



Ajuntament de  
**PETRER**

Plaça de Baix 1, 03610 Petrer (Alacant)  
T: 966 989 400 - F: 965 376 968  
www.petrer.es  
C.I.F.: P-0310400-G

Referencia:	<b>2020/310J</b>
Procedimiento:	<b>PLANES MUNICIPALES: GENERALES Y PARCIALES / MODIFICACIÓN PLAN GENERAL</b>

***MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 35***  
**DEL PLAN GENERAL DE PETRER**  
**(ALICANTE)**

**SEPTIEMBRE 2020**

## **INDICE**

### **1.- MEMORIA INFORMATIVA**

1.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

1.2.- INICIATIVA, PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR.

1.3.- ANTECEDENTES

1.4.- CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO

1.5.- CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO

1.5.1.- PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE

1.5.2.- PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL VIGENTE

1.5.3.- PLANIFICACIÓN SECTORIAL DE LAS ADMINISTRACIONES Y  
AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

1.6.- EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

### **2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

2.1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

2.2.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

2.3.- ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y A LAS DEUT

### **3.- TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN**

### **4.- DOCUMENTACIÓN**

Abreviaturas:

- **LOTUP:** Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.
- **TRLSRU/15:** 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.
- **LEA:** Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- **P.G.:** Plan General de Petrer, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en sesiones celebradas los días 28 de noviembre de 1997 y 30 de enero de 1998, publicado en el B.O.P. de Alicante nº 110, de 18 de mayo de 1998, y reseña en el D.O.G.V. nº 3.291, de 22 de julio de 1998.

## **1.- MEMORIA INFORMATIVA**

### **1.1. - OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.**

La presente Modificación Puntual del P.G. de Petrer tiene por objeto, en el ámbito de la manzana de uso industrial exclusivo, delimitada por las calles Pintor Zurbarán, Pintor Sorolla, Elche y Avenida Felipe V, regularizar las alineaciones de la calle Pintor Zurbarán y modificar la exclusividad del uso industrial para permitir un uso Terciario/Comercial en la referida manzana.

### **1.2.- INICIATIVA, PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR.**

La presente Modificación Puntual del Plan General se plantea en desarrollo y cumplimiento Convenio Urbanístico suscrito entre el **AYUNTAMIENTO DE PETRER** y la mercantil **ELISEO PLA RAMIREZ, S.L.** el día 3 de junio de 2020, con legitimación en el art. 44.5 de la LOTUP, siendo el Ayuntamiento de Petrer el órgano promotor público competente para la tramitación, de conformidad con la letra a) del art. 48 de la LOTUP.

El equipo redactor del presente documento está compuesto por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Petrer.

### **1.3. – ANTECEDENTES.**

El Plan General vigente, que entró en vigor en el año 1998, con el objetivo de mantener la actividad de aquellas industrias ubicadas en el casco urbano y evitar su cierre estableció el uso industrial obligatorio para aquellas naves que se encontraban con la actividad en funcionamiento. Algunas de esas industrias han ido cerrando y ha provocado que en el suelo urbano de uso preponderante residencial se mantenga

para dichas naves el uso industrial que no se considera el adecuado para su desarrollo actual. Este es el caso de la manzana delimitada por las calles Pintor Zurbarán, Pintor Sorolla, Elche y Avenida Felipe V, en la que existía una industria relativa al calzado comúnmente conocida como fábrica “Herga”, que cesó su actividad hace unos veinte años sin que desde entonces haya tenido uso alguno.

En fecha 3 de junio de 2020, se formalizó entre el Ayuntamiento de Petrer y la mercantil Eliseo Pla Ramírez, S.L. un Convenio Urbanístico que tiene por objeto acometer una modificación del Plan General para posibilitar la implantación de un uso terciario-comercial en la manzana antes descrita.

#### **1.4. – CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO.**

El ámbito afectado por la presente modificación puntual se trata de una manzana situada en el casco urbano de la población y clasificada como suelo urbano, que se encuentra ocupada en parte por una edificación con tipología industrial sin uso actual.

#### **1.5.- CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO.**

##### **1.5.1.- PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE.**

El Plan General vigente, que entró en vigor en el año 1998, califica a parte del suelo afectado por la modificación, en una superficie de 583,29 metros cuadrados, como viario de la ordenación pormenorizada, siendo de propiedad municipal, y en cuanto a la porción edificable con una superficie de 1.597,77 metros cuadrados de propiedad privada establece la siguiente ordenación:

- Clasificación del suelo: Urbano
- Zona de Ordenación Urbanística: Ensanche
- Área de Reparto: UBO 2.2 La Frontera
- Uso pormenorizado: Industrial obligatorio
- Tipología: CI cerrada industrial
- Alturas: 2 Plantas (B + I)

### **1.5.2.- PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL VIGENTE.**

Ni la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, ni ningún planeamiento de naturaleza supramunicipal, ya sea territorial o sectorial, tienen incidencia en la modificación que se propone.

### **1.5.3.- PLANIFICACIÓN SECTORIAL DE LAS ADMINISTRACIONES Y AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.**

En cuanto a la afección por la cartografía temática publicada por la Consellería competente en territorio y urbanismo, y por legislación o planificación sectorial o territorial, no tiene incidencia atendiendo al objeto del presente documento.

### **1.6.- EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.**

Conforme a la letra c) del artículo 48 de la LOTUP, el Ayuntamiento de Petrer ostenta la condición de órgano ambiental y territorial, habiendo dictado la Alcaldesa-Presidenta Decreto de fecha 23 de septiembre de 2020, por el que se emite el Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación Puntual nº 35 del

Plan General de Petrer, por considerar que no tiene efectos significativos en el medio ambiente.



## **2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

## **2.1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.**

Como ya se ha expuesto en los antecedentes del presente documento, el Plan General vigente entró en vigor en el año 1998, con la pretensión de evitar el cese de las actividades industriales existentes en el casco urbano, y la consiguiente pérdida de puestos de trabajo, reguló como uso obligatorio industrial aquellas manzanas o partes de ellas ocupadas por fábricas en funcionamiento.

Sin embargo, a lo largo de los años varias de estas industrias han ido cerrando, bien definitivamente bien por su traslado a los polígonos industriales, por lo que en pleno casco urbano de uso residencial preponderante se mantiene la exigencia de implantación de un uso industrial que no se considera el adecuado para su desarrollo actual, como es el caso de la manzana objeto del presente documento.

La nueva ordenación propuesta, por tanto, responde al interés público municipal que debe velar por una ordenación coherente que permita el desarrollo urbanístico sostenible de la ciudad en general y de la manzana objeto de actuación en particular. Por otro lado, esta zona residencial céntrica de la ciudad carece de una superficie de alimentación mediana, que por su cercanía al consumidor pueda evitar los desplazamientos en vehículo, haciendo por tanto mucho más sostenible este tipo de servicio de proximidad con respecto a otros más distantes.

A iniciativa de la propiedad de la nave industrial, en fecha 3 de junio de 2020, se formalizó entre el Ayuntamiento de Petrer y la mercantil Eliseo Pla Ramírez, S.L. un Convenio Urbanístico que tiene por objeto acometer una modificación del Plan General que, básicamente, tiene el siguiente objeto:

A.- Modificación del uso industrial exclusivo para la manzana delimitada por las calles Pintor Zurbarán, Pintor Sorolla, Elche y Avenida Felipe V, con el objeto de permitir un uso comercial-terciario para la implantación de una superficie de alimentación.

B.- Modificación de las alineaciones oficiales de la calle Pintor Zurbarán respecto de la manzana objeto del convenio, mediante la prolongación de las alineaciones oficiales de la manzana contigua.

## **2.2.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.**

Se modifica el Plano de Ordenación Pormenorizada n.º 3 Hoja 1.1, modificando la alineación de la manzana en la calle Pintor Zurbarán, a la vez que establece en la nomenclatura de dicha manzana los siguientes parámetros: usos industrial/terciario gran superficie polivalente como potestativos entre ellos, se permite la tipología cerrada industrial y cerrada dotacional, y dos plantas en alturas.

Asimismo, se modifica el artículo 6.20 de la Normas Urbanísticas relativo a la zona de ordenación ensanche añadiendo la siguiente regulación y corrigiendo el error material enumerando el apartado “Condiciones específicas” como apartado 4 y no como d):

### **Artículo 6.20 De la zona Ensanche (E.N.)**

#### **1.- Condiciones de parcelación:**

(...)

\* *La manzana delimitada por las calles Pintor Zurbarán, Pintor Sorolla, Elche y Avenida Felipe V es parcela mínima.*

(...)

#### **4) Condiciones específicas:**

(...)

\* *En la manzana delimitada por las calles Pintor Zurbarán, Pintor Sorolla, Elche y Avenida Felipe V es de aplicación la siguiente regulación:*

*- La edificabilidad unitaria máxima será de 1,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s para la superficie de*

1.597,77 m<sup>2</sup>s, y de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s para la superficie de 583,29 m<sup>2</sup>s.

- Usos: en Planta Baja según plano de ordenación pormenorizada y en Planta 1<sup>a</sup> exclusivamente servicios complementarios (oficinas, almacén, vestuarios, etc.) de la propia actividad que se instale en planta baja.

- La licencia de edificación se condicionará a la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización del viario contempladas en el anteproyecto incorporado al convenio urbanístico de fecha 3 de junio de 2020.

### **2.3.- ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y A LAS DEUT.**

La modificación propuesta respeta las Directrices definitorias de la estrategia de la evolución urbana y ocupación del territorio (DEUT) contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan General, y no afecta a la ordenación estructural del Plan General sino a la escala o nivel pormenorizado, ya que modifica la red viaria secundaria, parámetros particulares de la edificación, regulación detallada del uso del suelo, índice de edificabilidad de parcela en suelo urbano y parcelación -artículos 19.3 y 35.1 b), d) y h) de la LOTUP-, sin afectar a determinaciones de rango estructural.

### **3.- TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN**

Una vez que ha sido resuelta la evaluación ambiental y territorial estratégica, que establece que se ha de someter al procedimiento simplificado, para la tramitación del instrumento de planeamiento, se han de tener en cuenta las normas que sobre publicidad y eficacia se contienen en el artículo 25 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLSRU/15), que remite en gran medida a la legislación urbanística aplicable, competencia de la Comunidad Autónoma.

Así, el art. 63 de la LOTUP establece que *“1. Los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en esta ley con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica.”*

Según el informe de evaluación ambiental y territorial estratégica, el presente instrumento de planeamiento se habría de tramitar por el procedimiento simplificado, que es el previsto en el Capítulo III del Título III de la LOTUP, en concreto para este supuesto el contenido en el artículo 57, que establece en su apartado 1 que se seguirán los siguientes trámites:

*“a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 53.2 de esta ley. El plazo mínimo será de veinte días cuando se trate de estudios de detalle.”*

*b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará 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. La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá seguir la tramitación de las actuaciones en los términos establecidos en el artículo 53.4.”*

El artículo 53.2 de la Ley al que remite la letra a) antes transcrita determina que *“Como mínimo, será preceptivo realizar consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, publicar anuncios en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y en prensa escrita de gran difusión y poner a disposición del público los documentos mencionados en el apartado anterior. Los anuncios indicarán la dirección electrónica para su consulta...”*

El procedimiento se continuará conforme a lo dispuesto en el propio artículo 57 de la LOTUP.

En cuanto a la “Suspensión de licencias” se ha de estar a lo dispuesto en los artículos 64 y 65 de la LOTUP.

El acuerdo para disponer la exposición pública de la modificación es competencia del Pleno municipal, según el art. 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, que deberá adoptarse por mayoría absoluta del número legal de miembros, según el art. 47.2.II) de la citada Ley 7/1985, de 2 de abril.

Por tanto, el Pleno municipal someterá la presente documentación a información pública durante el plazo de cuarenta y cinco días, mediante anuncio publicado en el D.O.G.V. y en prensa escrita de gran difusión, indicando la dirección electrónica para su consulta, y solicitando los informes sectoriales pertinentes de las Administraciones públicas con competencias que puedan verse afectadas, que se entiende son las mismas a las que se ha solicitado informe durante el proceso de evaluación ambiental y territorial estratégica. En cuanto a las entidades suministradoras de servicios públicos urbanos no procede formular consultas al no resultar aquellos afectados por la modificación propuesta. Asimismo, el acuerdo dispondrá la suspensión del otorgamiento de licencias que tengan que ver con la materia y ámbitos objeto de la modificación, salvo para obras o actuaciones compatibles con la antigua y la nueva ordenación.

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento-Pleno resolverá sobre la aprobación definitiva, con introducción de las rectificaciones que estime pertinentes, al afectar la modificación únicamente a la ordenación pormenorizada.

Adoptado el acuerdo de aprobación definitiva, para su entrada en vigor, se procederá de conformidad con el apartado 2 del artículo 57 de la LOTUP.



## **4.- DOCUMENTACIÓN**

Formal y documentalmente, la presente modificación afecta al Plano de Ordenación Pormenorizada N.º 3, Hoja 1.1, y al artículo 6.20 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

### **PLANOS DE INFORMACIÓN:**

I.1 PLANO DE SITUACIÓN

I.2 PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA N.º 3 HOJA 1.1: ESTADO ACTUAL

### **PLANO DE ORDENACIÓN:**

0.1 PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA N.º 3 HOJA 1.1: ESTADO REFORMADO

### **NORMAS URBANÍSTICAS:**

El artículo 6.20 de las Normas Urbanísticas queda con la siguiente redacción:en

#### **Art 6.20 De la zona Ensanche (E.N.)**

##### **1.- Condiciones de parcelación:**

\* Las **parcelas existentes** a la entrada en vigor del Plan General, son edificables si tienen dimensiones suficientes para albergar una vivienda que cumpla las condiciones de habitabilidad y del Plan General.

\* Para nuevas parcelaciones, la parcela mínima será de 250 m<sup>2</sup>s.

\* La manzana delimitada por las calles Pintor Zurbarán, Pintor Sorolla, Elche y Avenida Felipe V es parcela mínima.

##### **2.- Condiciones de volumen:**

\* La tipología de la edificación y altura se especifican en planos.

\* En el espacio libre trasero de parcela en tipología DR y MR, se permite en planta baja una ocupación del 50%.

\* El resto de condiciones no especificadas se regulan por las Normas Generales.

\* Mediante E.D. se podrá modificar la tipología de la edificación.

### 3.- Condiciones de uso:

Usos permitidos	Grado	Situación	Observaciones
<b>in.2:</b> Transf. manufacturera	4	b	
<b>in.3:</b> Almacenes	3	b,c,d	
<b>in.4:</b> Talleres de reparación	4 5	b b,d	
<b>in.5:</b> Talleres artesanos	5	b,d	
<b>ga.1:</b> Garaje aparcamiento	----	b,d,f	
<b>re.:</b> Usos residenciales	----	----	
<b>th.3, 5 y 6:</b> Cafés, teatro, concierto y cantantes Salones de banquetes, restaurantes, bares y cafeterías Pubs	3 4	b b,d	Se prohíbe el uso de discotecas.
<b>th.7:</b> Hospedaje	2 3	b,c b,c,e	
<b>tc:</b> Comercial	2 3	b b,d	
<b>to:</b> Oficinas	3 6	b,d b,c,d,e	
<b>te:</b> De relación	----	b,c,d	
<b>te.4</b> Cuartelillos	3 4	b b,d	
<b>del:</b> Zonas verdes	----	----	
<b>dr:</b> Equip. Deportivos-recreativos	----	----	
<b>edu.1 a 3:</b> Educación escolar/superior Museos, bibliotecas, salas polivalentes	----	----	

Usos permitidos	Grado	Situación	Observaciones
edu.7: Religioso	-----	----	
asi: Equip. asistencial	----	----	
ad.1 a 3: Oficinas administrativas Mercados municipales Almacenes municipales,mataderos	----	----	
is.2: Agua, energía, gas teléfonos	----	----	Las instalaciones serán subterráneas.

\* Los usos actualmente autorizados podrán mantenerse e incluso realizar el cambio de titularidad de la licencia de apertura.

#### **d) Condiciones específicas:**

\* Se mantienen vigentes los siguientes planeamientos procedentes de las Normas Subsidiarias de 1985: P.E.R.I. “Las Chimeneas”, P.P. “El Campet”, E.D. Cervantes, en aquello que no afecte o modifique las determinaciones de la ordenación estructural.

El uso en situación “b” con frente a la zona verde central de “El Campet” será terciario o dotacional.

\* En la porción A de la manzana delimitada por las calles Ventura Navarro, Leopoldo Pardines, Rafael Duyos y Avenida de Joaquín Poveda, respecto a los usos admisibles será de aplicación la ordenación vigente con las Normas Subsidiarias de 1986, según Modificación Puntual 1ª, n.º 2 aprobada por C.P.U. de 27/01/1988: Zona de ordenación 2ª-Primer Ensanche-

\* En la manzana delimitada por las calles Pintor Zurbarán, Pintor Sorolla, Elche y Avenida Felipe V es de aplicación la siguiente regulación:

- La edificabilidad unitaria máxima será de 1,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s para la superficie de 1.597,77 m<sup>2</sup>s, y de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s para la superficie de 583,29 m<sup>2</sup>s.
- Usos: en Planta Baja según plano de ordenación permenorizada y en Planta 1ª exclusivamente servicios complementarios (oficinas, almacén,

vestuarios, etc.) de la propia actividad que se instale en planta baja.

- La licencia de edificación se condicionará a la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización del viario contempladas en el anteproyecto incorporado al convenio urbanístico de fecha 3 de junio de 2020.