

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 1 DEL PLAN PARCIAL UZI-5  
“LOS PINOS” DE PETRER**

**FEBRERO 2026**



## **INDICE**

### 1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

1.2.- INICIATIVA, ÓRGANO PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR.

1.3.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

1.4.- ANTECEDENTES

1.5.- CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO

1.6.- CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO

1.6.1.- PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE

1.6.2.- PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL VIGENTE

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

1.7.- 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

2.4.- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN. ESTÁNDAR DOTACIONAL

2.5.- IMPACTO DE GÉNERO

2.6.- ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

2.7.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

### 3.- TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN

### 4.- DOCUMENTACIÓN



Abreviaturas:

- **TRLOTUP**: 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.
- **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.O.U.**: 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 n.º 110, de 18 de mayo de 1998, y reseña en el D.O.G.V. n.º 3.291, de 22 de julio de 1998.



## 1.- MEMORIA INFORMATIVA



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

La presente Modificación Puntual del Plan Parcial del sector UZI-5 “Los Pinos” tiene por objeto modificar la calificación de dos parcelas dotacionales de propiedad municipal, actualmente calificadas como equipamiento Dotacional Múltiple (QM), para posibilitar en los edificios a construir el uso Residencial Dotacional (QR), con la finalidad de promover viviendas para fomentar el acceso a jóvenes y mayores de acuerdo con la legislación de ordenación del territorio y urbanismo vigente, estableciendo que en las plantas bajas también sea compatible el uso Administrativo-institucional (QA). Asimismo, se aprovecha la modificación para regularizar con la realidad la superficie de una de las parcelas dotacionales que en una pequeña porción está urbanizada como viario.

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

La presente Modificación Puntual del Plan Parcial del UZI-5 “Los Pinos” se formula por iniciativa del **AYUNTAMIENTO DE PETRER** con legitimación en el art. 44.6 de la TRLOTUP, que es el órgano promotor público competente para la tramitación, de conformidad con la letra a) del art. 48 de la TRLOTUP.

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

### **1.3. – ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.**

-El ámbito de la presente

El ámbito físico de la presente Modificación Puntual n.º 1 del Plan Parcial UZI-5 “Los Pinos” se corresponde con dos parcelas dotacionales incluidas en el sector de suelo urbanizable UZI-5 “Los Pinos” de reciente desarrollo, en el que las obras de urbanización han sido recepcionadas por lo que actualmente el suelo tiene la condición de urbano, y ambas son de propiedad municipal. Las parcelas son las siguientes:

A) Parcela de terreno de forma irregular con una superficie de 2.798,54 metros cuadrados, sita en calle Salida del Guirney, destinada a equipamiento Dotacional Múltiple (QM), que linda: Norte, zona verde; Este, edificio de Telefónica y calle Dalida del Guirney de su situación; Sur y Oeste, zona verde.

B) Parcela de terreno de forma irregular con una superficie de 897,89 metros cuadrados, sita en avenida Joaquín Poveda, destinada a equipamiento Dotacional Múltiple (QM), que linda: Norte y Oeste, zona verde; Este, suelo urbano; y Sur, avenida Joaquín Poveda de su situación.

Las parcelas se identifican gráficamente en los planos de información del presente documento.

### **1.4. – ANTECEDENTES.**



## Modificación Puntual N.º 1 Plan Parcial UZI-5 “Los Pinos”

El Plan General de Petrer aprobado en el año 1998 contempla entre sus determinaciones el sector de suelo urbanizable UZI-5 “Los Pinos” con uso global residencial y contiene la ordenación pormenorizada del ámbito.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 27 de octubre de 2022, aprobó el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada de la unidad de ejecución única del Sector UZI-5 “Los Pinos” del Plan General de Petrer, así como actuar en régimen de gestión urbanística por las personas propietarias, adjudicando la condición de Urbanizador a la mercantil ELIT ALIQUAM, S.L.U. Asimismo, aprobó definitivamente el Plan Parcial UZI-5 “Los Pinos” modificativo de la ordenación pormenorizada del Plan General.

La ordenación pormenorizada aprobada por el Plan Parcial contempla dos manzanas de uso residencial, una manzana terciaria, una zona verde central y, finalmente, dos parcelas de equipamiento público Dotacional Múltiple (QM) que han sido descritas en el apartado anterior del presente documento, y cuyo uso específico se remite para su definición con posterioridad a la gestión del plan.

En desarrollo de la programación, la Junta de Gobierno Local, de fecha 25 de mayo de 2023, aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación Forzosa del PAI UZI-5 “Los Pinos”, que adjudica las parcelas resultantes incluyendo las dotaciones públicas. Así, las dos parcelas de equipamiento Dotacional Múltiple (QM) son de propiedad municipal:

- La parcela de 2.798,54 metros cuadrados, con frente a calle Salida del Guirney, consta inscrita a favor del Ayuntamiento de Petrer en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Elda con el número 32782, y tiene referencia catastral 4121522XH9642S0000UI.
- La parcela de 897,89 metros cuadrados, con frente a avenida Joaquín Poveda, consta inscrita a favor del Ayuntamiento de Petrer en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Elda con el número 32783, y tiene referencia catastral 4121523XH9642S0000HI. No obstante, con motivo de las obras de urbanización del sector, una porción de 173,53 metros cuadrados de esta parcela se ha urbanizado como vial para integrar la acera de la Avenida Joaquín Poveda, por lo que la superficie dotacional real ha de quedar reducida a 724,36 metros cuadrados.

En fecha 8 de octubre de 2024, se formalizó el Acta de Recepción de las obras del proyecto de urbanización del PAI del UZI-5 “Los Pinos”, por lo que el suelo ostenta actualmente la condición de urbano y está consolidado en cuanto a su urbanización.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25 de abril de 2024, acordó adherirse al Convenio Marco de Colaboración para el impulso de la promoción de viviendas de protección pública en suelo de las administraciones locales mediante colaboración público-privada, suscrito en fecha 2 de abril de 2024 entre la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias, que se denomina PLAN VIVE-CV.

En desarrollo del convenio marco citado, el Ayuntamiento de Petrer ha ofrecido a la Entitat Valenciana d’Habitatge i Sól (EVHA) las dos parcelas de equipamiento público Dotacional Múltiple (QM) del UZI-5 “Los Pinos”, que han sido desestimadas por no estar calificadas como Dotacional Residencial (QR),



sin perjuicio de iniciar nueva solicitud ante el EVHA en caso de modificar el uso previsto.

Por ello, se hace necesario cambiar la calificación de ambas parcelas para prever el uso Dotacional Residencial (QR), sin perjuicio de establecer la posibilidad del uso Administrativo-institucional (QA) en las plantas bajas de las edificaciones. Por último, se califica como viario la porción de la parcela que se ha urbanizado como acera de la Avenida Joaquín Poveda y que afecta a una de las parcelas dotacionales.

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

Las parcelas afectadas por la presente modificación puntual se ubican en un suelo urbanizable de uso residencial previsto en el Plan General aprobado en el año 1998, pero su desarrollo ha culminado con la urbanización del sector, por lo que actualmente el sector está consolidado por la urbanización y se trata de un suelo urbano y las parcelas tienen la consideración de solares.

Salvo la parcela calificada con uso terciario, en la que se ha solicitado licencia para la construcción de un comercial alimentario que se encuentra en ejecución, el resto de suelo edificable del sector está vacante y pendiente de consolidación por la edificación aunque, como hemos dicho, cuentan con los servicios urbanísticos efectivamente implantados.

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

#### **1.6.1.- PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE.**

El Plan General de Petrer actualmente vigente entró en vigor en el año 1998 y clasifica como urbanizable el sector UZI-5 “Los Pinos con una superficie bruta 21.979,07 metros cuadrados y un uso global residencial, y contiene su ordenación pormenorizada.

Para el desarrollo del sector el Pleno de fecha 27 de octubre de 2022 aprobó el Programa de Actuación Integrada, que incluía un Plan Parcial modificativo de la ordenación pormenorizada, que fue publicado en el B.O.P. de Alicante n.º 229 de 1 de diciembre de 2002 incluyendo sus Normas Urbanísticas.

La ordenación del Plan Parcial establece las dos parcelas de equipamiento público Dotacional Múltiple (QM) objeto del presente documento.

#### **1.6.2.- 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.



### **1.6.3.- 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.

Se adjunta al presente documento Informe, de fecha 20 de octubre de 2025, obtenido de la plataforma Guia-T de la Consellería, en el que se concluye la no afección en su práctica totalidad, salvo las siguientes puntualizaciones a las que se da contestación:

- a) En materia de “Patrimonio cultural”, la modificación no afecta al mismo por el propio objeto de la misma como por el hecho de que no existe elementos patrimoniales en el ámbito.
- b) Tampoco se encuentra afectado por riesgo de inundación.
- c) Como se justifica más adelante en el presente documento no es necesario realizar ningún instrumento de paisaje.
- d) Finalmente, no existe afección ni a la red de carreteras ni a la de ferrocarriles, ni estamos en un supuesto que precise de estudio de movilidad.

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

De acuerdo con la letra c) del artículo 49.2 del TRLOTUP, mediante Decreto de Alcaldía n.º 614, de fecha 23 de febrero de 2026, se ha resuelto “**Emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación Puntual n.º 1 del Plan Parcial del Sector UZI-5 “Los Pinos” del Plan General de Petrer, por considerar que no tiene efectos significativos en el medio ambiente, correspondiendo continuar la tramitación de la modificación de Plan conforme a su normativa específica**”.



## **2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**



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

Como ya se ha indicado en los antecedentes de este documento a los que remitimos, la presente modificación viene motivada porque el Ayuntamiento de Petrer es titular de dos parcelas de equipamiento en el ámbito desarrollado del sector UZ-5 “Los Pinos” que, en el marco del PLAN VIVE-CV al que se ha adherido el Ayuntamiento por acuerdo de Pleno de 25-04-2024, se han ofrecido a la a la Entitat Valenciana d’Habitatge i Sól (EVHA) para la promoción de viviendas de protección pública, pero han sido desestimadas por estar calificadas como equipamiento público Dotacional Múltiple (QM), siendo necesario que lo estén como Dotacional Residencial (QR). Por ello, de acuerdo con la política municipal de impulsar la promoción de viviendas de protección pública en suelo de las administraciones locales, y a fin de reiniciar el proceso ante la EVHA, se tramita el presente documento para modificar la calificación de ambas fincas para prever el uso Dotacional Residencial (QR), aunque permitiendo como compatible el uso Administrativo-institucional (QA) en las plantas bajas de las edificaciones.

El fin último que se pretende con esta modificación es la mejor optimización y flexibilización de los usos, así como fomentar el acceso a la vivienda a jóvenes y mayores con un incremento del parque público de vivienda, cuya gestión se ve favorecida en el hecho de que el Ayuntamiento ostenta la plena disponibilidad civil de los terrenos.

Además, dada la ubicación del sector UZI-5 “Los Pinos” que conecta con el centro histórico de la población, puede ayudar a revitalizar esta zona.

Por tanto, el interés público justifica la modificación.

Asimismo, y para recoger la realidad actualmente existente, la parcela dotacional con frente a la avenida Joaquín Poveda se ajusta en cuanto a su alineación con dicha vía, quedando su superficie en 724,36 metros cuadrados, y se califican los restantes 173,53 metros cuadrados con viario público.

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

Se modifica, por tanto, el Plan Parcial del UZI-5 “Los Pinos” en los siguientes aspectos:

1º Se modifican los planos de ordenación del Plan Parcial para sustituir en las dos parcelas de equipamiento la sigla “QM” referida a Dotacional Múltiple por las siglas “QR” Residencial Dotacional precedida de la letra “S” al tratarse de dotaciones de la red secundaria; y se reajusta la alineación del frente de la parcela con frente a la avenida Joaquín Poveda:

- Plano 04.1 “Propuesta de Ordenación”
- Plano 04.2 “Propuesta de Ordenación-Comparativa estándares”
- Plano 05 “Suelo Dotacional Público modificado”
- Plano 06 “Ordenación del entorno”



2º En el artículo 3 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial se añade un apartado 5 con el siguiente texto:

**Art. 3 Tipologías y usos**

(...)

*5. En las parcelas de equipamiento con uso Residencial dotacional (QR) las plantas bajas de las edificaciones podrán destinarse a uso Administrativo-institucional (QA).*

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

La modificación propuesta respeta las determinaciones de rango estructural previstas en el artículo 21 del TRLOTUP y afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada, conforme establece el artículo 67.7 de la misma norma: *"7. Tendrá, en todo caso, la consideración de modificación de la ordenación pormenorizada de planeamiento, a los efectos de este texto refundido, el cambio de uso dotacional de la red primaria o secundaria de los previstos en el plan, por otro igualmente dotacional público, destinado a la misma o distinta administración pública. Se precisará informe de las administraciones públicas afectadas por la alteración de dicho uso"*.

**2.4.- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN. ESTÁNDAR DOTACIONAL.**

La modificación planteada mantiene la calificación de equipamiento de las parcelas limitándose a cambiar un uso dotacional por otro igualmente dotacional público y sin que ello suponga incremento alguno de edificabilidad ni del aprovechamiento lucrativo, aunque en la parcela con frente a la avenida Joaquín Poveda se reajustan las alineaciones calificando una pequeña porción de la misma como viario.

Por tanto, no se trata de una actuación de dotación y, por otro lado, se mantiene el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento privado y, por tanto, del estándar dotacional global, cumpliendo con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos, respetando lo dispuesto en el artículo 67.3 y apartado 8.2 del epígrafe III del Anexo IV del TRLOTUP.

No obstante, la modificación sí produce un incremento poblacional que, de acuerdo con el apartado 8.3 del epígrafe III del Anexo IV del TRLOTUP, exige suplementar la dotación de parque público de red primaria, siempre que el planeamiento vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima de parques de red primaria, por lo que debe analizarse si existe o no tal exceso:

El artículo 24.1 c) del TRLOTUP regula que el estándar mínimo obligado de reserva de parque público de la red primaria es de cinco metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan.

Según la Memoria Justificativa del Plan General vigente resulta:



*Modificación Puntual N.º 1 Plan Parcial UZI-5 “Los Pinos”*

1.- Prevé un número máximo de 14.626 viviendas y, considerando 3,3 habitantes/vivienda (el actual artículo 22.1 del TRLOTUP en defecto de previsión específica considera 2,5 habitantes/vivienda), obtiene una población total prevista en el plan de 48.266 habitantes.

2.- La dotación de parque público es de 291.259 metros cuadrados.

3.- Por tanto, la reserva de parque público en el Plan General es de 6,03 metros cuadrados por habitante (291.259 m<sup>2</sup>s / 48.266 habitantes), que supone un exceso sobre la dotación mínima.

El incremento poblacional resultante de la modificación propuesta sería el siguiente:

| <b>Parcela A</b>                                 |   |
|--|---|
| Superficie solar                                 | 2.798,54 m <sup>2</sup> s   |
| Número máximo de plantas                         | Planta baja + 4 + Ático   |
| Tipología edificatoria                           | CR (Centrado Residencial)   |
| Superficie edificable Planta Baja                | 2.798,54 m <sup>2</sup> t   |
| Superficie edificable Planta Pisos               | 2.229,16 m <sup>2</sup> t x 4 Plantas = 8.916,64 m <sup>2</sup> t |
| Superficie edificable ático                      | 1.648,90 m <sup>2</sup> t   |
| Total edificable uso “QR” Residencial Dotacional | 13.364,08 m <sup>2</sup> t  |

| <b>Parcela B</b>                                 |   |
|--|---|
| Superficie solar                                 | 724,36 m <sup>2</sup> s   |
| Número máximo de plantas                         | Planta baja + 4 + Ático   |
| Tipología edificatoria                           | CR (Centrado Residencial)                                       |
| Superficie edificable Planta Baja                | 724,36 m <sup>2</sup> t   |
| Superficie edificable Planta Pisos               | 724,36 m <sup>2</sup> t x 4 Plantas = 2.897,44 m <sup>2</sup> t |
| Superficie edificable ático                      | 414,55 m <sup>2</sup> t   |
| Total edificable uso “QR” Residencial Dotacional | 4.036,35 m <sup>2</sup> t                                       |

El total edificable de uso “QR” Residencial Dotacional que supone la modificación propuesta asciende a 17.400,43 m<sup>2</sup>t y, considerando que la Memoria Justificativa del Plan General aplica una superficie construida de 117 m<sup>2</sup>t/vivienda, resulta un total de 148,72 viviendas (13.877,53 m<sup>2</sup>t / 117m<sup>2</sup>t/viv), y el incremento poblacional previsto por la modificación es de 491 habitantes (149 viv x 3,3hab/viv).

La reserva mínima de parque público exigida por el incremento poblacional sería de 2.455 m<sup>2</sup>s (491 hab x 5 m<sup>2</sup>s/hab), que se encuentra cubierto por el exceso de parque público previsto en el Plan General.

En consecuencia, no es necesario suplementar la dotación de parque público de la red primaria.



En cuanto al estándar global de zonas verdes y parques públicos incluidos en el ordenación estructural y en la ordenación pormenorizada, que no debe ser inferior a 10 metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan, conforme al artículo 24.7 del TRLOTUP, igualmente, se encuentra cubierto por el exceso previsto en el Plan General, ya que la superficie total de zonas verdes y parques públicos del Plan General asciende a 890.365,82 metros cuadrados, lo que supone 18,45 m<sup>2</sup>/s/hab (890.365,82 m<sup>2</sup>s / 48.266 hab)

Por último, en cuanto a la gestión, indicar que al tratarse de un suelo urbano y urbanizado el desarrollo del planeamiento se llevará a cabo mediante actuaciones aisladas consistentes en la materialización de los usos reconocidos por la modificación del planeamiento que se propone.

## **2.5.- IMPACTO DE GÉNERO.**

La Ley 9/2003, de 2 de abril, de la Generalitat, para la Igualdad entre Mujeres y Hombres regula en su artículo 4.bis que *“Los proyectos normativos incorporarán un informe de impacto de género que se elaborará por el departamento o centro directivo que propone el anteproyecto de ley o proyecto de norma, plan o programa de acuerdo con las instrucciones y directrices que dicte el órgano competente en la materia, y deberá acompañar la propuesta desde el inicio de tramitación”*.

El objeto de la presente modificación del Plan General, que tiene como finalidad cambiar la calificación de dos parcelas dotacionales, no se dirige a ningún grupo en concreto, respondiendo a las necesidades básicas de todas las personas teniendo en cuenta su diversidad, 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.

## **2.6.- ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.**

El artículo 40 del TRLOTUP prevé que los planes de ordenación pormenorizada deben contener un Estudio de Integración Paisajística o, en su caso, estudio de paisaje conforme a lo establecido en los anexos I y II de la ley, pero el artículo 6 del TRLOTUP, que trata sobre la definición, objetivos e instrumentos de paisaje, en la letra b) de su apartado 4 regula que *“...En los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada que no tengan incidencia en el paisaje, así como en los proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental simplificada sin incidencia en el paisaje, no será exigible estudio de integración paisajística, previo informe del departamento con las competencias de paisaje y la determinación del órgano ambiental”*.

En cuanto a la competencia para informar los instrumentos de paisaje, el artículo 44.6 del TRLOTUP regula que recaerá en los Ayuntamientos cuando aquellos *“acompañen a planes o proyectos sobre los que les corresponda su aprobación”*.



Por el objeto de la modificación que se propone, que no tiene incidencia en las condiciones de edificación o volumen de las parcelas previsto en el Plan Parcial, salvo el uso concreto a que se han de destinar, y cumpliendo lo establecido en la normativa antes citada, se considera innecesario instrumento de paisaje.

## **2.7.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

El apartado 4 del artículo 22 del TRLSRU/15 regula incluir un Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica en la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística, y el apartado 5 del mismo artículo requiere la elaboración de una Memoria de Viabilidad Económica para la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística.

El artículo 40 del TRLOTUP para los planes de ordenación pormenorizada requiere la elaboración del estudio de viabilidad Económica y la memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural. El artículo 30 del TRLOTUP contempla como contenidos económicos del plan general estructural aquellos que han de ponderar la viabilidad y sostenibilidad económica, lo que se reitera en el artículo 34 relativo a la documentación del plan general estructural.

No obstante, el artículo 14.4 del TRLOTUP establece que *“4. El contenido y documentos de los instrumentos de ordenación se ajustarán a los principios de mínimo contenido necesario, máxima simplificación y proporcionalidad. Solo podrán exigirse aquellos documentos expresamente previstos por una norma con rango de ley”*.

Dado el objeto de la presente modificación del Plan General consistente en cambiar el destino de dos parcelas dotacionales por otro uso dotacional, no se considera necesario la redacción del Estudio de Viabilidad Económica ya que el intercambio de usos no supone modificación en la edificabilidad lucrativa que pueda valorarse en términos de rentabilidad pues las dos parcelas tras la modificación continúan siendo de destino público.

Tampoco es necesario redactar la Memoria de Sostenibilidad Económica ya que la modificación no genera nuevas cargas urbanísticas ni un impacto económico para la Hacienda Local.



### 3.- TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN



Una vez que sea resuelta la evaluación ambiental y territorial estratégica, 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 (TRLSP/15), que remite en gran medida a la legislación urbanística aplicable, competencia de la Comunidad Autónoma.

El artículo 51 de la TRLOTUP regula las actuaciones previas a la redacción del instrumento de planeamiento, en concreto de la elaboración del borrador del plan, y que consiste en una consulta pública a través del portal web por espacio de veinte días, que en el presente supuesto no es necesario efectuar al tratarse de una modificación puntual que regula un aspecto parcial del plan que se modifica.

El art. 67 de la TRLOTUP establece que *“1. Los planes se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en este texto refundido con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica”*

De conformidad con el Documento Inicial Estratégico al que acompaña el presente documento, el instrumento de planeamiento se habría de tramitar por el procedimiento simplificado, que es el previsto en el Capítulo III del Título III de la TRLOTUP, en concreto para este supuesto el contenido en el artículo 61, que establece en su apartado 1 que se seguirán los siguientes trámites:

*“a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, ello en la forma prevista en el artículo 55.2 de este texto refundido. El plazo 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 55.4. Cuando los informes a que hace referencia el presente título hayan de ser evacuados por la Administración General del Estado, se someterán a lo dispuesto en la legislación estatal que sea aplicable.”*

El artículo 55.2 del texto refundido al que remite la letra a) antes transcrita regula que *“La información al público del plan se efectuará mediante anuncios publicados en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y en la página web de la Administración promotora. Los anuncios indicarán la dirección electrónica en la que podrá consultarse toda la documentación que integra el plan. El período de información al público será de 45 días hábiles, durante el cual se podrán presentar alegaciones”*.

El apartado 3 del artículo 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local regula que *“Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia”*. En el presente



*Modificación Puntual N.º 1 Plan Parcial UZI-5 “Los Pinos”*

supuesto, la titularidad del suelo la ostenta el Ayuntamiento por adjudicación en proyecto de reparcelación siendo parcela de nueva creación, además de que, aunque se modifica el uso lo es manteniendo la calificación de dotacional público, lo que hace improcedente la exigencia de la norma transcrita.

El procedimiento se continuará conforme a lo dispuesto en el propio artículo 61 del TRLOTUP.

En cuanto a la “Suspensión de licencias” se ha de estar a lo dispuesto en los artículos 68 y 69 del TRLOTUP.



## 4.- DOCUMENTACIÓN



Formal y documentalmente, la presente modificación afecta a los planos de ordenación del Plan Parcial UZI-5 “Los Pinos” y al texto del artículo 3 de las Normas Urbanísticas del citado Plan Parcial.

### **DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN:**

- INFORME DE 20-10-2025 PLATAFORMA GUIA-T DE CONSELLERÍA
- PLANOS DE INFORMACIÓN: ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL VIGENTE
  - Plano 04.1 “Propuesta de Ordenación”
  - Plano 04.2 “Propuesta de Ordenación-Comparativa estándares”
  - Plano 05 “Suelo Dotacional Público modificado”
  - Plano 06 “Ordenación del entorno”
- TEXTO ARTÍCULO 3 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL VIGENTE

#### **Art. 3 Tipologías y usos**

1.- *En las aspectos no regulados en las presentes normas, para las manzanas de uso residencial será de aplicación la clave CR del Plan General. En la manzana 1 con la ocupación de toda la parcela en todas las plantas y en la manzana 3 con un fondo máximo de 15 metros en planta piso y la ocupación completa en planta baja.*

2.- *La manzana TC, en los aspectos no regulados de la edificación, se regirá por la clave CI del Plan General.*

3.- *Los usos compatibles en las manzanas 1 y 3 serán los establecidos para la zona EN, con la salvedad de que los usos admitidos en situación (e) solo se permitirá en grado 5.*

4.- *En la manzana TC serán permitidos los usos previstos en la zona EN y los definidos como (tc1) u (tc6) grado 1.*

### **DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN:**



PLANOS DE ORDENACIÓN: ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL PROPUESTA

- Plano 04.1 “Propuesta de Ordenación”
- Plano 04.2 “Propuesta de Ordenación-Comparativa estándares”
- Plano 05 “Suelo Dotacional Público modificado”
- Plano 06 “Ordenación del entorno”

TEXTO ARTÍCULO 3 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL PROPUESTO (en **color rojo** texto añadido)

**Art. 3 Tipologías y usos**

1.- *En los aspectos no regulados en las presentes normas, para las manzanas de uso residencial será de aplicación la clave CR del Plan General. En la manzana 1 con la ocupación de toda la parcela en todas las plantas y en la manzana 3 con un fondo máximo de 15 metros en planta piso y la ocupación completa en planta baja.*

2.- *La manzana TC, en los aspectos no regulados de la edificación, se regirá por la clave CI del Plan General.*

3.- *Los usos compatibles en las manzanas 1 y 3 serán los establecidos para la zona EN, con la salvedad de que los usos admitidos en situación (e) solo se permitirá en grado 5.*

4.- *En la manzana TC serán permitidos los usos previstos en la zona EN y los definidos como (tc1) u (tc6) grado 1.*

**5. En las parcelas de equipamiento con uso Residencial dotacional (QR) las plantas bajas de las edificaciones podrán destinarse a uso Administrativo-institucional (QA).**

**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**



**DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN**  
**(Informe y planos)**



## DATOS DEL PROYECTO

Clave  
2025-6234

Fecha  
20/10/2025

**Instrumento de Planteamiento**

Planeamiento urbanístico y territorial - ordenación pormenorizada - modificaciones de planeamiento de desarrollo - Modificación de plan parcial

**Nombre**

Modificación Puntual n 1 del Plan Parcial Sector UZI 5 Los Pinos de Petrer, Alicante

## DATOS DEL PROMOTOR

**Nombre**

JESUS PUENTES QUILES

**CIF/NIF**

22131452R

**Correo**

jpuentes@petrer.es

## UBICACIÓN PROYECTO



## EMPLAZAMIENTO

| Provincia        | Municipio | Polígono | Parcela | Ref.Catastral  |
|------------------|-----------|----------|---------|----------------|
| Alicante/Alacant | PETRER    |          |         | 4121523XH9642S |
| Alicante/Alacant | PETRER    |          |         | 4121522XH9642S |

## COMPROBACIÓN DE AFECCIONES

### Suelo Forestal

No afectado - Compr. colind.

Continuar con la tramitación.  
No existe afección al suelo forestal

### Vías Pecuarias

No Afectado

Las vías pecuarias deberán grafarse en los instrumentos de planeamiento urbanístico y, en su caso, territorial, de conformidad con la normativa sectorial vigente, y estarán sujetas a lo dispuesto por dicha legislación en todo lo concerniente a usos y aprovechamientos de las mismas (art. 9 y 20 de la Ley 3/2014 de vías pecuarias, LVP en adelante).

La integración y tratamiento de las vías pecuarias deberá realizarse según lo dispuesto en la LVP, y deberá justificarse su cumplimiento.

Si existen vías pecuarias en el ámbito de la actuación prevista, se deberá solicitar un Informe de afección a la Dirección Territorial correspondiente. Este informe determinará si existe afección y si está permitido o no el uso para el que se solicita (art. 20.2 de la Ley 3/2014 de vías pecuarias).

### Red Natura 2000

No Afectado

El órgano gestor de Red Natura 2000 ha determinado en la valoración preliminar que no es necesario realizar una evaluación detallada por no existir probabilidad de efectos apreciables.

El Plan, Programa, Estudio o sus modificaciones puede continuar su tramitación de conformidad con lo establecido en su legislación reguladora (art. 7 del Decreto 60/2012), sin perjuicio de las obligaciones del promotor de:

- Someter el de planeamiento a evaluación ambiental o evaluación de impacto ambiental.
- Obtener todas las concesiones, autorizaciones y licencias o remitir las declaraciones responsables o comunicaciones previas que sean precisas en cumplimiento de la legislación vigente.

Los espacios de la Red Natura 2000 deberán formar parte de la Infraestructura Verde de la Comunitat Valenciana, tal y como lo indica el artículo 5.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (TRLOTUP).

El instrumento de planeamiento deberá cumplir lo establecido en las Normas de Gestión del espacio de la Red Natura afectado.

### ENP: Parque Natural

No Procede

El asistente no se ha finalizado, no se puede mostrar la conclusión.

### ENP: Zona de Influencia de Parques Naturales

No Procede

El asistente no se ha finalizado, no se puede mostrar la conclusión.



## COMPROBACIÓN DE AFECCIONES

### ENP: Reserva Natural

No Procede

El asistente no se ha finalizado, no se puede mostrar la conclusión.

### ENP: Monumento Natural

No Procede

El asistente no se ha finalizado, no se puede mostrar la conclusión.

### ENP: Paisaje Protegido

No Procede

El asistente no se ha finalizado, no se puede mostrar la conclusión.

### ENP: Paraje Natural Municipal

No Procede

El asistente no se ha finalizado, no se puede mostrar la conclusión.

### ENP: Zonas Húmedas Catalogadas

No Procede

El asistente no se ha finalizado, no se puede mostrar la conclusión.

### ENP: Área de influencia de las zonas húmedas catalogadas

No Procede

El asistente no se ha finalizado, no se puede mostrar la conclusión.

### ENP: Cuevas

No Procede

El asistente no se ha finalizado, no se puede mostrar la conclusión.

### ENP: Microrreservas

No Procede

El asistente no se ha finalizado, no se puede mostrar la conclusión.

### Patrimonio Cultural

Afectado

Si el municipio objeto de la modificación de planeamiento de desarrollo a realizar cuenta con un Catálogo de Protecciones aprobado que cumple la legislación urbanística y patrimonial vigente, se deberá comprobar si en el ámbito territorial de dicha modificación existen bienes protegidos por el citado Catálogo. En caso de no haberlos, deberá justificarse en la documentación de la modificación (y homologación, si procede) a redactar que la actuación pretendida no afecta al patrimonio cultural debido a su inexistencia en el ámbito de la misma.

### Riesgo de Inundación (PATRICOVA)

No afectado - Justificado

El planeamiento urbanístico reflejará en su parte informativa, como mínimo, las determinaciones establecidas en el artículo 16 de la Normativa del PATRICOVA.

En este caso, no se tiene cartografía de cauces en el ámbito o próximos a él.

También se contempla la posibilidad de que la cartografía de cauces del PATRICOVA sí afecte al ámbito, pero la cuenca vertiente asociada que afecta al mismo tenga una superficie inferior a 0,5 km<sup>2</sup>. En este caso se



## COMPROBACIÓN DE AFECCIONES

debe justificar que la cuenca es menor a 0,5 km<sup>2</sup>.

Se debe aportar:

- Documentación descriptiva del objeto que persigue el instrumento urbanístico.
- Planos:
  - Situación y emplazamiento.
  - Zonificación según planeamiento vigente.
  - Zonificación propuesta.
  - Red de drenaje y delimitación de la cuenca vertiente respecto al ámbito, con el cálculo de su superficie.
  - Zonas de peligrosidad de inundación según la cartografía del PATRICOVA, respecto al ámbito, a escala adecuada (1:25.000 o mayor).
    - Zonas inundables para los periodos de retorno de 10, 100 y 500 años según la cartografía del SNCZI, respecto al ámbito, a escala adecuada.
    - Dominio Público Hidráulico y Zona de Flujo Preferente según la cartografía del SNCZI, en caso de afectar a la ordenación estructural.

### Paisaje

**Afectado**

Continuar con la tramitación de la figura de planeamiento urbanístico, no es necesario realizar ningún instrumento de paisaje.

### Red de Carreteras

**Afectado**

Se trata de la situación en la que las carreteras existentes se encuentran suficientemente alejadas del ámbito de actuación, de modo que el instrumento de planeamiento o el proyecto no se ve afectado por las zonas de protección de la misma ni por su servidumbre acústica.

Esta situación se debe justificar de forma gráfica mediante:

- Plano que refleje la delimitación del territorio afectado por el planeamiento o proyecto, con identificación de las carreteras próximas, su denominación, y escala gráfica y numérica.

En caso de que la proximidad del Sistema Viario sea tal que pueda generar duda sobre la existencia de afección, la documentación gráfica deberá ser más completa:

- Plano que refleje la delimitación del territorio afectado por el planeamiento o proyecto, con identificación de las carreteras próximas, su denominación, escala gráfica y numérica (al menos 1:2000), las zonas de protección, con especial atención a sus conexiones, dominio público viario (legal y expropiado), línea límite de la edificación, zona de servidumbre acústica, etc....

Independientemente del cumplimiento de lo anterior, si el planeamiento urbanístico o la implantación de actividades, usos y aprovechamientos en SNU supone un incremento significativo del tráfico en alguna carretera o incluye la realización de un acceso o intersección, podrá ser requerido un Estudio de Tráfico y Capacidad, al considerar que sí existe afección a la red de carreteras.

### Red de Ferrocarriles

**Afectado**

Se trata de la situación en la que las líneas ferroviarias existentes se encuentran suficientemente alejadas del ámbito de actuación, de modo que el instrumento de planeamiento o el proyecto no se ve afectado por las zonas de protección de la misma ni por su servidumbre acústica.

Esta situación se debe justificar de forma gráfica mediante:

- Plano que refleje la delimitación del territorio afectado por el planeamiento o proyecto, con identificación de las líneas ferroviarias próximas, su denominación, y escala gráfica y numérica.

En caso de que la proximidad de la Red Ferroviaria sea tal que pueda generar duda sobre la existencia de afección, documentación gráfica deberá ser más completa:

- Plano que refleje la delimitación del territorio afectado por el planeamiento o proyecto, con identificación de las líneas ferroviarias, su denominación, escala gráfica y numérica (al menos 1:2000), las zonas de protección, dominio público ferroviario (legal y expropiado), línea límite de la edificación, zona de servidumbre acústica, etc....



### Movilidad Urbana Sostenible

**Afectado**

No se requiere la formulación de un Plan de Movilidad cuando el instrumento de ordenación a elaborar es una modificación de planeamiento que afecta a la ordenación pormenorizada concretada por un Plan Parcial.

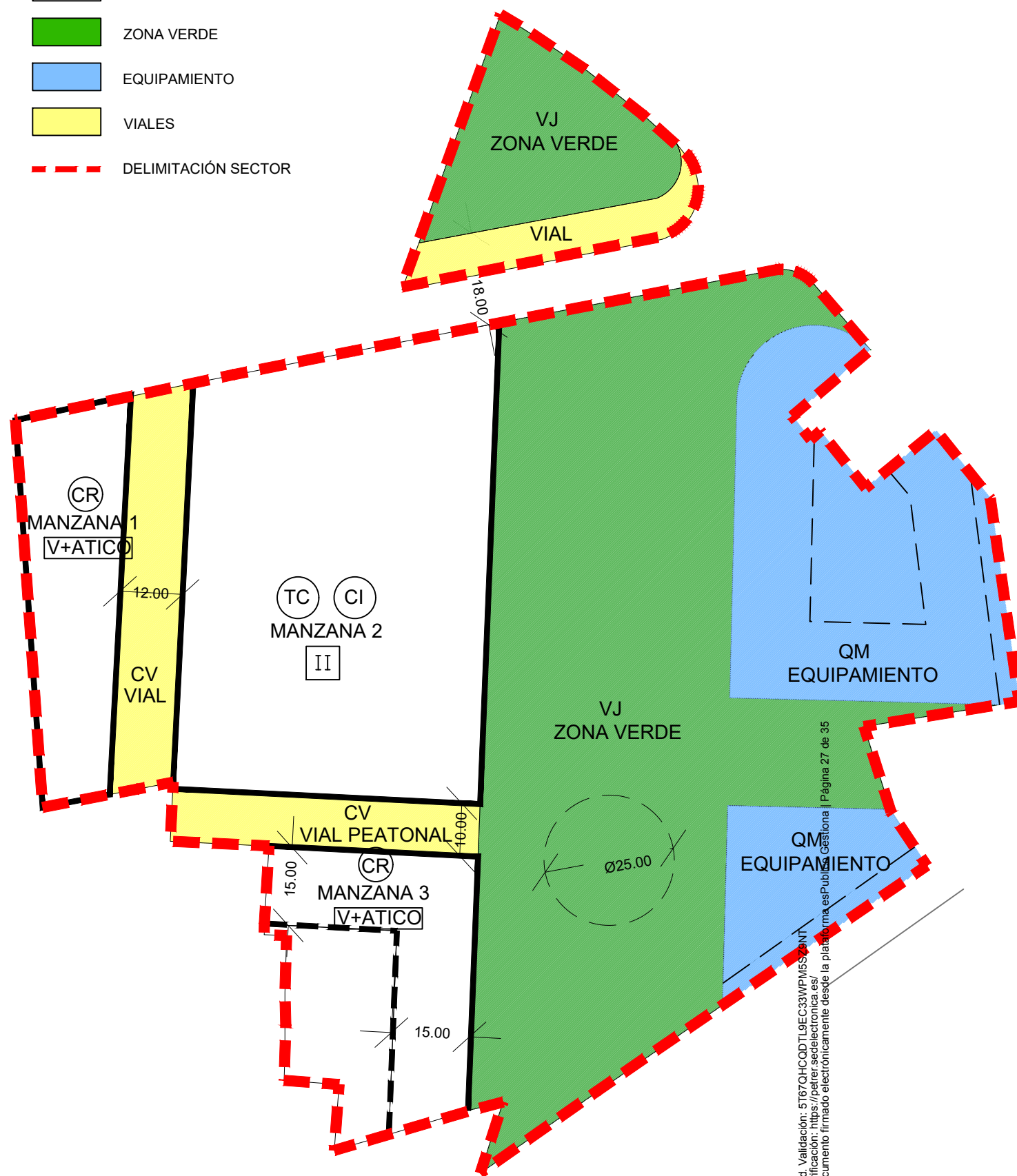
Este tipo de modificaciones son de pequeña entidad y no suponen una afección negativa sobre la movilidad en su ámbito, por lo que se consideran compatibles con la LMCV.

No obstante, si la modificación planteada es susceptible de incidir sobre vías o itinerarios que forman parte de la Infraestructura Verde urbana y/o de la red de espacios comunes, se deberá justificar este aspecto y adoptar las medidas adecuadas para garantizar su funcionalidad y la calidad del paisaje urbano.

---



- RESIDENCIAL
- Terciario
- ZONA VERDE
- EQUIPAMIENTO
- VIALES
- DELIMITACIÓN SECTOR



|                           |                  |           |
|---------------------------|------------------|-----------|
| <b>SUPERFICIE SECTOR:</b> | <b>23.008'00</b> | <b>m2</b> |
| <b>USO RESIDENCIAL</b>    |                  |           |
| <b>MANZANA 1</b>          |                  |           |
| Superficie huella         | 1,312.84         | m2        |
| Edificabilidad            | 4,108.72         | m2t       |
| <b>MANZANA 3</b>          |                  |           |
| Superficie huella         | 1,892.49         | m2        |
| Edificabilidad            | 3,653.99         | m2t       |
| <b>USO Terciario</b>      |                  |           |
| <b>MANZANA 2</b>          |                  |           |
| Superficie huella         | 4,991.91         | m2        |
| Edificabilidad            | 5,991.91         | m2t       |
| <b>VIALES</b>             | 1836.37          | m2        |
| <b>ZONA VERDE</b>         | 9277.96          | m2        |
| <b>EQUIPAMIENTO</b>       | 3696.43          | m2        |
| <b>RESIDENCIAL</b>        | 7762.71          | m2        |
| <b>TERCIARIO</b>          | 5991.91          | m2        |

## PLAN PARCIAL SECTOR UZI-5 "LOS PINOS" PETRER

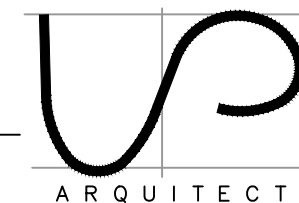
PROMOTOR  
**ELIT ALIQUAM, S.L.U.**

EMPLAZAMIENTO  
C/ NORTE, C/ SALIDA DEL GUIRNEY, C/ JOAQUIN POVEDA Y C/ LOS PINOS-PETRER

PLANO DE  
**PROPUESTA ORDENACIÓN**

|            |         |            |            |
|------------|---------|------------|------------|
| REFERENCIA | ESCALA  | FECHA      | MODIFICA A |
| 910/2021-N | 1/1.000 | MARZO 2022 |            |

EL ARQUITECTO: VICTOR M. PINA NAVARRO  
EL ABOGADO URBANISTA: JUAN JOSE ORTUÑO BERNAL

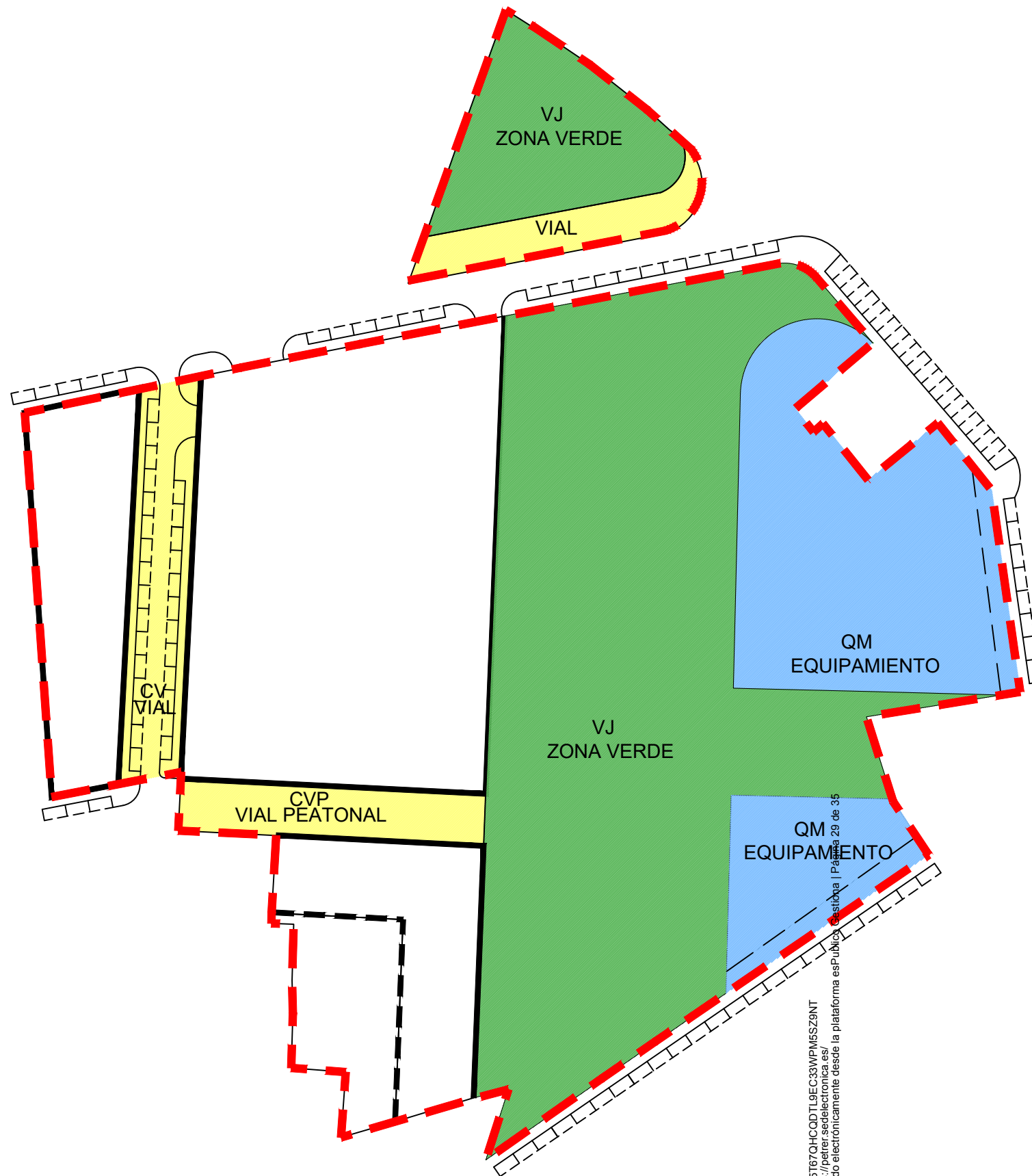


PLANO Nº  
**04.1**  
ED-I

Cód. Validación: 5T87QHCCDTL9EC33WPM55291NT  
 Verificación: https://petrer.sedelectronica.es/  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublica Gestiona | Página 27 de 35







- ZONA VERDE VJ
- EQUIPAMIENTO QM
- VIALES CV Y CVP
- DELIMITACIÓN SECTOR
- RESERVA PLAZAS APARCAMIENTO: 110

## PLAN PARCIAL SECTOR UZI-5 "LOS PINOS" PETRER

PROMOTOR  
**ELIT ALIQUAM, S.L.U.**

EMPLAZAMIENTO  
C/ NORTE, C/ SALIDA DEL GUIRNEY, C/ JOAQUIN POVEDA Y C/ LOS PINOS-PETRER

PLANO DE  
**SUELO DOTACIONAL PUBLICO MODIFICADO**



PLANO Nº  
**05**  
ED-I

| REFERENCIA | ESCALA  | FECHA      | MODIFICA A |
|------------|---------|------------|------------|
| 910/2021-N | 1/1.000 | MARZO 2022 |            |

EL ARQUITECTO: VICTOR M. PINA NAVARRO  
EL ABOGADO URBANISTA: JUAN JOSE ORTUÑO BERNAL

Cód. Validación: 5T87QHCCDTL9EC33WPM5SZ9NT  
 Verificación: <https://petrer.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 35

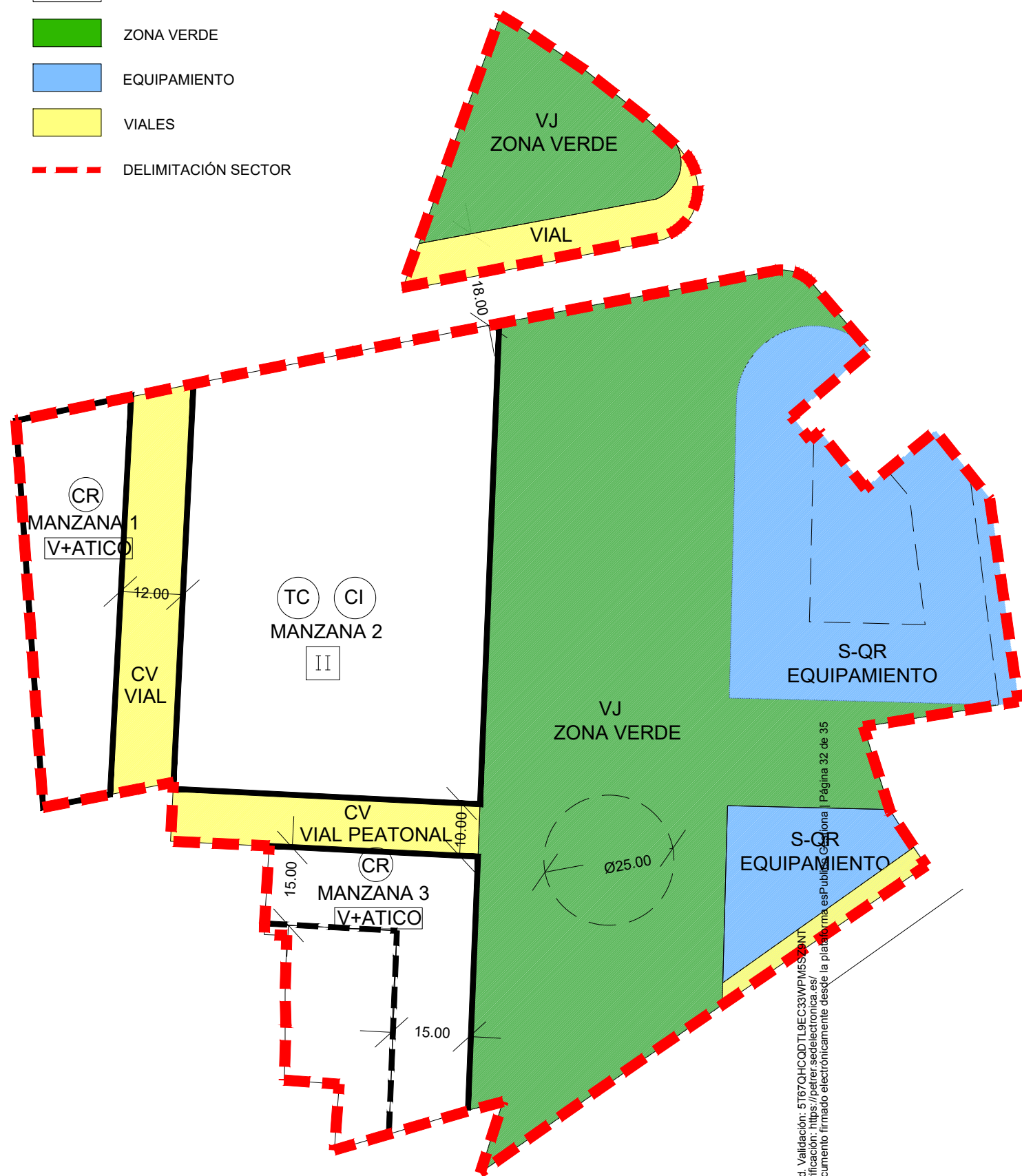




## **DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN (Planos)**



- RESIDENCIAL
- Terciario
- ZONA VERDE
- EQUIPAMIENTO
- VIALES
- DELIMITACIÓN SECTOR



|                           |                  |           |
|---------------------------|------------------|-----------|
| <b>SUPERFICIE SECTOR:</b> | <b>23.008'00</b> | <b>m2</b> |
| <b>USO RESIDENCIAL</b>    |                  |           |
| <b>MANZANA 1</b>          |                  |           |
| Superficie huella         | 1,312.84         | m2        |
| Edificabilidad            | 4,108.72         | m2t       |
| <b>MANZANA 3</b>          |                  |           |
| Superficie huella         | 1,892.49         | m2        |
| Edificabilidad            | 3,653.99         | m2t       |
| <b>USO Terciario</b>      |                  |           |
| <b>MANZANA 2</b>          |                  |           |
| Superficie huella         | 4,991.91         | m2        |
| Edificabilidad            | 5,991.91         | m2t       |
| <b>VIALES</b>             | 2.009,90         | m2        |
| <b>ZONA VERDE</b>         | 9277.96          | m2        |
| <b>EQUIPAMIENTO</b>       | 3522,90          | m2        |
| <b>RESIDENCIAL</b>        | 7762.71          | m2        |
| <b>TERCIARIO</b>          | 5991.91          | m2        |



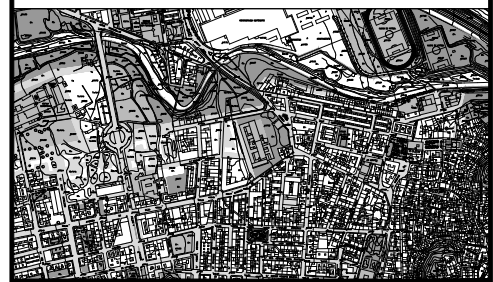
# 04.1

**PROYECTO:**

MODIFICACION PUNTUAL Nº1  
 PLAN PARCIAL UZI 5  
 "LOS PINOS"

**SITUACION:**

C/ NORTE, C/ SALIDA DEL GUIRNEY,  
 C/ JOAQUIN POVEDA Y C/ LOS PINOS



**PLANO:**

PROPUESTA ORDENACIÓN

|  |             |                |
|--|-------------|----------------|
|  | Escala:     | <b>1/2.000</b> |
|  | FECHA:      | NOVIEMBRE 2025 |
|  | EXPEDIENTE: | 7694/2025      |

**ARQUITECTO:**

FERNANDO CERDA BARCO

**ARQUITECTO TEC. :**

MARIA NAVALON VALERO

**TEC.DELINEACION:**

ADOLFO MORENO CRUZ



# 04.2

PROYECTO:

MODIFICACION PUNTUAL N°1  
PLAN PARCIAL UZI 5  
"LOS PINOS"

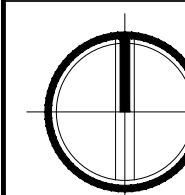
SITUACION:

C/ NORTE, C/ SALIDA DEL GUIRNEY,  
C/ JOAQUIN POVEDA Y C/ LOS PINOS



PLANO:

PROPUESTA ORDENACIÓN:  
COMPARATIVA ESTÁNDARES



Escala:

1/2.000

FECHA:

NOVIEMBRE 2025

EXPEDIENTE:

7694/2025

ARQUITECTO:

FERNANDO CERDA BARCO

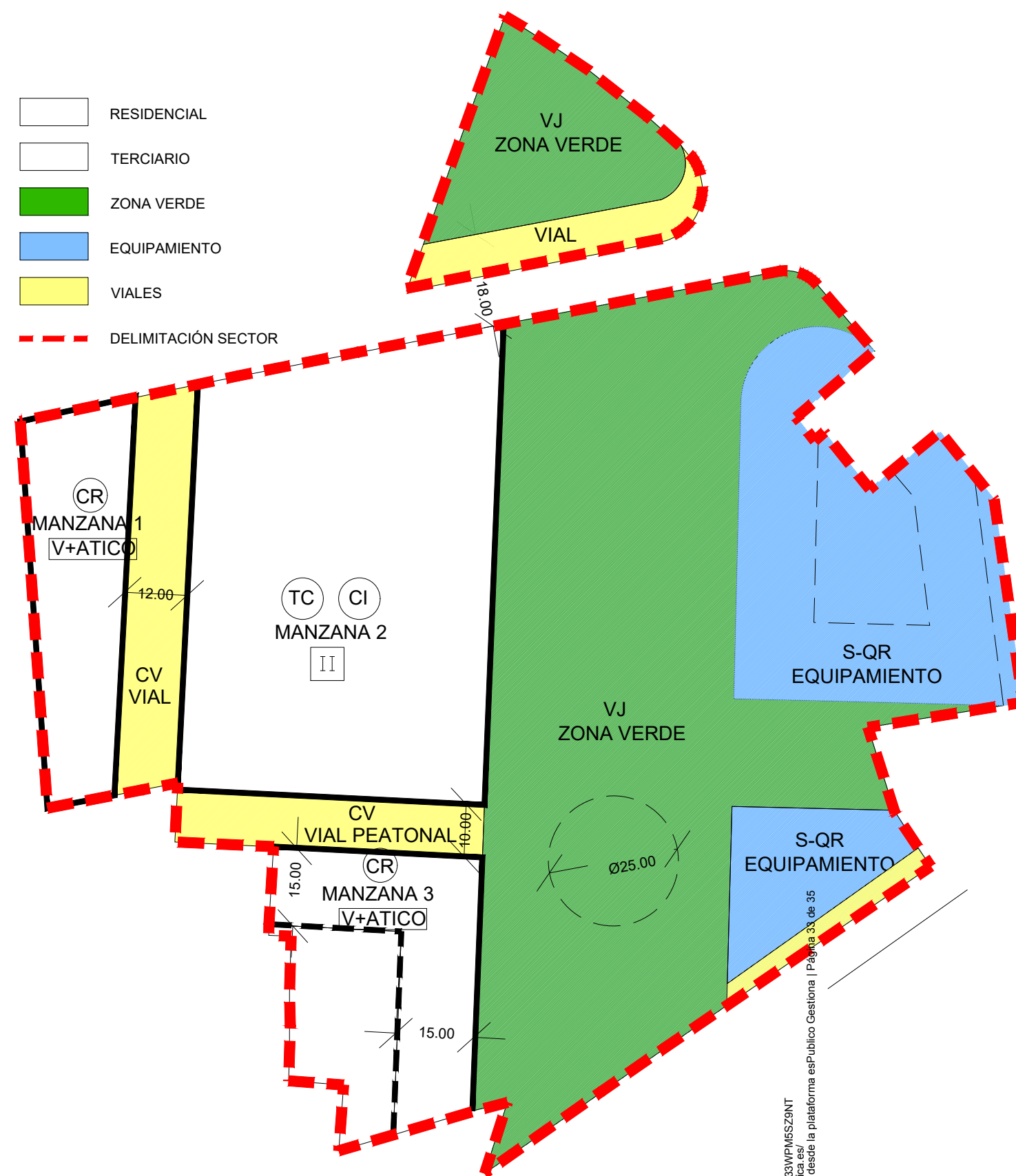
ARQUITECTO TEC. :

MARIA NAVALON VALERO

TEC.DELINEACION:

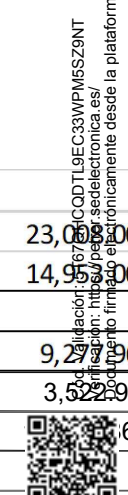
ADOLFO MORENO CRUZ

- RESIDENCIAL
- Terciario
- ZONA VERDE
- EQUIPAMIENTO
- VIALES
- DELIMITACIÓN SECTOR



|                           |                     |     |
|---------------------------|---------------------|-----|
| <b>SUPERFICIE SECTOR:</b> | <b>23.008'00 m2</b> |     |
| <b>USO RESIDENCIAL</b>    |                     |     |
| <b>MANZANA 1</b>          |                     |     |
| Superficie huella         | 1,312.84            | m2  |
| Edificabilidad            | 4,108.72            | m2t |
| <b>MANZANA 3</b>          |                     |     |
| Superficie huella         | 1,892.49            | m2  |
| Edificabilidad            | 3,653.99            | m2t |
| <b>USO Terciario</b>      |                     |     |
| <b>MANZANA 2</b>          |                     |     |
| Superficie huella         | 4,991.91            | m2  |
| Edificabilidad            | 5,991.91            | m2t |
| <b>VIALES</b>             | 2.009,90 m2         |     |
| <b>ZONA VERDE</b>         | 9277.96 m2          |     |
| <b>EQUIPAMIENTO</b>       | 3522,90 m2          |     |
| <b>RESIDENCIAL</b>        | 7762.71 m2          |     |
| <b>TERCIARIO</b>          | 5991.91 m2          |     |

| S/ PGOU                     |                                    |          | S/ PROPUESTA                |                                   |          |
|-----------------------------|------------------------------------|----------|-----------------------------|-----------------------------------|----------|
| SUPERFICIE SECTOR           | 23,008.00                          |          | SUPERFICIE SECTOR           | 23,008.00                         |          |
| EDIFICABILIDAD              | 14,953.00                          |          | EDIFICABILIDAD              | 14,953.00 (M1+M2+M3)              |          |
| <b>VIALES</b>               |                                    | 3,984.00 | <b>VIALES</b>               |                                   | 2.009,90 |
| <b>ZONA VERDE</b>           | 6,941.00                           |          | <b>ZONA VERDE</b>           | 9,277.96                          |          |
| <b>EQUIPAMIENTO</b>         | 6,033.00                           |          | <b>EQUIPAMIENTO</b>         | 3,522.90                          |          |
| SUMA                        | 12,974.00                          | 3,984.00 | SUMA                        | 12,800.86                         | 2.009,90 |
| <b>Estandar dotacional:</b> | 12.974'00 / 14.953'00= <b>0.87</b> |          | <b>Estandar dotacional:</b> | 12,800.86 / 14,953.00 <b>0.86</b> |          |





05

PROYECTO:

MODIFICACION PUNTUAL N°1  
PLAN PARCIAL UZI 5  
"LOS PINOS"

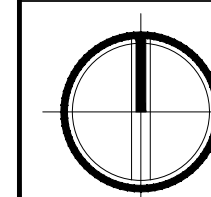
SITUACION:

C/ NORTE, C/ SALIDA DEL GUIRNEY,  
C/ JOAQUIN POVEDA Y C/ LOS PINOS



PLANO:

SUELO DOTACIONAL PUBLICO MODIFICADO



Escala:

1/2.000

FECHA:

NOVIEMBRE 2025

EXPEDIENTE:

7694/2025

ARQUITECTO:

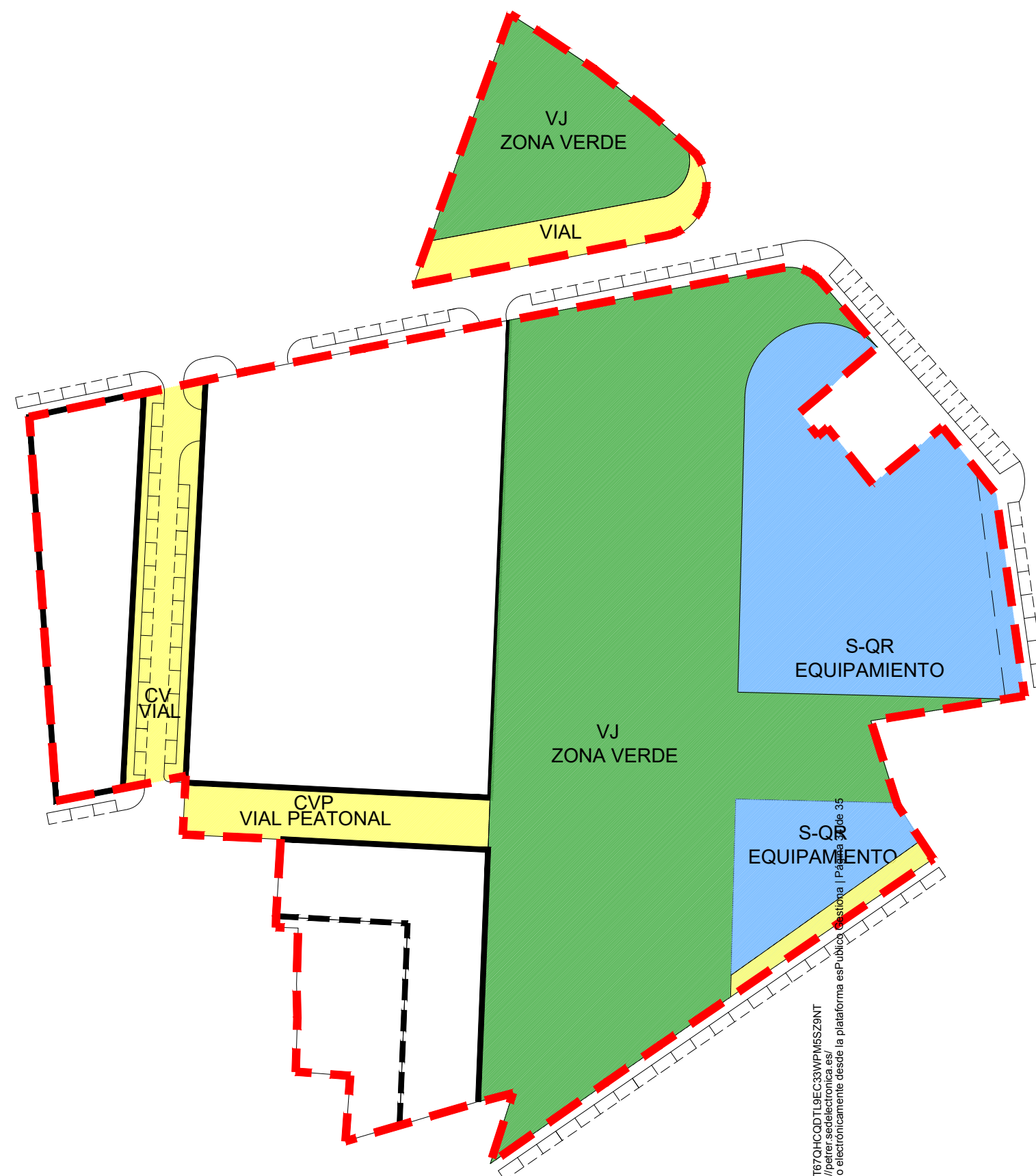
FERNANDO CERDA BARCO

ARQUITECTO TEC. :

MARIA NAVALON VALERO

TEC.DELINEACION:

ADOLFO MORENO CRUZ



- ZONA VERDE VJ
- EQUIPAMIENTO QM
- VIALES CV Y CVP
- DELIMITACIÓN SECTOR
- RESERVA PLAZAS APARCAMIENTO: 110

Cód. Validación: 5T87QHCCDTL9EC33WPM5SZ9NT  
 Verificación: <https://pnter.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 35

