por cuestiones temporales se acompañó de los informes de sostenibilidad y viabilidad económica, se acompaña a la presente modificación el informe de viabilidad económica y de sostenibilidad económica, con independencia de la repercusión que sobre dichas perspectivas tengan las modificaciones introducidas por este documento.

### 2.3.1.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El análisis de sostenibilidad económica, desde una perspectiva urbanística, pretende justificar la capacidad económica del municipio en el momento de la puesta en marcha del instrumento de planeamiento que se trate, cara a afrontar la conservación y mantenimiento de los servicios, dotaciones e infraestructuras necesarias derivadas del referido instrumento de planeamiento.

En este sentido, la exigencia de emitir Informe sobre sostenibilidad económica viene regulada en el art. 22.4 del TR Ley de Suelo de 2015 y el art. 3.1 del Reglamento de (RD 1492/2011, de 24 de octubre), pero ambos ciñen su obligatoriedad a los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística, y éstas se definen en el art. 7.1 del TR de la Ley de Suelo como:

A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

✚ Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

✚ Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

✚ Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.



**Modificación Puntual del Plan Parcial "Pego Golf"**  
**MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

Atendiendo al objeto de la presente Modificación Puntual no nos encontramos ni ante una actuación de urbanización, ni ante una actuación de dotación, por lo que la misma no puede considerarse actuación de transformación urbanística y por tanto no requiere de análisis de sostenibilidad económica, ya que ésta no se ve afectada.

Es decir, en virtud de lo regulado en el apartado 4 del artículo 22 del TR Ley de Suelo, la memoria de sostenibilidad económica debe dar cobertura a un instrumento de ordenación sólo si éste conlleva una transformación urbanística. El presente documento de ordenación introduce, básicamente, modificaciones en la regulación normativa que no se consideran una transformación urbanística. Es decir, la modificación no tiene impacto en las haciendas públicas que es, precisamente, lo que una memoria de sostenibilidad económica debe valorar.

Tampoco resulta exigible la memoria de sostenibilidad económica en aplicación de lo previsto al respecto en el artículo 40 de la TRLOTUP. Dicho artículo establece la obligatoriedad de incorporar este documento en los documentos de planeamiento que ordenan pormenorizadamente ámbitos urbanísticos completos. El sector PEGO GOLF ya se encuentra ordenado pormenorizadamente.

No obstante, pese a ello, dado el aspecto de la temporalidad indicado que no hizo exigible la redacción de dichos informes en el momento de la aprobación del plan vigente y para evitar las dudas que la redacción del artículo 40.5 del TRLOTUP pudieran suponer (*Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural*), se acompaña a esta modificación los informes de sostenibilidad y de viabilidad económica.

En ese sentido, el presente documento simplemente introduce modificaciones de carácter normativo y puntuales de la ordenación pormenorizada en el plan que ordenó detalladamente el Sector y que fue validado y aprobado por la administración.

A este respecto, según la doctrina creada por la STS de 30 de marzo de 2015, Rec. 1587/2013, el Informe de Sostenibilidad Económica responde a un mandato con la finalidad de lograr un equilibrio entre las necesidades de implantación de infraestructuras y servicios y la suficiencia de recursos públicos y privados para su efectiva implantación y puesta en uso, funcionamiento y conservación. Se trata, en definitiva, de asegurar en la

medida de lo posible y mediante una planificación adecuada, la suficiencia de recursos para hacer frente a los costes que la actuación ha de conllevar en orden a proporcionar un adecuado nivel de prestación de servicios a los ciudadanos.

Desde el momento que, como venimos diciendo, el objeto de la presente Modificación Puntual, no prevé incrementar la edificabilidad, ni un aumento poblacional derivado de ello, ni afectar a parámetro urbanístico alguno de carácter estructural, ni pormenorizado que pueda afectar al mantenimiento del Sector que ya ha sido aprobado en el Plan Parcial, es obvio que ello no amenaza al equilibrio económico de la actuación por el que ha de velar la Administración.

Se deduce, por tanto, que la modificación pretendida no tiene impacto en la sostenibilidad económica de la actuación, pese a que dada la ausencia de dicho análisis en el plan original se ha decidido presentar el informe de sostenibilidad del ámbito, con independencia de que la ordenación pormenorizada se encuentre ya aprobada.

### **2.3.2.- VIABILIDAD ECONÓMICA.**

La viabilidad económica, por otra parte y también desde una perspectiva urbanística, pretende evaluar la viabilidad de la propuesta de planeamiento a los efectos de garantizar, razonablemente, la generación de ingresos suficientes como para financiar el coste de la transformación física y demás cargas de urbanización, derivadas de la antedicha propuesta de planeamiento.

De acuerdo al apartado quinto del artículo 22 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015:

*“La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.”*

Se trata, por tanto, de efectuar un análisis específico de la viabilidad económica de la propuesta medida en términos de rentabilidad, comparando -mediante la aplicación del método residual estático- los valores de repercusión de suelo en situación de origen y

en la propuesta final, justificado todo ello en un estudio de mercado. Esta previsión completa la metodología clásica tradicionalmente utilizada para los estudios coste-beneficio a realizar en las operaciones de producción de suelo urbanizado.

Sin embargo, huelga decir que no toda modificación de planeamiento va a requerir de tal análisis, ello atendiendo al objeto que vaya a abordar dicha modificación.

A tal efecto y teniendo en cuenta que la presente Modificación Puntual, ni incrementa la edificabilidad, ni los usos y tipologías edificatorias, ni altera parámetros urbanísticos relevantes, es obvio que la actuación propuesta no amenaza la rentabilidad económica de la misma. Y es que en puridad, la esencia, la planta contenida en los planos de ordenación, que ya fue aprobada en el Plan Parcial no cambia, salvo las mejoras introducidas que por un lado posibilitan su ejecución y por otro son debidas a imprecisiones de la ordenación vigente que con este documento se solucionan.

Dicho de otro modo, la modificación propuesta va encaminada a producir un producto inmobiliario de mayor flexibilidad y más acorde con las necesidades del mercado actual de la vivienda, en donde los espacios libres son parte fundamental de estas.

Por tanto, las modificaciones propuestas, no incidiendo en los costes de urbanización de las unidades de ejecución, inciden positivamente sobre el valor urbanístico de los terrenos transformados, asegurando por tanto la viabilidad inicial de este sector.

Sin perjuicio de lo anterior, y puesto que el documento vigente no contenía una memoria de viabilidad económica, se acompaña a la presente modificación el informe de viabilidad económica que acredita que el Sector es viable desde el punto de vista económico.

## **2.4.- CONCLUSIÓN.**

La presente Modificación Puntual del Plan Parcial Pego Golf, cuya ejecución por gestión indirecta se encuentra en fase de concurrencia de Alternativas Técnicas, se lleva a cabo para dar cumplimiento con la voluntad municipal contenida en las bases.

**Modificación Puntual del Plan Parcial "Pego Golf"**  
**MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

La Modificación Puntual se adapta a las previsiones legales que al momento de su elaboración le son aplicables, aplicando el criterio de prudencia extrema al tener en cuenta la fecha de aprobación del planeamiento y la ausencia de documentos claves que no eran exigible en su momento y tampoco lo serían ahora dado el calado de la modificación que se pretende.

Por otra parte, se viene a solucionar la irregular situación que presenta el ámbito en relación a la evaluación ambiental tras la entrada en vigor de la disposición transitoria primera de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Para solucionar esta situación, se acompañan al presente documento los informes de viabilidad y sostenibilidad económica, el informe de impacto de género, así como la solicitud de inicio de la evaluación ambiental territorial y estratégica. Además, se acompañan otros documentos, como los estudios de flora, de movilidad y tráfico, Estudio Arqueológico ya aprobado... etc..., pese a que, por el contenido de las modificaciones introducidas, no sería exigible.

En la memoria se incluyen de forma sucinta las propuestas puntuales de la ordenación pormenorizada que se pretenden introducir y que mejoran aspectos pertenecientes a la ordenación pormenorizada. Las modificaciones en él incluidas nacen para dar solución a la problemática evidenciada en el Plan Parcial Pego Golf que fue aprobado definitivamente y que se encuentra vigente.

Se ajusta, a nuestro criterio, a los principios y determinaciones propias que resultan de aplicación en la modificación propuesta. No obstante ello, durante el período de exposición pública se podrán formular las alegaciones que se estimen oportunas, lo que, debidamente informado por los Servicios Técnicos Municipales, podrá generar modificaciones en este primer texto.

Modificación Puntual del Plan Parcial "Pego Golf"  
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

Febrero del 2023.

POR EL EQUIPO REDACTOR

Fdo. Jorge Marco Aguilar  
Abogado Urbanista

Fdo. José Luis Melchor Ibáñez  
Ingeniero Técnico de Obras Públicas

Fdo. Pablo Sapiña Alcañiz  
Arquitecto




## **NORMAS URBANISTICAS**




Modificación Puntual del Plan Parcial "Pego Golf"  
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

Se mantienen de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan Parcial vigente (aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 6 de noviembre de 2012 y publicado en el BOP de 5 de abril de 2013), tanto en sus condiciones generales como en las específicas de cada zona de ordenación, con la salvedad de las modificaciones puntuales que se introducen e indican en la presente memoria y que se reflejan en las fichas de zonas de ordenación que se adjuntan.

## FICHAS DE PLANEAMIENTO

FICHA DE ZONA	PLAN PARCIAL "PEGO GOLF"
<b>ZONA</b>	
<b>DEFINICION DE LA ZONA:</b>	ZONA DE NUEVO DESARROLLO
<b>CODIGO DE ZONA DE ORDENACION:</b>	ZND-RE
<b>SUPERFICIE COMPUTABLE:</b>	1.628.799'75 m <sup>2</sup>
<b>USO DOMINANTE:</b>	RESIDENCIAL
<b>USOS COMPATIBLES:</b>	TERCIARIO
<b>USOS INCOMPATIBLES:</b>	INDUSTRIAL
<b>INDICE EDIFICAB. BRUTA (IEB):</b>	0'15 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>PLANO DELIMITACION AMBITO</b>	
 <p>The map displays a planning area bounded by a red dashed line. It features several colored zones: a large green area, a purple area, a cyan area, a red area, and an orange area. A blue river or canal runs along the top and right sides. A road network is visible, including a road labeled 'CARRETERA DE DIPUTACION (CV-700)'. There are also some trees and buildings indicated on the map.</p>	
<b>PROTECCIONES</b>	
* NO HAY ELEMENTOS CATALOGADOS EN EL AMBITO	
<b>AFECCIONES</b>	
* CARRETERA DE DIPUTACION (CV-700)	
* VIAS PECUARIAS (COTES, BENIGANIM, TARCO)	
* CHJ (BARRANCOS)	
* PATRIMONIO (ZONA ARQUEOLOGICA)	
<b>PROGRAMAS DE INTERVENCION</b>	
* SE APLICARAN LAS MEDIDAS CORRECTORAS QUE SE PROPONGAN EN LOS ESTUDIOS SECTORIALES COMPLEMENTARIOS QUE DESARROLLEN EL AMBITO (PUEDEN SER NECESARIOS SEGÚN REQUERIMIENTOS DE LAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS: ESTUDIO DE INUNDABILIDAD, ESTUDIO DE PAISAJE, ESTUDIO DE TRAFICO, ESTUDIO ACUSTICO, ...)	
<b>CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS</b>	
* SEGÚN NORMATIVA DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL	
<b>ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES</b>	
* SON DE APLICACIÓN LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN PARCIAL Y DEL VIGENTE PLAN GENERAL DE PEGO	

FICHA DE GESTION		PLAN PARCIAL "PEGO GOLF"	
<b>CLASIFICACION Y CALIFICACION</b>			
<b>CLASIFICACION y CALIFICACION:</b>	SUELO URBANO RESIDENCIAL		
<b>USO DOMINANTE:</b>	RESIDENCIAL		
<b>USOS COMPATIBLES:</b>	TERCIARIO		
<b>USOS INCOMPATIBLES:</b>	INDUSTRIAL		
<b>PLANO DELIMITACION AMBITO</b>			
			
<b>PARAMETROS URBANISTICOS</b>			
<b>SUPERFICIE DEL AMBITO:</b>	1.628.800 m <sup>2</sup>		
<b>SUP. RED PRIMARIA INSCRITA:</b>	0 m <sup>2</sup>		
<b>SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA:</b>	0 m <sup>2</sup>		
<b>SUP. COMPUTABLE DEL AMBITO:</b>	1.628.800 m <sup>2</sup>		
<b>EDIFICABILIDAD:</b>			
	<b>IER:</b>	0,10 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	162.885 m <sup>2</sup> t residencial
	<b>IET:</b>	0,05 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	81.435 m <sup>2</sup> t terciario
	<b>IEB:</b>	0,15 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	244.320 m <sup>2</sup> t total
<b>EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP:</b>	49.018 m <sup>2</sup> t		30,09 %
<b>Nº TOTAL DE VIVIENDAS:</b>	1.303 viv		3.258 habitantes
<b>DENSIDAD DE VIVIENDAS:</b>	8 viv/Ha		
<b>APROVECHAMIENTO OBJETIVO:</b>			
	244.320 m <sup>2</sup> t		
<b>APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:</b>			
	219.888 m <sup>2</sup> t (0'9 x 244.320)		
<b>CONDICIONES DE ORDENACION</b>			
* MANTENER LA ORDENACION DEL PLAN PARCIAL APROBADO: USO RESIDENCIAL ALREDEDOR DEL CAMPO DE GOLF Y USOS TERCARIOS/DOTACIONALES CERCA DEL CASCO URBANO DE PEGO. * NUEVOS VIALES PARA MEJOR ACCESO A MANZANAS RESIDENCIALES			
<b>CONDICIONES DE GESTION</b>			
* FIGURA DE PLANEAMIENTO: MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN PARCIAL			
* GESTION: INDIRECTA			
* LA MODALIDAD DE GESTION SERA LA DE ACTUACION INTEGRADA			
<b>CONDICIONES DE EJECUCION</b>			
* UNA UNICA UNIDAD DE EJECUCION, CON DIFERENTES FASES DE OBRA. EN RELACION A LA SECUENCIA LOGICA DE EJECUCION, NO SE EXIGE CONDICIONAR LA ACTUACION A NINGUNA OTRA.			

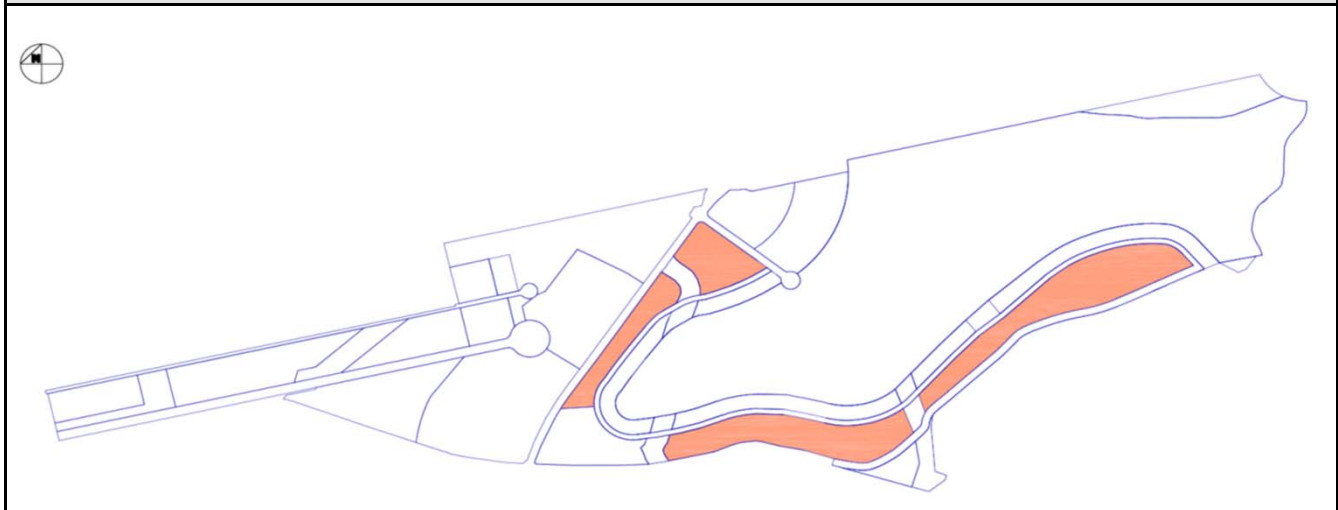
## FICHAS DE ZONAS DE ORDENACION

<b>ZONA DE ORDENACION:</b> EDIFICACION ABIERTA	<b>CODIGO:</b> RAI
<b>SISTEMA DE ORDENACION:</b>	EDIFICACION AISLADA
<b>TIPOLOGIA EDIFICATORIA:</b>	BLOQUE EXENTO y BLOQUE ADOSADO
<b>USO GLOBAL:</b>	RESIDENCIAL UNITARIO
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>	
<b>USO DOMINANTE:</b>	RESIDENCIAL
<b>USOS COMPATIBLES:</b>	TERCIARIO
<b>USOS INCOMPATIBLES:</b>	INDUSTRIAL
<b>PARAMETROS URBANISTICOS</b>	
<b>PARCELA MINIMA:</b>	600 m <sup>2</sup>
<b>EDIFICABILIDAD:</b>	0'5278 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>OCUPACION:</b>	40 %
<b>FRENTE MINIMO DE PARCELA:</b>	20 m
<b>CIRCULO INSCRITO MINIMO:</b>	25 m
<b>SEPARACION A LINDE FRONTAL:</b>	4 m
<b>SEPARACION A LINDES LATERALES:</b>	4 m
<b>NUMERO DE PLANTAS:</b>	4
<b>ALTURA DE CORNISA:</b>	13 m
<b>SOTANOS y SEMISOTANOS:</b>	SI
<b>ATICOS:</b>	NO
<b>APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA:</b>	SI
<b>M<sup>2</sup> PARCELA / VIVIENDA</b>	150 m <sup>2</sup> /viv


### OTRAS CONDICIONES

DOTACION DE APARCAMIENTOS: MINIMO UNA PLAZA POR VIVIENDA, DENTRO DE LA PROPIA PARCELA

### DESCRIPCION GRAFICA



## FICHAS DE ZONAS DE ORDENACION

<b>ZONA DE ORDENACION:</b> EDIFICACION ABIERTA	<b>CODIGO:</b> RAE
<b>SISTEMA DE ORDENACION:</b>	EDIFICACION AISLADA
<b>TIPOLOGIA EDIFICATORIA:</b>	BLOQUE EXENTO
<b>USO GLOBAL:</b>	RESIDENCIAL UNITARIO
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>	
<b>USO DOMINANTE:</b>	RESIDENCIAL
<b>USOS COMPATIBLES:</b>	TERCIARIO
<b>USOS INCOMPATIBLES:</b>	INDUSTRIAL
<b>PARAMETROS URBANISTICOS</b>	
<b>PARCELA MINIMA:</b>	400 m <sup>2</sup>
<b>EDIFICABILIDAD:</b>	0'2824 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>OCUPACION:</b>	50 %
<b>FRENTE MINIMO DE PARCELA:</b>	16 m
<b>CIRCULO INSCRITO MINIMO:</b>	16 m
<b>SEPARACION A LINDE FRONTAL:</b>	4 m
<b>SEPARACION A LINDES LATERALES:</b>	3 m
<b>NUMERO DE PLANTAS:</b>	2
<b>ALTURA DE CORNISA:</b>	7 m
<b>SOTANOS y SEMISOTANOS:</b>	SI
<b>ATICOS:</b>	NO
<b>APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA:</b>	SI
<b>M<sup>2</sup> PARCELA / VIVIENDA</b>	400 m <sup>2</sup> /viv
<b>OTRAS CONDICIONES</b>	
DOTACION DE APARCAMIENTOS: MINIMO UNA PLAZA POR VIVIENDA, DENTRO DE LA PROPIA PARCELA	
<b>DESCRIPCION GRAFICA</b>	
	



## FICHAS DE ZONAS DE ORDENACION

<b>ZONA DE ORDENACION: EDIFICACION ABIERTA</b>	<b>CODIGO: Rad</b>
<b>SISTEMA DE ORDENACION:</b>	EDIFICACION AISLADA
<b>TIPOLOGIA EDIFICATORIA:</b>	BLOQUE EXENTO
<b>USO GLOBAL:</b>	RESIDENCIAL UNITARIO
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>	
<b>USO DOMINANTE:</b>	RESIDENCIAL
<b>USOS COMPATIBLES:</b>	TERCIARIO
<b>USOS INCOMPATIBLES:</b>	INDUSTRIAL
<b>PARAMETROS URBANISTICOS</b>	
<b>PARCELA MINIMA:</b>	600 m <sup>2</sup>
<b>EDIFICABILIDAD:</b>	1'6560 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>OCUPACION:</b>	80 %
<b>FRENTE MINIMO DE PARCELA:</b>	20 m
<b>CIRCULO INSCRITO MINIMO:</b>	20 m
<b>SEPARACION A LINDE FRONTAL:</b>	4 m
<b>SEPARACION A LINDES LATERALES:</b>	0 m
<b>NUMERO DE PLANTAS:</b>	4
<b>ALTURA DE CORNISA:</b>	13 m
<b>SOTANOS y SEMISOTANOS:</b>	SI
<b>ATICOS:</b>	NO
<b>APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA:</b>	SI
<b>M<sup>2</sup> PARCELA / VIVIENDA</b>	60 m <sup>2</sup> /viv
<b>OTRAS CONDICIONES</b>	
ZONA DESTINADA A VIVIENDA PROTECCION PUBLICA	
DOTACION DE APARCAMIENTOS: MINIMO UNA PLAZA POR VIVIENDA, DENTRO DE LA PROPIA PARCELA	
LAS FACHADAS LATERALES O TESTEROS, EN CUANTO A ACABADOS, TENDRAN LA CONSIDERACION DE FACHADA	
<b>DESCRIPCION GRAFICA</b>	

## FICHAS DE ZONAS DE ORDENACION

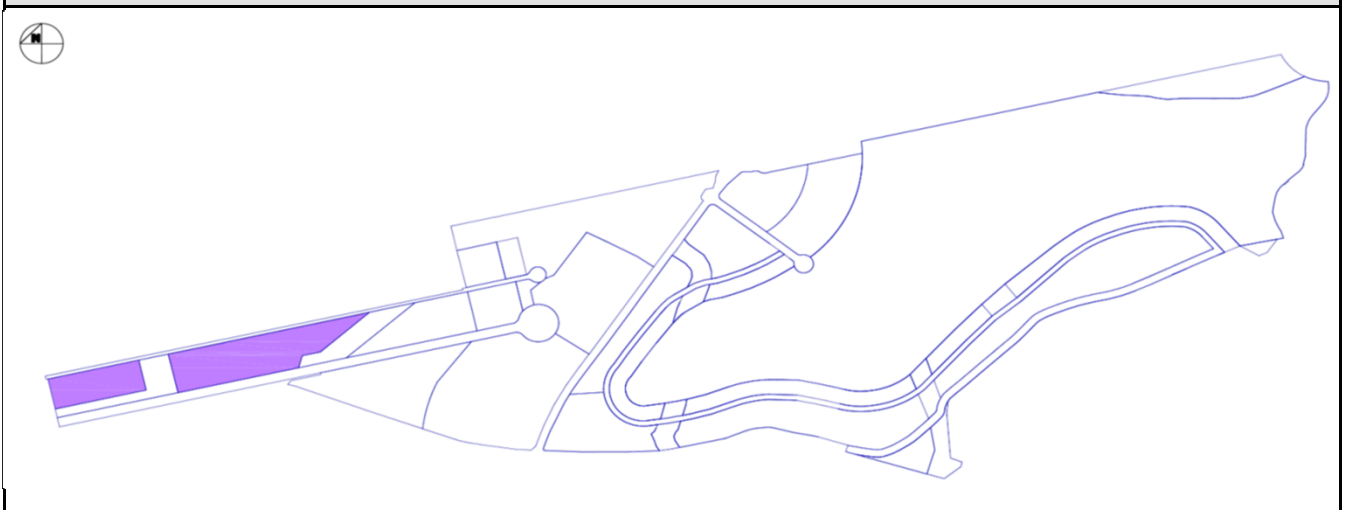
<b>ZONA DE ORDENACION:</b> EDIFICACION ABIERTA	<b>CODIGO:</b> TCo
<b>SISTEMA DE ORDENACION:</b>	EDIFICACION AISLADA
<b>TIPOLOGIA EDIFICATORIA:</b>	BLOQUE EXENTO
<b>USO GLOBAL:</b>	TERCIARIO
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>	
<b>USO DOMINANTE:</b>	TERCIARIO COMERCIAL
<b>USOS COMPATIBLES:</b>	TERCIARIO
<b>USOS INCOMPATIBLES:</b>	INDUSTRIAL
<b>PARAMETROS URBANISTICOS</b>	
<b>PARCELA MINIMA:</b>	1.000 m <sup>2</sup>
<b>EDIFICABILIDAD:</b>	0'6032 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>OCUPACION:</b>	50 %
<b>FRENTE MINIMO DE PARCELA:</b>	20 m
<b>CIRCULO INSCRITO MINIMO:</b>	20 m
<b>SEPARACION A LINDE FRONTAL:</b>	5 m
<b>SEPARACION A LINDES LATERALES:</b>	5 m
<b>NUMERO DE PLANTAS:</b>	2
<b>ALTURA DE CORNISA:</b>	9 m
<b>SOTANOS y SEMISOTANOS:</b>	SI
<b>ATICOS:</b>	NO
<b>APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA:</b>	SI

**M<sup>2</sup> PARCELA / VIVIENDA**

**OTRAS CONDICIONES**

DOTACION DE APARCAMIENTOS: SEGÚN CONDICIONES GENERALES DEL PLANEAMIENTO.

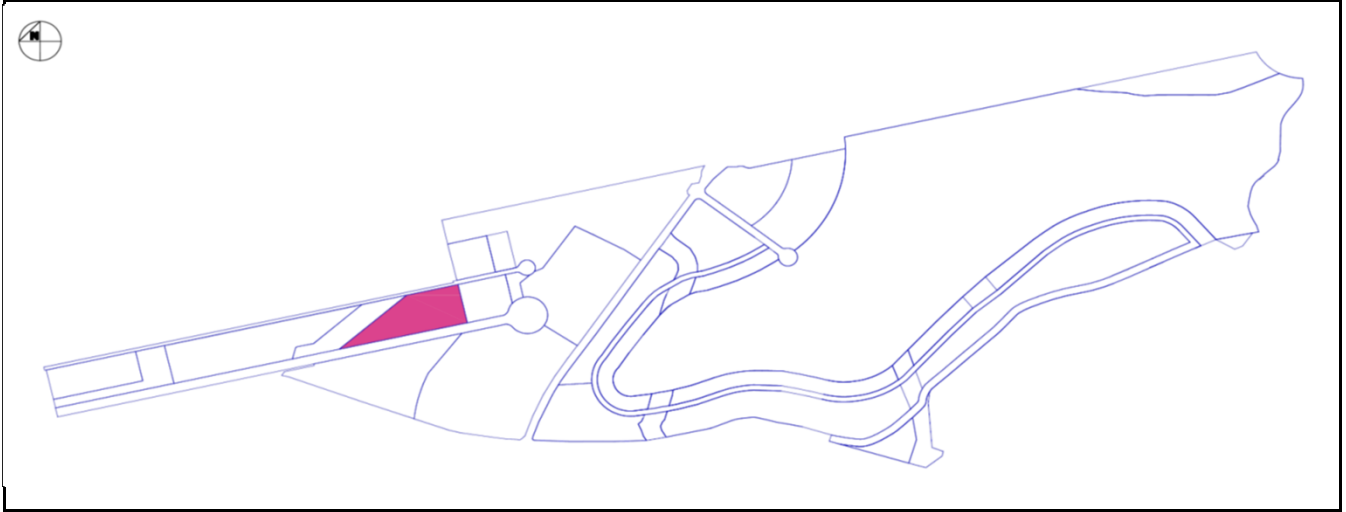
### DESCRIPCION GRAFICA



## FICHAS DE ZONAS DE ORDENACION

<b>ZONA DE ORDENACION:</b> EDIFICACION ABIERTA	<b>CODIGO:</b> TD
<b>SISTEMA DE ORDENACION:</b>	EDIFICACION AISLADA
<b>TIPOLOGIA EDIFICATORIA:</b>	BLOQUE EXENTO
<b>USO GLOBAL:</b>	TERCIARIO
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>	
<b>USO DOMINANTE:</b>	TERCIARIO DEPORTIVO
<b>USOS COMPATIBLES:</b>	TERCIARIO
<b>USOS INCOMPATIBLES:</b>	INDUSTRIAL
<b>PARAMETROS URBANISTICOS</b>	
<b>PARCELA MINIMA:</b>	unica m <sup>2</sup>
<b>EDIFICABILIDAD:</b>	0'1050 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>OCUPACION:</b>	20 %
<b>FRENTE MINIMO DE PARCELA:</b>	- m
<b>CIRCULO INSCRITO MINIMO:</b>	- m
<b>SEPARACION A LINDE FRONTAL:</b>	5 m
<b>SEPARACION A LINDES LATERALES:</b>	5 m
<b>NUMERO DE PLANTAS:</b>	2
<b>ALTURA DE CORNISA:</b>	7 m
<b>SOTANOS y SEMISOTANOS:</b>	SI
<b>ATICOS:</b>	NO
<b>APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA:</b>	SI
<b>M<sup>2</sup> PARCELA / VIVIENDA</b>	
<b>OTRAS CONDICIONES</b>	
DOTACION DE APARCAMIENTOS: SEGÚN CONDICIONES GENERALES DEL PLANEAMIENTO.	

### DESCRIPCION GRAFICA



## FICHAS DE ZONAS DE ORDENACION

ZONA DE ORDENACION: EDIFICACION ABIERTA

CODIGO: TDg

SISTEMA DE ORDENACION: EDIFICACION AISLADA

TIPOLOGIA EDIFICATORIA: BLOQUE EXENTO

USO GLOBAL: TERCARIO

### USOS PORMENORIZADOS

USO DOMINANTE: TERCARIO DEPORTIVO GOLF

USOS COMPATIBLES: TERCARIO

USOS INCOMPATIBLES: INDUSTRIAL

### PARAMETROS URBANISTICOS

PARCELA MINIMA: unica m<sup>2</sup>

EDIFICABILIDAD: 0'0050 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

OCUPACION: 20 %

FRENTE MINIMO DE PARCELA: - m

CIRCULO INSCRITO MINIMO: - m

SEPARACION A LINDE FRONTAL: 5 m

SEPARACION A LINDES LATERALES: 5 m

NUMERO DE PLANTAS: 2

ALTURA DE CORNISA: 7 m

SOTANOS y SEMISOTANOS: SI

ATICOS: NO

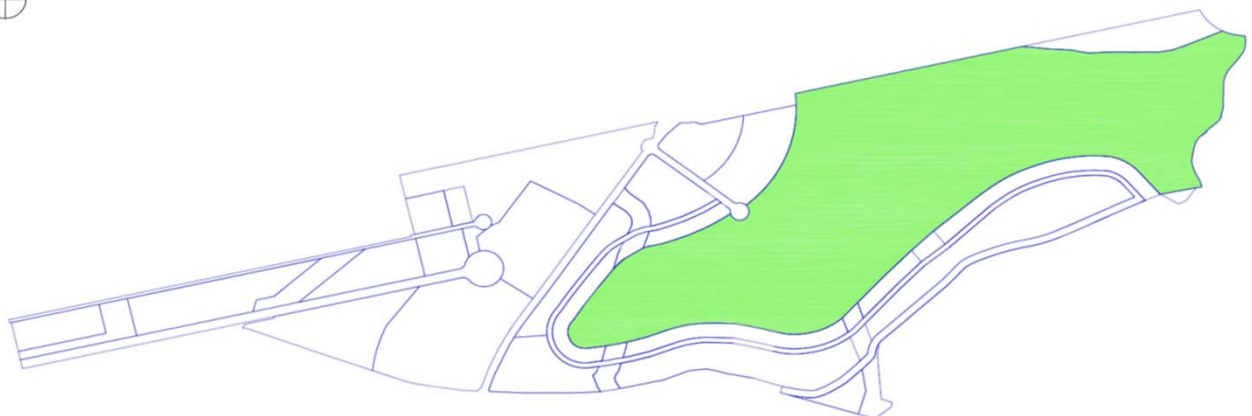
APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA: SI

### M<sup>2</sup> PARCELA / VIVIENDA

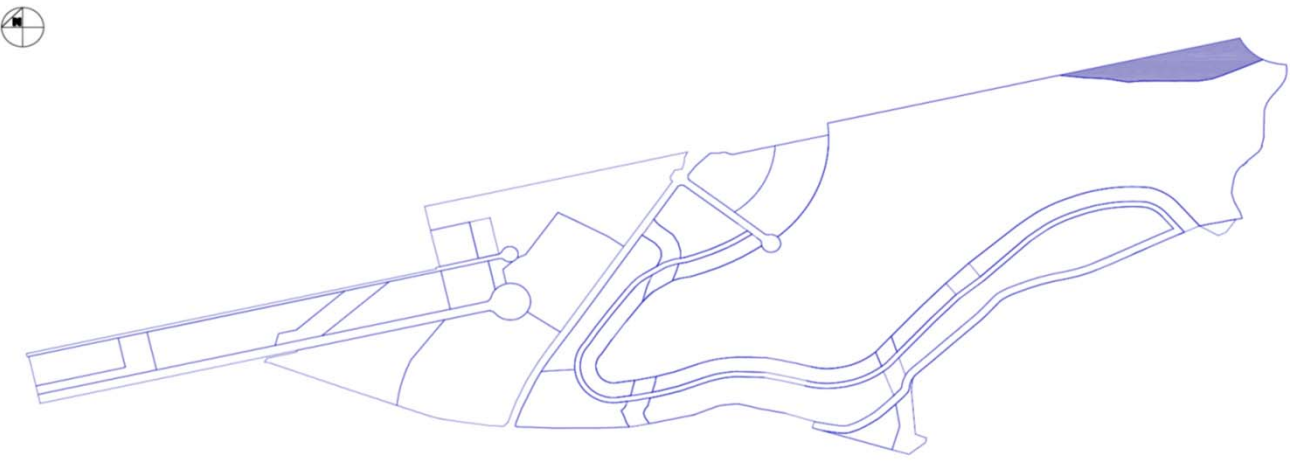
### OTRAS CONDICIONES

DOTACION DE APARCAMIENTOS: SEGÚN CONDICIONES GENERALES DEL PLANEAMIENTO.

### DESCRIPCION GRAFICA



## FICHAS DE ZONAS DE ORDENACION

<b>ZONA DE ORDENACION:</b> EDIFICACION ABIERTA	<b>CODIGO:</b> TDh
<b>SISTEMA DE ORDENACION:</b>	EDIFICACION AISLADA
<b>TIPOLOGIA EDIFICATORIA:</b>	BLOQUE EXENTO
<b>USO GLOBAL:</b>	TERCIARIO
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>	
<b>USO DOMINANTE:</b>	TERCIARIO DEPORTIVO HIPICA
<b>USOS COMPATIBLES:</b>	TERCIARIO
<b>USOS INCOMPATIBLES:</b>	INDUSTRIAL
<b>PARAMETROS URBANISTICOS</b>	
<b>PARCELA MINIMA:</b>	unica m <sup>2</sup>
<b>EDIFICABILIDAD:</b>	0'1050 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>OCUPACION:</b>	20 %
<b>FRENTE MINIMO DE PARCELA:</b>	- m
<b>CIRCULO INSCRITO MINIMO:</b>	- m
<b>SEPARACION A LINDE FRONTAL:</b>	5 m
<b>SEPARACION A LINDES LATERALES:</b>	5 m
<b>NUMERO DE PLANTAS:</b>	2
<b>ALTURA DE CORNISA:</b>	7 m
<b>SOTANOS y SEMISOTANOS:</b>	SI
<b>ATICOS:</b>	NO
<b>APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA:</b>	SI
<b>M<sup>2</sup> PARCELA / VIVIENDA</b>	
<b>OTRAS CONDICIONES</b>	
DOTACION DE APARCAMIENTOS: SEGÚN CONDICIONES GENERALES DEL PLANEAMIENTO.	
<b>DESCRIPCION GRAFICA</b>	
	

## FICHAS DE ZONAS DE ORDENACION

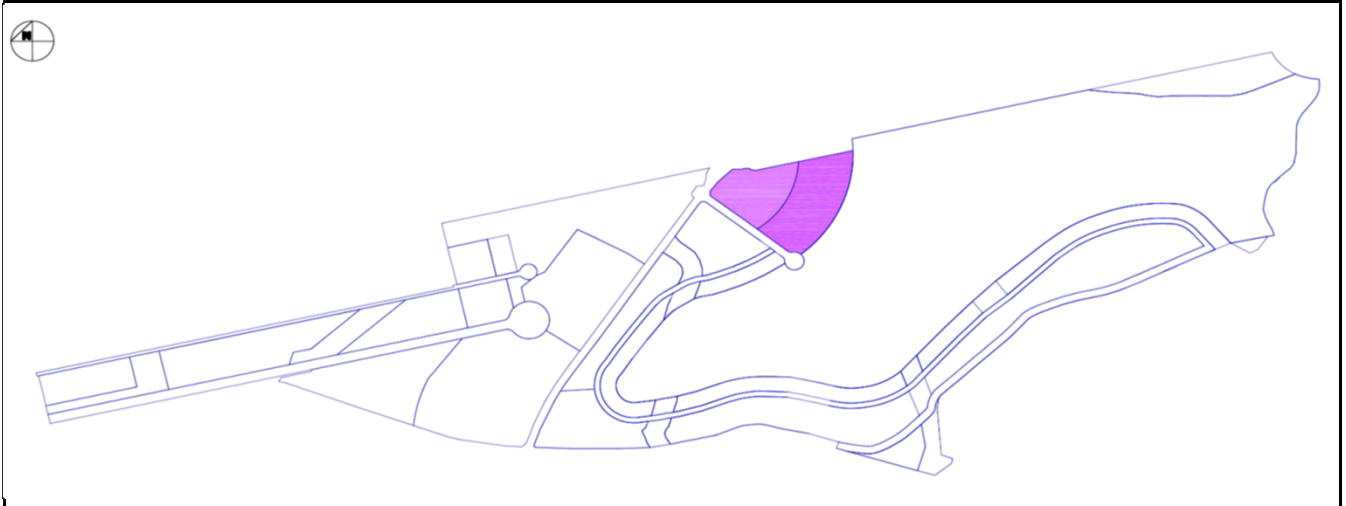
<b>ZONA DE ORDENACION:</b> EDIFICACION ABIERTA	<b>CODIGO:</b> THo
<b>SISTEMA DE ORDENACION:</b>	EDIFICACION AISLADA
<b>TIPOLOGIA EDIFICATORIA:</b>	BLOQUE EXENTO
<b>USO GLOBAL:</b>	TERCIARIO
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>	
<b>USO DOMINANTE:</b>	TERCIARIO HOTELERO
<b>USOS COMPATIBLES:</b>	TERCIARIO
<b>USOS INCOMPATIBLES:</b>	INDUSTRIAL
<b>PARAMETROS URBANISTICOS</b>	
<b>PARCELA MINIMA:</b>	5.000 m <sup>2</sup>
<b>EDIFICABILIDAD:</b>	0'6032 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>OCUPACION:</b>	80 %
<b>FRENTE MINIMO DE PARCELA:</b>	20 m
<b>CIRCULO INSCRITO MINIMO:</b>	20 m
<b>SEPARACION A LINDE FRONTAL:</b>	5 m
<b>SEPARACION A LINDES LATERALES:</b>	5 m
<b>NUMERO DE PLANTAS:</b>	4
<b>ALTURA DE CORNISA:</b>	13 m
<b>SOTANOS y SEMISOTANOS:</b>	SI
<b>ATICOS:</b>	NO
<b>APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA:</b>	SI

**M<sup>2</sup> PARCELA / VIVIENDA**

**OTRAS CONDICIONES**

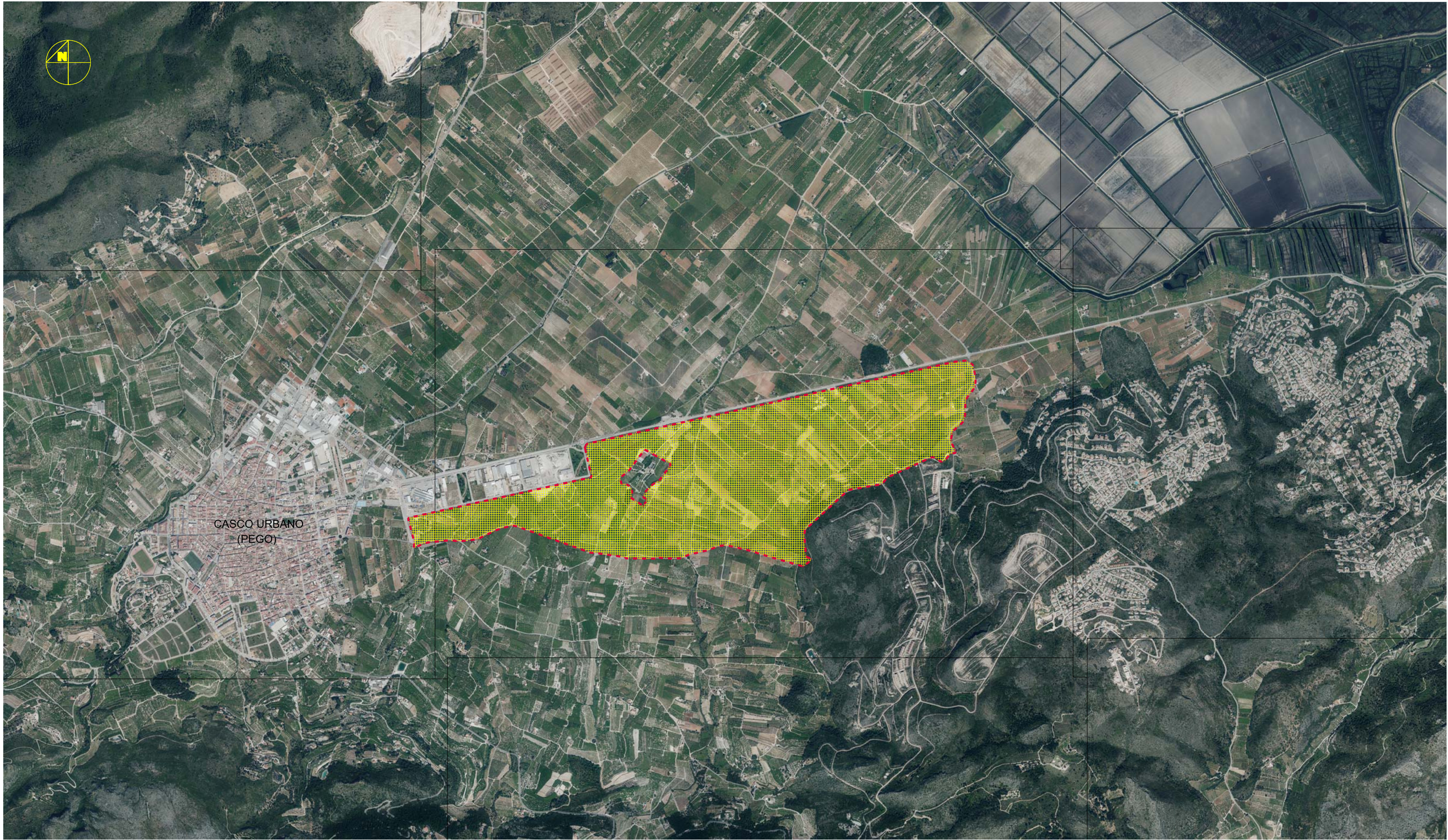
DOTACION DE APARCAMIENTOS: SEGÚN CONDICIONES GENERALES DEL PLANEAMIENTO.

**DESCRIPCION GRAFICA**



## PLANOS





CASCO URBANO  
(PEGO)

■■■■■■■■■■ AMBITO "PEGO GOLF"

■■■■■■■■■■ SECTOR PEGO GOLF (1.628.799'72 m<sup>2</sup>)

PROYECTO  
MODIFICACION PLAN PARCIAL "PEGO GOLF"

SITUACION  
PARTIDA BENIGANIM-ESTEPAR  
(PEGO)

PROMOTOR  
CONSTRUCCIONES HISPANO GERMANAS

PLANO DE INFORMACION  
SITUACION / EMPLAZAMIENTO

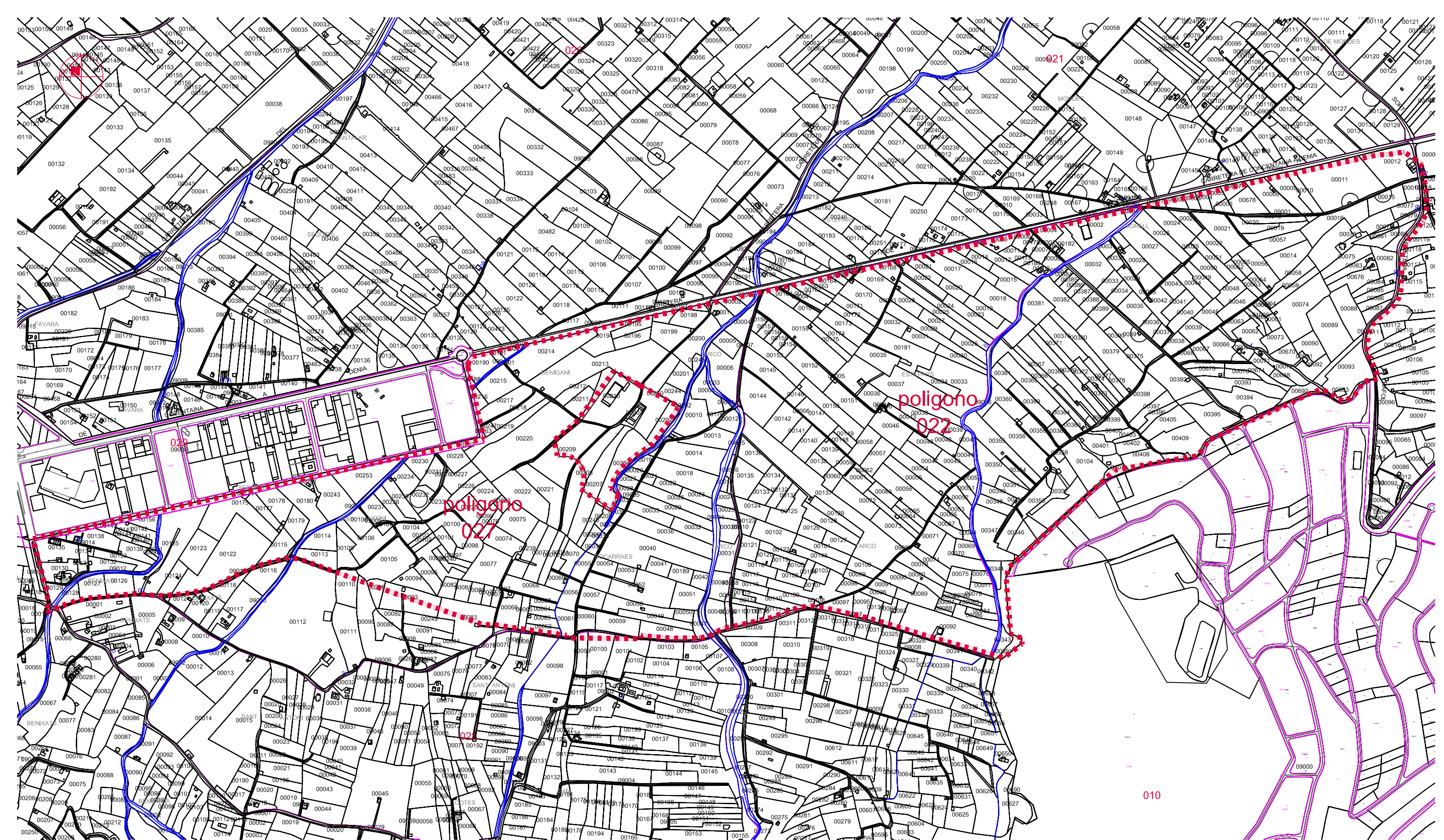


PABLO SAPIÑA ALCAÑIZ  
ARQUITECTO

i.1

escala(A3): 1/20.000  
FEBRERO 2023





■■■■■■■■■■ AMBITO "PEGO GOLF"

PROYECTO  
MODIFICACION PLAN PARCIAL "PEGO GOLF"

SITUACION  
PARTIDA BENIGANIM-ESTEPAR  
(PEGO)

PROMOTOR  
CONSTRUCCIONES HISPANO GERMANAS

PLANO DE INFORMACION  
CATASTRO



PABLO SAPIÑA ALCAÑIZ  
ARQUITECTO

i.2

escala(A3): 1/8.000  
FEBRERO 2023





PROYECTO  
MODIFICACION PLAN PARCIAL "PEGO GOLF"

SITUACION  
PARTIDA BENIGANIM-ESTEPAR  
(PEGO)

PROMOTOR  
CONSTRUCCIONES HISPANO GERMANAS

PLANO DE INFORMACION  
ESTADO ACTUAL



PABLO SAPIÑA ALCAÑIZ  
ARQUITECTO

i.3

escala(A3): 1/8.500  
FEBRERO 2023





Red Primaria - Suelo Dotacional Público	
PRV	Red Viaria
PQL	Zona Verde
PEQ2	Equipamiento Público Sanitario
PEQ3	Equipamiento Público Educativo
PEQ4	Equipamiento Público Sanitario
Red Secundaria - Suelo Dotacional Público	
SRV	Red Viaria
SRVP	Red Viaria - Zona Peatonal
SJL	Zona Verde
SJLA	Zona Verde - Arqueológica
SEQ1	Equipamiento Público Deportivo
SUELO USO PRIVADO	
Residencial	
RAE	Residencial Aislado Extensivo
RAI	Residencial Aislado
RAAd	Residencial Adosado
Terciario	
THo	Terciario Hotelero
TCo	Terciario Comercial
TDG	Terciario Deportivo Golf
TDH	Terciario Deportivo Hípica
TD	Terciario Deportivo

PROYECTO  
MODIFICACION PLAN PARCIAL "PEGO GOLF"

SITUACION  
PARTIDA BENIGANIM-ESTEPAR  
(PEGO)

PROMOTOR  
CONSTRUCCIONES HISPANO GERMANAS

PLANO DE INFORMACION  
PLANEAMIENTO VIGENTE  
- PLAN PARCIAL APROBADO -



PABLO SAPIÑA ALCAÑIZ  
ARQUITECTO

i.4

escala(A3): 1/8.500  
FEBRERO 2023





**SUELO USO PUBLICO**

- Red Primaria - Suelo Dotacional Publico**
- PRV Red Viaria
  - PQL Zona Verde
  - PEQ2 Equipamiento Publico Sanitario
  - PEQ3 Equipamiento Publico Educativo
  - PEQ4 Equipamiento Publico Sanitario
- Red Secundaria - Suelo Dotacional Publico**
- SRV Red Viaria
  - SRVp Red Viaria - Zona Peatonal
  - SJL Zona Verde
  - SJLa Zona Verde - Arqueologica
  - SEQ1 Equipamiento Publico Deportivo

**SUELO USO PRIVADO**

- Residencial**
- RAe Residencial Aislado Extensivo
  - RAi Residencial Aislado
  - RAd Residencial Adosado (VPP)
- Terciario**
- THo Terciario Hotelero
  - TCo Terciario Comercial
  - TDg Terciario Deportivo Golf
  - TDh Terciario Deportivo Hipica
  - TD Terciario Deportivo

PROYECTO  
MODIFICACION PLAN PARCIAL "PEGO GOLF"

SITUACION  
PARTIDA BENIGANIM-ESTEPAR  
(PEGO)

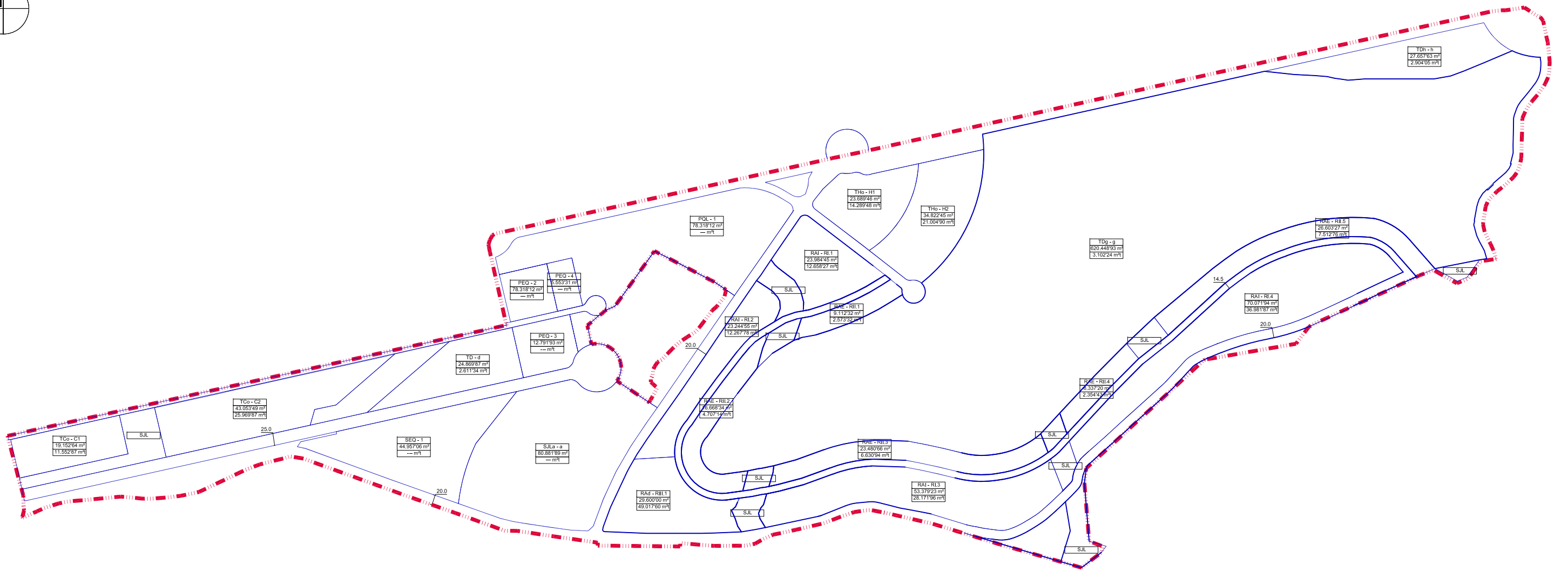
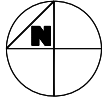
PROMOTOR  
CONSTRUCCIONES HISPANO GERMANAS

PLANO DE ORDENACION  
MODIFICACION  
- ORDENACION PORMENORIZADA -

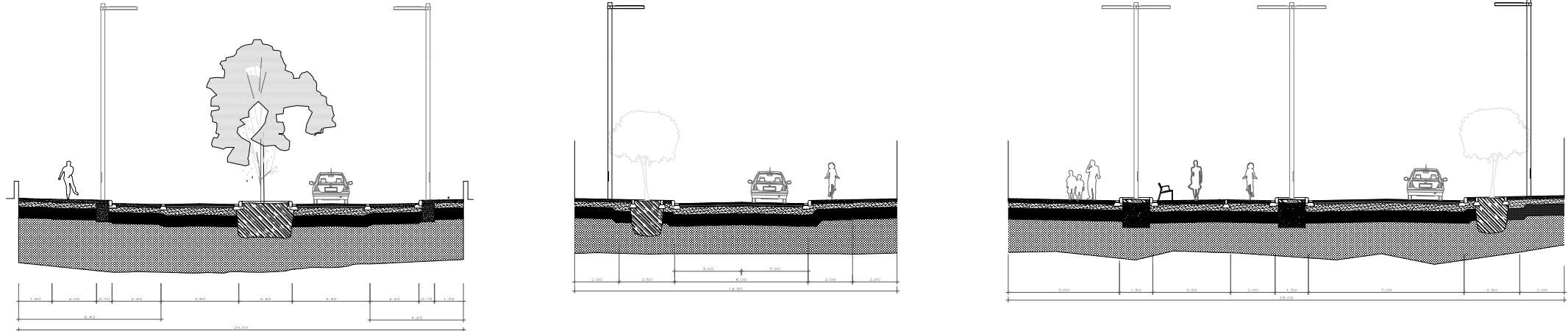


PABLO SAPIÑA ALCAÑIZ  
ARQUITECTO

**0.1**  
escala(A3): 1/8.500  
FEBRERO 2023



SECCIONES TIPO DEL VIARIO (E: 1/250)



PROYECTO  
MODIFICACION PLAN PARCIAL "PEGO GOLF"

SITUACION  
PARTIDA BENIGANIM-ESTEPAR  
(PEGO)

PROMOTOR  
CONSTRUCCIONES HISPANO GERMANAS



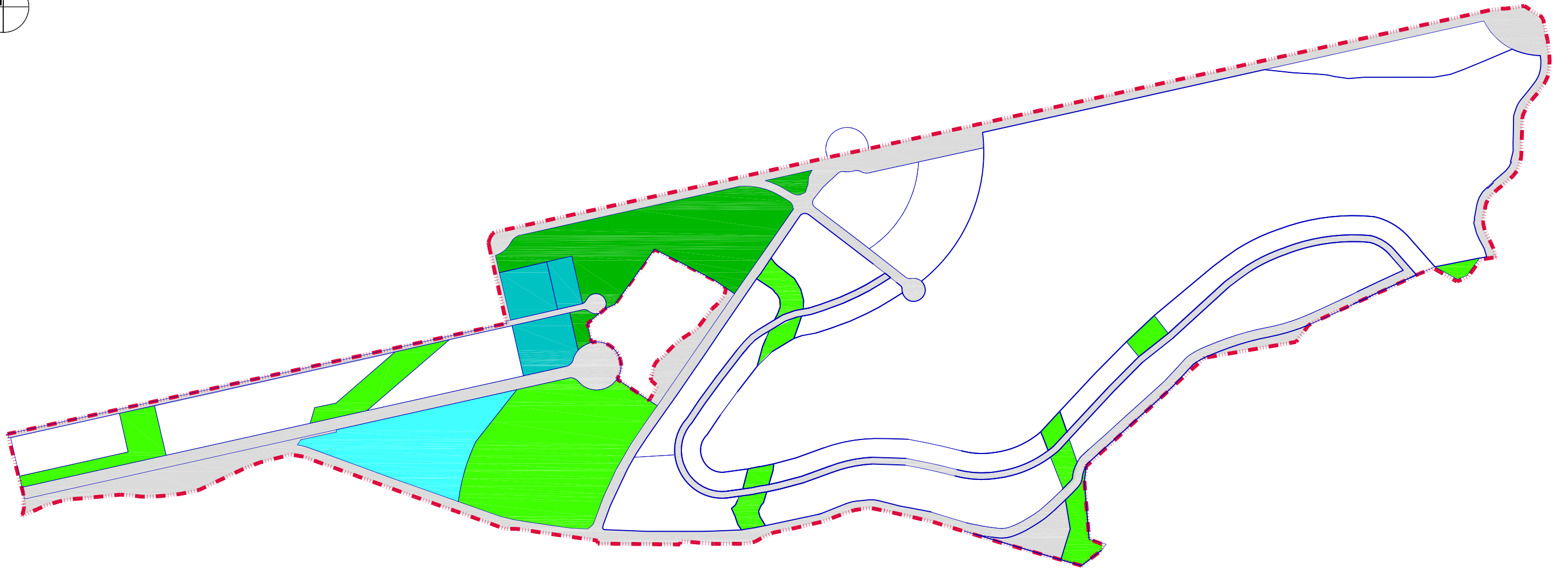
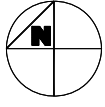
PLANO DE ORDENACION  
MODIFICACION  
- COTAS Y SUPERFICIES -

PABLO SAPIÑA ALCAÑIZ  
ARQUITECTO

0.2

escala(A3): 1/8.500  
FEBRERO 2023





SUELO DOTACIONAL PUBLICO

Red Primaria

- PQL Zona Verde
- PEQ Equipamiento

Red Secundaria

- SRV Red Viaria
- SJM Zona Verde
- SEQ Equipamiento

PROYECTO  
MODIFICACION PLAN PARCIAL "PEGO GOLF"

SITUACION  
PARTIDA BENIGANIM-ESTEPAR  
(PEGO)

PROMOTOR  
CONSTRUCCIONES HISPANO GERMANAS

PLANO DE ORDENACION  
MODIFICACION  
- SUELO DOTACIONAL PUBLICO -



PABLO SAPIÑA ALCAÑIZ  
ARQUITECTO

0.3

escala(A3): 1/8.500  
FEBRERO 2023