

MEMORIA DEL PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA DEL SECTOR "PEGO GOLF" (PEGO)



PROMOTOR:

CONSTRUCCIONES HISPANO GERMANAS, S.A.U.

EQUIPO REDACTOR:

ACTUA GESTION DE ACTIVOS, S.L.

TALLER DE PAISAJE Y TERRITORIO, S.L.



FEBRERO 2023

INDICE

1.-PERSONA QUE FORMULA LA PROPUESTA.....	3
2.-ANTECEDENTES	6
3.- OBJETIVOS DEL PROGRAMA	8
4.- MARCO JURÍDICO DE APLICACIÓN.....	11
5.- DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE DEL PROGRAMA	12
6.- FASES DE OBRA Y PLAZOS DE EJECUCIÓN	17
<u>ANEJOS (en documentación aparte)</u>	19

- INFOGRAFÍAS NO VINCULANTES.

1.- PERSONA QUE FORMULA LA PROPUESTA.

La persona que formula la presente propuesta de Programa es la mercantil Construcciones Hispano Germanas, S.A.U. (CHG) perteneciente al grupo de empresas OLIVA NOVA, un conjunto de empresas inmobiliarias y de ocio que tiene una experiencia demostrada en la gestión de campos de golf, hípica, turismo residencial y restauración, que son los usos que se van a implantar en la actuación en la que se concurre.

En concreto CHG es una empresa con más de medio siglo de experiencia y más de 8.000 clientes. Fue la primera promotora de la Comunidad Valenciana con **certificación ISO 9001**.

El grupo tiene en su cabecera, a la mercantil Oliva Nova, S.L. que es la matriz del grupo empresarial.

El grupo fue el promotor del complejo residencial, turístico y deportivo ubicado en municipio vecino de Oliva, el complejo OLIVA NOVA BEACH & GOLF RESORT. Este excepcional complejo inmobiliario con campo de golf en primera línea de playa, lleva 25 años en funcionamiento y en el han realizado su "stage" de pretemporada varios equipos de primer nivel mundial, como el Valencia Club de Fútbol.

La cercanía de este complejo con la actuación que se pretende programar, a una distancia inferior a 6 km, ofrece unas sinergias que únicamente puede ofrecer CHG. Estas sinergias garantizan que los operadores del complejo de Oliva puedan actuar en Pego, además de ofrecer al jugador de Golf, la posibilidad disfrutar de dos campos de Golf de primer nivel a una distancia inferior a 10 km.

Lo mismo ocurre con la actividad ecuestre y el resto de usos del plan parcial Pego Golf.

A continuación se muestran dos imágenes del complejo OLIVA NOVA BEACH & GOLF RESORT

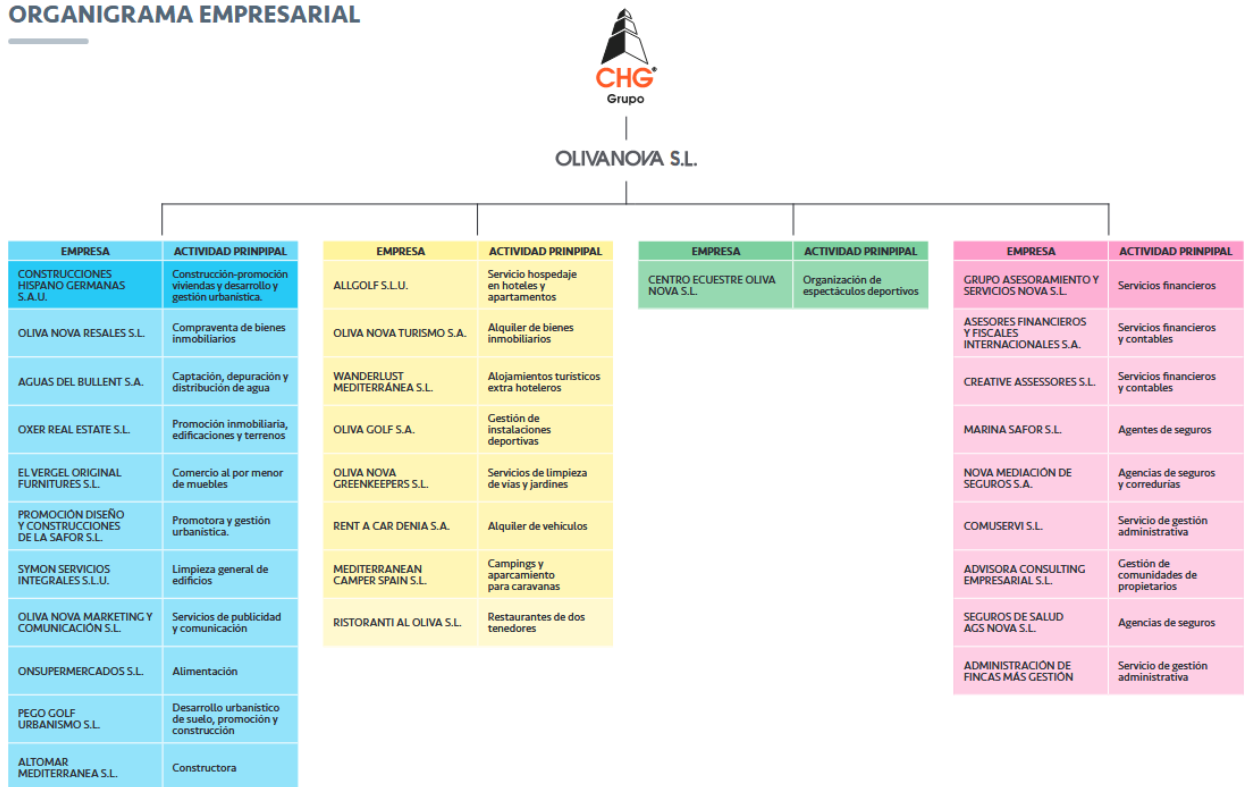
Programa de Actuación Integrada del Plan Parcial "Pego Golf"
MEMORIA



Las empresas que conforman el grupo empresarial Oliva Nova, y que operarían en Pego en caso de que la proponente de esta Alternativa Técnica de Programa le fuese adjudicada son las siguientes:

Programa de Actuación Integrada del Plan Parcial "Pego Golf"
MEMORIA

ORGANIGRAMA EMPRESARIAL



Este grupo de empresas funcionan como tal también a nivel contable, presentando cuentas consolidadas, que se adjuntan a esta licitación en la carpeta acreditativa de la solvencia financiera del proponente, en la que queda patente la capacidad de CHG y del grupo empresarial OLIVA NOVA , para asumir los compromisos derivados de la actuación.

Por tanto, CHG tiene capacidad, solvencia y experiencia para implantar una actuación como la que se propone. Lo que se ha hecho una vez es susceptible de ser repetido.

2.- ANTECEDENTES.

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.

Al amparo, y con estricto de las referidas bases de Programación, se presenta una propuesta de planeamiento que se acompaña de una modificación del planeamiento parcial que afecta, tal y como exige el Plan, a la ordenación pormenorizada que mejora sustancialmente la ordenación vigente. Además, posibilita la "regularización" del plan parcial en relación a su evaluación ambiental, dentro del propio expediente de programación.

3.- OBJETIVOS DE LA PROGRAMACIÓN.

Los objetivos de la programación están contemplados en el artículo 116 del Texto Refundido de la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio (en adelante TRLOTUP), que define como objetivos mínimos del Programa los siguientes:

Los programas de actuación integrada tendrán los siguientes objetivos legales:

- a) *Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas.*
- b) *Urbanizar completamente las unidades de ejecución o parcelas que comprenda, realizando como mínimo las siguientes obras:*
 - 1.º *Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.*
 - 2.º *Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.*
 - 3.º *Sistema de saneamiento y depuración de aguas residuales, y sistema de evacuación de aguas pluviales, mediante redes separativas. La depuración de aguas residuales se hará mediante la conexión al sistema público existente o, excepcionalmente, mediante la construcción de un sistema propio.*
 - 4.º *Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones*
 - 5.º *Red de alumbrado público.*
 - 6.º *Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.*
- c) *Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con la red viaria y de movilidad, y con las redes de infraestructuras, de energía, de comunicaciones y de servicios públicos existentes.*
- d) *Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para mantener equilibradamente o mejorar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles.*
- e) *Obtener gratuitamente, a favor de la administración:*
 - 1.º *Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a ella por el planeamiento.*
 - 2.º *Las parcelas que legalmente correspondan, con destino al patrimonio público de suelo. La adscripción de cesiones externas deberá cumplir las reglas de equidistribución del*

planeamiento.

f) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios.

g) Realizar obras determinadas de rehabilitación o edificación, de uso público o privado, en los supuestos previstos en este texto refundido.

h) Para garantizar el derecho al realojo de las personas residentes afectadas por una actuación, la parte promotora de la actuación urbanística estará obligada a ofrecer una vivienda de sustitución que tenga las condiciones de habitabilidad propias de una vivienda de protección oficial. La vivienda de sustitución deberá estar situada preferentemente en el mismo barrio, excepto acuerdo explícito entre la persona afectada y la parte promotora o justificación de la imposibilidad de cumplir este requisito, según los términos que se establezcan reglamentariamente. En este último caso la vivienda de sustitución deberá estar situada en el lugar más próximo posible a la residencia afectada.

Por tanto, el Programa llevará a cabo la transformación de las parcelas de inicio y de estas en las de resultado, generando los espacios dotacionales previstos en la ordenación, para posteriormente, mediante la ejecución de las obras, transformarlos en solares edificables.

A los efectos previstos en la Base número 12 y de conformidad con lo previsto en el artículo 117.4.d) del TRLOTUP, en la memoria de viabilidad económica que se incorporará a la proposición jurídico económica se elaborará una propuesta de realojo y retorno cuyos costes serán repercutidos como carga de urbanización entre los propietarios del suelo.

Por otra parte, se destinará el 30% de la edificabilidad residencial del Sector a Vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

Tal y como se prevé en la Base 12.j), el proyecto de urbanización que forman parte de la Alternativa Técnica, diseña dos fases independientes y autónomas, estando incluido el campo de golf dentro de la primera fase. La división en dos fases viabiliza la ejecución de las obras de urbanización. Y ello sin alterar la unidad de ejecución única y sin prejuzgar las áreas reparcelables que se podrán plantear en la fase de gestión.

Así mismo, de conformidad con la letra l) de la base 12, el urbanizador se adjudicará el campo de Golf en sede reparcelatoria, aplicando los coeficientes de ponderación previstos en la modificación del plan, corriendo a su cuenta y cargo la construcción de la referida dotación privada deportiva.

4.- MARCO JURÍDICO DE APLICACIÓN.

A la tramitación del presente Programa le resultan de aplicación las siguientes normas, al margen de la legislación sectorial que, de manera transversal, pueda tener incidencia en el sector,

- 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)

5.- DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE DEL PROGRAMA

El contenido documental que debe contener el Programa de Actuación Integrada se recoge en el artículo 117 ya citado con anterioridad. Este artículo distingue entre la documentación que debe conformar la Alternativa Técnica y la que debe completar la proposición jurídico económica.

Respecto a la Alternativa Técnica, el artículo 117 establece:

"1. Todo programa de actuación integrada comprende dos documentos: alternativa técnica y proposición jurídico-económica.

2. La alternativa técnica incluye, al menos:

a) Plano de ordenación del ámbito de actuación, que refleje la ordenación pormenorizada previamente aprobada que desarrolle.

b) Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno.

c) Proyecto de las obras programadas, con:

1.º Una memoria en la que se describa el objeto de las obras, que recogerá los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.

2.º Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida, así como los que delimiten la ocupación de terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución.

3.º El pliego de prescripciones técnicas particulares, donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que esta se llevará a cabo, las obligaciones de orden técnico que correspondan a la empresa contratista, y la manera en que se llevará a cabo la medición de las unidades ejecutadas y el control de calidad de los materiales empleados y del proceso de ejecución.

4.º Las referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra.

5.º El estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras.

6.º Si el programa conlleva compromiso de edificación o rehabilitación, bastará el proyecto básico respecto de las obras de edificación o rehabilitación.

d) *Inventario preliminar de construcciones y plantaciones que se puedan ver afectadas.*

3. *En ausencia de ordenación pormenorizada, o cuando esta o la ordenación estructural pretenda modificarse, el programa de actuación integrada se acompañará de un plan parcial, plan de reforma interior, estudio de detalle o modificación del plan de ordenación pormenorizada. Estos planes establecerán, completarán o remodelarán la ordenación pormenorizada o estructural, en todos o algunos de sus aspectos, y se tramitarán y aprobarán junto al programa de actuación integrada.*

Cuando el programa se gestione de forma indirecta por agente urbanizador o por las personas propietarias y salvo las especificidades establecidas en el artículo 36.4 de este texto refundido para las actuaciones integradas en suelo urbano, los instrumentos de planeamiento que acompañen a dicho programa no podrán:

a) *Cambiar la clasificación de más de un 10 % de la superficie del suelo a gestionar en el programa.*

b) *Modificar el uso predominante que el planeamiento prevea para los suelos urbanizables objeto de la programación.*

c) *Aumentar o disminuir en más de un 10 % la edificabilidad prevista en el planeamiento para los suelos afectados."*

La propuesta de CHG, SAU, desarrolla en una única unidad de ejecución y dos fases de obra, el Sector PEGO GOLF, exactamente con el mismo ámbito que recoge el planeamiento vigente.

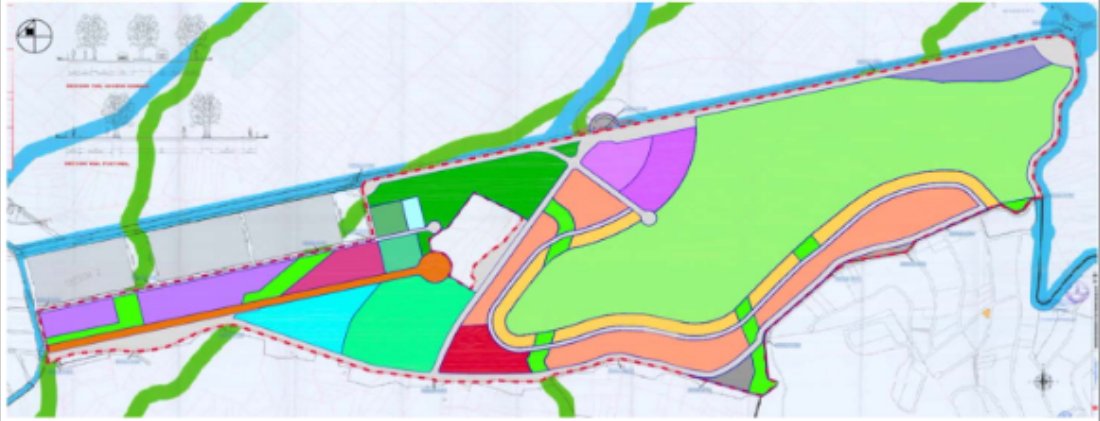
De conformidad con las Bases y la voluntad municipal de fomentar las variantes de planeamiento, que se desprende de la puntuación del concurso, se recogen modificaciones a la ordenación puntual que mejoran sustancialmente el plan parcial vigente, sin que se modifique la edificabilidad, el ámbito, ni los usos previstos por el planeamiento vigente.

En consecuencia, la Alternativa Técnica contiene una modificación puntual del plan parcial. Como consecuencia de la modificación presentada, se acompaña documento de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica.

La ficha de gestión de la modificación del Sector es la que a continuación se

Programa de Actuación Integrada del Plan Parcial "Pego Golf"
MEMORIA

incorpora:

FICHA DE GESTION	PLAN PARCIAL "PEGO GOLF"	
CLASIFICACION Y CALIFICACION		
CLASIFICACION y CALIFICACION:	SUELO URBANO RESIDENCIAL	
USO DOMINANTE:	RESIDENCIAL	
USOS COMPATIBLES:	TERCIARIO	
USOS INCOMPATIBLES:	INDUSTRIAL	
PLANO DELIMITACION AMBITO		
		
PARAMETROS URBANISTICOS		
SUPERFICIE DEL AMBITO:	1.628.800 m ²	
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA:	0 m ²	
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA:	0 m ²	
SUP. COMPUTABLE DEL AMBITO:	1.628.800 m ²	
EDIFICABILIDAD:		
	IER:	0,10 m ² t/m ² s 162.885 m ² t residencial
	IET:	0,05 m ² t/m ² s 81.435 m ² t terciario
	IEB:	0,15 m ² t/m ² s 244.320 m ² t total
EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP:	49.018 m ² t	30,09 %
Nº TOTAL DE VIVIENDAS:	1.303 viv	3.258 habitantes
DENSIDAD DE VIVIENDAS:	8 viv/Ha	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO: 244.320 m ² t		
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO: 219.888 m ² t (0'9 x 244.320)		
CONDICIONES DE ORDENACION		
* 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		
CONDICIONES DE GESTION		
* FIGURA DE PLANEAMIENTO: MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN PARCIAL		
* GESTION: INDIRECTA		
* LA MODALIDAD DE GESTION SERA LA DE ACTUACION INTEGRADA		
CONDICIONES DE EJECUCION		
* 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.		

Acompañan a la Modificación Puntual del Plan Parcial, puesto que en la aprobación del plan vigente, no eran documentos exigibles, los estudios de viabilidad y sostenibilidad económica y el estudio sobre el impacto de género. También se incorporan los estudios de movilidad y tráfico y el Plan de Participación Pública.

Desde el punto de vista ambiental, acompañando a la solicitud de inicio, se incorpora el estudio de integración paisajística, el estudio de vegetación y flora, el estudio acústico y el estudio de inundabilidad.

Las obras proyectadas se recogen en el Proyecto de Urbanización que, excepto el presupuesto, se presenta en este momento. Se acompaña el estudio geotécnico.

El estudio arqueológico del plan se da por bueno, en la medida que la modificación no altera el referido informe.

En cuanto a la proposición jurídico económica, esta deberá tener el contenido que especifica el artículo 117. 4. A saber,

"4. La proposición jurídico-económica se formalizará: en una memoria y unas normas de actuación, para la gestión directa; o en una memoria y un convenio urbanístico, para la gestión indirecta y para la gestión por las personas propietarias. Regulará las obligaciones y derechos del agente urbanizador, de las personas propietarias adheridas al programa de actuación integrada y de la administración, de conformidad con lo establecido en el presente texto refundido y en la legislación del Estado, y contendrá:

a) Una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, según los conceptos enunciados en el artículo 150 de este texto refundido, desglosando para cada uno de ellos: los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento.

b) La forma de retribución al agente urbanizador, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.

c) Los plazos que se proponen para la ejecución del programa de actuación integrada, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en él y

el plazo total de ejecución de la actuación. Este último plazo será susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 115.5 de este texto refundido.

d) Memoria de viabilidad económica y de sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas."

En consecuencia, será en el documento de la proposición económica cuando se presenten los aspectos económicos de la actuación, y se regule el marco regulador de las relaciones entre el urbanizador y la administración y los propietarios. En la plica, de conformidad con lo previsto en las bases, se incorporará el documento IV correspondiente al presupuesto del proyecto de urbanización.

Finalmente, se incorporan como anexo a la presente memoria unas infografías que muestran una imagen aproximada de algunas perspectivas de la actuación, con el fin de que se pueda tener una imagen más fidedigna del resultado final de la misma. Estas imágenes no tienen carácter vinculante, ni prejuzgan en modo alguno la configuración del campo de golf y del resto de manzanas que se deberá ajustar en todo caso a los documentos de planeamiento que resulten finalmente aprobados.

6.- FASES DE OBRA Y PLAZOS DE EJECUCIÓN.

El Proyecto de Urbanización define dos fases de obra, en una única unidad de ejecución. Ambas fases de obra pueden tener un funcionamiento autónomo. El proyecto incluye un plano en el que quedan grafizadas las dos fases propuestas.

En cumplimiento de las Bases de Programación la primera fase de obras incluye el campo de golf, la manzana de terciario hotelero H1 y H2, las manzanas de Residencial R1 y R2 y las manzanas de Residencial Unifamiliar Aislado RII.1, RII.2, RII.3, RII.4 y RII.5. Se incluye también la manzana de la hípica. El vial de nueva creación perteneciente a la red secundaria, hará, en esta fase, las funciones de vial perimetral haciendo que esta fase de obra pueda alcanzar un funcionamiento autónomo.

Programa de Actuación Integrada del Plan Parcial "Pego Golf"
MEMORIA

La segunda fase estará comprendida por el resto del Plan, es decir, se incluye el resto del residencial, las manzanas de dotación sanitaria, educativo, administrativo y deportivo, las parcelas de dotación deportiva privada y las parcelas de uso terciario.

Dado que se plantean dos fases de obra, el plazo máximo de la actuación, que se concretará en la proposición jurídico económica, será de 96 meses, por así exigirlo las bases de programación.

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

INFOGRAFÍAS (NO VINCULANTES)

Siguen una serie de imágenes cuya única finalidad es dar una visualización e idea del proyecto materializable, pero que en ningún caso suponen una vinculación al proyecto resultante.



Programa de Actuación Integrada del Plan Parcial "Pego Golf"
MEMORIA



IMÁGENES DE LOS VIALES PREVISTOS



Programa de Actuación Integrada del Plan Parcial "Pego Golf"
MEMORIA

