

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PEGO (ALICANTE) RELATIVA AL POLÍGONO DE SUELO URBANO INDUSTRIAL “SECTOR II”.

JULIO DE 2023.



ÍNDICE.

1. INTRODUCCIÓN GENERAL	2
2. ANTECEDENTES Y CARACTERÍSTICAS JURÍDICO-URBANÍSTICAS DE LOS TERRENOS COMPRENDIDOS EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL DE SUELO URBANO "SECTOR II".	2
2.1. Antecedentes Administrativos.....	2
2.2. Características Jurídico-Urbanísticas del Suelo Urbano Sector II.....	5
3. OBJETO Y DETERMINACIONES GENERALES CONTENIDAS EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU RELATIVA A LA REGULACIÓN DEL SUELO URBANO "SECTOR II".	9
4. NUEVA REGULACIÓN GENERAL APLICABLE A LA EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS DEL SUELO URBANO INTEGRADAS EN EL "SECTOR II"	9
5. REGULACIÓN APLICABLE A LAS EDIFICACIONES PREEXISTENTES EN RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN PARCIAL EN EL "SECTOR II".	14
6. REGULARIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES SITUADAS EN RÉGIMEN DE DISCONFORMES CON LA ORDENACIÓN (EDO) DEL "SECTOR II".	15
6.1. Determinación de las Cargas y Deberes Urbanísticos que comporta el Incremento de Aprovechamiento Preexistente.	15
6.2. Cumplimiento y Compensación de las Cargas y Deberes Urbanísticos Obtenidos.....	16
7. TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA DE ESTE DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE PEGO.....	17
7.1. Consideraciones Generales sobre la Modificación del Plan.....	18
7.2. Aplicación de los Requisitos establecidos en el Artículo 50.1 de la TRLOTUP/21.	20
7.2.1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA.	21
7.2.2. ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE.....	21
7.2.3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.....	22
7.2.4. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU.	22
7.2.5. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.....	23
7.2.6. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.	23
7.2.7. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.	24
7.3. Aplicación de los Requisitos establecidos en el Artículo 50.2.....	24
7.4. Formulación de la Memoria de Viabilidad, Informe de Sostenibilidad Económica e Informe de Impacto de Género.	25
7.5. Procedimiento de Aprobación de la Modificación del Plan.....	25

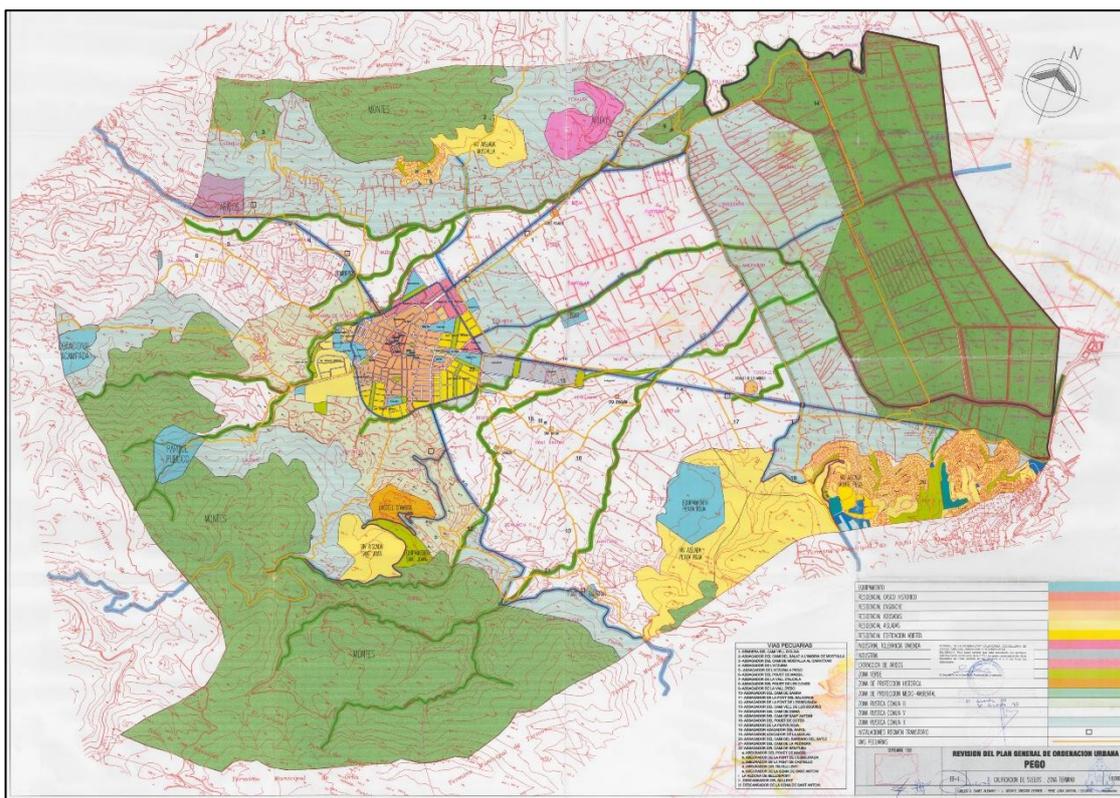
1. INTRODUCCIÓN GENERAL.

La Concejalía Delegada de Urbanismo del Ayuntamiento del Municipio de Pego, mediante Resolución de 9/agosto/2022, procedió a contratar Servicio de Asistencia Técnica a la Consultora profesional "Proyectos de Actuaciones Urbanas, S.L.P." y, en concreto, a su Socio Director, el Arquitecto y Urbanista Gerardo Roger Fernández Fernández, la redacción del Documento "Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Pego relativa al Polígono de Suelo Urbano Industrial "Sector II", encargo que el Arquitecto-Urbanista que suscribe asume responsablemente procediendo, en consecuencia, a la formulación jurídico-urbanística del mismo.

2. ANTECEDENTES Y CARACTERÍSTICAS JURÍDICO-URBANÍSTICAS DE LOS TERRENOS COMPRENDIDOS EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL DE SUELO URBANO "SECTOR II".

2.1. Antecedentes Administrativos.

El Plan General de Ordenación Urbana de Pego (en adelante PGOU) fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante el 16/noviembre/1998 (B.O.P. de 2/marzo/1999) en el que se clasificaba como suelo Urbanizable el objeto de este Documento, el citado Sector II.



PLANO DE CALIFICACIÓN DE SUELO DEL PGOU DE PEGO.

De hecho, el Sector II se desarrolló mediante la formulación del preceptivo Programa de Actuación Integrada (en adelante PAI) aprobado definitivamente el 30/septiembre/1999 (B.O.P. de 27/octubre/1999), procediendo posteriormente a su ejecución y urbanización correspondientes.

Consecuentemente, en la actualidad los terrenos comprendidos en el ámbito espacial del Sector II se constituyen como Suelo Urbano sometido a la aplicación de las Normas Urbanísticas y de las Ordenanzas de Edificación establecidas en el Documento de Normas Urbanísticas del PGOU recogidas en su TÍTULO IX. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA, en concreto la regulación establecida en los artículos 272 al 277 del PGOU.

2.2. Características Jurídico-Urbanísticas del Suelo Urbano Sector II.

2.2.1. La regulación jurídico-urbanística que preside y dirige el desarrollo de las Parcelas Edificables integradas en el Sector II (los citados artículos 272 al 277) establece lo siguiente:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

NORMATIVA URBANÍSTICA

Ordenanzas Particulares de cada Zona

Sector 2

Artículo 272. DELIMITACIÓN

Constituye el sector de suelo urbanizable pormenorizado destinado a polígono industrial según delimitación definida en los planos de ordenación.

Artículo 273. TIPOLOGÍAS

Salvo la manzana en la que se admite la tipología industrial compatible para la que será de aplicación lo dispuesto para el Sector I, en el resto del sector no se establece una tipología edificatoria concreta, ya que cada construcción deberá ajustarse a las características funcionales de la actividad industrial que contenga.

Artículo 274. CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones

Son de aplicación las condiciones generales establecidas en el artículo 198.

Parcela mínima

Se establece como parcela mínima aquella con un frente de fachada no menor de 10,00 metros y una superficie mínima de 500 m².

Parcela máxima

No se considera

Edificabilidad

Ocupación máxima de parcela	80 %
Coefficiente de edificabilidad máximo	0,60 m ² /m ²

Distancias a lindes

Linde frontal	5,00 metros
Lindes laterales	0,00 metros
Lindes testeros	0,00 metros

Alturas:

Se admite un máximo planta baja y una planta primera con destino a oficinas.

Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere Joan Sapena i Segarra - Arquitectos

Página núm. IX - 59



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

NORMATIVA URBANÍSTICA

Ordenanzas Particulares de cada Zona

Sótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 123.

Semisótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 124..

Artículo 275 CONDICIONES ESTÉTICAS

Aleros y cornisas

Se admitirán aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 40 cm.

Cuerpos volados

No se admiten cuerpos volados que no mantengan las distancias a lindes antes definidas.

Cubiertas:

Tendrán las características que exija la actividad a desarrollar.

Marquesinas.

Según régimen general.

Toldos, muestras y vallas publicitarias.

Según el régimen general.

La presente norma cesará en su aplicación cuando las características a proteger de los edificios o de su entorno sean contradictorias con su contenido.

Artículo 276 APARCAMIENTOS

Serán de aplicación las condiciones generales del uso de aparcamiento establecidas en el artículo 193 de las presentes normas.

Artículo 277 CONDICIONES DE USO.

1. Uso dominante

Industrial compatible y del tipo I y II.

Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere Joan Sapena i Segura

Página núm. IX - 60



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

NORMATIVA URBANÍSTICA

Ordenanzas Particulares de cada Zona

2. *Usos compatibles*

Serán compatibles los siguientes: Oficinas, comercial, garaje y aparcamiento en planta baja y primera.

Podrá autorizarse la instalación de bares, cafeterías, restaurantes y similares en cualquiera de sus categorías, incluso con ambiente musical y espectáculos, siempre que se dispongan las medidas oportunas para reducir el impacto ambiental de los mismos.

También serán compatibles los usos público administrativo y los dotacionales.

3. *Usos prohibidos*

Los no dominantes ni compatibles para cada caso.

D.º
 E.º
 F.º
 fecha 30 Diciembre 78
 Pego, a 30 de Diciembre de 1978
 EL SECRETARIO.



Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere Joan Sapena i Segura - Arquitectos

Página núm. IX - 61

2.2.2. Pues bien, resulta evidente que la regulación establecida para este suelo se muestra incompleta e insuficiente. De hecho, al no regularse específicamente las Tipologías edificatorias que la Ordenanza pretende (artículo 273) y al no establecerse la Altura Máxima de Cornisa ni la distribución interior de las eventuales plantas y entreplantas dentro del "volumen contenedor" resultante de las potenciales Naves, se genera un escenario jurídico-urbanístico confuso, en cierta medida desregulado y de resultados volumétricos finales inciertos.

Esta situación explica que parte de los Servicios Técnicos municipales utilizaran unos Criterios de Ordenación Volumétrica consistentes en admitir la instalación de cualesquiera superficies de plantas interiores a la Nave siempre que estuvieran contenidas dentro de su volumen.

Consecuentemente, la aplicación de estos Criterios ha generado una disposición arquitectónica en las Naves e Instalaciones edificadas que en numerosas ocasiones ha venido a contradecir y superar el Coeficiente de Edificabilidad Neta Máximo establecidos de $0,60 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.

Obviamente, esta disposición comporta una situación jurídico-urbanística en régimen de Fuera de Ordenación, situación que se regula en el artículo 206 del Texto Refundido de la LOTUP vigente (en adelante TRLOTUP/21) y que no sólo genera un escenario de limitaciones constructivas y de inseguridad jurídica impropia, sino también produce una indeseable incertidumbre empresarial, situaciones que deben ser reconducidas al preceptivo y explícito cumplimiento del Ordenamiento Urbanístico establecido y vigente.

3. OBJETO Y DETERMINACIONES GENERALES CONTENIDAS EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU RELATIVA A LA REGULACIÓN DEL SUELO URBANO "SECTOR II".

Consecuentemente, esta es la finalidad del presente Documento de Modificación del PGOU de Pego, es decir, la de reconducir al Ordenamiento Urbanístico la regulación establecida en las Normas Urbanísticas del PGOU para el Suelo Urbano Industrial del Sector II.

Sin embargo, teniendo en cuenta el avanzado estado de consolidación edificatoria que presenta el Polígono (ver Fotografía Aérea insertada en el anterior Apartado 2.1), resulta aconsejable y obligado adoptar y establecer dos tipos de Determinaciones Normativas, a saber:

1ª). Establecimiento de una nueva Norma que regule las nuevas Edificaciones a desarrollar en las Parcelas que hoy se encuentran vacantes (o que puedan proceder de una eventual demolición de la edificación existente) y

2ª). Establecimiento de un Régimen Transitorio para las Edificaciones preexistentes en régimen de Fuera de Ordenación y la disposición técnica precisa para la Regularización jurídico-urbanística de la Edificabilidad impropia preexistente.

Procede, por tanto, desarrollar ambas regulaciones.

4. NUEVA REGULACIÓN GENERAL APLICABLE A LA EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS DEL SUELO URBANO INTEGRADAS EN EL "SECTOR II".

El presente Documento de Modificación Puntual comporta la sustitución completa de la Regulación establecida para el Sector II en el PGOU vigente,

disponiendo una nueva Regulación urbanística que afecta específicamente a las Normas Urbanísticas del PGOU (en adelante NNUU) correspondientes a los artículos 272 al 277 de las NNUU del PGOU y que presenta el siguiente contenido jurídico-urbanístico:

Artículo 272. Delimitación.

Constituye el ámbito del polígono de suelo Urbano denominado Sector II los antiguos suelos pertenecientes al Sector de suelo Urbanizable Pormenorizado destinado a Polígono Industrial de igual denominación, suelo ya desarrollado y urbanizado tras la aprobación el 30/septiembre/1999 del preceptivo Programa de Actuación Integrada, según delimitación definida en los Planos de Ordenación.

Artículo 273. Tipologías.

Salvo la manzana en la que se admite la tipología industrial compatible para la que será de aplicación lo dispuesto en el Sector 1, no se establece una tipología edificatoria concreta, debiendo cada construcción ajustarse de manera justificada a las características funcionales de la actividad productiva correspondiente al uso dominante o compatible al que se destine.

Artículo 274. Condiciones de la Edificación.

Las edificaciones a realizar en las parcelas edificables deberán cumplir los siguientes parámetros urbanísticos:

1. ALINEACIONES.

Son de aplicación las Condiciones Generales establecidas en el artículo 198 de las NNUU del PGOU.

2. PARCELA MÍNIMA.

Se establece como Parcela Mínima aquella con un frente de fachada no menor de 10,00 metros y una superficie mínima de 500 m²s.

3. PARCELA MÁXIMA.

No se establece.

4. EDIFICABILIDAD.

Ocupación Máxima de Parcela 80 %.

Índice de Edificabilidad Neta, IEN, máx. 0.60 m²t/m²s.

5. DISTANCIA A LINDES.

Linde Frontal 5,00 m.

Lindes Laterales 0,00 m.

Lindes Testeros 0,00 m.

6. NÚMERO DE PLANTAS MÁXIMO

Número Máximo de Plantas Dos Plantas, PB + 1.

Las Condiciones de Uso se adecuarán a lo establecido en el artículo 277 de estas NNUU del PGOU.

7. ALTURA MÁXIMA DE CORNISA.

Altura Máxima de Cornisa 8,00 m.

En el caso que por razones funcionales de la actividad a implantar fuera necesario disponer una altura superior a la máxima establecida en un 50 % como máximo de la superficie de la planta de cubierta de la Nave, podrá autorizarse esa salvedad siempre que se someta a la formulación y

tramitación del preceptivo Estudio de Detalle en los términos establecidos en el artículo 41 y concordantes del TRLOTUP/21.

8. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

Se admiten los Sótanos y Semisótanos en los términos establecidos en los artículos 123 y 124 respectivamente de las NNUU del PGOU.

9. ACTUACIONES DE DOTACIÓN.

Cuando por razones de funcionalidad de la actividad productiva a implantar, resulte necesario incrementar el Índice de Edificabilidad establecido en el anterior epígrafe 4 constituyéndose, por tanto, una Actuación de Dotación, procederá aplicar las determinaciones y requisitos prescritos en el artículo 36.5 del TRLOTUP/21, en los términos regulados en el Apartado 6 siguiente para los Edificios Disconformes con la Ordenación.

Artículo 275. Condiciones Estéticas.

1. ALEROS Y CORNISAS.

Se admitirán aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 40 cm.

2. CUERPOS VOLADOS.

No se admiten cuerpos volados que no mantengan las distancias a lindes antes definidas.

3. CUBIERTAS.

Tendrán las características que exija la actividad a desarrollar.

4. MARQUESINAS.

Según régimen general.

5. TOLDOS, MUESTRAS Y VALLAS PUBLICITARIAS.

Según régimen general.

La presente Norma cesará en su aplicación cuando las características a proteger de los edificios o de su entorno sean contradictorias con su contenido.

Artículo 276. Aparcamientos.

Serán de aplicación las condiciones generales del uso de aparcamiento establecidas en el artículo 193 de las presentes Normas.

Artículo 277. Condiciones de Uso.

1. USO DOMINANTE.

Industrial compatible y del tipo I y II.

2. USOS COMPATIBLES.

a). Usos Terciarios, tales como Oficinas, Comercial, Hotelero, Recreativo, Residencial colectivo, Garaje y Aparcamientos en Planta Baja y Primera.

b). Usos de Hostelería, tales como Bares, Cafeterías, Restaurantes y similares en cualquiera de sus categorías, incluso con ambiente musical y espectáculos, siempre que se adopten las medidas preceptivas para reducir el impacto ambiental de los mismos.

c). Usos públicos administrativos y Dotacionales.

d). En el caso de que la implantación sobrevenida de un uso Compatible que generara alguna afección a las actividades preexistentes, legalmente establecidas, los costes derivados de la eliminación de la eventual afección correrían por cuenta del promotor del uso Compatible, condición que se hará expresa en el otorgamiento de la licencia correspondiente.

3. USOS PROHIBIDOS.

Los no Dominantes ni Compatibles para cada caso.

5. REGULACIÓN APLICABLE A LAS EDIFICACIONES PREEXISTENTES EN RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN PARCIAL EN EL "SECTOR II".

5.1. La presente Regulación será aplicable a aquellos edificios construidos, localizados y preexistentes en el Sector II, cuyas Condiciones de la Edificación superan las establecidas en el anterior artículo 274 que se regulan en estas Normas.

5.2. El régimen de aplicación a estos edificios es el contenido en el artículo 206 "Fuera de Ordenación" (en adelante EFOs) del TRLOTUP/21, si bien, resulta aplicable exclusivamente el régimen concreto establecido en el apartado 3 del art. 206 relativo a las edificaciones que en estas Normas se denominan "Edificios Disconformes con la Ordenación" (en adelante EDOs), con el siguiente contenido:

"3. Asimismo, los planes deben establecer el régimen transitorio para la realización de obras y actividades en edificios que, aun no quedando en situación de fuera de ordenación, no sean plenamente compatibles con sus determinaciones. Se pueden admitir obras de reforma y de mejora y cambios objetivos de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento.

El exceso de construcción sobre el aprovechamiento objetivo previsto por el plan, que, por ser transitoriamente compatible con sus previsiones, pueda mantenerse hasta su reedificación, no se computará como aprovechamiento adjudicado a su titular al determinar las cesiones o costes de urbanización que le a este correspondan, ni se tendrá en cuenta al calcular los estándares dotacionales exigibles o la edificabilidad consumida

respecto a la total asignada a la zona o sector en que esté situada la construcción".

5.3. Consecuentemente, en tanto se mantengan los edificios en el Régimen Transitorio de EDO, sólo se podrán admitir *"obras de reforma y mejora y cambios objetivos de actividad"*, en los términos establecidos en el apartado 3 anteriormente transcrito.

6. REGULARIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES SITUADAS EN RÉGIMEN DE DISCONFORMES CON LA ORDENACIÓN (EDO) DEL "SECTOR II".

6.1. Determinación de las Cargas y Deberes Urbanísticos que comporta el Incremento de Aprovechamiento Preexistente.

Sin perjuicio del mantenimiento del Régimen Transitorio a los EDO establecido en el artículo 206.3 del TRLOTUP/21 y teniendo en cuenta que esas edificaciones en régimen de EDO se materializaron amparadas en las autorizaciones administrativas correspondientes, los titulares de las fincas podrán regularizar el excedente de edificabilidad preexistente que supere el Índice de Edificabilidad establecido en el artículo 274.4 de las NNUU del PGOU sometiendo al régimen prescrito en el artículo 74.1-b) del TRLOTUP/21 para las Actuaciones de Dotación, de acuerdo al procedimiento que se expone a continuación.

En virtud de lo regulado en el artículo 36.5 del TRLOTUP/21 establecido para las parcelas urbanas-solares de Uso Industrial y Terciario, procederá:

1º). Determinar el Incremento de Edificabilidad preexistente (en m²t) con relación al Índice de Edificabilidad normalizado de 0,60 m²t/m²s.

2º). En cualquier caso, el Incremento de Edificabilidad Neta no podrá superar el duplo del Índice de Edificabilidad normalizado (inferior, por tanto, a 1,20 m²t/m²s).

3º). Determinar el Incremento de suelo Dotacional público (en m²s Dotacional y en valor económico, en €) en virtud de lo establecido en el artículo 67.3 y ANEXO IV del TRLOTUP/21 derivado del Incremento de Edificabilidad preexistente.

4º). Determinar el Porcentaje de Participación Pública en las Plusvalías (en "unidades de aprovechamiento", uas, y en valor económico, €, en virtud de lo establecido en el artículo 82.1b) del TRLOTUP/21 derivado del Incremento de Edificabilidad preexistente, estableciéndose en este caso para estos procesos de Regularización en el 10 % del Incremento.

6.2. Cumplimiento y Compensación de las Cargas y Deberes Urbanísticos Obtenidos.

El cumplimiento del deber de cesión de suelo Dotacional como el correspondiente a la Participación Pública en las plusvalías podrá satisfacerse mediante la adopción de una de las tres alternativas siguientes:

1ª). Entrega gratuita al Ayuntamiento, libre de cargas, del suelo Dotacional determinado y del suelo capaz de materializar el 10 % de aprovechamiento público, bien ubicado en la misma Parcela o en otra u otras parcelas de características jurídico-urbanísticas equivalentes ubicadas en localizaciones próximas a la objeto de Regularización.

2ª). Entrega al Ayuntamiento de la Compensación Económica de valor equivalente a los suelos a ceder determinada en función de los Criterios de Valoración establecidos en la legislación Estatal vigente, Texto Refundido

7/2015 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLS/15) y su Reglamento de Valoraciones, RD 1492/2011(en adelante RVLS), a saber:

- a). Para los suelos Dotacionales, aplicando los artículos 37.1-a) del TRLS/15 y 22 del RVLS, considerando como Edificabilidad Media del Ámbito Espacial Homogéneo (en adelante AEH) la establecida para el Polígono Sector II, es decir $0,60 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$, y como Valor de Repercusión de Suelo (en adelante VRS) el correspondiente al Uso Industrial (en $\text{€}/\text{m}^2\text{t}$) al ser el uso Dominante en el ámbito, determinado en un riguroso Estudio de Mercado acreditado en los términos establecidos en el apartado 1.a) del ANEXO XIII del TRLOTUP/21.
 - b). Para el % de Aprovechamiento Público, el VRS del Uso Industrial determinado en el Estudio de Mercado se aplicará al 10 % del Incremento de Edificabilidad preexistente.
- 3ª). Mediante la entrega de superficie edificada al Ayuntamiento en la propia Edificación, libre de cargas, constituyéndose un Complejo Inmobiliario de valor económico equivalente, en los términos establecidos en los artículos 36.7, 82.1-b) y Apartado 3 del ANEXO XIII del TRLOTUP/21, así como en los artículos 18.2-b) y 26.5 del TRLS/15.

7. TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA DE ESTE DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE PEGO.

Procede, ahora, exponer la tramitación administrativa de la presente Modificación Puntual del PGOU de Pego vigente conformada por este Documento que se constituye como Documento de Inicio y Borrador de

Plan modificado, en los términos establecidos en el artículo 50.1 de la LOTUP.

7.1. Consideraciones Generales sobre la Modificación del Plan.

El procedimiento establecido para la Modificación de los Planes viene establecido en el artículo 63 del TRLOTUP/21, en cuyo apartado 1 prescribe que: *“Los planes y programas se revisarán o modificarán por el mismo procedimiento previsto en esta ley con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica”.*

Pues bien, el procedimiento “normalizado” establecido en el TRLOTUP/21 para la tramitación administrativa viene regulado en sus artículos 50 al 56, si bien, adaptados a las peculiaridades que caractericen la eventual complejidad de la Modificación, que en el caso que nos ocupa se manifiesta como una Modificación muy sencilla, al afectar a las determinaciones correspondientes a una Ordenanza de Edificación que pertenece y se integra en los elementos que corresponden a la Ordenación Pormenorizada del Plan.

Procede, por tanto, describir el procedimiento establecido para la tramitación de la presente Modificación de Plan.

En este sentido, el artículo 50.1 del TRLOTUP/21 establece que:

“1. El procedimiento se iniciará con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan o programa y un documento inicial estratégico con el siguiente contenido, expresado de modo sucinto, preliminar y esquemático:

- a). *Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.*
- b). *El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.*
- c). *El desarrollo previsible del plan o programa.*
- d). *Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del, plan en el ámbito afectado.*
- e). *Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.*
- f). *Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial".*

Por otro lado, al tratarse de una actuación localizada en suelo Urbano, en virtud del artículo 48.c) del TRLOTUP/21 la identificación del Órgano Ambiental le corresponde al Ayuntamiento de Pego y en función de lo establecido en el artículo 46.3.a), al tratarse de una "modificación menor" del Plan pues se limita exclusivamente a reajustar normativamente dos sencillas Disposiciones:

- 1ª). Completar y reajustar los Parámetros jurídico-urbanísticos vigentes en el PGOU, regulación atinente a la edificación de las parcelas vacantes y que sólo afectan a la ordenación volumétrica que vaya a implantarse en las mismas, por lo que para nada afectan al aprovechamiento urbanístico, y
- 2ª). Aplicar el régimen de las Actuaciones de Dotación a las Edificaciones preexistentes en EDO con la finalidad de su Regularización jurídico-urbanística pero sin afectar, tampoco, al aprovechamiento, pues el proceso

se limita a regularizar el aprovechamiento existente sin incrementar más edificabilidad que la que ya tienen consolidada.

Estas singulares y sencillas características comportarían que esta Modificación Puntual debería estar exenta de la aplicación de una EATE o, bien y en todo caso, le correspondería la aplicación de la modalidad de EATE con carácter Simplificado.

A mayor abundamiento de lo expresado, procede exponer el contenido de la Sentencia 86/2019, de 20 de junio, del Tribunal Constitucional sobre la aplicación de las EATEs a los Estudios de Detalle con motivo de una impugnación de la ley Urbanística Canaria.

En dicha Sentencia se afirma la exclusión del procedimiento de Evaluación Ambiental a los Estudios de Detalle por causa de su incapacidad para *“modificar la clasificación de suelo, incrementar el aprovechamiento urbanístico o incidir negativamente en la funcionalidad de las dotaciones públicas”*.

Pues bien, las mismas características que definen a los Estudios de Detalle que el TC considera para la exclusión de las EATE a los Estudios de Detalle son las que conforman la Modificación de la Ordenanza de Edificación que nos ocupa, lo que viene a reafirmar la determinación adoptada para este caso.

7.2. Aplicación de los Requisitos establecidos en el Artículo 50.1 de la TRLOTUP/21.

Consecuentemente procede responder, en primer lugar, los requisitos establecidos en el artículo 63.1 señalado, es decir, los relativos al Borrador

de la modificación del Plan y al Documento Inicial Estratégico expresados de modo sucinto, preliminar y esquemático, a saber:

7.2.1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA.

Tal como se ha señalado en la Introducción a este Documento, el objetivo del mismo es la elaboración de una Modificación Puntual del PGOU de Pego relativa al reajuste de los parámetros morfológicos y volumétricos exclusivamente aplicables al ámbito de suelo Urbano Sector II, sin afección ni al aprovechamiento urbanístico ni a ningún elemento de la Ordenación Estructural del PGOU, pues solo atienden a la Ordenación Pormenorizada que se deriva de su morfología volumétrica cuya afección visual y paisajística se analiza en el ANEXO que se acompaña.

7.2.2. ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE.

El ámbito de intervención se circunscribe al suelo Urbano de uso Industrial Sector II y con respecto a las posibles Alternativas a considerar en la Modificación de Plan que se plantea, sólo caben dos posibles:

- 1ª). La Alternativa 0, consistente en mantener el actual statu quo, razón por la cual debe desecharse sin mayores argumentaciones, y
- 2ª). La Alternativa 1, contemplada en este Documento consistente fundamentalmente en la Modificación de la Regulación volumétrica correspondiente al Sector II Industrial.

Obviamente, en esta Modificación puntual, teniendo en cuenta que se limita a un mero reajuste normativo perteneciente a la Ordenación

Pormenorizada, no cabe la formulación de nuevas Alternativas, dada la sencillez de la alteración que se pretende realizar.

7.2.3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.

Tal como se ha señalado reiteradamente, este Documento se formula y tramita como Modificación Puntual del Plan en virtud de lo establecido en el artículo 63.1 del TRLOTUP/21.

7.2.4. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU.

Tal como se ha señalado en los anteriores apartados 7.1 y 7.2 de este Documento, la Modificación puntual del Plan comporta un sencillo reajuste de las Ordenanzas volumétricas establecidas para el desarrollo del existente suelo Urbano del Sector II Industrial.

Consecuentemente, la alteración jurídico-urbanística que se lleva a cabo en este Documento no reclasifica suelo ni lo recalifica, tampoco afecta para nada a los elementos correspondientes a la Ordenación Estructural del Plan ni tampoco genera efectos negativos con relación al medioambiente que pudieran considerarse significativos.

Por otro lado, la situación medioambiental que actualmente presentan las edificaciones preexistentes en el Sector II puede valorarse acorde a las características locacionales y paisajísticas del espacio en que se ubican, tal como demuestra su pervivencia pacífica a lo largo de los años transcurridos desde su implantación, por lo que cabe concluir que **la sencilla modificación que este Documento plantea no alterará el favorable diagnóstico medioambiental que estos suelos disponen.**

No obstante, y, en cualquier caso, la tramitación de la **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada** que se formulará y tramitará junto al Documento de Versión Preliminar (ver apartado 7.4 siguiente) a la que se someterá la Modificación permitirá analizar y contrastar pormenorizadamente los factores y variables que caracterizan esta innovación de Plan.

7.2.5. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

Obviamente, la implantación de los eventuales Usos Pormenorizados Compatibles con el Dominante y de las características volumétricas que se deriven de las Naves a construir, no comportan alteración sustancial alguna, ni con relación a los usos establecidos (pues se mantiene el mismo uso Dominante), ni del aprovechamiento urbanístico (pues en ningún caso se incrementa el preexistente) ni de la conformación volumétrica ni morfológica, por lo que estas modificaciones no manifiestan efectos significativos sobre el medio ambiente.

7.2.6. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.

Ningún problema plantea la instalación de la Modificación Puntual de las Ordenanzas Morfológicas y Volumétricas que nos ocupa, dado que no modifica la clasificación de suelo ni su aprovechamiento urbanístico con relación a la ETCV ni al resto de planeamientos territoriales.

7.2.7. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

Como una derivada del análisis medioambiental y teniendo en cuenta que la Modificación que nos ocupa no altera para nada el Volumen Contenedor de los Edificios resultantes al afectar exclusivamente a la superficie construible localizada en el interior de las Naves correspondientes y, por tanto, no comporta modificación del sky line del Sector (no afecta a la altura ni a la ocupación del Edificio) y si, además, tenemos en cuenta que esta Modificación se encuentra sometida a la Evolución Ambiental Simplificada, en virtud de lo establecido en el artículo 6.4-b) del TRLOTUP/21 no será exigible la formulación del Estudio de Integración Paisajística señalado en el artículo 39.a)-3º) del TRLOTUP/21.

7.3. Aplicación de los Requisitos establecidos en el Artículo 50.2.

Procedería, ahora, responder en segundo lugar los requisitos establecidos en el artículo 63.2 relativos al Borrador de Plan y al Documento Inicial Estratégico al resultar de aplicación el procedimiento Simplificado de la EATE.

Pues bien, en aras de evitar reiteraciones improcedentes, procede señalar que la motivación de la EATE Simplificada ya se ha expuesto en el último párrafo del Apartado 7.1 anterior.

Asimismo, con relación a los motivos de la selección de la presente Alternativa como la eventual adopción de medidas para contrarrestar los efectos que pudieran producirse en el desarrollo de la Actuación, nos remitimos a los ordinales 7.2.4 y 7.2.5 del anterior Apartado 7.2 en aras de evitar, también, reiteraciones improcedentes.

Finalmente, con respecto a la descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan, sobre la base de la inexistencia de efectos significativos al medio ambiente por el desarrollo de esta modificación, solo cabe manifestar las obvias medidas de seguridad y cuidado derivadas de las buenas prácticas constructivas a adoptar durante la ejecución de las concretas edificaciones que finalmente se adopten.

7.4. Formulación de la Memoria de Viabilidad, Informe de Sostenibilidad Económica e Informe de Impacto de Género.

Teniendo en cuenta el limitado contenido de la presente Modificación que afecta exclusivamente a la Edificabilidad de uso Terciario o Industrial ubicada en el interior del Volumen Contenedor de las Edificaciones resultantes y que para nada comporta afección alguna a la viabilidad y sostenibilidad económica de las actuaciones en los términos señalados en el artículo 30 del TRLOTUP/21, así como en el requerimiento del artículo 4.bis de la Ley 9/2003 para la Igualdad entre Mujeres y Hombres, resulta totalmente innecesaria la formulación de los documentos descritos en el encabezamiento de este apartado.

7.5. Procedimiento de Aprobación de la Modificación del Plan.

Tras el sometimiento de este Documento de Inicio y de Borrador de Plan a Información Pública y a consultas de las Administraciones públicas afectadas (artículo 51 TRLOTUP/21), el Ayuntamiento, como Órgano Ambiental en este caso, evacuará Informe Ambiental y Territorial Estratégico dictando, en su caso, la continuidad del procedimiento de aprobación de la Modificación del Plan.

Procederá, entonces elaborar la Versión Preliminar de la Modificación completa, junto al documento de EATE

Por otro lado, procede señalar que en el caso de la Modificación que nos ocupa, dada su sencillez al reajustar exclusivamente unas meras Ordenanzas Edificatorias y no modificar ningún elemento estructural ni determinación jurídico-urbanística que comporte alteración de eventuales Costes de Urbanización, ni de la ejecución de Obras de Urbanización ni de otros Servicios Urbanos que exijan su mantenimiento y conservación públicas, no se requiere la elaboración de una Memoria de Viabilidad Económica que analice la rentabilidad económica del desarrollo de las Dotaciones, ni de la formulación de un Informe de Sostenibilidad Económica que analice el equilibrio entre los costes de mantenimiento público de los servicios urbanos y de los ingresos tributarios que se deriven de los usos lucrativos a implantar, en este caso inexistentes.

Finalmente, también resulta innecesario la formulación del Informe de Género ni de la Infancia dado que el reajuste a producir en las Ordenanzas morfológicas de Edificación relativas al Sector II que nos ocupa, para nada afectan a las determinaciones técnicas y sociológicas que dichos informes comportan.

En cualquier caso, tras someterse dicha documentación de nuevo a Participación pública y a consultas (artículo 53 TRLOTUP/21) y con las correcciones que, en su caso, resultaran oportunas, se formulará el Documento Definitivo de la Modificación para su sometimiento a la aprobación Definitiva de la misma (artículo 55 TRLOTUP/21) por el Pleno del Ayuntamiento de Pego, al constituirse como una modificación que sólo

afecta a la Ordenación Pormenorizada y no afectar a la Ordenación Estructural del Plan.

En Valencia para Pego, a julio de 2023.



Gerardo Roger Fernández Fernández.