

**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL  
POLÍGONO DE SUELO URBANO INDUSTRIAL  
“SECTOR II” DEL PGOU DE PEGO.  
BORRADOR DE PLAN (BP)  
(Documento de julio de 2025)**



## ÍNDICE.

1.	ORDENACIÓN PORMENORIZADA A CONTEMPLAR EN ESTE PRI.....	2
1.1.	Opciones correspondientes a las Alternativas Presentadas. ....	2
2.	ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ANALIZADAS EN ESTA MODIFICACIÓN DE PLAN. ....	2
2.1.	Identificación de las Alternativas posibles a Adoptar en el PRI. ....	2
1.-	Alternativa 0:.....	2
2.-	Alternativa 1:.....	2
3.	SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA IDÓNEA PARA EL INTERÉS GENERAL: CONCLUSIONES. ....	3
4.	DOCUMENTO DE BORRADOR DE PRI. ....	4
5.	NUEVA REGULACIÓN GENERAL APLICABLE A LA EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS DEL SUELO URBANO INTEGRADAS EN EL “SECTOR II” .....	8
6.	REGULACIÓN APLICABLE A LAS EDIFICACIONES PREEXISTENTES EN RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN PARCIAL EN EL “SECTOR II” .....	13
7.	REGULARIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES SITUADAS EN RÉGIMEN DE DISCONFORMES CON LA ORDENACIÓN (EDO) DEL “SECTOR II”. ....	14
8.	TRAMITACIÓN DE ESTE DOCUMENTO. ....	16
	ANEXO I. PLANOS DEL BORRADOR DE PLAN.	

## BORRADOR DE PLAN.

### 1. ORDENACIÓN PORMENORIZADA A CONTEMPLAR EN ESTE PRI.

#### 1.1. Opciones correspondientes a las Alternativas Presentadas.

Tal como se establece en el Apartado DIE.B. del Documento de Inicio (DIE) al que este Borrador de Plan acompaña, se ha llegado a la conclusión que **la Alternativa idónea para esta Modificación** es la denominada **Alternativa 1**. No obstante, procede sintetizar en este BP las Alternativas analizadas.

### 2. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ANALIZADAS EN ESTA MODIFICACIÓN DE PLAN.

#### 2.1. Identificación de las Alternativas posibles a Adoptar en la Modificación de Plan.

Tal como se ha señalado en el Apartado DIE.B. se han planteado las dos siguientes Alternativas:

##### 1.- Alternativa 0:

Consiste en mantener el actual statu quo, razón por la cual debe desecharse sin mayores argumentaciones. En consecuencia, se desestima esta Alternativa 0.

##### 2.- Alternativa 1:

Consiste fundamentalmente en la **Modificación de la Ordenanza Volumétrica** correspondiente al Sector II Industrial con la finalidad de que regule y solvete los eventuales incrementos del Índice de Edificabilidad aplicable en las parcelas.

Además, se introduce una nueva **Regulación para la Altura de Cornisa en las eventuales implantaciones de Uso Logístico**, mediante la formulación de las preceptivas Actuaciones de Dotación (artículo 7.2.b) del TRLS/15 y artículo 36.4 del TRLOTUP/21).

Por último, se modifican ligeramente los **Usos Compatibles** con la introducción del **Uso Hotelero**, cuya implantación queda, lógicamente, justificada, ya que es un Uso fuertemente vinculado al Uso Industrial (pernocta de empresarios, salas de reuniones, acontecimientos vinculados al Uso Industrial, etc...).

### **3. SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA IDÓNEA PARA EL INTERÉS GENERAL: CONCLUSIONES.**

Debido a que las Ordenanzas Regulatoras actuales para este suelo se muestran incompletas e insuficientes al no regularse específicamente las Tipologías edificatorias que la Ordenanza pretende (artículo 273) y al no establecer 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 generó un **escenario jurídico-urbanístico confuso**, en cierta medida desregulado y de resultados finales inciertos, lo que ha venido a poner en **régimen de Fuera de Ordenación** los Edificios receptores de los criterios municipales señalados.

Pues bien, de acuerdo a estas circunstancias, la aplicación de los criterios municipales para resolver el problema generó una disposición arquitectónica en las Naves e Instalaciones edificadas que **en ocasiones vino a contradecir y superar el Coeficiente de Edificabilidad Neta Máximo establecidos de 0,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s**.

Para solventar estos eventuales Estados en régimen de Fuera de Ordenación, se plantea una **Modificación de la Ordenanza Regulatora** (Alternativa 1) que permite un ligero **incremento de Edificabilidad sin que se modifiquen los Volúmenes**

**Contenedores** de las Construcciones actuales mediante la ejecución de Plantas Intermedias Interiores.

Estos incrementos de Edificabilidad se regulan mediante la **tramitación de Actuaciones de Dotación** para los casos en los que se implementen.

Por otro lado, se contempla en la Ordenanza Reguladora modificada la posibilidad de **implantación de Uso Logístico** dentro del Sector, lo que implica un **incremento en la Altura de Cornisa**, por lo que estas propuestas de Uso Logístico deberán incorporar un **Estudio de Integración Paisajística** que analice y solvante los posibles impactos Paisajísticos y Visuales.

Por último, la pequeña Modificación de los Usos compatibles con la **incorporación del Uso Hotelero**, permite diversificar y generar servicios necesarios vinculados al Uso Industrial. No obstante, y de la misma forma que se procede en los eventuales incrementos de Edificabilidad, la solicitud de la implantación de un Uso Compatible (Hotelero) al Uso Industrial, deberá ser **tramitado a través de una Actuación de Dotación** que evalúe los eventuales incrementos de Aprovechamiento que deriven del Valor Económico del nuevo Uso a implantar.

Por lo anteriormente expuesto, la Alternativa 1 es la adecuada y necesaria para la Modificación del Plan que se tramita.

#### **4. DOCUMENTO DE BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN.**

Con respecto al **contenido del Documento de Borrador de Plan, BP**, cabe señalar que como ya se ha mencionado, la presente Modificación de Plan solo afecta a la Ordenanza Volumétrica, y como el Sector se encuentra totalmente Urbanizado y prácticamente ocupado, no es posible la Modificación de Alineaciones, Ocupación ni Usos ya implantados, por lo que la Delimitación y la Ordenación Propuesta son idénticas a las aprobadas en el año 1999.

### 1ª). Propuesta de la Delimitación del Ámbito:

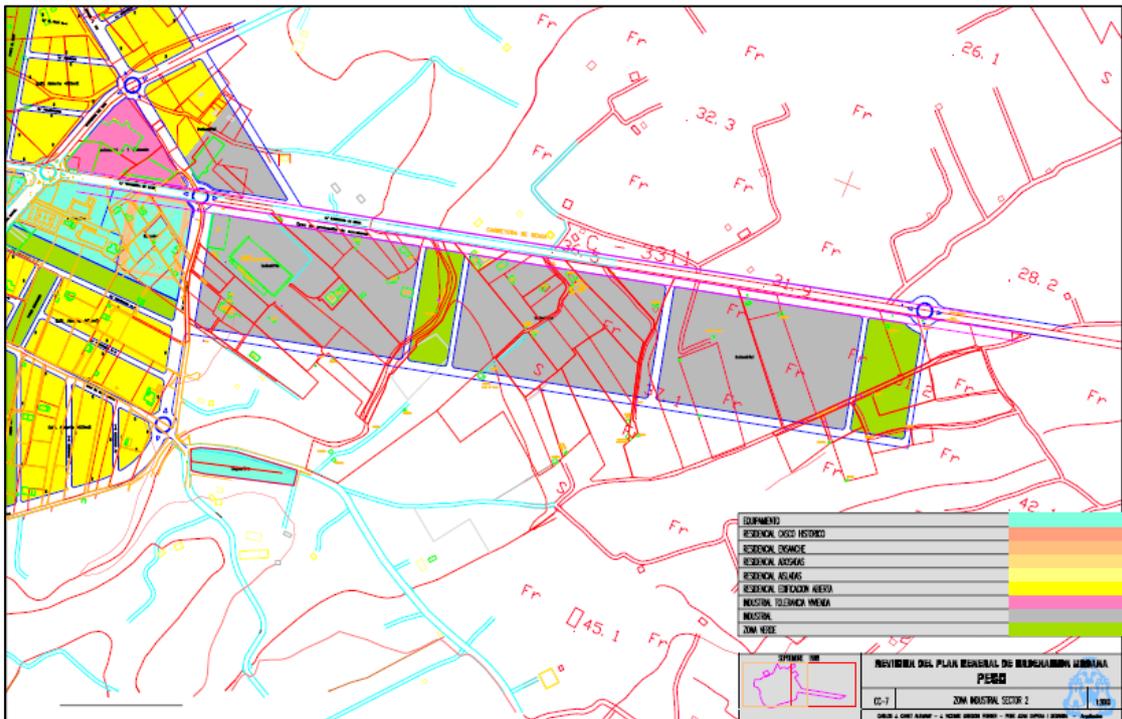
Se mantiene sin Modificación la Delimitación que se aprobó en el PAI del año 1999.



### FOTOGRAFÍA AÉREA DEL ÁMBITO DEL SECTOR II

### 2ª). Propuesta de Ordenación.

Se mantiene sin Modificación la Propuesta de Ordenación que se aprobó en el PAI del año 1999.



### PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PAI.

### 3ª). Parámetros Generales de la Actuación.

Se mantienen los Parámetros Generales del Plan Aprobado en el año 1999.

No obstante, **en el caso** que por razones funcionales de la actividad a implantar fuera necesario **incrementar el Índice de Edificabilidad establecido en la Regulación vigente del Plan, se constituirá una Actuación de Dotación**, y se procederá a aplicar las determinaciones y requisitos prescritos en el **artículo 36.5 del TRLOTUP/21**, que regulan un incremento de Edificabilidad máximo del 50% sobre el aprobado en el PAI del año 1999.

El instrumento de Planeamiento que se tramite para cada Actuación de Dotación en particular deberá cumplir los análisis y aspectos expuestos en el Documento Inicial Estratégico, DIE, que acompaña a este Borrador de Plan, BP.

Por otro lado, si fuera necesario disponer de una altura superior a la máxima establecida en el Planeamiento vigente para viabilizar la **implantación de Usos Logísticos compatibles**, dicho incremento de altura de Cornisa se permitirá (con un **máximo de 25 m. de altura**) en un **50%, como máximo, de la superficie de la Planta de Cubierta de la Nave**, y podrá autorizarse 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**, con especial énfasis en el **Estudio de Integración Paisajística** que analice los eventuales Impactos Visuales y Paisajísticos y plantee las medidas correctoras que fuesen necesarias.

Por último, se incorpora **como Uso Compatible, el Hotelero**, cuya justificación se desarrolla en el documento Inicial Estratégico que acompaña a este Documento.

De la misma forma que ocurre con los eventuales incrementos de Edificabilidad, la solicitud de implantación de estos Usos Compatibles se realizará mediante la elaboración y tramitación de una **Actuación de Dotación** que analice los

incrementos del Valor Económico del Aprovechamiento que se producirían en la implantación de estos Usos, así como el análisis de los eventuales efectos generados en la implantación (incremento de Consumo de Agua Potable, incremento de emisión de Aguas Residuales, incremento de emisión de Residuos Sólidos e incremento de Tráfico).

4ª). A continuación, se adjuntan **Fotografías del estado de Situación** del Ámbito de Intervención, que se amplía con el Anexo Fotográfico adjunto:



5ª). Las Instalaciones de los **Suministros de Servicios Públicos** se encuentran totalmente desarrolladas dentro del **Ámbito del Sector**.

Por otro lado, la suficiencia de Suministro de Agua Potable se determinará en cada una de las Actuaciones que propongan alguna de las Modificaciones de la Ordenanza Volumétrica que se tramita en el presente Documento.

6ª). Con referencia a la **Memoria de Viabilidad Económica**, cabe señalar que **se realizará de forma precisa en cada uno de los Programas de Desarrollo de las Actuaciones de Dotación o Estudios de Detalle** que resultan necesarios en las eventuales implantaciones de la Modificación de la Ordenanza Volumétrica que se tramita.

7ª). Con referencia al **Informe de Sostenibilidad**, resulta innecesario debido a que los Costes de mantenimiento actuales que son repercutidos a la Arcas municipales no se ven incrementados en la aplicación de la Modificación de la Ordenanza Volumétrica que se tramita, mientras que los Ingresos a las Arcas municipales sí que se ven incrementados procedente de las Actuaciones de Dotación, así como de los incrementos impositivos (por ejp. el IBI) derivados de los eventuales incrementos de Edificabilidad.

## 5. 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 Jurídico-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 m<sup>2</sup>s.

## 3. PARCELA MÁXIMA.

No se establece.

## 4. EDIFICABILIDAD.

Ocupación Máxima de Parcela ..... 80 %.

Índice de Edificabilidad Neta, IEN, máx. .... 0.60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

## 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 normalizada de Cornisa ..... 14,00 m.

Para el caso que por razones funcionales de la actividad a implantar **fuera necesario disponer una altura superior** a la máxima establecida (**sin superar los 25 m. de altura**) 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 y con especial incidencia en el **Análisis de la Integración Paisajística**.

#### 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.

## **6. REGULACIÓN APLICABLE A LAS EDIFICACIONES PREEXISTENTES EN RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN PARCIAL EN EL “SECTOR II”.**

**6.1.** 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.

**6.2. 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 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”.

**6.3.** 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.

## **7. REGULARIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES SITUADAS EN RÉGIMEN DE DISCONFORMES CON LA ORDENACIÓN (EDO) DEL “SECTOR II”.**

### **7.1. 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 sometiéndose 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  $m^2t$ ) con relación al **Índice de Edificabilidad normalizado de 0,60  $m^2t/m^2s$ .**

**2º.** En cualquier caso, el Incremento de Edificabilidad Neta no podrá **superar el 1,5 del Índice de Edificabilidad normalizado** (inferior, por tanto, a  $0,90 m^2t/m^2s$ ).

**3º).** Determinar el **Incremento de suelo Dotacional público** (en m<sup>2</sup>s 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.

## **7.2. 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, ubicados en localizaciones próximas al 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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s**, y como **Valor de Repercusión de Suelo** (en adelante VRS) el correspondiente al **Uso Industrial (en €/m<sup>2</sup>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.

## 8. TRAMITACIÓN DE ESTE DOCUMENTO.

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.

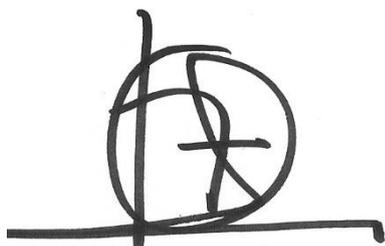
Procederá, entonces elaborar la **Versión Preliminar de la Modificación** completa, junto al documento de EATE

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, julio de 2025.

Gerardo Roger Fernández Fernández.

## **ANEXO I. PLANOS DEL BORRADOR DE PLAN.**

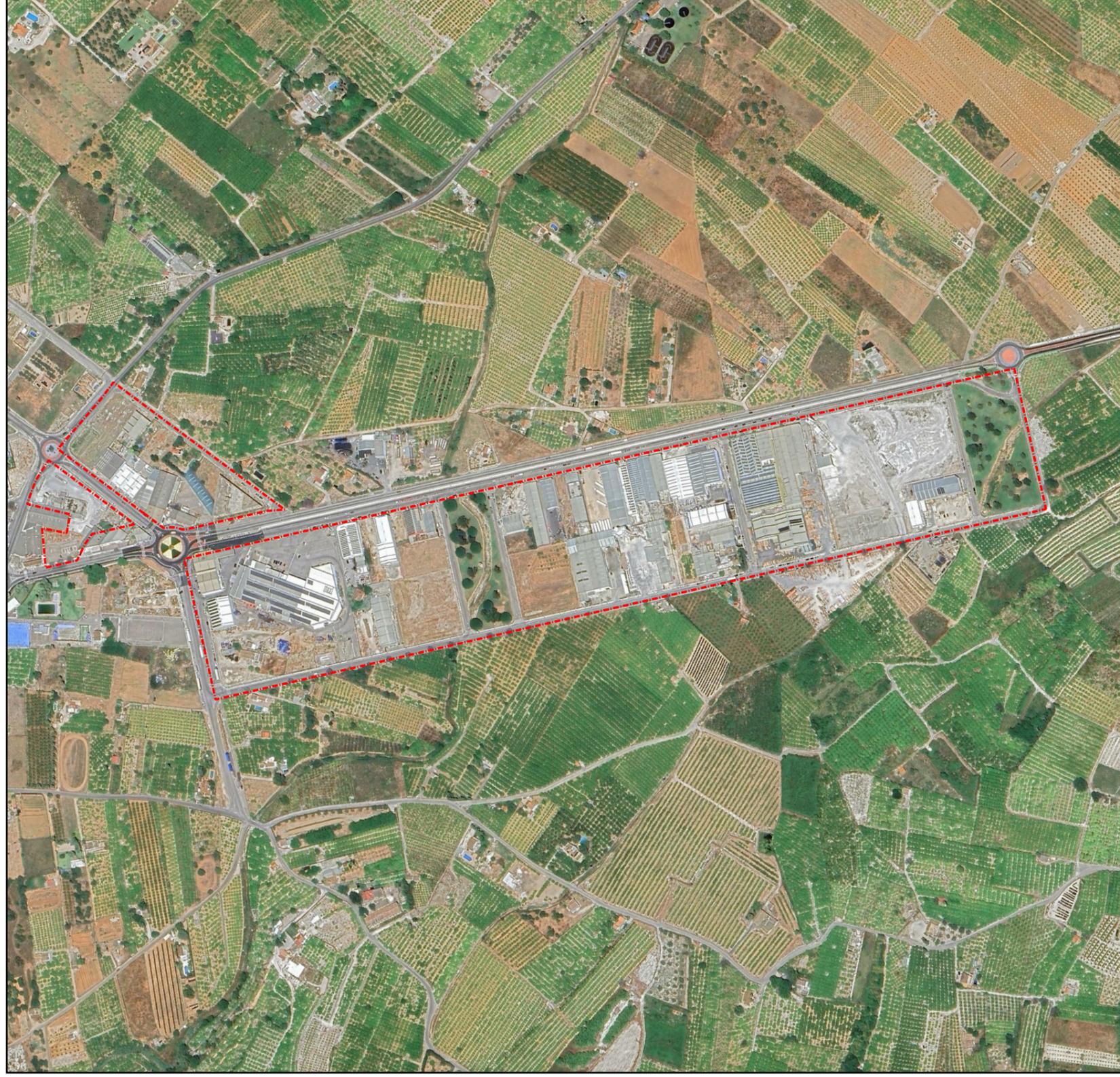
I-01 Situación y Emplazamiento.

I-02 Estructura de la Propiedad.

I-03 Topografía, Usos e Infraestructuras.

I-04 Zonificación PGOU vigente.

O-01 Zonificación en la Modificación.



**AYUNTAMIENTO DE PEGU**

BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DEL POLÍGONO DE SUELO URBANO INDUSTRIAL "SECTOR II"

PROMOTOR:  
**AYUNTAMIENTO DE PEGU**

Plano de:

**SITUACIÓN  
Y EMPLAZAMIENTO**

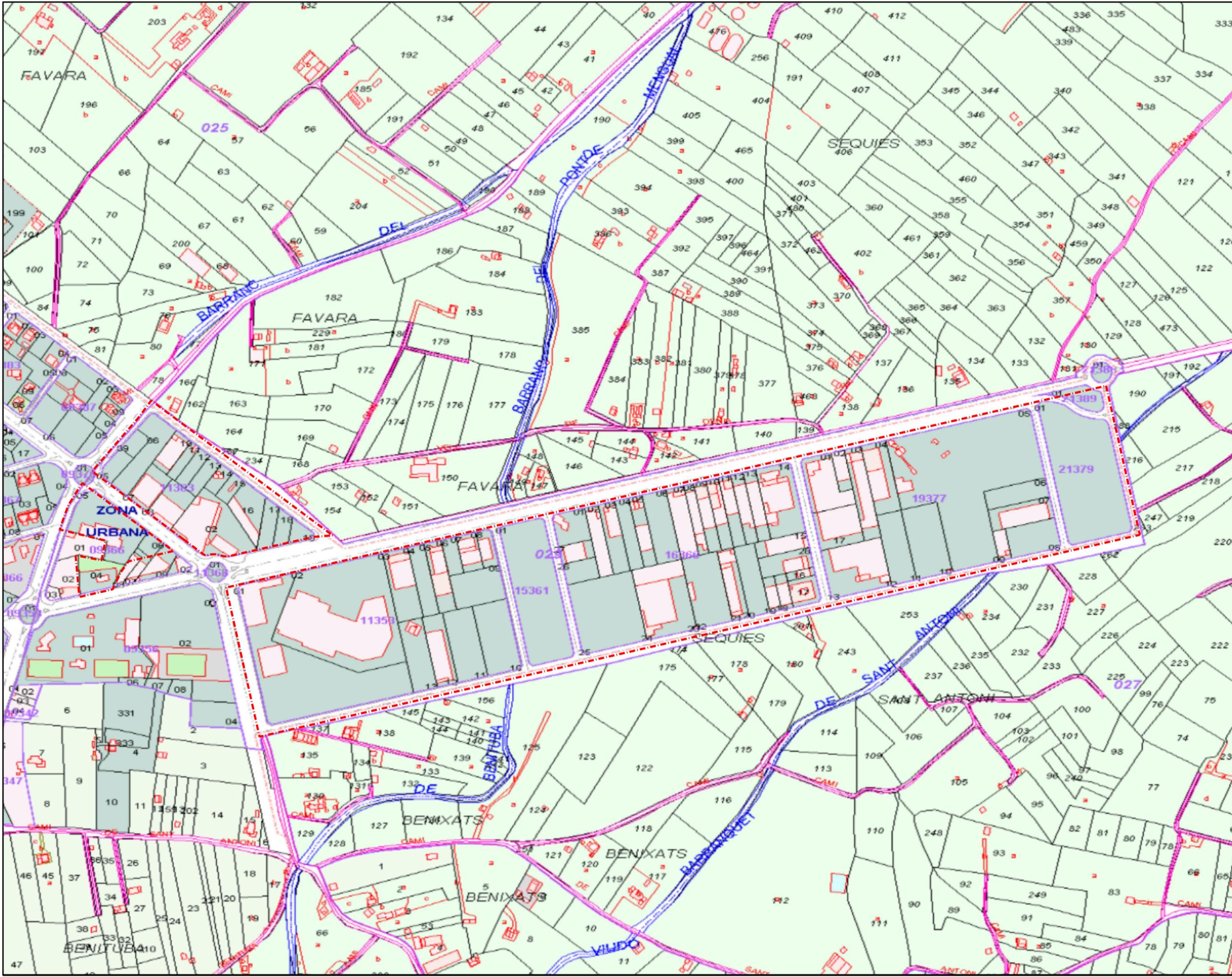
JULIO 2025

1/6.000

**I-01**



**PAU  
URBANISMO**



**I-02**

JULIO 2025  
1/4.000

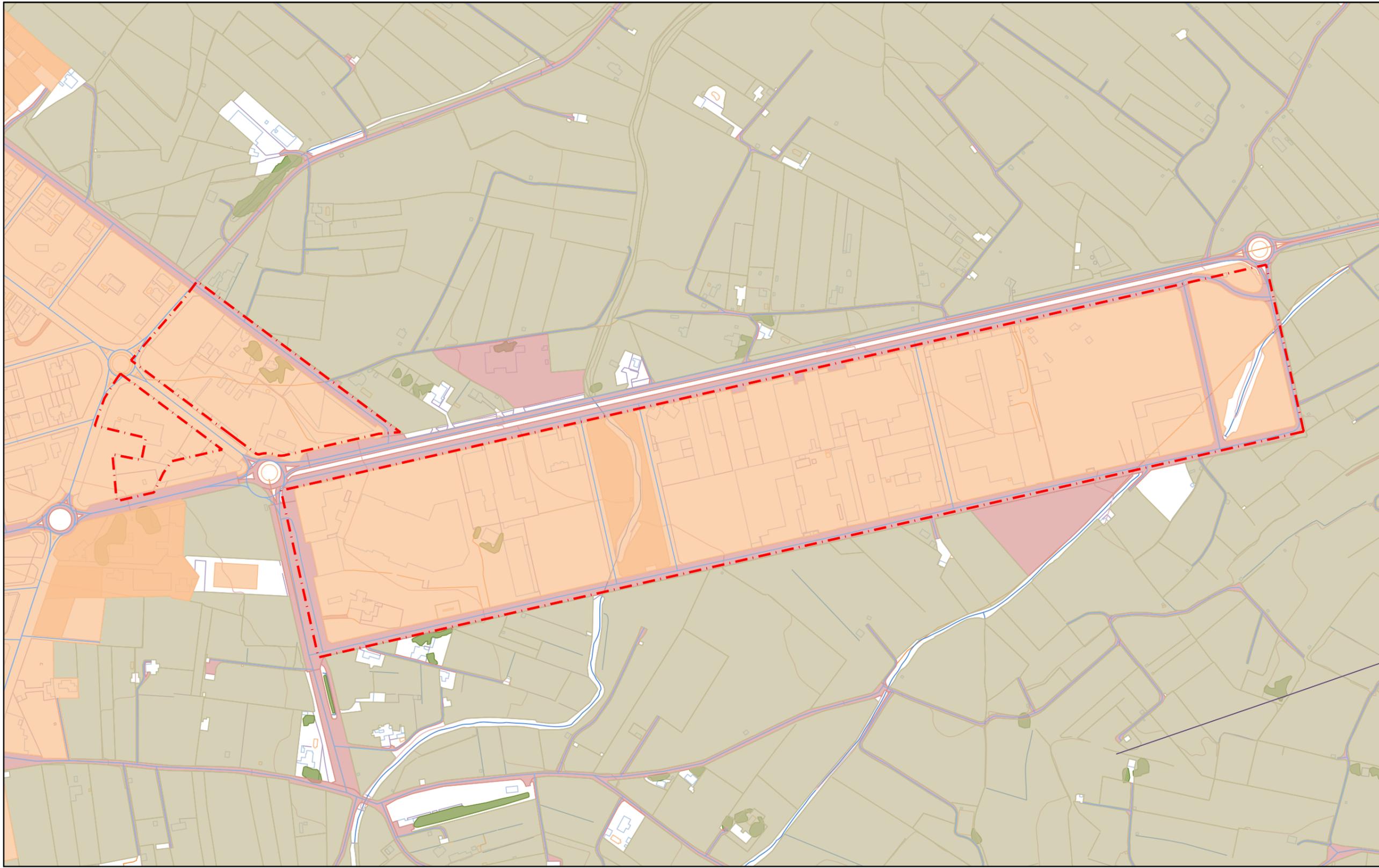
Plano de:  
**ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

**AYUNTAMIENTO DE PEGO**  
BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL POLÍGONO DE SUELO URBANO INDUSTRIAL "SECTOR II"  
PROMOTOR:  
**AYUNTAMIENTO DE PEGO**

PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANAS

PAU  
URBANISMO





**LEYENDA**

- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- CURVAS DE NIVEL
- USOS CULTIVOS
- USOS CARRETERAS
- USOS SERVICIOS INSTALACIONES



**AYUNTAMIENTO DE PEGO**

BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DEL POLÍGONO DE SUELO URBANO INDUSTRIAL "SECTOR II"

PROMOTOR:  
**AYUNTAMIENTO DE PEGO**

Plano de:

**TOPOGRAFÍA, USOS  
E INFRAESTRUCTURAS**

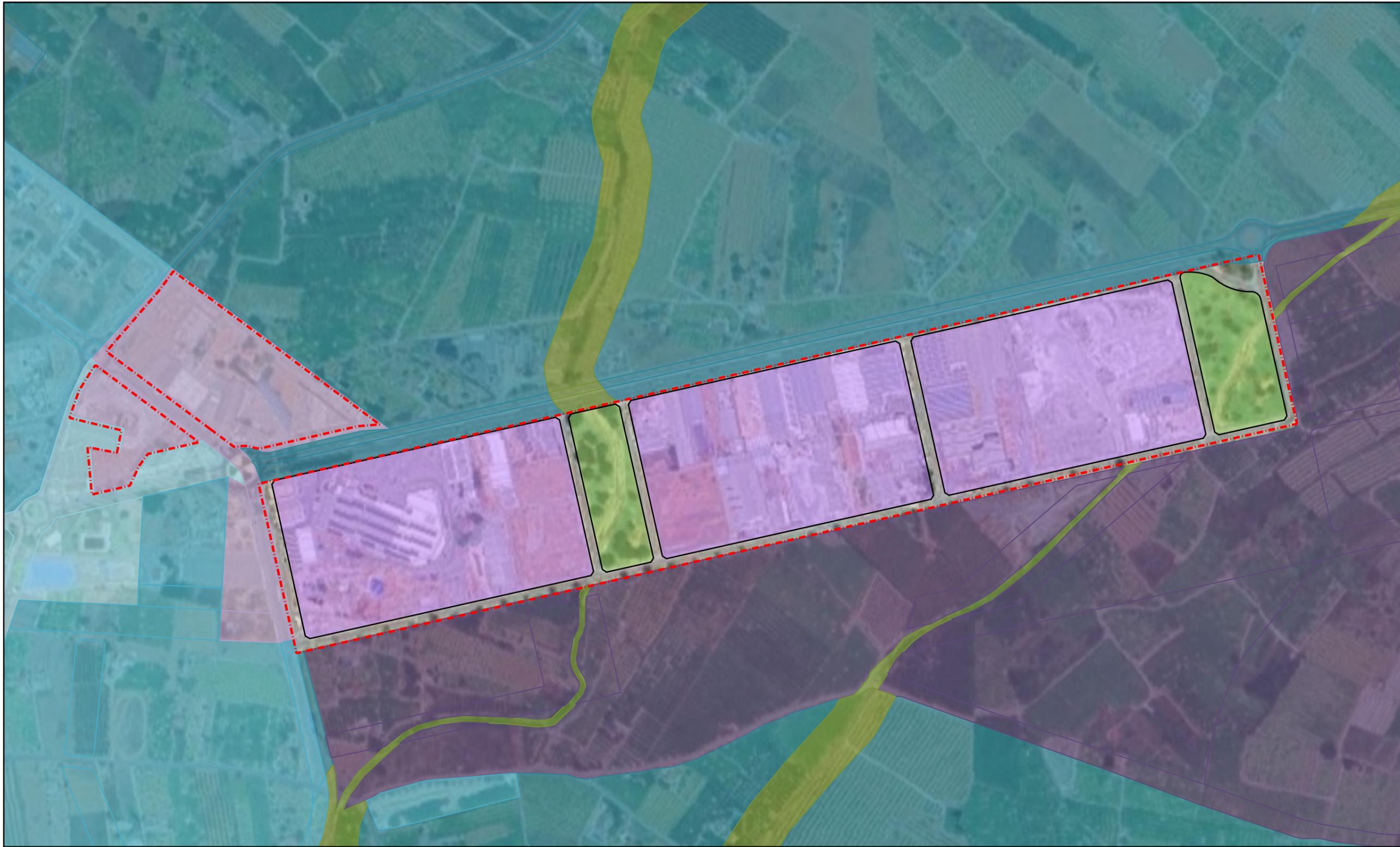
JULIO 2025

1/4.000

**I-03**

PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANAS

<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #808000; border: 1px solid black;"></span>	PAU
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #A0522D; border: 1px solid black;"></span>	URBANISMO



**LEYENDA**

---

LÍMITE

TIPOLOGÍA INDUSTRIAL

ZONA VERDE



**AYUNTAMIENTO DE PEGO**

BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DEL POLÍGONO DE SUELO URBANO INDUSTRIAL "SECTOR II"

PROMOTOR:  
**AYUNTAMIENTO DE PEGO**

Plano de:

**ZONIFICACIÓN  
PGOU VIGENTE**

JULIO 2025

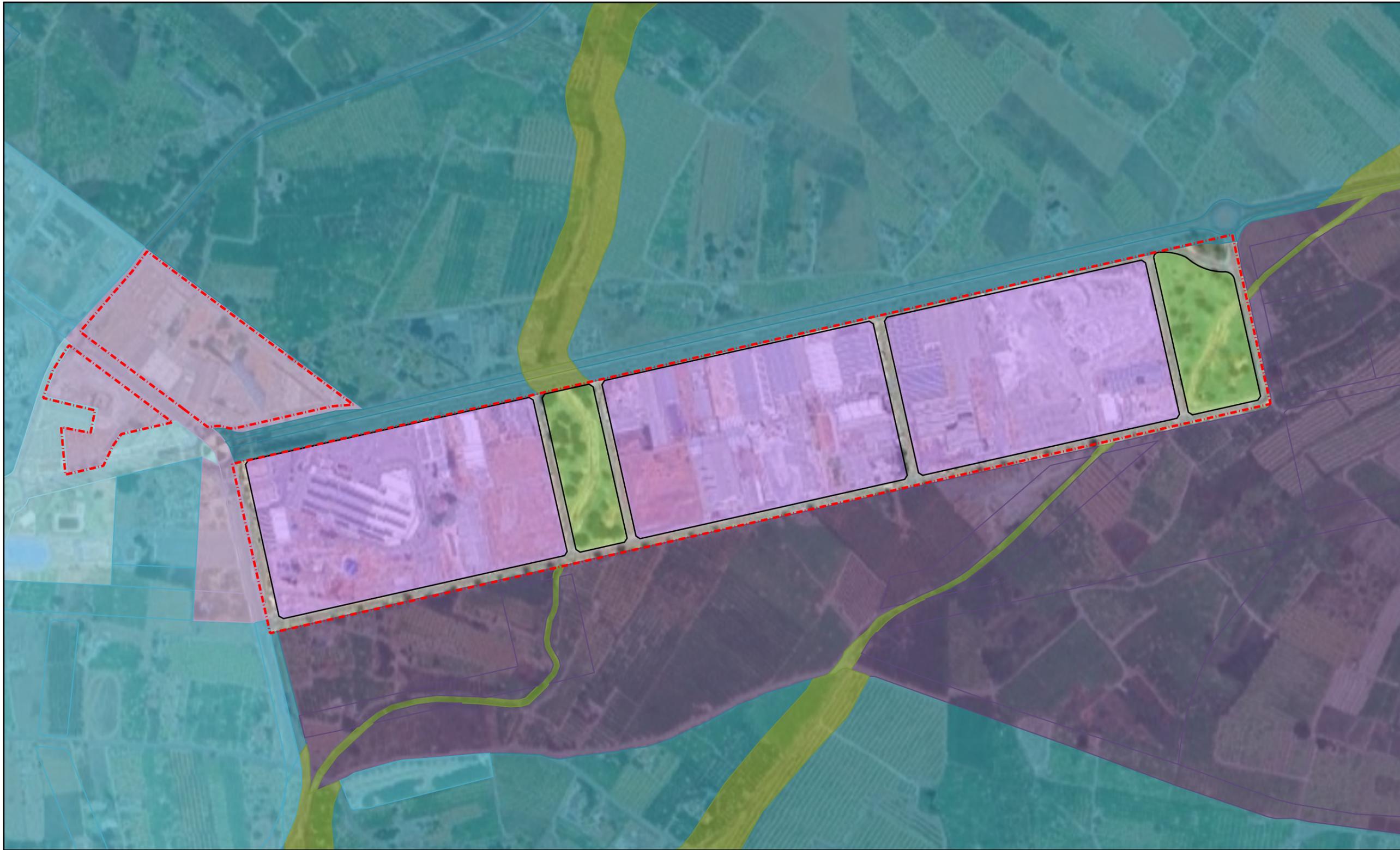
1/4.000

**I-04**

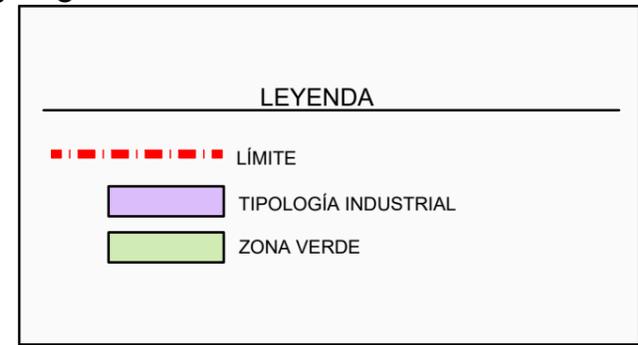
PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANAS

URBANISMO

PAU



La Zonificación Propuesta en la Modificación del Plan es idéntica a la Zonificación Vigente.  
 No se modifica la Infraestructura Verde Aprobada y Vigente.



**AYUNTAMIENTO DE PEGO**

BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL  
 DEL POLÍGONO DE SUELO URBANO INDUSTRIAL "SECTOR II"

PROMOTOR:  
**AYUNTAMIENTO DE PEGO**

Plano de:

**ZONIFICACIÓN  
 EN LA MODIFICACIÓN**

JULIO 2025

1/4.000

**O-01**

