

TÍTULO:

MEMORIA PLAN

DOCUMENTO:

MODIFICACIÓN PLAN PUNTUAL Nº42 PLAN GENERAL

ÓRGANO PROMOTOR PÚBLICO:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PETRER

EMPLAZAMIENTO:

AVENIDA REINA SOFIA 3

REDACTORES:

Pablo Jover Zornoza
Arquitecto.

Gonzalo Antonio Sánchez-Gil
Izquierdo
Arquitecto.



ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA.....	2
1.1. Objeto de la presente modificación	2
1.2. Iniciativa, órgano promotor y equipo redactor	4
1.3. Antecedentes	5
1.4. Condiciones Geográficas del Territorio.....	5
1.5. Condiciones Institucionales del Territorio	5
1.5.1. Planeamiento Municipal Vigente.	5
1.5.2. Planeamiento Supramunicipal Vigente	6
1.5.3. Planificación Sector de las Administraciones y Afecciones Impuestas por la Legislación Sectorial.....	7
1.6. Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica	7
1.7. Situación del suelo.....	7
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA	9
2.1. Marco legal	9
2.2. Conveniencia y oportunidad de la modificación.....	9
2.3. Contenido de la modificación.....	10
2.4. Justificación legal de la normativa	11
2.5. Adecuación a la ordenación estructural y a las directrices definitorias de la estrategia de la evolución urbana y ocupación del territorio (DEUT)	11
2.6. Impacto de género	12
2.7. Memoria de viabilidad económica e informe de sostenibilidad económica	12
2.8. Estudio de integración paisajística : Innecesariedad	12
2.9. Actuación de dotación.....	13
2.10. Cumplimiento del artículo III.3.1 del anexo IV del TRLOTUP.	13
3. TRAMITACIÓN y APROBACIÓN	16
4. DOCUMENTACIÓN.....	17

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. Objeto de la presente modificación

El objetivo del presente documento es plasmar y definir una nueva Modificación del Plan General de Ordenación Urbana aprobado en diciembre de 1997 en el municipio de Petrer para poder ser expuesto y aprobado por el pleno del Excmo. Ayuntamiento de Petrer.

El documento tiene por objeto modificar el uso principal de una parcela urbana consolidada ubicada en Zona de Ensanche (EN), dicha parcela se encuentra con uso principal industrial exclusivo (in) y se desea modificar su uso para que pase a contener el uso principal comercial / terciario.

Mediante **Decreto de Alcaldía nº 2950** de fecha de 24 de septiembre de 2025 se acordó inicial procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica de la propuesta de **Modificación Puntual nº 42** del Plan General; y en consecuencia, someter el documento de Borrador de Plan conjuntamente con el Documento Inicial Estratégico a consulta de las Administraciones públicas afectadas, por un plazo de treinta días hábiles.

La conveniencia de esta acción viene como consecuencia de integrar dentro del tejido urbano una edificación existente dentro de una parcela que carece actualmente de cualquier uso y permanece inmóvil dentro del urbanismo del municipio, dando lugar a un elemento arquitectónico en constante degradación con el transcurso del tiempo. Se presenta como una oportunidad para revitalizar un inmueble en desuso y fortalecer la cohesión urbana permitiendo un nuevo uso que pueda atraer y favorecer el desarrollo de la economía local.

En concreto se pretende que manteniendo la ordenación pormenorizada actual la parcela existente con referencia catastral 4315302XH9641N0001RU se modifique, ubicada y delimitada con su fachada principal en Avenida Reina Sofia 4 y su fachada trasera ubicada en calle Jacinto Benavente. Este hecho, no supondrá incremento de la edificabilidad ni el aprovechamiento.

En cuyo caso se modificará la normativa urbanística en el **artículo 6.20** en la Zona de Ensanche (E.N.), se coloca a continuación su norma actual, fragmento extraído del Plan General de Petrer;

Artículo 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 Plan General.
- Para nuevas parcelaciones, la parcela mínima será de 250 m²s.
- 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 específicas se regulan por las Normas Generales.
- Mediante E.D se podrá modificar la tipología de la edificación.

3. Condiciones de uso:

- 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 Plan General.
- Para nuevas parcelaciones, la parcela mínima será de 250 m²s.

PLAN GENERAL DE PETRER
NORMAS URBANÍSTICAS

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

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

- Los usos actuales 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 dotacional 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 Jardines, 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, nº2 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 m²/m²s para la superficie de 1.597,77 m²s y de 1 m²/m²s para la superficie de 583,29 m²s.
 - Usos: en Planta Baja según plano de ordenación pormenorizada 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.

1.2. Iniciativa, órgano promotor y equipo redactor

La presente propuesta de Modificación del Plan General se formula por **iniciativa privada** en aplicación de lo establecido en el **artículo 48. a)** / Párrafo segundo "Los planes de iniciativa privada se tramitarán por el órgano promotor público competente" establecido en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de Junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

En este caso, se promueve mediante iniciativa privada por parte de la propietaria del inmueble **Dª ISABEL AMAT MAESTRE** con DNI 22091544-K, la cual posee la titularidad.

De conformidad con los artículos **44.6 y 48.a** TRLOTUP, el órgano promotor público competente para la tramitación es el **EXCMO. AYUNTAMIENTO de PETRER**.

El equipo redactor del presente documento está compuesto por **D. Pablo Jover Zornoza**, arquitecto colegiado en el Colegio Territorial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana con el Nº 15.351 y **D. Gonzalo Sánchez-Gil Izquierdo**, arquitecto colegiado en el Colegio Territorial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana con el Nº 15.242.

El aliciente que asiste para cursar la siguiente petición se basa en los propios motivos que justifican la presente normativa, en concreto, se trata de establecer para la parcela identificativa la posibilidad de efectuar nuevos escenarios dentro del municipio y su urbanismo consolidado, para ello dicha edificación podría dar respuesta a las nuevas demandas sociales que pueda conllevar nuevas oportunidades comerciales y creación de empleo directo e indirecto.

1.3. Antecedentes

El Plan General vigente, que entró en vigor en el año 1998, fue diseñado con el objetivo de mantener la actividad de aquellas industrias ubicadas en el casco urbano y evitar su cierre. Para ello, en distintas zonas y edificaciones estableció el uso industrial obligatorio para consolidar y mantener el funcionamiento de la actividad. Con el transcurso de los años, algunas de estas industrias han ido cerrando o desplazándose a la periferia del municipio, lo que ha dado a lugar a que en el suelo urbano, predominantemente residencial, se mantenga un uso industrial exclusivo que ya no es considerado adecuado para el desarrollo actual que vive el municipio.

Este es el caso de la parcela previamente mencionada donde su fachada principal se encuentra orientada a Avenida Reina Sofía, desde que cerró la industria dichas instalaciones no han sufrido ningún otro uso. El hecho de tener edificaciones en desuso genera incompatibilidades con la propia integración dentro del tejido urbano, quedando físicamente inmóviles.

Dada esto el objetivo es llevar a cabo una modificación del Plan General que permita la implantación de un uso terciario-comercial en la parcela mencionada, para poder albergar el **uso deportivo-recreativo** tal y como viene definido en el artículo 37 del LOTUP.

1.4. Condiciones Geográficas del Territorio

El ámbito afectado por la modificación puntual corresponde a una parcela situada en el casco urbano de la población, clasificada como suelo urbano. Esta parcela se encuentra prácticamente ocupada en toda su superficie por una edificación de tipología industrial que actualmente carece de ningún uso ni actividad.

1.5. Condiciones Institucionales del Territorio

1.5.1. Planeamiento Municipal Vigente.

El planeamiento general vigente en el municipio de Petrer es el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), aprobado definitivamente el 28 de noviembre de 1997. Con posterioridad a la aprobación de las NN.SS, se han tramitado diversos expedientes de Modificación Puntual y de los sectores a desarrollar que se establecieron en las mismas.

Este planeamiento clasifica como urbano el suelo afectado por la presente propuesta de modificación y contiene las siguientes previsiones:

- Este se encuentra ubicado en la Zona de Ordenación Urbanística de Ensanche (EN) y afecta al área de reparto UBO 2.1 CENTRO con un aprovechamiento tipo de 1,60 m²t / m²s.
- El suelo urbano objeto de la presente propuesta de modificación se encuentra regulado

1.5.3. Planificación Sector de las Administraciones y Afecciones Impuestas por la Legislación Sectorial

En términos de afección por la cartografía temática publicada por la Conselleria 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

De acuerdo con la letra C del artículo 49.2 del TRLOTUP, mediante Decreto nº 2950 / 2025, se acordó iniciar el procedimiento de EATE (Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica), motivo por el cual se ha resuelto con fecha 5 de noviembre de 2025: *“Emitir **Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la **Modificación Puntual nº42 del Plan General de Petrer**, por considerar que no tiene efectos significativos en el medio ambiente, siempre que previamente a su aprobación definitiva se cumplan los condicionantes descritos a continuación, correspondiente continuar la tramitación de la modificación del Plan conforme a su normativa sectorial:***

1. *Deberá atenderse la observación contenida en el Informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante de 4 de noviembre de 2025 relativa a especificar en la memoria justificativa del instrumento de planeamiento el interés público que se pretende satisfacer con la modificación propuesta.*

En la presente modificación en los distintos apartados correspondientes se hace constar expresamente que responde a un interés público claramente definido, tal como se recoge en la resolución emitida.

En concreto, se parte de la existencia de una nave industrial en desuso, situada en pleno casco urbano y en una zona de uso predominantemente residencial, lo cual genera una situación de desajuste urbanístico y degradación del entorno. La posibilidad de implantar nuevos usos terciarios, especialmente de carácter deportivo o saludable, no solo permite recuperar y reactivar una edificación consolidada, sino que da respuesta a una carencia funcional en el entorno inmediato, al tiempo que contribuye a la creación de empleo directo e indirecto.

Todo ello revierte en mejoras socioeconómicas, ambientales y funcionales para la población local, y se alinea con los objetivos de regeneración urbana y eficiencia del planeamiento establecidos por la normativa vigente.

1.7. Situación del suelo

La realidad física del suelo afectado es que se encuentra urbanizado y consolidado debido a las distintas construcciones de su alrededor, encontrándose su fachada principal orientada a una red primaria. Esta zona cuenta con los servicios necesarios para ser considerados solares. Todos los viales del sector están accesibles, como se pueden observar en la siguiente imagen aérea.



Ilustración 2. Imagen aérea parcela

Se valida la ordenación urbanística del suelo mencionado. Para ello, debemos acudir a lo estipulado en el Plan General de 1997, que refleja la ordenación vigente en la actualidad. Este plan ha guiado el proceso de urbanización que ha permitido la transformación del planeamiento en la realidad del territorio.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. Marco legal

Para la elaboración del presente documento modificación es necesario tener en consideración, entre otras, la siguiente normativa:

- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de Junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR).
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (LEA).
- Plan General del Territorio Municipal 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.
- Decreto 166/2011, de 4 de Noviembre, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

2.2. Conveniencia y oportunidad de la modificación

Como se ha mencionado en los antecedentes del presente informe, el Plan General actual fue implementado en 1998 con el objetivo de prevenir el cierre de las actividades industriales en el centro urbano, así como la posible pérdida de empleos. De esta manera, estableció como uso obligatorio para ciertas áreas o secciones de las mismas, aquellas que albergaban fábricas en producción.

No obstante, con el paso de los años, muchas de estas industrias han cerrado, ya sea de forma definitiva o tras trasladarse a los polígonos industriales. Como resultado, en el centro urbano, donde predomina el uso residencial, sigue existiendo la obligación de mantener un uso industrial que ya no se considera adecuado para el contexto actual, como es el caso de la parcela objeto del presente documento.

Como se ha podido ir estableciendo a lo largo del presente documento y junto con la incorporación del Documento Inicial Estratégico, la oportunidad mostrada viene motivada por:

1. Revitalizar y cohesionar el tejido urbano incorporando edificaciones y suelos en desusos como en este caso es un suelo industrial.
2. Integración urbanística y paisajística de edificaciones inmóviles dentro del municipio de Petrer.
3. Promover el crecimiento de recursos en el área de reparto.
4. Promover la creación de empleo directo e indirecto y flujo de economía local con la incorporación de nuevas actividades.
5. Dar respuesta a la escasez de infraestructura de uso terciario en la zona mostrada.
6. Minimizar al máximo el impacto medioambiental al reconvertir edificaciones ya construidas y consolidadas dentro del urbanismo del municipio.
7. Ofrecer a la sociedad nuevos espacios disponibles para la interacción social.
8. Impulsar la zona a nivel terciario y comercial.

La situación actual pone de manifiesto la conveniencia y la oportunidad de implementar políticas urbanísticas, sociales, económicas y de movilidad que contribuyan a la mejora de la imagen del ámbito mencionado. Esto incluye la incorporación de actividades terciarias en la vida cotidiana del municipio.

En el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Petrer, el artículo 4.4 de las Normas Urbanísticas establece los diferentes grados de implantación de los usos, en función de las dimensiones y la capacidad de los locales, definiendo un total de seis grados que varían según la superficie construida. En el caso que nos ocupa, en la Zona de Ensanche (EN), se permite dependiendo el tipo de actividad terciaria desde el grado 2, que corresponde a pequeñas superficies terciarias o comerciales.

En definitiva, la modificación planteada consiste en lo siguiente:

- a) Modificar el uso exclusivo de un suelo urbano industrial (in) en Zona de Ensanche por un uso comercial-terciario en grado C (*En parte de un edificio con uso distinto al de vivienda*) para la implantación de una **actividad en terciario especial según el artículo 37 según la LOTUP**.

El cambio de uso propuesto, responde a un interés público claramente definido, tal y como se reconoce en el Decreto nº 2950/2025 del Ayuntamiento de Petrer, por el que se aprueba dicha modificación.

En dicha resolución se recoge que la transformación del uso permite:

- La reactivación de una edificación obsoleta y su reincorporación al tejido urbano
- La implantación de una actividad de carácter deportivo y saludable, con beneficios directos para la población
- La dinamización económica del entorno inmediato
- La creación de empleo estable asociado a un uso socialmente útil

Esta actuación se enmarca en una lógica de regeneración urbana, optimización del suelo ya urbanizado y adaptación del planeamiento a las nuevas necesidades funcionales de la ciudad. Se trata por tanto, de una modificación coherente, proporcionada y plenamente alineada con el interés general.

2.3. Contenido de la modificación

Para la parcela objeto de ámbito se modifica el Plano nº 3, Hoja 1.1 Ordenación pormenorizada, donde en dicha parcela se establece los siguientes parámetros: usos industrial / comercial-terciario con actividad dotacional dr8 como potestativos entre ellos, se permite la tipología cerrada industrial y cerrada dotacional.

Se incluye dentro del Artículo 4.2 de las Normas Urbanísticas los nuevos usos establecidos como terciarios especiales según el artículo 37 de la LOTUP.

*** Terc – Esp. – TERCIARIO ESPECIAL**

Ter.esp.1) Educativo – Cultural

Ter.esp.2) Deportivo – Recreativo

Ter.esp.3) Sanitario – Asistencial

Por otro lado, se modifica el artículo 6.20 de las Normas Urbanísticas relativo a la zona de ordenación de Ensanche (EN) añadiendo las siguientes regulaciones en el apartado 3 "Condiciones de Uso".

- Se procede a la incorporación dentro de la tabla de usos permitidos / Tc: Comercial / Situación C / Grado 3.
- Se procede a la incorporación ter. Esp 2: Deportivo - Recreativo en situación C y grado 3.

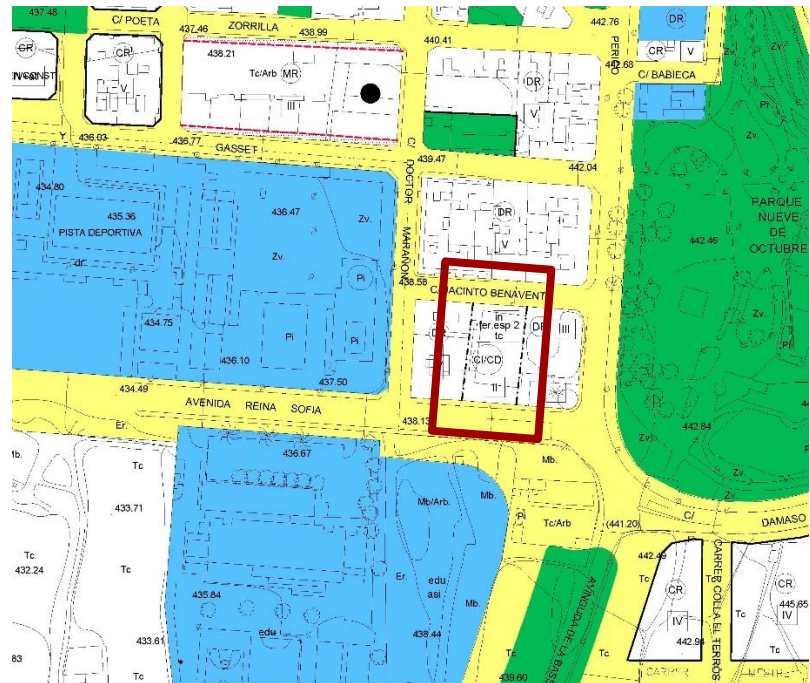


Ilustración 3. Nueva ordenación pormenorizada. Ámbito modificación

2.4. Justificación legal de la normativa

La presente normativa no afecta a la ordenación estructural, ni introduce cambios en la edificabilidad prevista en el planeamiento vigente, manteniendo la misma sin incrementos ni reducciones. Asimismo, no incide en el aprovechamiento, ya que se limita a establecer un cambio que afecta exclusivamente a una parcela y edificación ya consolidada.

2.5. Adecuación a la ordenación estructural y a las directrices definitorias de la estrategia de la evolución urbana y ocupación del territorio (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 determinaciones de rango estructural ya que el artículo 6.3 de las NNUU del Plan General se encuentra en la sección 1ª del Capítulo I del Título VI referido a la ordenación estructural del suelo urbano y urbanizable de las normas particulares de zonas de ordenación urbanística, de conformidad con lo previsto en la letra d) del artículo 21.1 y artículo 27 del TRLOTUP.

Se estima, por tanto, de competencia municipal su aprobación definitiva.

2.6. Impacto de género

El objeto de la presente modificación del Plan General, que tiene como finalidad última el cambio de uso de suelo de industrial a terciario en una edificación actualmente sin actividad alguna, no se dirige a ningún grupo en concreto, por lo que se considera que no tiene efectos en materia de igualdad entre personas, y no tiene incidencia en indicadores de género cualitativos o cuantitativos respecto de la situación y posición de mujeres y hombres en la actuación.

2.7. Memoria de viabilidad económica e informe de sostenibilidad económica

Según el documento TRLSRU/15 en su **Artículo 22 / Apartado 5** regula incluir un informe o Memoria de Viabilidad Económica en la documentación de los instrumentos de ordenación para la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística.

Este documento garantiza que la transformación urbanística propuesta es rentable y equitativa, evitando cargas desproporcionadas para los propietarios y la administración. Además, asegura que el desarrollo previsto se ajuste a los principios de sostenibilidad y equilibrio territorial exigidos por la normativa vigente.

Su objetivo es evaluar el impacto económico de la actuación, considerando tanto los costes de urbanización como las posibles plusvalías generadas. Asimismo, permite determinar la viabilidad de las infraestructuras y servicios necesarios para la nueva actividad, garantizando su adecuado mantenimiento a largo plazo. En nuestro caso, permanece inalterada y consolidada.

Dicha memoria se adjunta como anexo al documento de modificación del plan puntual, formando parte del proceso de justificación técnica y económica. Su inclusión permite a la administración evaluar con precisión la rentabilidad de la actuación y garantizar que el cambio de uso del suelo se realice de manera equilibrada y conforme a la legalidad.

De acuerdo con lo dispuesto en el **artículo 22.6** del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio), la exigencia de elaborar un Informe de Sostenibilidad Económica únicamente resulta aplicable a los instrumentos de planeamiento que propongan actuaciones de transformación urbanística. La presente Modificación Puntual del Plan General de Petrer afecta exclusivamente a una parcela concreta y se limita a un cambio de uso de industrial a terciario-comercial, sin prever desarrollo urbanístico, incremento de edificabilidad ni generación de nuevas necesidades de infraestructuras o servicios públicos que impliquen carga económica para la Hacienda Municipal. En consecuencia, se considera **innecesaria** la elaboración de Informe de Sostenibilidad Económica, al no producirse impacto significativo en los recursos públicos municipales.

2.8. Estudio de integración paisajística : Innecesariedad

La presente modificación del planeamiento tiene como objeto el modificar el tipo de suelo y su uso en una zona ya consolidada en el municipio de Petrer.

No obstante, no se requiere elaboración de un instrumento de paisaje ya que la propuesta mantiene las condiciones de edificación y conserva los parámetros urbanísticos actualmente vigentes, que son los establecidos en el Plan ENSANCHE,

En definitiva, la presente modificación puntual del Plan General no altera la configuración del paisaje, ya que mantiene las condiciones de edificación y conservación de los parámetros urbanísticos actualmente vigentes.

2.9. Actuación de dotación

La tramitación y modificación propuesta del presente documento se debe entender como una actuación de dotación en virtud de lo establecido en la normativa vigente. Aunque no se prevé un incremento de edificabilidad ni intervención en el proceso de urbanizador, la modificación del uso puede implicar un aumento del aprovechamiento lucrativo.

Según la Ley 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su **artículo 7. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias**, en su apartado 2b nos establece lo siguiente:

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

La legislación establece que las actuaciones de dotación se aplican cuando un cambio en la ordenación urbanística incrementa la intensidad de uso del suelo, incluso si la edificación ya está consolidada y no requiere obras de urbanización. En este sentido, al no existir la posibilidad de cesión de suelo se debe evaluar la compensación de dotaciones mediante aportación económica, conforme a los criterios establecidos en la normativa urbanística.

En la memoria de viabilidad económica se ha analizado este impacto y se ha justificado la sostenibilidad del cambio de uso desde una perspectiva financiera y urbanística. Se ha evaluado si la transformación genera una mayor carga sobre el entorno urbano y se ha determinado la alternativa de compensación dotacional. Asimismo, se han comparado los valores de repercusión del suelo en su estado actual y estado final, aplicando el método residual estático para valorar el impacto económico de la modificación.

Para ello, la memoria de viabilidad económica se adjunta al expediente de la modificación del plan puntual, acreditando que la actuación cumple con la normativa vigente y justificando, en su caso, la compensación correspondiente. Este análisis permite a la administración municipal evaluar la idoneidad del cambio de uso y garantizar que la transformación del suelo se realice de manera equilibrada y sostenible, sin afectar negativamente al interés general ni a las infraestructuras urbanas existentes.

2.10. Cumplimiento del artículo III.3.1 del anexo IV del TRLOTUP.

Se deberá cumplir con lo establecido en el TRLOTUP para la modificación de los planes, en lo que respecta al equilibrio entre dotaciones públicas y aprovechamiento lucrativo. Para ello, se justificará los estándares urbanísticos exigidos para las modificaciones de planes y programas.

Previo a la mención del anexo se hace referencia al artículo 67. Modificación de los planes, en su apartado 3.

“Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones

públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

No será necesario suplementar la supresión, total o parcial, de aquellos usos que, aun estando calificados por el planeamiento vigente como equipamiento público, el uso público implantando en su día no responda hoy a la prestación de servicios públicos. Las superficies destinadas a dichos usos no serán computables para el cálculo del estándar dotacional global.

A los efectos de verificar el mantenimiento del equilibrio preexistente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, así como el mantenimiento del estándar global dotacional, únicamente se considerarán las zonas verdes calificadas en el planeamiento vigente que cumplan las condiciones funcionales y de calidad exigidos para ellas en el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique. Se exceptúan de esta regla general los supuestos de incremento de edificabilidad en suelo urbano regulados en el artículo 36.4 "

Tal y como viene reflejado en el artículo mencionado anteriormente únicamente se considerará la justificación de las zonas verdes calificadas en el planeamiento vigente dentro del anexo IV del TRLOTUP. Dado que dicho artículo establece:

"3.1 Las zonas verdes deberán:

- a) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, en al menos un 50 por ciento de su superficie. Su posición será la que preste mejor servicios a los la población residente y usuaria, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquella.*
- b) Nunca se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación, ni se considerarán como tales las superficies de funcionalidad viaria estricta. A estos efectos, las rotondas no podrán computar como parte de las zonas verdes, pero sí podrán hacerlo las áreas lineales ajardinadas de bulevares y avenidas, únicamente para la calificación de jardín, con los límites de superficie mínima definidos en el apartado III.3.2.b, excepto el diámetro de círculo inscribible, que podrá ser de un mínimo de 20 metros, en vez de los 25 metros exigidos con carácter general.*
- c) Solo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan ni limiten la utilización pública conforme a su destino, admitiéndose el uso deportivo y pequeñas instalaciones de hostelería y quiscos de una sola planta y de superficie inferior a un 5 por ciento del total. En todo caso, de acuerdo con la legislación de carreteras, la zona de protección de las carreteras no computará como zona verde.*
- d) Su emplazamiento evitará aquellas zonas de topografía natural que encarezcan en exceso la urbanización, o impliquen desmontes de impacto paisajístico inadecuado. "*



Ilustración 4. Mapa de red primaria, zonas verdes y equipamientos

La modificación puntual propuesta asegura el mantenimiento del equilibrio establecido en el planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, dado que no se reduce el estándar global dotacional. En este sentido, no se alteran las superficies asignadas a cada una de las zonas que conforman la red de reservas de suelo dotacional público.

Dado que la presente modificación no implica un incremento de edificabilidad, ni una reordenación estructural, ni la creación de nuevas formas urbanísticas, no procede la cesión de suelo dotacional al municipio. Por tanto, y en conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística, la compensación dotacional se realizará a través del cálculo económico establecido en la Memoria de Viabilidad Económica, adjunta a este procedimiento. Este mecanismo permite sustituir la cesión de suelo por una aportación económica proporcional al incremento del aprovechamiento derivado del cambio de uso del suelo.

Asimismo, se justifica que la infraestructura urbana existente es suficiente para absorber la nueva actividad propuesta, sin necesidad de nuevas dotaciones, al no generarse una mayor carga sobre las redes y servicios públicos, únicamente existiría la opción de poder mejorar la zona peatonal de la fachada del inmueble. Esta afirmación se fundamenta en un análisis del entorno inmediato, donde se constata la presencia de zonas verdes, equipamientos y demás dotaciones públicas adecuadas y consolidadas.

Por último, y conforme a lo indicado en el artículo III.3.1 del anexo IV del TRLOTUP, la justificación del equilibrio dotacional se centra en acreditar que la transformación de uso de industrial a terciario no supone un desequilibrio entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, al no implicar un incremento de edificabilidad ni una alteración del estándar global dotacional del ámbito.

3. TRAMITACIÓN y APROBACIÓN

Con el presente texto y junto con el Documento Inicial Estratégico (DIE) se consultará y resolverá la consulta sobre el procedimiento a seguir dentro de la evaluación ambiental territorial estratégica, es decir, si será de manera ordinaria o simplificado. En este caso, según conforme a la letra c) del artículo 48 de la LOTUP, el Ayuntamiento de Petrer ostenta la capacidad y condición de órgano ambiental y territorial, por lo que estará en disposición de emitir el tipo de procedimiento a seguir dentro de la siguiente modificación del plan puntual.

Posteriormente, se deberá tener en cuenta las normas sobre publicidad y eficacia que se contienen en el artículo 25 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLSPU/15), que remite en gran medida a la legislación urbanística aplicable, competencia de la Comunidad Autónoma.

En base a esto y con el artículo 63 de la LOTUP establece lo siguiente:

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.

En función de que establezca el informe de evaluación ambiental y territorial estratégica el procedimiento a seguir variará, y se adaptará según lo establecido en la LOTUP.

4. DOCUMENTACIÓN

Formal y documentalmente, la presente modificación afecta al Plano de Ordenación Pormenorizada N° 3, Hoja 1.1 y los artículos 4.2 y 6.20 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

- **PLANOS de INFORMACIÓN.**

- I.1 PLANO de SITUACIÓN
- I.2 PLANO GEORREFERENCIADO del ÁMBITO
- I.3 PLANO de ORDENACIÓN PORMENORIZADA N.º 3 HOJA 1.1:ESTADO ACTUAL

- **PLANOS de ORDENACIÓN.**

- O.1 PLANO de ORDENACIÓN PORMENORIZADA N.º 3 HOJA 1.1:ESTADO REFORMADO

- **NORMAS URBANISTICAS.**

El artículo 4.2 de las Normas Urbanísticas queda con la siguiente redacción:

Artículo 4.2 Clasificación general de las actividades

1.- Se establece la siguiente clasificación de las actividades a partir de los usos globales que se indican:

*** USOS PRIMARIOS (ag):**

- ag.1).- Caza y pesca.
- ag.2).- Silvicultura.
- ag.3).- Producción ganadera.
- ag.4).- Producción agrícola.
- ag.5).- Servicios agrícolas y ganaderos.
- ag.6).- Parques naturales, parajes.

*** USOS INDUSTRIALES (in):**

- in.1).- Industria extractiva.
- in.2).- Transformación manufacturera.
- in.3).- Almacenes.
- in.4).- Talleres de reparación.
- in.5).- Talleres artesanos.
- in.6).- Estaciones de servicio.

* **GARAJE APARCAMIENTO (ga):**

ga.1).- Garaje aparcamiento.

* **USOS RESIDENCIALES (re):**

re.1).- Viviendas familiares aisladas.

re.2).- Viviendas plurifamiliares.

re.3).- Alojamientos permanentes.

* **USOS TERCIARIOS (t):**

th .- HOSTELERÍA:

th.1).- Salas de fiestas con cocina.

th.2).- Salas de fiestas sin cocina.

th.3).- Cafés, teatro, concierto y cantantes.

th.4).- Discotecas, salas de baile con o sin atracción.

th.5).- Salones de banquetes, restaurantes, bares y cafeterías.

th.6).- Pubs.

th.7).- Hospedaje.

th.8).- Camping.

tc.- COMERCIAL:

tc.1).- Superficies comerciales medias

tc.2).- Complejos comerciales tamaño medio

tc.3).- Pequeño comercio

tc.4).- Grandes superficies polivalentes

tc.5).- Grandes superficies especializadas (no alimentación)

tc.6).- Complejos comerciales de gran superficie.

to.- OFICINAS:

to.1).- Bancos, oficinas al público.

to.2).- Servicios privados.

te.- DE RELACIÓN:

te.1).- Salas de bingo.

te.2).- Salones recreativos.

te.3).- Cines y teatros.

te.4).- Cuartelillos.

Ter. esp.- TERCIARIO ESPECIAL

Ter. esp.1).- Educativo - Cultural

Ter. esp.2).- Deportivo - Recreativo

Ter. esp.3).- Sanitario asistencial

*** *USOS DOTACIONALES (d)***

del.- ZONAS VERDES:

del.1).- Parques urbanos.

del.2).- Jardines.

del.3).- Áreas peatonales.

dr.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO-RECREATIVO:

dr.1).- Pabellones deportivos.

dr.2).- Campos de deporte. Estadios de fútbol.

dr.3).- Piscina de competición.

dr.4).- Pistas de patinaje.

dr.5).- Galerías de tiro.

dr.6).- Canódromos, hipódromos, velódromos.

dr.7).- Boleras, billares.

dr.8).- Trinquetes, frontones, pistas squash, gimnasios.

dr.9).- Polideportivos.

dr.10).- Deportes náuticos.

dr.11).- Deportes aeronáuticos.

dr.12).- Ciclistas, motocicletas y automovilismo.

dr.13).- Campos de tiro.

edu.- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO-CULTURAL:

edu.1).- Educación escolar.

edu.2).- Educación superior.

edu.3).- Museos, bibliotecas y salas polivalentes.

edu.4).- Pabellones feriales.

edu.5).- Parque de atracciones y ferias.

edu.6).- Zoológico, Safari-Park.

edu.7).- Religioso.

asi.- EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL:

asi.1).- Hospitales y clínicas.

asi.2).- Asistencia social.

ad.- SERVICIOS ADMINISTRATIVOS :

ad.1).- Oficinas administrativas.

ad.2).- Mercados municipales.

ad.3).- Almacenes municipales, mataderos.

ad.4).- Servicios de seguridad, bomberos.

is.- SERVICIOS URBANOS INFRAESTRUCTURAS:

rve).- Viario.

rva).- Aparcamiento.

is.1).- Ferrocarriles.

is.2).- Agua, energía, gas, teléfonos.

is.3).- Defensa.

is.4).- Cementerios.

is.5).- Vertederos.

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

Artículo 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 Plan General.
- Para nuevas parcelaciones, la parcela mínima será de 250 m²s.
- 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 la 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	Grados	Situación	Observaciones
in.2: Transf. manufacturera	4	b	
in.3: Almacenes	3	b,c,d	
in.4: Talleres de reparación	4 5	B b,d	
in.5: Talleres artesanos	5	b,d	
ga.1: Garaje aparcamiento	----	b,d,f	
re.: Usos residenciales	----	----	
th.3,5 y 6: Cafés, teatro, concierto y cantantes Salones de banquetes, restaurantes, bares y cafeterías Pubs	3 4	b b,d	Se prohíbe el uso de discotecas.
th.7: Hospedaje	2 3	b,c b,c,e	
tc: Comercial	2 3	b b,d	En la parcela objeto de la M.P. nº42 del PG sita en Avda Reina Sofia 3 en grado 3 también se permite la situación C.
to: Oficinas	3 6	b,d b,c,d,e	
te.: De relación	----	b,c,d	
te.4: Cuartelillos	3 4	b b,d	
del: Zonas verdes	----	----	
Ter.esp 2: Deportivo- Recreativo	3	b,c	En la parcela objeto de la MP nº42 sita en Avenida Reina Sofia 3.
edu.1 a 3: Educación escolar/superior Museos, bibliotecas, salas polivalentes	----	----	
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 dotacional 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 Jardines, 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, nº2 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 m²t/m²s para la superficie de 1.597,77 m²s y de 1 m²t/m²s para la superficie de 583,29 m²s.
 - Usos: en Planta Baja según plano de ordenación pormenorizada 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.
- * En la parcela sita en Avenida Reina Sofia 3, objeto de la modificación puntual nº42 la licencia de obras está condicionada al previo abono de la compensación por el incremento de aprovechamiento valorado en 75.325,50 €, que en caso de solicitar la licencia de actividad con 6 meses de la entrada en vigor de la modificación se deberá ajustar la actualización del importe del aprovechamiento.

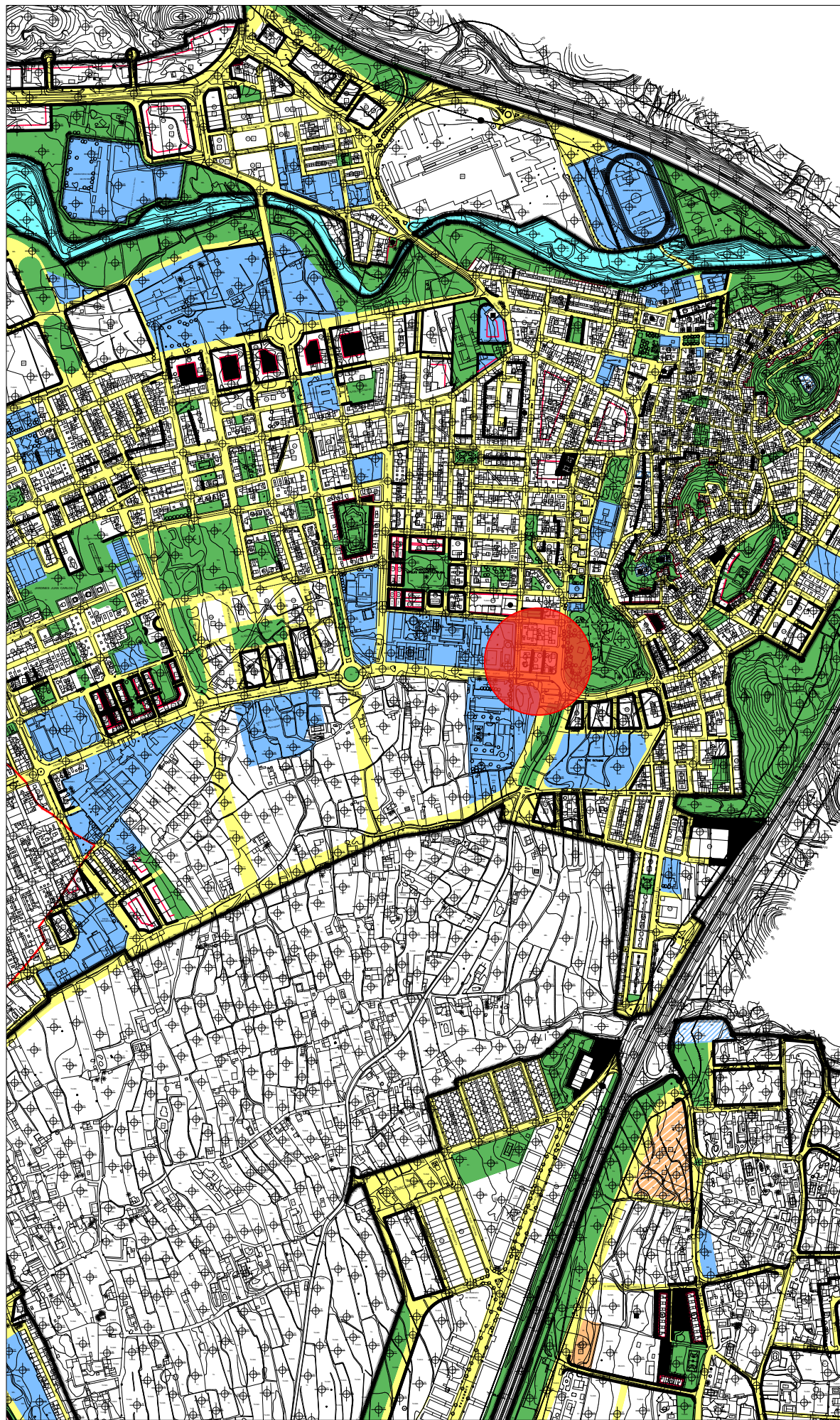
En Petrer, a Noviembre de 2025

Por el equipo redactor

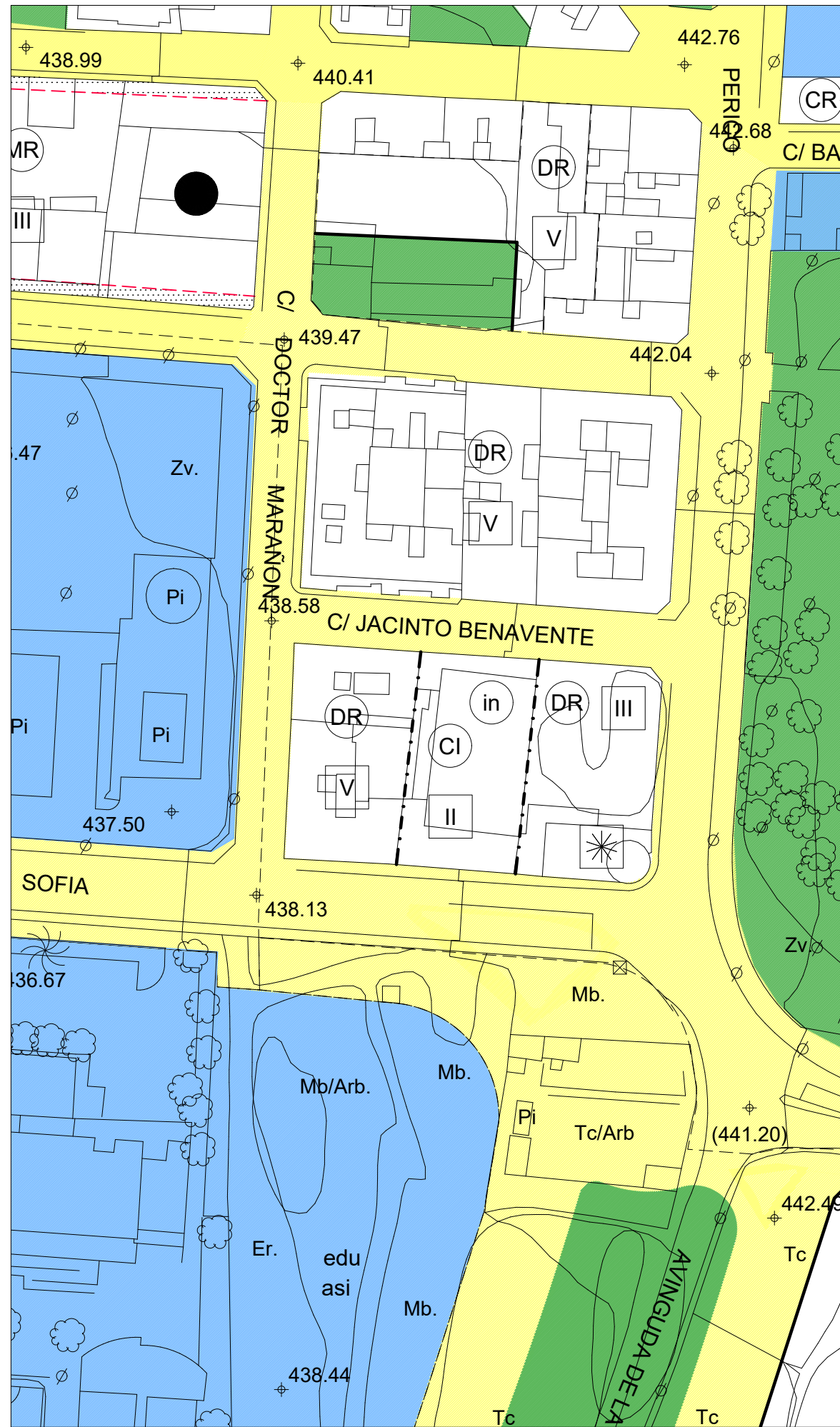
Fdo – Pablo Jover Zornoza
Arquitecto

Fdo – Gonzalo Antonio Sánchez-Gil Izquierdo
Arquitecto

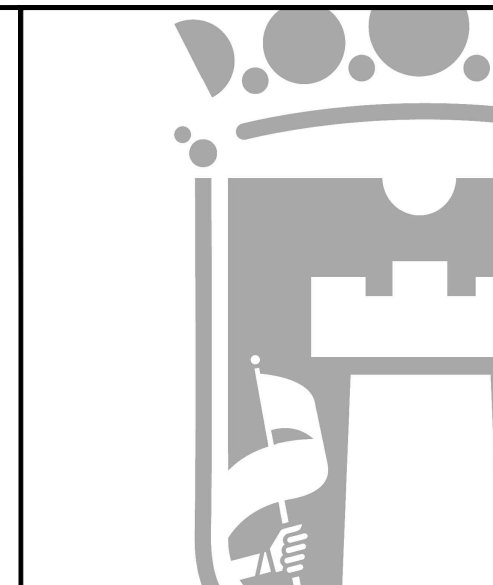
PLANOS URBANISTICOS.



SITUACIÓN P.G (E 1/10.000)



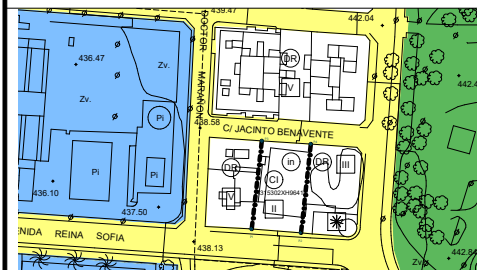
EMPLAZAMIENTO P.G (E 1/1.000)



I.1

PROYECTO
MODIFICACIÓN PUNTUAL X DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE PETRER

SITUACION
AVENIDA REINA SOFIA 4



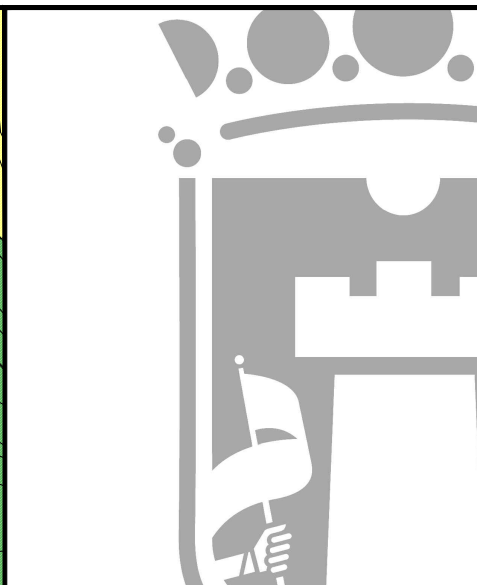
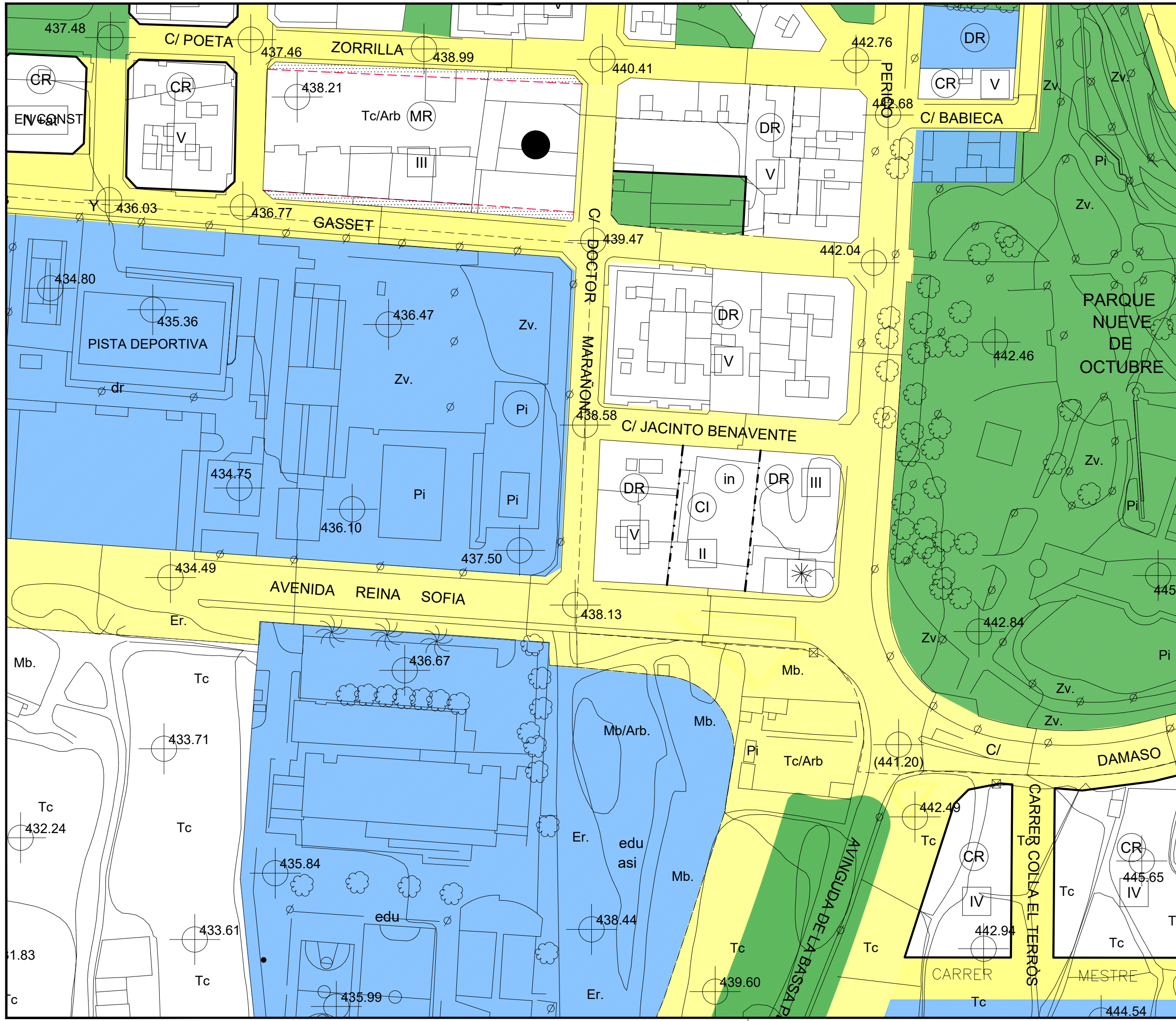
PLANO
ESTADO ACTUAL

	ESCALA	1/1.000
	FECHA	FEBRERO 2025
	EXPEDIENTE	--

ARQUITECTO

PABLO JOVER ZORNOZA
GONZALO ANTONIO SANCHEZ-GIL IZQUIERDO
ARQUITECTO TEC.

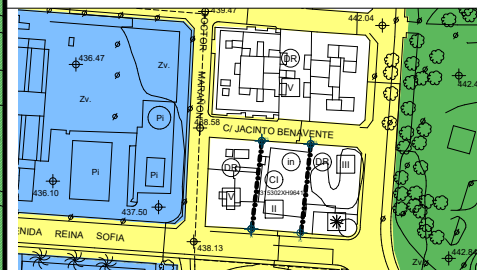
DELINEACION



I.2

PROYECTO
 MODIFICACIÓN PUNTUAL X DEL
 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
 URBANA DE PETRER

SITUACION
 AVENIDA REINA SOFIA 4



PLANO
 ESTADO ACTUAL

	ESCALA	1/1.000
	FECHA	FEBRERO 2025
	EXPEDIENTE	--

ARQUITECTO
 PABLO JOVER ZORNOZA
 GONZALO ANTONIO SÁNCHEZ-GIL IZQUIERDO
 ARQUITECTO TEC.

DELINEACION

CUADRO DE COORDENADAS		
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
P1	694191.06	4261365.92
P2	694213.01	4261364.21
P3	694195.80	4261405.29
P4	694217.61	4261403.92

438.58



4315302XH9641N

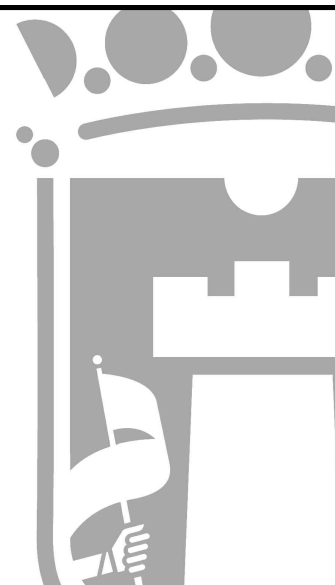
P1

P2

P3

P4

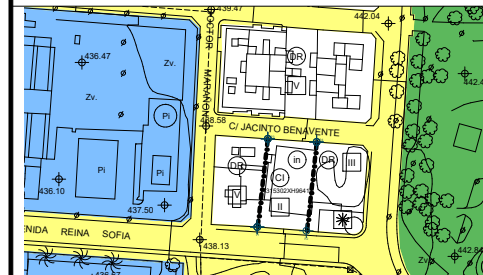
438.13



I.2

PROYECTO
 MODIFICACIÓN PUNTUAL X DEL
 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
 URBANA DE PETRER

SITUACION
 AVENIDA REINA SOFIA 4



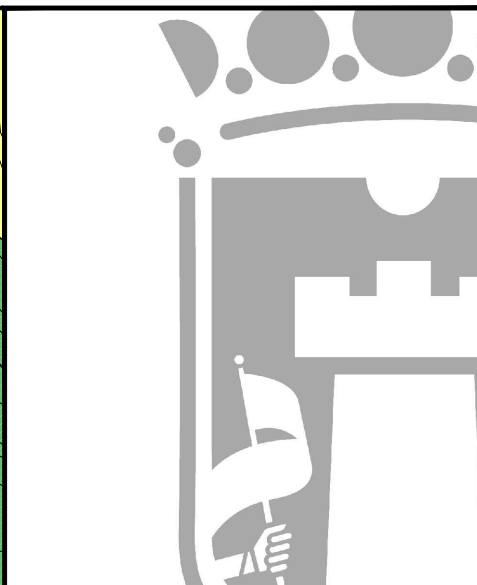
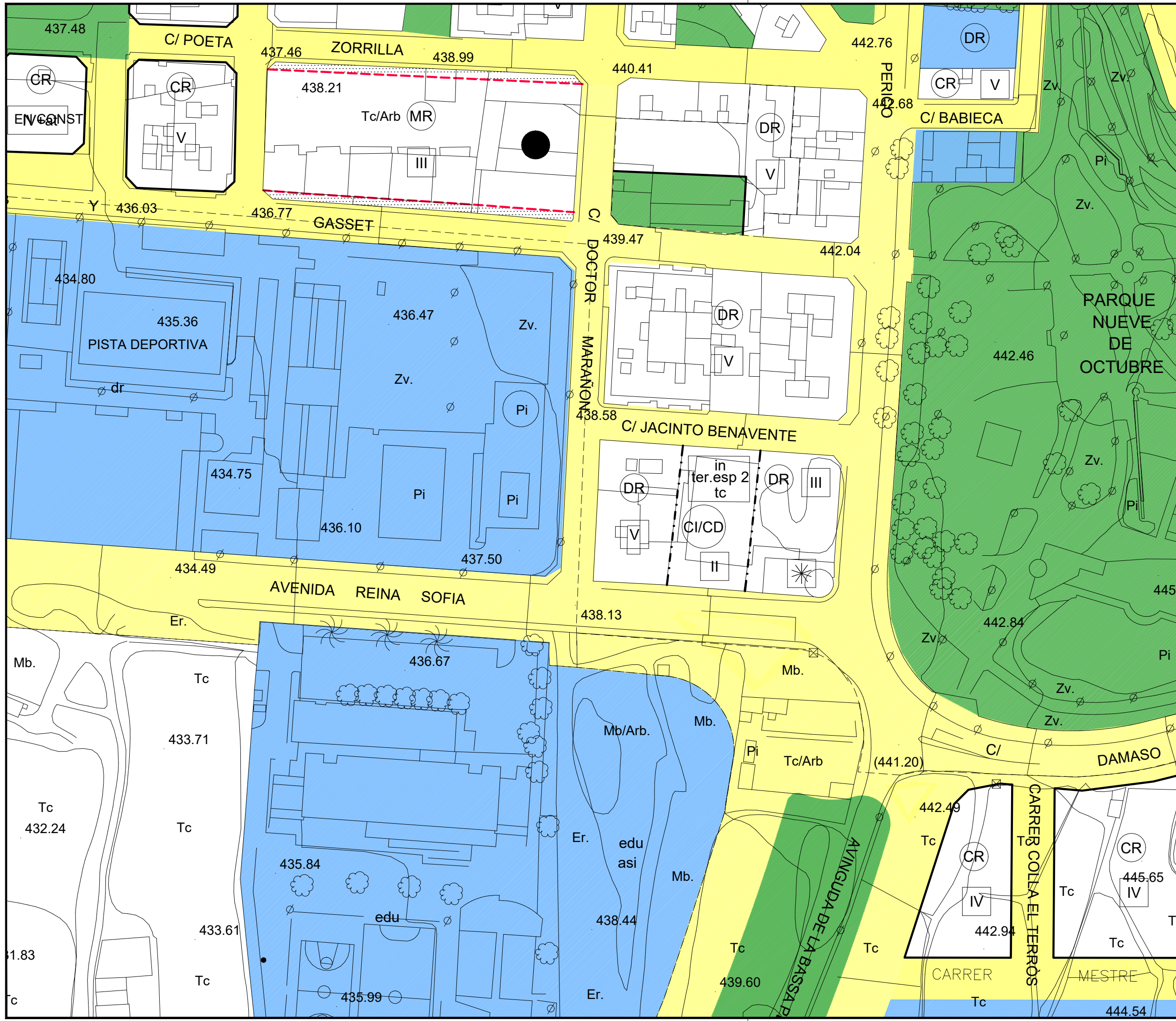
PLANO
 ESTADO ACTUAL
 PLANO GEORREFERENCIADO

	ESCALA	1/300
	FECHA	FEBRERO 2025
	EXPEDIENTE	--

ARQUITECTO

 PABLO JOVER ZORNOZA
 GONZALO ANTONIO SÁNCHEZ-GIL IZQUIERDO
 ARQUITECTO TEC.

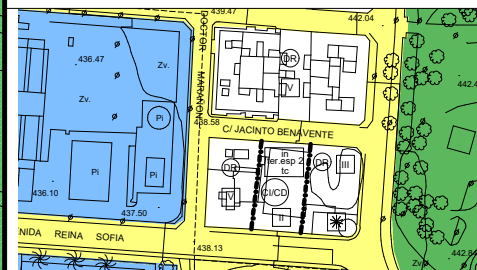
DELINEACION



0.1

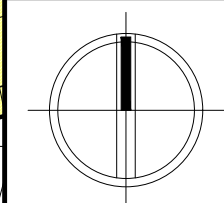
PROYECTO
MODIFICACIÓN PUNTUAL X DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE PETRER

SITUACION
AVENIDA REINA SOFIA 4



PLANO
ESTADO REFORMADO

ESCALA	1/1.000
FECHA	FEBRERO 2025
EXPEDIENTE	--



ARQUITECTO
PABLO JOVER ZORNOZA
GONZALO ANTONIO SÁNCHEZ-GIL IZQUIERDO
ARQUITECTO TEC.

DELINEACION