



INFORME TECNICO

D^a. Beatriz García Morales, Arquitecto Municipal del Ayuntamiento de Pedreguer, (Alicante), a petición de la Alcaldía, en relación al Proyecto de Programa de la Actuación Integrada de los Sectores 5, 6 y 7 de suelo Urbanizable industrial de Pedreguer, tiene bien a emitir el siguiente INFORME:

El referido Plan Parcial se ubica en los Sectores de **Suelo Urbanizable Industrial 5, 6 y 7**. El ámbito de actuación se encuentra al Norte y al Sur de la Carretera Nacional 332, lindando con el término de Gata. El sector número 5 linda por el Norte con la CN- 332, por el Noroeste con la autopista AP-7, por el Sur con la carretera CV-732 (de Beniarbeig a Gata de Gorgos), y por el este con el término municipal de Gata de Gorgos. Los sectores 6 y 7 de las NNSS, lindan por el Sur con la CN- 332, por el Este con el término Municipal de Gata de Gorgos, y quedan delimitados por el Norte con un camino y con suelo clasificado como No Urbanizable, y calificado como Agrícola y Forestal Clave 6.

ANTECEDENTES

Es decisión del Ayuntamiento de Pedreguer desarrollar los sectores 5, 6 y 7 de suelo industrial mediante gestión directa. La redacción de los proyectos técnico se adjudicó tras concurso por procedimiento abierto a la mercantil OFI 208 S.L., en el pleno del 7 de octubre de 2004.

El 8 de febrero de 2008, se presentaron en el Ayuntamiento dos copias de los siguientes documentos: Documento de Justificación de la Integración Territorial, Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Programa, Estudio de Impacto Ambiental, Estudio de Integración Paisajística, Estudio Acústico y Estudio de Inundabilidad y posteriormente la modificación de los documentos.

Dicha documentación estuvo expuesta al público.

Con fecha del 29 de mayo de 2009, se presentaron dos copias del Estudio de Prospección Arqueológica del PAI de Oquins.

Tras una consulta en los Servicios Territoriales de Medio Ambiente en Alicante, se puso de manifiesto la necesidad de modificar el trazado alternativo propuesto de la Vía Pecuaria que atraviesa la Actuación para ajustarlo a las determinaciones de tal Consellería, lo que afecta parcialmente a la planta original. Tal ajuste implica la modificación del plano base de planta de todos los documentos, así como del coste resultante del proyecto de urbanización y la consiguiente repercusión en los parámetros económicos del Programa y del Proyecto de Reparcelación.

En Julio del 2009 se presentan los siguientes documentos: Justificación de la Integración Territorial, Plan Parcial, Proyecto de Proyecto de Urbanización, Programa, Estudio de Impacto Ambiental, Estudio de Integración Paisajística y Proyecto de



Reparcelación, que recogen las modificaciones consecuencia de la propuesta antes citada y anulan y sustituyen a los anteriormente presentados.

El 1 de agosto del 2013 se presentan los documentos modificados derivados de los Informes sectoriales que más adelante se detallan. La documentación presentada es la siguiente: Justificación de la Integración Territorial, Plan Parcial, Programa de actuación integrada y Proyecto de Proyecto de Urbanización, que recogen las modificaciones consecuencia de la propuesta antes citada y anulan y sustituyen a los anteriormente presentados. Se mantienen el Estudio de Impacto Ambiental, Estudio de Integración Paisajística, Estudio Acústico, Estudio de Inundabilidad y Estudio de Prospección Arqueológica anteriormente presentados, ya que no le afectan las modificaciones.

El Programa de Actuación Integrada no incluye la tramitación del Proyecto de Reparcelación.

Las principales modificaciones introducidas son las siguientes:

1.- Se incluye la solución de accesos con dos glorietas aprobada por el Ministerio en sustitución de la propuesta anterior (con intersecciones en "T") que figura en la documentación expuesta al público.

2.- Se excluye la superficie erróneamente considerada como de dominio público (1.702 m²) y que de acuerdo con el informe emitido por del Ministerio de Fomento es propiedad de AUMAR, que pasa a incrementar la superficie computable del Sector (parcelas 97, 98 y 98a) del plano.

3.- Se modifica la curvatura del vial 8 del PAI para que su trazado quede fuera de la franja de servidumbre de la AP-7. La modificación de la curvatura del vial implica la necesidad de desplazar ligeramente el trazado de los servicios urbanos y una estación de bombeo, por lo que, para dar una mejor continuidad, se propone un cambio en el trazado alternativo expuesto al público de la vía pecuaria. En el plano de planta general se puede apreciar el cambio de curvatura, el del trazado alternativo de la vía pecuaria y de la estación de bombeo.

4.- Se ajustan las superficies de las parcelas de dominio público a los límites facilitados por el Ministerio de Fomento, con lo que la superficie de dominio público que se excluye del Sector, pasa de 3.592 m² a 1.791 m².

5.- Se modifica el trazado alternativo propuesto anteriormente del tramo sur de la vía pecuaria con el fin de darle una mejor continuidad en el alzado, al evitar el desnivel previsto entre la rasante del vial 8 y la cota del actual camino.

6.- Se incluye la nueva Línea Límite de la Edificación, como consecuencia del punto 6 del informe del Ministerio de Fomento, que se encuentra desplazada hacia el interior de las manzanas 4,00 metros respecto a la considerada en la documentación expuesta al público.

En relación con la modificación contenida en el punto 3, se hace constar que La modificación de la curva, aunque deja el tramo del Vial 8 fuera de dominio público propio de la autopista, continúa afectando a los restos de las parcelas en su día expropiadas y que en la actualidad son de dominio público, y sobre el que se realiza un tramo de vial y los servicios urbanos que discurren por él. Por tanto, no exime de tener que solicitar concesión o reversión de las parcelas.



En fecha 30 de octubre del 2013, se acuerda la Exposición pública del PAI de los sectores 5, 6 y 7 del suelo urbanizable Industrial Oquins.

En fecha 23 de abril del 2014, NRE 1182, se presenta Estimación de las indemnizaciones por las afecciones en las construcciones y/o edificaciones de la N-332 y viales previstos en el P.A.I. Oquins.

Derivado de los informes sectoriales y del estudio de Estimación de las indemnizaciones se modifica la ordenación para minimizar posibles demoliciones y afecciones a edificaciones existentes, presentando Proyecto de Urbanización de la actualización y modificación de los documentos relativos al PAI de los sectores 5, 6 y 7 de suelo urbanizable industrial de Pedreguer, en fecha 30 de abril del 2015, NRE 1714, y Plan Parcial y Documento de justificación de y integración territorial, en fecha 1 de abril del 2015, NRE 1.339.

Las principales modificaciones introducidas son las siguientes:

- Modificación de la ordenación para minimizar demoliciones y afecciones a edificaciones existentes.
- Adecuación de los accesos al Sector desde la CN-332 por medio de ramales articulados gracias a dos glorietas, una en término municipal de Gata de Gordos y otra en el de Pedreguer, eliminando los ramales de acceso (uno de entrada y otro de salida) previstos en el planeamiento anterior.
- Rediseño de la curva del Vial Nº 8 para conseguir que la totalidad de ese vial quede fuera de la zona de dominio público de la autopista AP-7.
- Reajuste (una vez obtenidos los lindes correctos) de los ámbitos de dominio público del Ministerio de Fomento en el interior del Sector.
- Modificación del trazado de la vía pecuaria evitando el paso por el ámbito de dominio público antes citado.
- Eliminación del acceso desde la CV-732 (eliminando la glorieta) y reajuste del trazado del antiguo Vial Nº 12 para que la totalidad del mismo quede fuera del dominio público de la mencionada carretera.

INFORME

Analizada la documentación aportada, debe manifestarse lo siguiente:

1) DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

Los documentos técnicos aportados son:

a. DOCUMENTO DE JUSTIFICACIÓN DE LA INTEGRACIÓN TERRITORIAL.

Su documentación es la siguiente, según lo establecido en el Artículo 74 de la Ley 16/2005:



a) De carácter informativo:

- Memoria informativa y justificativa, con análisis territorial de la incidencia de la nueva urbanización en el conjunto del territorio y justificación de la suficiencia de la ampliación prevista de la red primaria para atender las demandas de la nueva urbanización y el impacto territorial inducido por ésta, con especial referencia a su conexión viaria, abastecimiento de aguas, depuración de vertidos y residuos, conexión con las redes de servicios y, en su caso, infraestructuras de captación y potabilización de aguas.

- Planos informativos de conjunto, a escala de ordenación pormenorizada, que yuxtapongan la urbanización propuesta con la estructura urbana de los sectores colindantes de suelo urbanizable previamente clasificado, si los hubiera.

- Planos informativos del terreno afectado por el nuevo sector y de su entorno de influencia, con su base catastral e identificación de afecciones de toda índole.

- Planos, a escala de Plan General, descriptivos de la incardinación del sector en el conjunto del término municipal y de la ordenación previamente vigente, con el grado de detalle exigible a un avance de Plan General, que abarque la totalidad del término municipal u otra superficie igual o mayor a la de éste cuando sea preferible el análisis comprensivo de territorio entre varios términos. En ella se identificarán los elementos de la red primaria de nueva previsión junto a los existentes o previamente previstos, señalando los que han de ser obtenidos y, en su caso, ejecutados con cargo a la actuación por ser necesarios para su integración territorial. Asimismo se delimitará el suelo no urbanizable que ha de ser preservado de la urbanización y, en su caso, cedido, para hacer sostenible el desarrollo urbano propuesto.

- Estudio del impacto medioambiental de la nueva urbanización respecto a los suelos protegidos, a la aptitud del terreno y sus riesgos naturales, el patrimonio histórico cultural, las vías pecuarias y otros bienes demaniales, el consumo de recursos, emisión de contaminantes y protección de acuíferos, así como los demás documentos reglamentariamente exigibles para someter el Proyecto a evaluación de su impacto medio ambiental.

b) De carácter normativo y vinculante:

- Complemento de las directrices de evolución urbana y ocupación del territorio.

- Planos de ordenación estructural, no sólo referidos al sector sino a un ámbito territorial que incluya, cuanto menos, el espacio de relación entre aquél y los principales núcleos urbanos del propio término municipal, y, si procede por proximidad, de los términos colindantes, los suelos no urbanizables a los que se dispense nuevo tratamiento protector y los elementos de la red primaria sobre los que incida o pueda tener repercusiones el desarrollo urbanístico propuesto.

- Medidas correctoras del impacto medioambiental.

b. PLAN PARCIAL.

Su documentación es la siguiente según lo establecido en el Artículo 68 de la Ley 16/2005:

Documentos sin eficacia normativa:

- Documento de información: Memoria y Planos.

- Memoria justificativa.



Documentos con eficacia normativa:

- Normas Urbanísticas.
- Planos de ordenación.
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos o justificación de innecesariadad.

c. PROYECTO DE URBANIZACION.

- Memoria y anejos:
- Memorias técnicas.
- Estudio de seguridad y Salud.
- Pliego de Condiciones técnicas.
- Presupuesto.
- Planos.

d. PROGRAMA.

Su documentación es la siguiente, según lo establecido en el Artículo 125 de la Ley 16/2005:

1. La **Alternativa Técnica** y la **Proposición Jurídico-económica** son los dos documentos integrantes de los Programas para el desarrollo de las Actuaciones Integradas.
2. La **alternativa técnica** es el documento que identifica el ámbito de suelo objeto de transformación, establece si procede la ordenación detallada o estructural a desarrollar mediante el programa y incluye el proyecto de urbanización así como su correcta integración en la ciudad o el territorio.
3. La Proposición Jurídico-económica es el documento del Programa que determina las condiciones jurídicas, económicas y financieras de su ejecución.
4. Cuando el ayuntamiento o la administración autonómica actúe por gestión directa, por sí misma o a través de sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público, no será de aplicación lo dispuesto en los artículos 126,f) e i) y 127.1.a).
5. En los municipios que carezcan de plan general y cuyas las normas subsidiarias de planeamiento no hubieran sido homologadas conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística, los programas de actuación integrada incluirán un documento de justificación de la integración territorial, ajustado a lo que establece el artículo 74 de la presente ley.
6. Los programas preverán la edificación de los solares resultantes en un año contador a partir de la recepción municipal de las obras de urbanización, pudiéndose ampliar de manera justificada en las condiciones de absorción por el mercado inmobiliario hasta un plazo máximo de cuatro años, determinándose la secuencia y prioridad de la ejecución, en dos bases bianuales.

- Memoria:
 1. Antecedentes
 2. Función.
 3. Objeto.



4. Tramitación.
 - Alternativa técnica:
 1. Documento Planeamiento
 2. Ámbito de la Actuación integrada
 3. Justificación de las condiciones Integradas.
 4. Existencia o no de Agrupación de Interés urbanístico.
 5. Plazos de desarrollo de la Actuación Integrada.
 6. Proyecto de Urbanización.
 7. Objetivos complementarios.
 8. Medidas de Control de Calidad.
 9. Inventario preliminar.
 10. Estimación preliminar y general de gastos de urbanización.
 11. Propietarios afectados.
 12. Documento Planeamiento
 13. Ámbito de la Actuación integrada
 14. Justificación de las condiciones Integradas.
 15. Existencia o no de Agrupación de Interés urbanístico.

e. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

Parte de los terrenos comprendidos en el ámbito se encuentran afectados por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Montgó. En concreto, los terrenos situados al Norte de la CN-332, que se encuentran en las Áreas periféricas de Amortiguación de Impactos, zona definida como B.4. Áreas Urbanas y Urbanizables. **En cuanto a someter el planeamiento propuesto al trámite de evaluación de IMPACTO AMBIENTAL: El Programa de Actuación Integrada, incluye entre su documentación el preceptivo Estudio de Impacto Ambiental, a efectos de que se emita la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental. No obstante, teniendo en cuenta la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, y de acuerdo con su Disposición transitoria primera, se hace necesario precisar si es preceptivo realizar el trámite de evaluación ambiental estratégica previa a la aprobación del instrumento de planeamiento. O por el contrario, se sujeta solo a la preceptiva Declaración de Impacto Ambiental.**

Solicitado informe sobre la necesidad o no de evaluación ambiental estratégica, consta **Acuerdo de la Comisión de Evaluación ambiental en sesión de fecha 14/03/2013, que concluye:**

El Plan Parcial Sectores Industriales 5, 6 y 7.no requiere la evaluación ambiental conforme a la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, dado que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, sin perjuicio de las consultas y autorizaciones que proceda obtener de otros organismos, de conformidad con la normativa sectorial que resulte de aplicación.

Previo a la aprobación definitiva deberá:



Ajuntament de Pedreguer

- Obtener el informe favorable en materia de patrimonio de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano.
- Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar en cuanto a suficiencia de recursos hídricos.
- Obtener los informes del área de Calidad Ambiental acerca del Estudio Acústico y del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje acerca del Estudio de Integración Paisajística.
- En cuanto a gestión de residuos se obtendrá informe de la empresa concesionaria sobre capacidad de las instalaciones.
- Respecto a la depuración de aguas residuales se deberá obtener informe de capacidad de la depuradora.

El Ayuntamiento deberá incluir la aprobación definitiva del sector en la revisión del Plan General y en el ISA. Debiendo tenerlo en cuenta a la hora de planificar la secuencia lógica de desarrollo de los sectores.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión de Evaluación Ambiental, **ACUERDA: NO SOMETER A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA EL PLAN PARCIAL SECTORES INDUSTRIALES 5, 6 Y 7, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PEDREGUER, POR CONSIDERAR QUE NO TIENE EFECTOS SIGNIFICATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE.**

- Memoria:

1. Introducción.
2. Comprobación.
3. Metodología utilizada.
4. Modelo de precipitaciones.
5. Caudales máximos.
6. Tiempo de concentración.
7. Tormenta de diseño.
8. Geomorfología de cuenca vertiente.
9. Precipitación del cálculo.
10. Coeficiente de escorrentía.
11. Periodo de retorno de diseño.
12. Descripción de las subcuencas.
13. Caudales de cálculo obtenidos.
14. Obras de protección.
15. Modo de recogida de los caudales de cálculo a los colectores.
16. Cálculo de los caudales estimados colector.
17. Metodología para el cálculo red pluviales.
18. Dimensionamiento imbornarles.
19. Dimensionamiento canal imbornarles.
20. Dimensionamiento colectores
21. Conclusión.

- Planos:



1. Situación cuenca Barranco March. E= 1:20.000.
2. Plano subcuencas zona estudio. E= 1:10.000.
3. Plano zonas escorrentía. E= 1:10.000.
4. Plano superpuesto subcuencas y zonas. E= 1:10.000.
5. Plano solución propuesta. E= 1:10.000.

f. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

El Estudio de Integración Paisajística no se modifica, conteniendo la documentación establecida en el Artículo 29 de la Ley de Ordenación Territorio y Protección del Paisaje, y el Artículo 48.1 del Reglamento de Paisaje.

Artículo 52. Contenido de los Estudios de Integración Paisajística.

El contenido de los Estudios de Integración Paisajística se adaptará al tipo de proyecto y al paisaje donde se ubica, e incluirá:

1. Plan de Participación Pública
2. Descripción y definición del alcance de la actuación.
3. Delimitación del ámbito de estudio y caracterización de las Unidades de Paisaje y de los Recursos Paisajísticos afectados, conforme a la sección 1 del capítulo III del presente título.
4. Planes y proyectos en trámite o ejecución en el mismo ámbito.
5. Valoración de la Integración Paisajística o justificación de cumplimiento de las determinaciones contenidas en los instrumentos de paisaje que le sean de aplicación, y en especial del Estudio de Paisaje o Catálogo de Paisaje.
6. La Valoración de la Integración Visual a partir de un Análisis Visual del ámbito desarrollado conforme al artículo 36.
7. La identificación de los impactos paisajísticos visuales y la previsión de su importancia y magnitud.
8. las medidas de integración y mitigación de impactos y programa de implantación.

La descripción de la actuación objeto de Estudio de Integración Paisajística, según lo establecido en el Artículo 53. Alcance y descripción de la actuación, reflejará los siguientes contenidos:

- a) Antecedentes del plan o proyecto. Beneficios sociales, económicos y medioambientales del proyecto y las consecuencias que se producirían en caso de no realizarse. Conclusiones de posibles procesos de participación realizados.
- b) Descripción del plan o proyecto, que incluirá como mínimo:
 - Localización de la actuación y delimitación del área del estudio en planos a escala 1/20.000. Descripción de todos los elementos que componen la actuación y que pueden afectar al paisaje, incluyendo accesos, infraestructuras, etc.
 - Identificación de cada una de las fases de la actuación, incluyendo la fase de construcción.
 - Plantas, alzados y secciones de la actuación.
 - Detalles de todos los elementos y estructuras que afectan su apariencia externa, así como los materiales, acabados, colores y texturas.
 - El texto descriptivo será breve y conciso limitándose a explicar y a apoyar el material ilustrativo.

g. ESTUDIO ACUSTICO.

No se modifica. Se ajusta a lo establecido la LEY 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica La documentación aportada es:



Ajuntament de Pedreguer

1. Objeto.
2. Material utilizado.
3. Protocolo de medida.
4. Resultados de las mediciones.
5. Análisis de los resultados obtenidos.
6. Conclusiones.

Artículo 25. Relación con los instrumentos de planeamiento urbanístico
En los instrumentos de planeamiento urbanístico deberá contemplarse la información y las propuestas contenidas en los planes acústicos municipales. En defecto de éstos, los instrumentos de planeamiento urbanístico o territorial incorporarán un estudio acústico en su ámbito de ordenación mediante la utilización de modelos matemáticos predictivos que permitan evaluar su impacto acústico y adoptar las medidas adecuadas para su reducción.

h. ESTUDIO DE PROSPECCION ARQUEOLÓGICA.

No se modifica. Consta en el expediente Autorización de Prospección Arqueológica de 25 de septiembre de 2008 y notificación de Informe patrimonial de la Conselleria de Cultura i Deportes de fecha 14/05/2010.

i. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD.

En fecha 15 de octubre del 2013, se recibe acuerdo adoptado por la Comisión de Evaluación Ambiental en sesión celebrada el 19 de septiembre de 2013, relativo a la resolución complementaria del Plan Parcial Sectores industriales 5, 6 y 7, en el término municipal de Pedreguer para su conocimiento y efectos oportunos.

ACUERDO

RESOLUCIÓN COMPLEMENTARIA AL ACUERDO DE EVALUACIÓN PREVIA DE EFECTOS SIGNIFICATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Visto el Informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje en relación con el PATRICOVA, deberá realizarse un Estudio de Inundabilidad que determine la zona inundable y las medidas

correctoras a realizar, si procedieran y su correspondiente reflejo en el instrumento de ordenación urbanístico.

Previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial Sectores Industriales 5, 6 y 7 de Pedreguer el citado Estudio de Inundabilidad deberá contar con el informe favorable del órgano competente en la materia.

Se comprueba que dicha documentación ya ha sido presentada por lo que se remite nuevamente la documentación para su revisión, en fecha 17 de octubre del 2013, a la Dirección General de Evaluación Ambiental y Territorial.



Ajuntament de Pedreguer

Contiene la siguiente documentación:

- Memoria:
 1. Antecedentes
 2. Función.
 3. Objeto.
 4. Tramitación.
- Alternativa técnica:
 16. Documento Planeamiento
 17. Ámbito de la Actuación integrada
 18. Justificación de las condiciones Integradas.
 19. Existencia o no de Agrupación de Interés urbanístico.
 20. Plazos de desarrollo de la Actuación Integrada.
 21. Proyecto de Urbanización.
 22. Objetivos complementarios.
 23. Medidas de Control de Calidad.
 24. Inventario preliminar.
 25. Estimación preliminar y general de gastos de urbanización.
 26. Propietarios afectados.
 27. Documento Planeamiento
 28. Ámbito de la Actuación integrada
 29. Justificación de las condiciones Integradas.
 30. Existencia o no de Agrupación de Interés urbanístico.

2) ANÁLISIS DEL CONTENIDO

a) DOCUMENTO DE JUSTIFICACIÓN DE LA INTEGRACIÓN TERRITORIAL.

La necesidad legal de realizar este Documento viene establecido en el Artículo 125.5 de la Ley 16/2005, puesto que en los municipios que carezcan de plan general y cuyas las normas subsidiarias de planeamiento no hubieran sido homologadas conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística, los programas de actuación integrada incluirán un documento de justificación de la integración territorial, ajustado a lo que establece el artículo 74 de la presente ley.

Respecto de las determinaciones de integración territorial no se aprecia objeción alguna, ni incumplimiento de normativa.

No obstante, deben mencionarse los siguientes aspectos:

- No es obligatorio solicitar la Cédula Territorial de Urbanización ya que el Programa no modifica la ordenación estructural ni propone nueva clasificación de suelo urbanizable.
- Se cumple con el Planeamiento en vigor, ordenando el ámbito previsto y ya ocupado en parte, por naves industriales, para mejorar las conexiones de todo tipo, especialmente las viarias.
- Destaca por su importancia que una de las principales actuaciones previstas en la presente propuesta es resolver la conexión del PAI con la



carretera nacional 332. Finalmente la solución adoptada en consenso con el Ministerio de Fomento y el Ayuntamiento de Gata de Gorgos consiste en implantar de 50 metros de diámetro interior en el centro de los dos sectores, conectándolas mediante el desdoblamiento de la CN 332. Con el desdoblamiento se pasa de un carril por sentido sin separación a dos carriles por sentido separados con una mediana. De esta manera no se permite el acceso directo desde la CN 332^a los polígonos.

b) PLAN PARCIAL.

Se establecen las determinaciones del ámbito del nuevo sector, como son su ordenación pormenorizada, clasificación, calificación, zonificación, aprovechamientos.

Respecto de las determinaciones urbanísticas no se aprecia objeción alguna, ni incumplimiento de normativa.

No obstante, deben mencionarse los siguientes aspectos:

- A continuación se recoge el texto referido a las NNSS, Artículo 3.3.3. Suelo urbanizable industrial (clave 5)
El uso preferente para este tipo de suelo será el industrial, pudiendo autorizarse con carácter accesorio viviendas en bloques aislados.
El desarrollo de este tipo de suelo se realizará mediante planes parciales, que abarcarán uno o varios de los **7 , 9 (exped. modificación de NNSS 1/91) sectores en los que ha sido dividido par su desarrollo y que quedan definidos en le plano de Estructura General y Orgánica del Territorio.

Normas Subsidiarias de Planeamiento Ayuntamiento de Pedreguer. 28

El índice de edificabilidad bruta de la zona, igual para cada uso de los sectores de desarrollo, se fija en 0,8 metros cuadrados de techo por metro de suelo.

El tipo de edificación es el de naves o bloques aislados o adosados, con la fachada en la alineación de la calle.

En el Plan Parcial correspondiente podrá establecerse un retranqueo de la fachada respecto de la alineación de la calle, siempre que el espacio resultante del retranqueo quede abierto, y destinado al aparcamiento de vehículos en batería, y aceras o áreas ajardinadas.

La parcela mínima será de 1.000 400 (expd. modificación de NNSS 1/99) metros cuadrados.

La altura máxima será de 11 metros y sólo podrá ser sobrepasada por elementos técnicos de las instalaciones.

El tipo de industrias y la proporción de viviendas será fijado en cada caso por el correspondiente plan parcial.

El uso permitido en la zona es el siguiente:

Almacenes, comercial, oficinas, deportivo, servicios, industrias de todas la categorías, viviendas.

Por sus circunstancias especiales se permitirá el uso docente en el Polígono 2.2. (exped. modificación de NNSS 1/00).

El porcentaje de suelo que se podrá dedicar a los usos permitidos diferentes del uso preferente vendrá especificado en el planeamiento que desarrolle



cada polígono y en ningún caso podrá superar el 45% ** (exped. modificación de NNSS 1/99)

En el Plan parcial se modifica la parcela mínima vigente actualmente, 400 m2, por la parcela mínima reflejada inicialmente en las NNSS, 1000 m2.

- Parte de los terrenos comprendidos en el ámbito se encuentran afectados por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Montgó. En concreto, los terrenos situados al Norte de la CN-332, que se encuentran en las Áreas periféricas de Amortiguación de Impactos, zona definida como B.4. Áreas Urbanas y Urbanizables. Por lo que se debe someter el planeamiento propuesto al trámite de evaluación de impacto ambiental.
- El ámbito se encuentra afectado por la Autopista AP-7, la carretera Nacional 332, y por la CV-732; vías pecuarias; parcelas de titularidad de AUMAR, de dominio público. En el proyecto se reflejan las zonas de afección, encontrándonos una Zona de Dominio Público en el Sector.

Por lo que respecta a la autopista de peaje AP-7 Tramo Valencia-Alicante, se remite copia del informe emitido al respecto por la Inspección de Explotación de la Autopista en fecha 18 de enero de 2010, cuyas prescripciones técnicas son de obligado cumplimiento. Dicho informe, sin ánimo exhaustivo determina:

1. Existen dos restos de parcelas, PD-312 (272m2) y PD-319 (300m2), propiedad de la sociedad concesionaria de la autopista AP-7, AUTOPISTA AUMAR S.A.C.E.

2. Se identificarán las zonas de protección viaria, respecto a la arista exterior de la explanación, establecidas en la Ley 28//88, de 29 de julio, de Carreteras y el RD 1812/94, de 2 de septiembre, por el que se desarrolla la citada ley; junto a éstas se identificarán claramente los usos pretendidos.

3. Debe estudiarse la posible afección de la actuación, tales como el deslumbramiento, sobre la circulación de la autopista, definiéndose en su caso las medidas correctoras adoptar.

- En el nuevo desarrollo urbanístico pretendido se ha excluido la zona de dominio público viario -zona 1 y 2-, la superficie ocupada por dicho dominio público ya no forma parte de la actuación pretendida.

- La Colada de Oquins a la Llosa cruza el sector en sentido Norte- Sur, con una anchura legal y necesaria de 5,00 metros. De conformidad con la Instrucción de fecha 7 de marzo de 2007 sobre vías pecuarias afectadas por desarrollos urbanísticos, la superficie no computará a efectos del cálculo de aprovechamiento tipo. **La vía pecuaria se modifica nuevamente por lo que procede solicitar nuevo informe.** Se clasifica la vía pecuaria como Suelo No Urbanizable de Protección (Red primaria Parque Público Natural).
- Con respecto a las alternativas ponderadas y escogidas acreditando que la solución propuesta constituye una unidad funcional bien integrada y conectada con las áreas colindantes, desde el punto de vista de unidad



funcional integrada con las áreas colindantes, existe un área colindante urbanizable industrial de gata de Gorgos que se encuentra en tramitación. La ordenación propuesta se encuentra plenamente integrada y conectada con dicho Sector.

A continuación se adjunta la Ficha de Zona:

- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbanizable Industrial. Clave 5.
- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Industrial.
- SUPERFICIE SECTOR: 288.568 m² = 28,85 Ha.
- SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR: 275.263 m²
- SUPERFICIE RED PRIMARIA INTERNA SECTOR: 60.452 m².
- INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA: IEB = 0,80 m²t/m²s
- APROVECHAMIENTO TOTAL= 220.055 m²t/m²s.

c) Del Proyecto de Urbanización

En cuanto a sus especificaciones debe mencionarse lo siguiente:

- El proyecto define las obras de urbanización según lo establecido en el Artículo 157 de la LUV:
 - A. Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y tratamiento de espacios libres.
 - B. Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
 - C. Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales.
 - D. Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.
 - E. Red de alumbrado público.
- F. Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.

El Proyecto de Urbanización resuelve el enlace de los servicios urbanísticos con los de la Red primaria que tiene capacidad suficiente para atenderlos. Resuelve la conexión e integración de la actuación en su entorno urbano.

Consta emitido **informe favorable en fecha 12/09/2012** de **LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL XÚQUER**, en relación con la justificación de la suficiencia de recursos hídricos, según lo determinado a el art. 25.4 del Texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado per Real Decreto 1/2001, d'1 de julio, i art. 19.2 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, de la Comunidad Valenciana, 4/2004, de 30 de junio.

El Ayuntamiento de Pedreguer ya dispone la aprobación del Acta de reconocimiento final de las obras e instalaciones de la Concesión de Aguas subterráneas renovables



Ajuntament de Pedreguer

en la Partida Ocaive, del Término Municipal de Pedreguer con destino a abastecimiento industrial, por resolución de la Confederación Hidrográfica, de fecha 15/02/2013, NRE 2754, condicionando el aprovechamiento bajo las siguientes condiciones:

- Disminución del caudal instantáneo de 80,48 l/s a 33,3 l/s.

En el proyecto de urbanización queda por desarrollar solución para la electrificación de los dos Polígonos Industriales en Gata de Gorgos y Pedreguer indicada por Iberdrola. En fecha 3 de julio de 2012 NRE 1538 consta contestación del Jefe del servicio Javier Bon en el que se indica entre otros: que la actual línea área de media tensión desde donde se prevé alimentar los sectores no tiene capacidad suficiente para poder atender la potencia. Tras la reunión mantenida 11 de marzo de 2013 con todas las partes implicadas a efectos de concretar la mejor solución para la electrificación de los dos Polígonos Industriales en Gata de Gorgos y Pedreguer, mediante escrito de fecha 11/03/2013 se solicita por parte de ambas alcaldías a IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, que emita informe sobre la posible alternativa de la construcción de una Subestación transformadora a efectos de dotar de suministro a ambos polígonos. En fecha 24 de enero del 2014, NRE 199, se emite nuevo informe por parte de Iberdrola Distribución Eléctrica, indicando la necesidad de la realización de una subestación que posteriormente deberá ser cedida a la empresa distribuidora de la zona. Según las condiciones impuestas por Iberdrola, al no disponer de proyecto, se estima el valor de las subestaciones por la compañía suministradora (4.653.120 €) más los costes de terrenos, redacción de proyectos y direcciones de obras, suponiendo un total de 5.000.000 €, siendo el reparto con Gata del 50 %, se considera un valor estimado de 2.500.000 €.

Consta informe favorable de carreteras de fecha 15 de julio del 2015, N/REF:: 2P/10-3, NE 2297, +una vez subsanadas una serie de deficiencias a las que se debe dar cumplimiento en el Proyecto de Urbanización, concluyendo que: “por tanto, sobre la base de lo establecido, las conducciones tendrán que situarse en la zona de afección por detrás de la zona de servidumbre. Sólo podrán autorizarse en la zona de servidumbre y lo más lejos posible de la carretera, cuando no sea posible llevarlas fuera de la misma y , además, se destinen a la prestación de un servicio público de interés general o estén vinculadas a servicios de interés general. No se permitirá la instalación de la conducción por la zona d dominio público de la carretera. Por otro lado, no se permite, tampoco, el cruzamiento de las conducciones por el lugar previsto, ni tampoco se permite el uso, con carácter general, de las obras de drenaje de la autopista, debiendo, por tanto, buscar otra alternativa para la realización de dicho cruzamiento.”

d) PROGRAMA.

Respecto al presente Programa tiene por objeto planificar la realización de la actuación integrada que se denomina “de los sectores 5, 6 y 7 de suelo urbanizable de las NNSS de Pedreguer (Alicante)” Artículo 124. Objetivos imprescindibles y complementarios del Programa.

El Programa contiene las previsiones precisas para cumplir con los siguientes **objetivos mínimos**, según lo establecido en el Artículo 24 de la LUV:

a) Gestionar la transformación jurídica de las fincas afectadas por el programa.



- b)** Urbanizar completamente la unidad de ejecución que constituya el objeto del programa y realizar las obras públicas adicionales que se precisen para cumplir lo dispuesto en los apartados siguientes, con sujeción a las previsiones temporales y económicas del programa.
- c)** Conectar e integrar adecuadamente la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes.
- d)** Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles reglamentariamente.
- e)** Obtener los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a la misma, a favor de la administración gratuitamente.

- f)** Obtener el aprovechamiento que legalmente corresponda, con destino al patrimonio público de suelo, a favor de la administración actuante de forma gratuita, sin perjuicio de la obligación legal de soportar las cargas de urbanización correspondientes a la cesión.
- g)** Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios de la actuación entre los afectados.
- h)** Establecer plazos para edificar los solares resultantes de la actuación urbanizadora.

Se establece el siguiente **resumen de la estimación económica:**

Presupuesto Licitación del Proyecto de Urbanización.....
10.106.510,45 €.

Presupuesto estimado de la parte proporcional correspondiente a Pedreguer por las obras de desdoblamiento de la CN-332, incluyendo redacción de proyecto, realización de las obras y dirección facultativa, con IVA (21%). Al no disponer del proyecto se estima un coste total de 2.000.000 €, y que el reparto sea al 50%..... 1.000.000,00 €

Presupuesto estimado de las obras de pasarela sobre la CN-332, incluyendo redacción de proyecto, realización de las obras y dirección facultativa. Al no disponer del proyecto se estima un valor estimado (sin IVA) de..... 500.000,00 €

Presupuesto estimado de la parte proporcional correspondiente a Pedreguer por las obras de necesarias para la conexión eléctrica, según las condiciones impuestas por IBERDROLA, incluyendo la redacción de proyecto, adquisición de los terrenos, realización de las obras y dirección facultativa. Al no disponer del proyecto se estima el valor estimado de de las instalaciones de la subestación por la compañía suministradora (4.653.120 €) mas los costes de terrenos, redacción de los proyectos y direcciones de obras, suponiendo un tota de 5.000.000 €, y que el reparto sea al 50%, por lo que se considera un valor estimado (sin IVA) de..... 2.500.000,00 €

*Tasa de conexión a la red general de saneamiento.....*785.764,86 €



Ajuntament de Pedreguer

Redacción y dirección de los proyectos técnicos del PAI.....	368.998,16 €
Gastos de gestión en la tramitación del PAI.....	100.000,00 €
Beneficio empresarial.....	0,00 €
Total.....	1

5.361.273,47 €

Cabe destacar que no está incluido el correspondiente IVA en el presupuesto total. A su vez indicar que falta incluir la estimación preliminar y general de gastos derivados de posibles indemnizaciones en el Resumen de estimación económica.

e) ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

No se ha modificado. El informe separado del presente, ha sido redactado por una bióloga. La documentación presentada se considera completa.

f) ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA.

No se ha modificado. Respecto de este documento se aporta informe separado del presente, redactado por una bióloga.

El Estudio de Integración Paisajística cumple con lo establecido en el Decreto 120/2006. Artículo 28. Fines de los Estudios de Paisaje

El Estudio de Paisaje, de conformidad con lo establecido en el artículo 31 de la ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje y a través de la metodología establecida en el Reglamento:

- Analiza las actividades y procesos que inciden en el paisaje
- Establece los objetivos de calidad paisajística del ámbito de estudio; entendiéndose por objetivo de calidad paisajística, la formulación por las autoridades públicas competentes, para un determinado paisaje, de las aspiraciones de las poblaciones en cuanto se refieran a las características paisajísticas del entorno en el que viven fijadas mediante procedimientos participativos,
- Indican las medidas y acciones necesarias para cumplir los objetivos de calidad. Las acciones que establezcan podrán ser de protección, ordenación y gestión.

CONCLUSIÓN

Por todo ello, se llega a la siguiente conclusión:

Tras indicar por parte del redactor del referido Plan Parcial que se ha dado cumplimiento a las condiciones derivadas de los informes sectoriales, procede la aprobación inicial del Documento de Justificación de la Integración Territorial, Plan Parcial, Programa de actuación integrada y Proyecto de Proyecto de Urbanización, de los Sectores de Suelo Urbanizable Industrial 5, 6 y 7, y su exposición al Público puesto que se considera que se han realizado modificaciones sustanciales en relación a los documentos



Ajuntament de Pedreguer

anteriores. Tales ajustes implican la modificación del plano base de planta de todos los documentos, así como del coste resultante del proyecto de urbanización y la consiguiente repercusión en los parámetros económicos del Programa y del Proyecto de Reparcelación.

Firmado por la Arquitecta Beatriz García Morales
(Firmado digitalmente)