



Ajuntament de Pedreguer

INFORME JURÍDIC – PAI OQUINS

Assumpte: informe referent a la tramitació del Programa d'Actuació Integrada per Gestió Directa dels Sectors 5, 6 i 7 del Sòl Urbanitzable Industrial Oquí de Pedreguer.

Examinada la documentació que s'acompanya, en la que obra informe dels Serveis Tècnics municipals de 16 i 18 d'octubre del 2013, e informe d'Intervenció de data 17 d'octubre, i posterior de 18 d'octubre, a petició de l'Alcaldia i segons el que disposa l'art. 172 del R.D. 2568/86, Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les corporacions locals (ROF), la Tècnic de Gestió Urbanística que subscriu, emet el següent INFORME:

ANTECEDENTS

La relació d'antecedents mes rellevant en la tramitació es la següent:

1.- Mitjançant un acord de Ple de 7 d'octubre del 2004 es va adjudicar a la mercantil OFI 208 S.L., la redacció dels documents de planejament dels sectors 5, 6 i 7 de sòl urbanitzable industrial. Es presenten en l'Ajuntament els documents de Justificació de la Integració Territorial i el Pla Parcial per a este àmbit. I de l'anàlisi dels mateixos, s'emeten informes favorables per l'Arquitecte Municipal d'11 de setembre del 2006 i pel Tècnic de Gestió Urbanística de 5 d'octubre del 2006.

2.- Mitjançant un acord de Ple de 5 d'octubre del 2006 es va acordar iniciar l'expedient del Programa d'Actuació Integrada dels sectors 5, 6 i 7 de sòl urbanitzable industrial (OQUI), executant-ho per mitjà de gestió directa, efectuar la consignació pressupostària i encarregar la redacció de l'Alternativa Tècnica i de la Proposició Jurídic-Econòmica.

3.- D. José Francisco Campello García, Enginyer de Camins, Canals i Ports, com a adjudicatari de l'Assistència Tècnica per a la redacció de l'Alternativa Tècnica i de la Proposició Jurídic-Econòmica per al Programa d'Actuació Integrada dels sectors de sòl urbanitzable industrial 5, 6 i 7, presenta davant de l'Ajuntament el 8 de febrer del 2008 i registre d'entrada nº 793 dos còpies dels documents següents:

- . Estudi d'Impacte Ambiental.
- . Estudi d'Integració Paisatgística.
- . Estudi Acústic.
- . Estudi d'Inundabilitat.

Que els anteriors documents completen la resta de documents presentats el dia 31 de gener de 2008 que són:

- . Document de Justificació de la Integració Territorial i Pla Parcial. (Que substituïxen als anteriors).
- . Projecte d'Urbanització, que inclou el nou Alçament Topogràfic i Estudi Geotècnic de la Zona.
- . Programa.

4.- El Ple de l'Ajuntament de Pedreguer, vistos els informe emesos per



Ajuntament de Pedreguer

l'Arquitecta Municipal, de 23 d'octubre del 2008, i la Tècnica de Gestió Urbanística, de 28 d'octubre del 2008; en sessió celebrada 30/10/2008, va acordar la iniciació del PAI DELS Sectors 5,6 i 7 Sòl Urbanitzable Industrial Oquí, la disponibilitat dels recursos necessaris, inclosos en la partida 601.09/511 del pressupost municipal de l'any 2008, i exposar a informació pública, pel termini d'un mes, el PAI dels Sectors 5,6 i 7 del Sòl Urbanitzable Industrial Oquí, promogut per l'Ajuntament per mitjà de gestió directa, per mitjà d'anunci al DOGV, Tauler d'anuncis i diari d'informació a Alacant. Així mateix acorda, notificar l'acord als interessats i als que consten el Cadastre com a titulars de drets afectats per l'actuació proposada.

Consta en l'expedient Anunci d'Informació Pública del Programa d'Actuació Integrada en el DOGV, no 5905, de data 2/12/2008 i notificació individualitzada i formal als interessats i als que consten en el cadastre.

5.- El Ple de l'Ajuntament, en sessió de 26 de gener del 2009 i de conformitat amb el que disposa l'article 101.2 de la Llei 16/2005, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, acorda la suspensió de la tramitació i atorgament de llicències d'activitat, parcel·lació de terrenys, edificació i demolició, en tota l'àrea del Territori objecte del Programa d'Actuació Integrada dels Sectors 5,6 i 7 del Sòl Industrial Oquí.

Consta en l'expedient Anunci d'Informació Pública en el DOGV nº 5968, sobre suspensió de llicències d'activitats, parcel·lació de terrenys, edificació i demolició, en tota l'àrea del territori objecte de Programa, de data 5/03/2009.

Així mateix, consten presentades en l'expedient, al·legacions per part dels interessats al PAI Oquí, i informe d'abril del 2009 de contestació a tals al·legacions, emés per l'Enginyer de Camins, Canals i Ports, com a adjudicatari de l'Assistència Tècnica per a la redacció de l'Alternativa Tècnica i de la Proposició Juridic-Econòmica per al Programa d'Actuació Integrada.

6.- Amb data 29 de maig del 2009, es presenten dos còpies de l'Estudi de Prospecció Arqueològica del PAI Oquí.

7.- Tal com consta en l'escrit remés per, Enginyer de Camins, Canals i Ports, com a adjudicatari de l'Assistència Tècnica, amb entrada en este Ajuntament en data 29 de juliol del 2009, després de consulta amb els Servicis territorials de Medi Ambient a Alacant, es va posar de manifest la necessitat modificar el traçat alternatiu proposat de la Via Pecuària que travessa l'Actuació per a ajustar-ho a les determinacions de tal Conselleria, la qual cosa afecta parcialment la planta original i tal ajust implica la modificació del pla base de planta de tots els documents, així com del cost resultant del projecte d'urbanització i la consegüent repercussió en els paràmetres econòmics del Programa i del Projecte de Reparcel·lació.

A Juliol del 2009 es presenten els documents següents: Document de Justificació de la Integració Territorial, Pla Parcial, Projecte d'Urbanització, Programa d'actuació Integrada, Estudi d'Impacte Ambiental, Estudi d'Integració Paisatgística i Projecte de Reparcel·lació, que arrepleguen les modificacions conseqüència de la proposta abans citada i anul·len i substituïxen als anteriorment presentats. Es mantenen l'Estudi d'Inundabilitat, Estudi Acústic i Estudi de Prospecció Arqueològica anteriorment presentats, ja que no li afecten les



Ajuntament de Pedreguer

modificacions.

De conformitat amb l'informe emés per l'Arquitecte Municipal, de 20 d'octubre del 2009, esta documentació s'ha d'exposar al públic ja que es tracta d'una modificació substancial.

El Ple de l'Ajuntament de Pedreguer, vistos els informe emesos en el procediment, en sessió celebrada el 29/10/2009, va acordar a la vista de l'informe emés per l'Arquitecte Municipal de data 20 d'octubre de 2009, en el que s'indica com a conclusió, que la documentació presentada es considera completa i és procedent l'aprovació inicial del Document de Justificació de la Integració Territorial, Pla Parcial, Programa d'Actuació Integrada i del Projecte d'Urbanització, dels sectors de sòl urbanitzable industrial 5,6 i 7, i la seua exposició al públic ja que es considera que s'han realitzat modificacions substancials en relació amb els documents anteriors, desistir del tràmit d'exposició pública anterior del PAI dels Sectors 5, 6 i 7 de Sòl Urbanitzable Industrial Oquí, promogut per l'Ajuntament per gestió directa i sotmetre de nou a informació pública, el PAI dels sectors 5, 6 i 7 de Sòl Urbanitzable Industrial Oquí, promogut per l'Ajuntament de Pedreguer per gestió directa, comprensiu de la documentació següent:

- Document de Justificació de la Integració Territorial.
- Pla Parcial.
- Programa
- Projecte d'urbanització.

Aquests, arpleguen les modificacions conseqüència de la proposta abans citada i anul·len i substituïxen als anteriorment presentats.

- Estudi d'Inundabilitat.
- Estudi Acústic.
- Estudi de prospecció arqueològica.
- Estudi d'Impacte Ambiental.
- Estudi d'Integració Paisatgística i resultats del PPP.

Així mateix acorda, notificar l'acord als interessats i als que consten el Cadastre com a titulars de drets afectats per l'actuació proposada.

Consta en l'expedient Anunci d'Informació Pública del Programa d'Actuació Integrada en el DOGV, num. 6155, de data 30/11/2009, en el Diari L'Alacantí de 30/11/2009 i notificació individualitzada i formal als interessats i als que consten en el cadastre.

8.- L'1 d'agost del 2013 es presenten els documents modificats derivats dels informes sectorials, que mes en davant es detallen. La documentació nova presentada és la següent: Document de Justificació de la Integració Territorial, Pla Parcial, Projecte d'Urbanització, i Programa, que arpleguen les modificacions conseqüència dels informes sectorials i anul·len i substituïxen als anteriorment presentats. Es mantenen l'Estudi Acústic, l'Estudi de Prospecció Arqueològica, Estudi d'Inundabilitat, Estudi d'Impacte Ambiental i Estudi d'Integració Paisatgística i resultats del PPP d'aquest, documents anteriorment presentats, ja que no li afecten les modificacions.



Ajuntament de Pedreguer

Esta documentació es va a exposar al públic ja que es tracta d'una modificació substancial, tal com es determina en l'informe de l'Arquitecta de data 16 d'octubre del 2013.

El Programa d'Actuació Integrada no inclou la tramitació del Projecte de Reparcel·lació.

Les principals modificacions introduïdes segons informe de l'arquitecta municipal són les següents:

1.- S'inclou la solució d'accessos amb dues gloriets aprovada pel Ministeri en substitució de la proposta anterior (amb interseccions en "T") que figura en la documentació exposada al públic.

2.- S'exclou la superfície erròniament considerada com de domini públic (1.702 m²) i que d'acord amb l'informe emès per de el Ministeri de Foment és propietat de AUMAR, que passa a incrementar la superfície computable del Sector (parcel·les 97, 98 i 98a) del plànol.

3.- Es modifica la curvatura del vial 8 del PAI perquè el seu traçat quede fóra de la franja de servitud de l'AP-7. La modificació de la curvatura del vial implica la necessitat de desplaçar lleugerament el traçat dels serveis urbans i una estació de bombament, per la qual cosa, per a donar una millor continuïtat, es proposa un canvi en el traçat alternatiu exposat al públic de la via pecuària. En el plànol de planta general es pot apreciar el canvi de curvatura, el del traçat alternatiu de la via pecuària i de l'estació de bombament.

4.- S'ajusten les superfícies de les parcel·les de domini públic als límits facilitats pel Ministeri de Foment, amb el que la superfície de domini públic que s'exclou del Sector, passa de 3.592 m² a 1.791 m².

5.- Es modifica el traçat alternatiu proposat anteriorment del trame sud de la via pecuària amb la finalitat de donar-li una millor continuïtat en l'alçat, en evitar el desnivell previst entre la rasant del vial 8 i la cota de l'actual camí.

6.- S'inclou la nova Línia Límit de l'Edificació, com a conseqüència del punt 6 de l'informe del Ministeri de Foment, que es troba desplaçada cap a l'interior de les pomes 4,00 metres respecte a la considerada en la documentació exposada al públic.

En relació amb la modificació continguda en el punt 3, es fa constar que La modificació de la corba, encara que deixa el tram del Vial 8 fora del domini públic propi de l'autopista, continua afectant a les restes de les parcel·les en el seu moment expropiades i que en l'actualitat són de domini públic, i sobre el qual es realitza un tram de vial i els serveis urbans que discorren per ell. Per tant, no eximeix d'haver de sol·licitar concessió o reversió de les parcel·les.

El Ple de l'Ajuntament de Pedreguer, vistos els informe emesos per l'Arquitecta Municipal, de 16 d'octubre del 2013, i la Tècnic de Gestió Urbanística, de 18 d'octubre del 2013; en sessió celebrada el 30 d'octubre del 2013, acorda a la vista de l'informe emés per l'Arquitecte Municipal en el que s'indica com a conclusió, que



Ajuntament de Pedreguer

la documentació presentada es considera completa i és procedent l'aprovació inicial i la seua exposició al públic ja que es considera que s'han realitzat modificacions substancials en relació amb els documents anteriors, desistir del tràmit d'exposició pública anterior del PAI que ens ocupa, tornar a sometre a exposició pública aquest, sol·licitant els informes sectorials dels distints departaments i òrgans competents de les Administracions Públiques afectades en les seues competències respectives i informes de les empreses que gestionen o ploten infraestructures de servicis declarats essencials o d'utilitat pública.

L'anunci d'esta informació pública quedà inserit al periòdic "Las Provincias" el 7/12/2013, i al DOCV de 17/12/2013, i notificat a tots els interessats. Les al·legacions presentades en el període d'informació pública i en el d'audiència, van estar objecte d'informe per la mercantil "OFI 208 S.L.".

9.- Amb data 22 de maig de 2014, NRE 1493, es presenta per Jose Francisco Campello Garcia, en nom i representació de la mercantil OFI, 208 S.L, addenda del P.P. exposat al Públic junt a informe en contestació a les al·legacions presentades en el tràmit d'exposició al públic. Cal fer constar que la nova documentació no incorporen les modificacions derivades de les al·legacions que van ser estimades en el dit informe.

10.- En data 23 d'abril del 2014, NRE 1182, per la mercantil adjudicatària es presenta Estimació de les indemnitzacions per les afeccions en les construccions i/o edificacions de la N-332 i vials previstos en el P.A.I. Oquins.

Derivat de l'estudi presentat i dels informes sectorials es modifica l'ordenació per a minimitzar possibles demolicions i afeccions a edificacions existents, presentant-se nous documents modificats, concretament Pla Parcial modificat, en data 1 d'abril del 2015, NRE 1.339, Projecte d'Urbanització de l'actualització i modificació dels documents relatius al PAI dels sectors 5, 6 i 7 de sòl urbanitzable industrial de Pedreguer, en data 30 d'abril del 2015, NRE 1714, i Programa d'actuació junt al Document de Justificació de d'Integració Territorial, en data 7 de maig de 2015, NRE 1812

Les principals modificacions introduïdes són les següents:

- **Modificació de l'ordenació per a minimitzar demolicions i afeccions a edificacions existents.**
- **Adequació dels accessos al Sector des de la CN-332 per mitjà de brancs articulats gràcies a dues glorietses, una en terme municipal de Gata de Grossos i una altra en el de Pedreguer, eliminant els brancs d'accés (un d'entrada i un altre d'eixida) previstos en el planejament anterior.**
- **Re disseny de la corba del Vial N° 8 per a aconseguir que la totalitat d'aqueix vial quede fóra de la zona de domini públic de l'autopista AP-7.**
- **Reajustament (una vegada obtinguts les bogues correctes) dels àmbits de domini públic del Ministeri de Foment a l'interior del Sector.**
- **Modificació del traçat de la via pecuària evitant el pas per l'àmbit de domini públic abans citat.**



Ajuntament de Pedreguer

- Eliminació de l'accés des de la CV-732 (eliminant la glorieta) i reajustament del traçat de l'antic Vial N° 12 perquè la totalitat del mateix quede fóra del domini públic de l'esmentada carretera.
- Segons s'indica en la pròpia memòria del P.P., com a conseqüència de l'anterior s'han produït lleugeres modificacions de les superfícies del Sector.

Cal fer constar que el Pla Parcial, el Programa d'actuació Integrada i demés documentació de l'actualització i modificació dels documents relatius al PAI dels sectors 5, 6 i 7 de sòl urbanitzable industrial de Pedreguer, no incorporen les al·legacions que van ser estimades en l'informe de contestació de al·legacions presentat de data febrer de 2014. Hauria d'incorporar-se.

11.- Així mateix en data 2 de maig de 2014, amb NRE 1285, per Jesus Domench Roca, es presenta "Estudi de Tràfic per als Sectors 5,6 i 7 de les NNSS de Pedreguer i Polígon Plans de Gata de Gorgos", per a la seua tramitació conjuntament amb l'Ajuntament de Gata de Gorgos davant el Ministeri de Foment, havent-se presentat nou estudi modificat que substitueix al anterior en data 13 de gener de 2015.

Així mateix consta presentat en l'Ajuntament nou Estudi de Tràfic per als sectors 5,6 i 7 de les NNSS de Pedreguer (OQUINS) i el Polígon Plans de Gata de Gorgos, redactat en Febrer de 2016 per el ITOP D. Javier Cuenca Pérez, el qual ha segut informat, finalment, en sentit favorable per l'Enginyer Cap de la Demarcació de Carreteres del Estat de la C.V., en data 1 de juny de 2016, segons resolució amb entrada en aquest Ajuntament el 14 de juny de 2016 amb NRE 2442.

12.- En data 13 d'octubre de 2016, s'emet informe per l'Arquitecte municipal, que conclou en quant a l'anàlisi del contingut textualment el següent:

"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:

Ajuntament de Pedreguer



Ajuntament de Pedreguer

- *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 por 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)*

Ajuntament de Pedreguer



Ajuntament de Pedreguer

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.



Ajuntament de Pedreguer

- *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.



Ajuntament de Pedreguer

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 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

Ajuntament de Pedreguer



Ajuntament de Pedreguer

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.

Ajuntament de Pedreguer



Ajuntament de Pedreguer

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 €
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.....	15.361.273,47 €

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



Ajuntament de Pedreguer

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:

- a) Analiza las actividades y procesos que inciden en el paisaje*
- b) 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,*
- c) 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:

Una vez se complete y rectifique la nueva documentación presentada y se cumpla con 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 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.”

13.- Després de rebre informe per part del tècnic redactor del Programa, en data 18 d'octubre de 2016, s'emet nou informe per l'Arquitecte municipal, que conclou en quant a l'anàlisi del contingut textualment el següent:

“Després d'indicar per part del redactor del referit Pla Parcial que s'ha donat compliment a les condicions derivades dels informes sectorials, procedeix l'aprovació inicial del Document de Justificació de la Integració Territorial, Pla Parcial, Programa d'actuació integrada i Projecte de Projecte d'Urbanització, dels Sectors de Sòl Urbanizable Industrial 5, 6 i 7, i la seua exposició al Públic donat que es considera que s'han realitzat modificacions substancials en relació als documents anteriors. Tals ajustos impliquen la modificació del pla base de planta de tots els documents, així com del cost resultant del projecte d'urbanització i la consegüent repercussió en els paràmetres econòmics del Programa i del Projecte de Reparcel·lació.”

CONSIDERACIONS JURÍDIQUES

Primer:- Legislació aplicable.



Ajuntament de Pedreguer

Sense perjudi de la legislació sectorial aplicable, s'apliquen,

- R. D Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, T.R. De la Llei del Sòl.
- art. 128, en relació amb arts. 90 i 124 a 127 de la Llei 16/2005, de 30 de desembre Urbanística Valenciana (modificada pel Decret Llei 1/2008, de 27 de juny, del Consell, de mesures urgents per al foment de la vivenda i el sòl)
- arts. 269.2, 270 a 275 del Decret 67/2006, de 12 de maig, del Consell pel qual s'aprova el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística.
- Llei 4/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'Ordenació de Territori i Protecció del Paisatge i Decret 120/2006, d'11 de gener del Consell pel qual s'aprova el Reglament de Paisatge de la Comunitat Valenciana.

D'acord amb la Disposició Transitòria Primera de la Llei 5/2014 de 25 de juliol d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge de la Comunitat Valenciana "Disposició Transitòria Primera. Règim transitori dels procediments :

1. Els instruments de planejament, programació, gestió urbanística, reparcel·lació i expropiació per taxació conjunta, així com les declaracions d'interès comunitari i les actuacions territorials estratègiques que hagueren iniciat la seua informació pública amb anterioritat a l'entrada en vigor de la present llei, es continuaran tramitant d'acord amb la legislació anterior. No obstant això, el seu promotor podrà optar per reiniciar la seua tramitació acollint-se a les disposicions de la present llei, o prosseguir-la d'acord amb ella quan els tràmits ja realitzats siguen compatibles amb la mateixa.

Fet que motiva, com que l'opció de l'Ajuntament ha estat la de continuar amb la LUV, la legislació aplicable està composta pel Reial Decret Llei 2/2008 de 20 de juny pel que s'aprova el Text Refòs de la Llei del Sòl (TRLR) i la Llei 16/2005 Urbanística Valenciana (LUV) i el Decret 67/2006 pel que s'aprova el Reglament d'Ordenació i gestió territorial i urbanística (LOTUP).

Per altra banda d'acord amb la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. La seua Disposició Transitòria Primera. Règim transitori: "Esta llei s'aplica a tots els plans, programes i projectes l'avaluació ambiental estratègica l'avaluació d'impacte ambiental s'inicie a partir del dia de l'entrada en vigor de la present llei. Que va tindre lloc a l'endemà de la seua publicació en el BOE, que va ser d'11/12/13".

Part dels terrenys compresos en l'àmbit es troben afectats pel Pla d'Ordenació dels Recursos Naturals del Montgó. En concret, els terrenys situats al Nord de la CN-332, que es troben en les Àrees perifèriques d'Amortiment d'Impactes, zona definida com a B.4. Àrees Urbanes i Urbanitzables. Quant a sotmetre el planejament proposat al tràmit d'avaluació d'IMPACTE AMBIENTAL: El Programa d'Actuació Integrada, inclou entre la seua documentació el preceptiu Estudi d'Impacte Ambiental, a l'efecte de que s'emeta la corresponent Declaració d'Impacte Ambiental. No obstant açò, tenint en compte la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, i d'acord amb la seua Disposició transitòria primera, es fa necessari precisar si és preceptiu realitzar el tràmit d'avaluació ambiental estratègica prèvia a l'aprovació de l'instrument de planejament. O per contra, se subjecta solament a la preceptiva Declaració d'Impacte Ambiental.

Sol·licitat informe sobre la necessitat o no d'avaluació ambiental estratègica,

Ajuntament de Pedreguer



Ajuntament de Pedreguer

consta Acord de la Comissió d'Avaluació ambiental en sessió de data 14/03/2013, que conclou: que no requereix avaluació ambiental estratègica.

Segon.- Objecte.

El present programa té com a objecte planificar la realització de l'actuació integrada dels SECTORS 5,6 i 7 de Sòl Urbanitzable Industrial de les NNSS vigents de Pedreguer.

D'acord amb l'article 124 de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, Urbanística Valenciana, modificada pel Decret Llei 1/2008, de 27 de juny, del Consell, de mesures urgents per al foment de la vivenda i el sòl; el present programa ha de complir els següents objectius mínims:

- Gestionar la transformació jurídica de les finques afectades pel programa.
- Urbanitzar completament la unitat d'execució que constituïska l'objecte del programa i realitzar les obres públiques addicionals que es precisen per a complir el que disposen els apartats següents, amb subjecció a les previsions temporals i econòmiques del programa.
- Connectar i integrar adequadament la urbanització amb les xarxes d'infraestructures, d'energia, comunicacions i servicis públics existents.
- Suplementar les infraestructures i espais públics o reserves dotacionals en el que és necessari per a no minvar ni desequilibrar els nivells de qualitat, quantitat o capacitat de servicis existents i exigibles reglamentàriament.
- Obtindre els sòls dotacionals públics de l'àmbit de l'actuació, o adscrits a la mateixa, a favor de l'administració gratuïtament.
- Obtindre l'aprofitament que legalment corresponga, amb destinació al patrimoni públic de sòl, a favor de l'administració actuant de forma gratuïta, sense perjuí de l'obligació legal de suportar les càrregues d'urbanització corresponents a la cessió.
- Ordenar el repartiment equitatiu de les càrregues i beneficis de l'actuació entre els afectats.
- Establir terminis per a edificar els solars resultants de l'actuació urbanitzadora.

Tercer.- Consten en l'expedient els següents informes sectorials del següents organismes. Destaquen:

1. Pel que fa a l'autopista de peatge AP-7 Tram València-Alacant, el Ministeri de Foment, Demarcació de carreteres de l'Estat a la Comunitat Valenciana. Unitat de Carreteres d'Alacant, remet còpia de l'informe emès sobre aquest tema per la Inspecció d'Explotació de l'Autopista en data 18 de gener de 2010, les prescripcions tècniques del qual són d'obligat compliment. Aquest informe, sense ànim exhaustiu determina:

1. Existeixen dues restes de parcel·les, PD-312 (272m²) i *PD-319 (300m²), propietat de la societat concessionària de l'autopista AP-7, AUTOPISTA AUMAR S.A.C.I.
2. S'identificaran les zones de protecció viària, respecte a l'aresta exterior de l'explanació, establides en la Llei 28//88, de 29 de juliol, de Carreteres i el RD 1812/94, de 2 de setembre, pel qual es desenvolupa la citada llei; al costat d'aquestes s'identificaran clarament els usos pretesos.



Ajuntament de Pedreguer

3. Ha d'estudiar-se la possible afecció de l'actuació, tals com l'enlluernament, sobre la circulació de l'autopista, definint-se si escau les mesures correctores adoptar.

- Segons indica l'informe tècnic emes: En el nou desenvolupament urbanístic pretès s'ha exclòs la zona de domini públic viari –zona 1 i 2-, la superfície ocupada per aquest domini públic ja no forma part de l'actuació pretesa.

2. Pel que fa a l'autopista de peatge AP-7 Tram València-Alacant, el Ministeri de Foment, Demarcació de carreteres de l'Estat a la Comunitat Valenciana. Unitat de Carreteres d'Alacant, emet informe de data 15 de juliol de 2015, amb entrada en l'Ajuntament el 13/07/2014 i NRE 2297, N/REF:: 2P/10-3, que, entre altres, transcriu informe de deficiències sobre conduccions per a l'abastiment d'aigua potable a la zona industrial i conduccions per a l'evacuació d'aigües residuals, emès per la Inspecció d'Explotació de l'Autopista, el qual textualment conclou:

“per tant, sobre la base de l'establit, les conduccions hauran de situar-se en la zona d'afecció per darrere de la zona de servitud. Només podran autoritzar-se en la zona de servitud i el més lluny possible de la carretera, quan no siga possible portar-les fora de la mateixa i , a més, es destinen a la prestació d'un servei públic d'interès general o estiguen vinculades a serveis d'interès general. No es permetrà la instal·lació de la conducció per la zona d domini públic de la carretera. D'altra banda, no es permet, tampoc, el creuament de les conduccions pel lloc previst, ni tampoc es permet l'ús, amb caràcter general, de les obres de drenatge de l'autopista, havent de, per tant, cercar una altra alternativa per a la realització d'aquest creuament.”

Informe al que deu de donar compliment el Projecte d'Urbanització.

3. Pel que fa a l'Estudi de Tràfic i Estudi Acústic, informar que consta informe de data 1 de juny de 2016, en sentit favorable per l'Enginyer Cap de la Demarcació de Carreteres del Estat de la C.V., segons resolució del Ministeri de Foment, Demarcació de carreteres de l'Estat a la Comunitat Valenciana. Unitat de Carreteres d'Alacant, amb entrada en aquest Ajuntament el 14 de juny de 2016 amb NRE 2442, en relació al **nou Estudi de Tràfic per als sectors 5,6 i 7 de les NNSS de Pedreguer (OQUINS) i el Polígon Plans de Gata de Gorgos, redactat en Febrer de 2016 per el ITOP D. Javier Cuenca Pérez.**

En quant al Estudi Acústic, comunicar que l'Estudi Acústic que consta presentat en el Ministeri de Foment i informat favorablement per aquest, es l'estudi Acústic per al Polígon Plans de Gata de Gorgos, redactat en març de 2016. **Sense que l'informe de carreteres faja cap referència a l'Estudi Acústic per als sectors 5,6 i 7 de les NNSS de Pedreguer (OQUINS).** Per tant, es considera que s'haurà d'aclarir si l'Estudi Acústic que consta presentat en l'ajuntament, de data febrer del 2008, es suficient per tal de demanar l'informe previ i preceptiu de Carreteres o si es considera necessària la realització d'un nou Estudi Acústic que assegures que els nivells sonors en els sector OQUINS de Pedreguer no superen els límits establerts per la Legislació Vigent i establisca les mesures de protecció acústica.



Ajuntament de Pedreguer

4. Consta en l'expedient Autorització de Prospecció Arqueològica de 25 de setembre de 2008, amb entrada el 30/09/2008 (NRE 4548) i notificació d'Informe patrimonial de la Conselleria de Cultura i Deportes de data 14/05/2010, amb entrada en aquest Ajuntament el 21/05/2010 (NRE 1950).

Aquest informe patrimonial conclou:

“En quant a **prospecció arqueològica** que per les circumstàncies de la prospecció i resultats obtinguts, no es possible determinar con la intervenció realitzada la ubicació i la naturalesa dels bens patrimonials arqueològics existents en la zona, sent necessari la realització de sondejos mecànics baix supervisió arqueològica per a poder determinar les dues qüestions.

Desde la consideración del **patrimonio etnológico**, las medidas correctoras propuestas son oportunas respecto a la conservación y puesta en valor de los pozos, por tanto se deberá contemplar en el Estudio de Impacto Ambiental o Anexo Patrimonial que se presente la citada medida para dar por aprobado el impacto respecto al patrimonio etnológico. Por otra parte, en caso de modificación de los límites territoriales o de otros cambios del proyecto, deberá hacerse un nuevo estudio con las propuestas necesarias en caso de verse afectado remitiéndolo a esta Dirección General para su aprobación

Respecto al **patrimonio paleontológico**, la incidencia del proyecto no va a ser en principio significativa. No obstante, cabe recordar que cualquier hallazgo paleontológico de interés relevante que se realizase durante la ejecución del proyecto deberá ser comunicado a esta Conselleria, o a los ayuntamientos implicados según lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.”

5. Consta en l'expedient Informe de la Confederació Hidrogràfica del Xúquer de 12 de setembre de 2012, amb entrada el 18/09/2012 (NRE 2150), en relació amb la justificació de la suficiència de recursos hídrics i altres qüestions, que informa favorablement el Programa als efectes prevists en l'article 25.4 del T.R. de la Llei d'Agües i article 19.2 de la LOTUP.

Afegir en quant a la suficiència de recursos hídrics, que l'Ajuntament de Pedreguer, en data del l'informe emes per la CHJ, estava tramitant expedient de concessió d'aigües subterrànies, Ref. 2011CP0054, en la Partida OCAIVE, del T.M. de Pedreguer, amb destinació a l'abastiment, us domèstic i industrial. Actualment consta ja atorgada Resolució favorable de l'expedient de Concessió d'Aigües Subterrànies de 8/03/2013 (2011CP0054-130308-NotifResol) que indica les característiques de la captació a inscriure en el Registre d'Aigües, i ja es disposa l'aprovació de l'Acta de reconeixement final de les obres i instal·lacions de la Concessió d'Aigües subterrànies renovables en la Partida Ocaive, del Terme Municipal de Pedreguer amb destinació a proveïment i us industrial, per resolució de la Confederació Hidrogràfica, de data 15/02/2013, amb entrada el 25/10/2013 (NRE 2754), condicionant l'aprofitament sota les següents condicions: - Disminució del cabal instantani de 80,48 l/s a 33,3 l/s.

6. Sol·licitat informe sobre la necessitat o no d'avaluació ambiental estratègica,



Ajuntament de Pedreguer

consta Acord de la Comissió d'Avaluació ambiental en sessió de data 14/03/2013, amb entrada en aquest Ajuntament el 19/04/2013 (NRE 1038) que conclou:

“

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:

- 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.**

7. En data 15 d'octubre del 2013, es rep acord adoptat per la Comissió d'Avaluació Ambiental en sessió celebrada el 19 de setembre de 2013, relatiu a la resolució complementària del Pla Parcial Sectors industrials 5, 6 i 7, en el terme municipal de Pedreguer perquè en prengueu coneixement i efectes oportuns, que conclou que l'actuació està afectada per risc d'inundació i la necessitat de realització d'un Estudi de Inundabilitat que determine la zona inundable i les mesures correctores a realitzar, si procediren i el seu corresponent reflex en el instrument d'ordenació urbanística. Previ a la aprovació definitiva del P.P. Sectors Industrials 5,6 i 7 de Pedreguer el citat Estudi haurà de comptar amb l'informe favorable de l'òrgan competent en la matèria.

En data 7/02/2014 (NRE 998), te entrada en l'Ajuntament, Resolució de 31/03/2014 ((REF. Exp. EI-2013-238), de la Subdirecció General d'Ordenació,

Ajuntament de Pedreguer



Ajuntament de Pedreguer

Planificació, i Actuacions Territorials Estratègiques (Direcció General d'Avaluació Ambiental i Territorial), per la que s'aprova l'Estudi d'inundabilitat del P.P. dels Sectors 5,6 i 7 de les NNSS de Pedreguer, al considerar suficientment complides les previsions contingudes en el PATRICOVA.

Informar al que el Projecte d'Urbanització deu de donar compliment a les mesures establides en l'Estudi de Inundabilitat i aprovades per Conselleria consistents en realització de 5 col·lectors de recollida i guiat d'aigües pluvials, entre altres.

8. En quant a les vies pecuàries, consta informe condicionat de data 11.10.2012 del Tècnic de Gestió Forestal de la Secció Forestal (N/Ref: CCG/AAP/Base EIA 35/2012), amb entrada el 29/10/2012 (NRE 2459). Segons informe emes per l'Arquitecte municipal : "La Colada de Oquins a la Llosa creua el sector en sentit Nord- Sud, amb una amplària legal i necessària de 5,00 metres. De conformitat amb la Instrucció de data 7 de març de 2007 sobre vies pecuàries afectades per desenvolupaments urbanístics, la superfície no computarà a l'efecte del càlcul d'aprofitament tipus. **La via pecuària es modifica novament pel que procedeix sol·licitar nou informe. Es classifica la via pecuària com a Sòl No Urbanitzable de Protecció (Xarxa primària Parc Públic Natural).**

9. En data 3 de juliol de 2012 NRE 1538 consta contestació del Cap del servei Javier Bon en el qual s'indica entre uns altres: que l'actual línia àrea de mitja tensió des d'on es preveu alimentar els sectors no té capacitat suficient per a poder atendre la potència. Després de la reunió mantinguda 11 de març de 2013 amb totes les parts implicades a l'efecte de concretar la millor solució per a l'electrificació dels dos Polígons Industrials a Gata de Gorgos i Pedreguer, mitjançant escrit de data 11/03/2013 se sol·licita per part d'ambdues alcaldies a IBERDROLA DISTRIBUCIÓ ELÈCTRICA, que emeta informe sobre la possible alternativa de la construcció d'una Subestació transformadora a l'efecte de dotar de subministrament a tots dos polígons. En data 24 de gener del 2014, *NRE 199, s'emeta nou informe per part d'Iberdrola Distribució Elèctrica, indicant la necessitat de la realització d'una subestació que posteriorment haurà de ser cedida a l'empresa distribuïdora de la zona. Segons les condicions imposades per Iberdrola, al no disposar de projecte, s'estima el valor de les subestacions per la companyia subministradora (4.653.120 €) més els costos de terrenys, redacció de projectes i adreces d'obres, suposant un total de 5.000.000 €, sent el repartiment amb Gata del 50 %, es considera un valor benvolgut de 2.500.000 €.

Quart.- Contingut del Programa.

De conformitat amb l'art. 117.4 de la Llei 16/2005, Urbanística Valenciana, l'execució d'actuacions integrada és sempre pública, corresponent a l'Administració decidir la seua gestió directa o indirecta. Per la seua banda l'art. 119.2 de la LUV preveu que la responsabilitat d'executar les Actuacions Urbanístiques, d'acord amb el que disposa l'art. 117.4, pot ser assumida per la pròpia Administració, en l'exercici de les seues competències, per mitjà de gestió directa.

D'acord amb l'art. 128, apartat primer de la LUV (en la seua redacció donada pel Decret Llei 1/2008, de 27 de juny, del Consell, de mesures urgents per al foment de la vivenda i el sòl), en el cas de gestió directa, els ajuntaments podran formular Programes d'Actuació Integrada, redactant d'ofici la totalitat o part de la



Ajuntament de Pedreguer

documentació expressada en l'article 126 — Açò és la documentació comprensiva de l'Alternativa Tècnica -.

Afig el seu apartat segon que, si la iniciativa municipal pretén la gestió directa, l'alternativa tècnica haurà de contindre la documentació prevista en l'article 126, si bé no seran preceptius els continguts que es refereixen les lletres f) (relativa al Projecte d'Urbanització) i i) (relativa a Inventari preliminar de construccions, plantacions i instal·lacions la demolició de les quals, destrucció o eradicació exigisca la urbanització.). La proposició jurídic-econòmica haurà de contindre els documents previstos en l'article 127, amb les excepcions que es deriven dels nombres següents. No és exigible, en el dit mode de gestió, la determinació d'un coeficient de canvi per a la retribució en sòl, que es determinarà en el Projecte de Reparcel·lació, d'acord amb els criteris de valoració establits en la legislació estatal de sòl. Si s'establirà en la proposició el coeficient de canvi, tindrà valor merament informatiu. Així el contingut de la documentació que ha d'incloure la proposició jurídic-econòmica ve determinat en l'article 127 apartat 1 i 2, no obstant l'article 125.4 determina que, quan l'Ajuntament actue per gestió directa, per si mateixa o a través dels seus organismes, entitats o empreses de capital íntegrament públic, no serà aplicable el que disposen els articles 126, f) i i) i 127.1.a).

D'altra banda, segons el que estableix l'art. 125.5 de la LUV, en els municipis que no tinguen pla general i aquells dels quals les normes subsidiàries de planejament no hagueren sigut homologades d'acord amb la disposició transitòria primera de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de l'activitat urbanística, (com és el cas que ens ocupa), els programes d'actuació integrada inclouran un document de justificació de la integració territorial, ajustat al que estableix l'article 74 de la present Llei.

Per tant, d'acord amb la normativa mencionada i concordant del Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística, aprovat per Decret 67/2006, 19 de maig, de la Comunitat Valenciana; quan l'Ajuntament actua per gestió directa, no serà aplicable el que preveuen els articles 126.f),i) i en el 127.1.a), i la

DOCUMENTACIÓ INTEGRANT DELS PROGRAMES PER AL DESENVOLUPAMENT D'ACTUACIONS INTEGRADES serà la següent:

1. ALTERNATIVA TÈCNICA (articles 126 LUV per remissió article 128.1 LUV):

A).- Identificació del document de planejament que regule l'ordenació detallada a desenvolupar, si el mateix estiguera ja aprovat amb anterioritat al concurs per a la selecció de l'urbanitzador. En qualsevol altre cas, l'alternativa tècnica haurà d'anar acompanyada necessàriament d'un document de planejament que incloga una proposta d'ordenació detallada per a l'àmbit del programa. (article 126.A de la LUV).

- El municipi de Pedreguer compta amb Normes Subsidiàries encara vigents, que van ser aprovades per la Comissió Territorial d'Urbanisme amb data 29 de març de 1983 i publicades en el Butlletí Oficial de la Província d'Alacant amb data 17 de maig de 1983. D'acord amb la Llei d'urbanisme de 1976. En elles es definixen les normes urbanístiques per a Sòl Urbanitzable Industrial (Clau 5) (art. 3.3..3).

Tots els municipis de la Comunitat Valenciana han de comptar amb el seu propi pla general. Així, segons l'art. 38.a) de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, Urbanística Valenciana, els Plans Generals són instruments d'ordenació



Ajuntament de Pedreguer

urbanística integral d'àmbit municipal que, a més, ha de diferenciar clarament un doble contingut: l'ordenació estructural i l'ordenació detallada. El municipi de Pedreguer actualment està tramitant el Pla General, però mentre no comptem amb l'aprovació definitiva, tota modificació de les Normes Subsidiàries ha de ser aprovada per la Generalitat, al no distingir aquestes l'ordenació estructural de la detallada.

Per altra banda aquestes NNSS no s'ajusten a la Llei 16/2005, de 30 de desembre, Urbanística Valenciana, pel que segons en l'Article 125.5 de la Llei 16/2005, els municipis que manquen de pla general i que les seues les normes subsidiàries de planejament no hagueren sigut homologades conforme a la disposició transitòria primera de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de l'activitat urbanística, els programes d'actuació integrada inclouran un document de justificació de la integració territorial, ajustat al que estableix l'article 74 de la present llei. Pel que es poredis tramitar conjuntament el Document de Justificació de L' Integració Territorial i Pla Parcial.

- S'acompanya en document annex el **DOCUMENT DE JUSTIFICACIÓ DE LA INTEGRACIÓ TERRITORIAL**, de conformitat amb l'exigència determinada en l'art. 125.5 de la LUV.

La seua documentació és la següent, segons el que estableix l'article 74.4 de la Llei 16/2005:

- a) de caràcter informatiu:
 - Memòria informativa i justificativa, amb anàlisi territorial de la incidència de la nova urbanització en el conjunt del territori i justificació de la suficiència de l'ampliació prevista de la xarxa primària per a atendre les demandes de la nova urbanització i l'impacte territorial induït per esta, amb especial referència a la seua connexió viària, abastiment d'aigües, depuració d'abocaments i residus, connexió amb les xarxes de servicis i, si és el cas, infraestructures de captació i potabilització d'aigües.
 - Plànols informatius de conjunt, a escala d'ordenació detallada, que juxtaposen la urbanització proposada amb l'estructura urbana dels sectors limítrofs de sòl urbanitzable prèviament classificat, si els haguera.
- Plànols informatius del terreny afectat pel nou sector i del seu entorn d'influència, amb la seua base cadastral i identificació d'afeccions de tota índole.
- Plànols, a escala de Pla General, descriptius de la incardinació del sector en el conjunt del terme municipal i de l'ordenació prèviament vigent, amb el grau de detall exigible a un avanç de Pla General, que comprega la totalitat del terme municipal o una altra superfície igual o major a la d'esta quan siga preferible l'anàlisi comprensiva de territori entre diversos termes. En ella s'identificaran els elements de la xarxa primària de nova previsió junt amb els existents o prèviament previstos, assenyalant els que han de ser obtinguts i, si és el cas, executats amb càrrec a l'actuació per ser necessaris per a la seua integració territorial. Així mateix es delimitarà el sòl no urbanitzable que ha de ser preservat de la urbanització i, si

Ajuntament de Pedreguer



Ajuntament de Pedreguer

és el cas, cedit, per a fer sostenible el desenvolupament urbà proposat.

- Estudi de l'impacte mediambiental de la nova urbanització respecte als sòls protegits, a l'aptitud del terreny i els seus riscos naturals, el patrimoni històric cultural, les vies pecuàries i altres béns demaniais, el consum de recursos, emissió de contaminants i protecció d'aqüífers, així com els altres documents reglamentàriament exigibles per a sotmetre el Projecte a avaluació del seu impacte mediambiental.

b) de caràcter normatiu i vinculant:

- Complement de les directrius d'evolució urbana i ocupació del territori.
 - Plans d'ordenació estructural, no sols referits al sector sinó a un àmbit territorial que incloga, com menys, l'espai de relació entre aquell i els principals nuclis urbans del propi terme municipal, i, si és procedent per proximitat, dels termes limítrofs, els sòls no urbanitzables als que es dispense nou tractament protector i els elements de la xarxa primària sobre els quals incidisca o puga tindre repercussions el desenvolupament urbanístic proposat.
 - Mesures correctores de l'impacte mediambiental.

La necessitat legal de realitzar aquest Document ve establida en l'Article 125.5 de la Llei 16/2005, ja que en els municipis que manquen de pla general i que les seues normes subsidiàries de planejament no hagueren sigut homologades conforme a la disposició transitòria primera de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de l'activitat urbanística, els programes d'actuació integrada inclouran un document de justificació de la integració territorial, ajustat al que estableix l'article 74 de la present llei.

Tal com consta en la pròpia memòria del document e informe de l'Arquitecte: No és obligatori sol·licitar la Cèdula Territorial d'Urbanització ja que el Programa no modifica l'ordenació estructural ni proposa nova classificació de sòl urbanitzable.

Segons informe de l'arquitecta: Respecte de les determinacions d'integració territorial no s'aprecia objecció alguna, ni incompliment de normativa. No obstant açò, han d'esmentar-se els següents aspectes:

- No és obligatori sol·licitar la Cèdula Territorial d'Urbanització ja que el Programa no modifica l'ordenació estructural ni proposa nova classificació de sòl urbanitzable.
- Es compleix amb el Planejament en vigor, ordenant l'àmbit previst i ja ocupat en part, per naus industrials, per a millorar les connexions de tot tipus, especialment les viàries.
- Destaca per la seua importància que una de les principals actuacions previstes en la present proposta és resoldre la connexió del PAI amb la carretera nacional 332. Finalment la solució adoptada en consens amb el Ministeri de Foment i l'Ajuntament de Gata de Gorgos consisteix a implantar de 50 metres de diàmetre interior en el centre dels dos sectors, connectant-les mitjançant el desdoblament de la CN 332. Amb el desdoblament es passa d'un carril per sentit sense separació



Ajuntament de Pedreguer

a dos carrils per sentit separats amb una mitjana. D'aquesta manera no es permet l'accés directe des de la CN 332 als polígons.

– S'acompanya en document annex **el PLA PARCIAL sectors 5, 6 i 7 de sòl urbanitzable.**

Tal com determina l'informe emés per l'Arquitecte Municipal, s'estableixen les determinacions de l'àmbit del nou sector, com són la seua ordenació detallada, classificació, qualificació, zonificació, aprofitaments.

Documentació: Conforme a l'art. 68 LUV, en relació amb l'art. 157 A 162 del Decret 67/2006, de 19 de maig, ROGTU integra els documents següents:

- a) Documents sense eficàcia normativa:
 - Document d'informació: Memòria i Plans. - Memòria justificativa.
- b) Documents amb eficàcia normativa:
 - Normes Urbanístiques. - Plans d'ordenació.
 - Catàleg de Béns i Espais Protegits o justificació d'innecessarietat.

Procediment: Tal com disposa l'art. 90.1 de la LUV, quan els Planes Parcial, de Reforma Interior i els Estudis de Detall siguen promoguts, d'ofici o a instància de particulars, amb motiu d'una actuació integrada, se sotmetran al règim establert en esta Llei per a l'aprovació dels Programes.

En tot cas, els Plans modificatius de l'ordenació estructural són sempre d'aprovació definitiva autonòmica (arts. 36.3 i 91.3 LUV).

En relació a aquest Pla Parcial, segons informe de l'arquitecte:

Respecte de les determinacions urbanístiques no s'aprecia objecció alguna, ni incompliment de normativa.

No obstant açò, han d'esmentar-se els següents aspectes:

- A continuació s'arregla el text referit a les NNSS, Article 3.3.3. Sòl urbanitzable industrial (clau 5)

L'ús preferent per a aquest tipus de sòl serà l'industrial, podent autoritzar-se amb caràcter accessori habitatges en blocs aïllats.

El desenvolupament d'aquest tipus de sòl es realitzarà mitjançant plans parcials, que abastaran un o varis dels **7 , 9 (*exped. modificació de *NNSS 1/91) sectors en els quals ha sigut dividit parell el seu desenvolupament i que queden definits en li pla d'Estructura General i Orgànica del Territori.

Normes Subsidiàries de Planejament Ajuntament de Pedreguer. 28
L'índex d'edificabilitat bruta de la zona, igual per a cada ús dels sectors de desenvolupament, es fixa en 0,8 metres quadrats de sostre per metre de sòl. El tipus d'edificació és el de naus o blocs aïllats o adossats, amb la façana en l'alineació del carrer.



Ajuntament de Pedreguer

En el Pla Parcial corresponent podrà establir-se una reculada de la façana respecte de l'alineació del carrer, sempre que l'espai resultant de la reculada quede obert, i destinat a l'aparcament de vehicles en bateria, i voreres o àrees enjardinades.

La parcel·la mínima serà d'1.000 400 (*expd. modificació de *NNS 1/99) metres quadrats.

L'altura màxima serà d'11 metres i només podrà ser sobrepassada per elements tècnics de les instal·lacions.

El tipus d'indústries i la proporció d'habitatges serà fixat en cada cas pel corresponent pla parcial.

L'ús permès en la zona és el següent:

Magatzems, comercial, oficines, esportiu, serveis, indústries de totes la categories, habitatges.

Per les seues circumstàncies especials es permetrà l'ús docent en el Polígon 2.2. (*expd. modificació de *NNS 1/00).

El percentatge de sòl que es podrà dedicar als usos permesos diferents de l'ús preferent vindrà especificat en el planejament que desenvolupe cada polígon i en cap cas podrà superar el 45% ** (*expd. modificació de *NNS 1/99)

En el Pla parcial es modifica la parcel·la mínima vigent actualment, 400 m2, per la parcel·la mínima reflectida inicialment en les NNS, 1000 m2."

- Part dels terrenys compresos en l'àmbit es troben afectats pel Pla d'Ordenació dels Recursos Naturals del Montgó. En concret, els terrenys situats al Nord de la CN-332, que es troben en les Àrees perifèriques d'Amortiguació d'Impactes, zona definida com a B.4. Àrees Urbanes i Urbanitzables. Pel que s'ha de sotmetre el planejament proposat **al tràmit d'avaluació d'impacte ambiental**, aplicant-se el que disposa l'art. 109. 4 del PORN del Montgó. El 25/03/2013 se rep escrit de la Direcció General d'Avaluació Ambiental i Estratègica, en el que s'acorda no sotmetre a Avaluació Ambiental Estratègica el Pla Parcial Sectors Industrials 5,6 i 7 per considerar que no té efectes significatius sobre el medi ambient.

Per tot això, com a documents annexos al Pla Parcial s'acompanya **Estudi d'Impacte Ambiental i informe Prospecció Arqueològica**, tal com exigeix la Llei 2/1989, d'Impacte Ambiental i Decret 162/1990.

- **S'acompanya ESTUDI D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA, i en document a banda de data octubre del 2009 informe separat redactat per la biòloga redactora de l'Estudi d'Integració Paisatgística, relatiu a RESULTATS DEL PLA DE PARTICIPACIÓ PÚBLICA DESPLEGAT** als efectes previstos en l'article 15 del Decret 120/2006, d'11 d'agost, del Consell, pel que s'aprova el Reglament de Paisatge de la Comunitat Valenciana, en relació amb els seus articles 13, 48, 52, 57 i 58 que s'integra en l'Estudi d'Integració Paisatgística annex al Pla Parcial. En el dit document, com a conclusions es determina, en el seu apartat 3: "A la vista dels resultats del Pla de participació Pública no és procedent modificar les conclusions i objectius de qualitat paisatgística marcats en l'estudi d'integració paisatgística a què pertanyen".

L'Estudi d'Integració Paisatgística no es modifica, contenint la documentació establida en l'Article 29 de la Llei d'Ordenació Territori i Protecció del Paisatge, i



Ajuntament de Pedreguer

l'Article 48.1 del Reglament de Paisatge.

Article 52. Contingut dels Estudis d'Integració Paisatgística.

El contingut dels Estudis d'Integració Paisatgística s'adaptarà al tipus de projecte i al paisatge on se situa, i inclourà:

1. Pla de Participació Pública
2. Descripció i definició de l'abast de l'actuació.
3. Delimitació de l'àmbit d'estudi i caracterització de les Unitats de Paisatge i dels Recursos Paisatgístics afectats, conforme a la secció 1 del capítol III del present títol.
4. Planes i projectes en tràmit o execució en el mateix àmbit.
5. Valoració de la Integració Paisatgística o justificació de compliment de les determinacions contingudes en els instruments de paisatge que li siguen aplicable, i especialment de l'Estudi de Paisatge o Catàleg de Paisatge.
6. La Valoració de la Integració Visual a partir d'una Anàlisi Visual de l'àmbit desenvolupat conforme a l'article 36.
7. La identificació dels impactes paisatgístics visuals i la previsió de la seua importància i magnitud.
8. les mesures d'integració i mitigació d'impactes i programa d'implantació.

La descripció de l'actuació objecte d'Estudi d'Integració Paisatgística, segons l'establert en l'Article 53. Abast i descripció de l'actuació, reflectirà els següents continguts:

- a) Antecedents del pla o projecte. Beneficis socials, econòmics i mediambientals del projecte i les conseqüències que es produirien en cas de no realitzar-se. Conclusions de possibles processos de participació realitzats.
- b) Descripció del pla o projecte, que inclourà com a mínim:
 - Localització de l'actuació i delimitació de l'àrea de l'estudi en plànols a escala 1/20.000. Descripció de tots els elements que componen l'actuació i que poden afectar al paisatge, incloent accessos, infraestructures, etc.
 - Identificació de cadascuna de les fases de l'actuació, incloent la fase de construcció.
 - Plantes, alçats i seccions de l'actuació.
 - Detalls de tots els elements i estructures que afecten la seua aparença externa, així com els materials, acabats, colors i textures.
 - El text descriptiu serà breu i concís limitant-se a explicar i a recolzar el material il·lustratiu.
 - Es presenta com a documentació integrant de l'Alternativa Tècnica **ESTUDI D'INUNDABILITAT** basant-se en el que disposa l'art. 23, de la normativa del PATRICOVA, que estableix en el seu apartat primer " El sòl urbanitzable classificat



Ajuntament de Pedreguer

pel planejament vigent que estiga afectat per risc d'inundació i que no compte amb un programa per al desenvolupament de les actuacions integrades aprovat definitivament, haurà de ser objecte d'un estudi d'inundabilitat específic amb caràcter previ a la seua programació", el dit estudi determina en la seua pàgina 18, que els cabals obtinguts per a cada una de les conques són molt importants i òbviament es traduïxen en un risc d'inundació, davant del que és necessari analitzar el que estableix l'apartat 2n del citat art. 23 del PATRICOVA en el sentit de: Que no és procedent la desclassificació total o parcial del sector ja que és possible incloure mesures de defensa contra les inundacions i la imposició de condicions a la forma i disposició de les edificacions per a evitar la seua inundació. El 15 d'octubre del 2013, es rep en l'Ajuntament acord adoptat per la Comissió d'Avaluació Ambiental en sessió celebrada el 19 de setembre del 2013, en el que s'estableix que prèvia a l'aprovació definitiva del pla parcial sectors industrials 5,6 i 7 de Pedreguer l'estudi d'inundabilitat haurà de comptar amb l'informe favorable de l'òrgan competent en la matèria. El 17 d'octubre del 2013 es remet el mencionat estudi d'inundabilitat a la Direcció General d'Avaluació ambiental i Territorial perquè emeta el mencionat informe.

En data 7/02/2014 (NRE 998), te entrada en l'Ajuntament, Resolució de 31/03/2014 ((REF. Exp. EI-2013-238), de la Subdirecció General d'Ordenació, Planificació, i Actuacions Territorials Estratègiques (Direcció General d'Avaluació Ambiental i Territorial), per la que s'aprova l'Estudi d'inundabilitat del P.P. dels Sectors 5,6 i 7 de les NNSS de Pedreguer, al considerar suficientment complides les previsions contingudes en el PATRICOVA.

Informar al que el Projecte d'Urbanització deu de donar compliment a les mesures establides en l'Estudi de Inundabilitat i aprovades per Conselleria consistents en realització de 5 col·lectors de recollida i guiat d'aigües pluvials, entre altres.

- S'acompanya **ESTUDI DE PROSPECCIÓ ARQUEOLÒGICA**. Consta en l'expedient Autorització de Prospecció Arqueològica de 25 de setembre de 2008, amb entrada el 30/09/2008 (NRE 4548) i notificació d'Informe patrimonial de la Conselleria de Cultura i Deportes de data 14/05/2010, amb entrada en aquest Ajuntament el 21/05/2010 (NRE 1950).
- Així mateix, es presenta com a documentació integrant de l'Alternativa Tècnica **ESTUDI DE CONDICIONS ACÚSTIQUES**, de conformitat amb l'art. 25 i concordants de la Llei 7/2002, de 3 de desembre, de la Generalitat Valenciana, contra la Contaminació Acústica.

Informar que consta informe de data 1 de juny de 2016, en sentit favorable per l'Enginyer Cap de la Demarcació de Carreteres del Estat de la C.V., segons resolució del Ministeri de Foment, Demarcació de carreteres de l'Estat a la Comunitat Valenciana. Unitat de Carreteres d'Alacant, amb entrada en aquest Ajuntament el 14 de juny de 2016 amb NRE 2442, en relació al **nou Estudi de Tràfic per als sectors 5,6 i 7 de les NNSS de Pedreguer (OQUINS) i el Polígon Plans de Gata de Gorgos, redactat en Febrer de 2016 per el ITOP D. Javier Cuenca Pérez.**

En quant al Estudi Acústic, comunicar que l'Estudi Acústic que consta presentat en



Ajuntament de Pedreguer

el Ministeri de Foment i informat favorablement per aquest, es l'estudi Acústic per al Polígon Plans de Gata de Gorgos, redactat en març de 2016. **Sense que l'informe de carreteres faja cap referència a l'Estudi Acústic per als sectors 5,6 i 7 de les NNSS de Pedreguer (OQUINS). Per tant, es considera que s'haurà d'aclarir si l'Estudi Acústic que consta presentat en l'ajuntament, de data febrer del 2008, es suficient per tal de demanar l'informe previ i preceptiu de Carreteres o si es considera necessària la realització d'un nou Estudi Acústic que assegures que els nivells sonors en els sector OQUINS de Pedreguer no superen els límits establerts per la Legislació Vigent i establisca les mesures de protecció acústica.**

B).-Àmbit de l'actuació integrada. (article 126.B de la LUV).

El mateix consta identificat en les NNSS com els sectors 5, 6 i 7 del sòl urbanitzable.

C).-Justificació del compliment de les condicions d'integració de l'actuació amb l'entorn. (article 126.C de la LUV).

La dita justificació obra en el Document de Justificació de la Integració Territorial.

D).-Existència o no d'agrupació d'interés urbanístic i, si és el cas, estatuts i acords socials de la mateixa. (article 126.D de la LUV).

Es fa constar que no existeix en l'àmbit AIU.

E).-Terminis que es proposen per al desenvolupament de l'actuació integrada, determinant-se tant el corresponent a les obres d'urbanització com a les obres d'edificació dels solars resultants. (article 126.E de la LUV).

En el Programa consta com a termini previst en el Projecte d'Urbanització el de 24 mesos.

F).- Projecte d'urbanització determinant-se el corresponent a les obres d'urbanització com a les obres d'edificació dels solars resultants. (article 126.F de la LUV).

D'acord amb el disposat en les articles 125.4 de la Llei Urbanística Valenciana, en relació a l'article 126.f) i 128.2 de la Llei Urbanística Valenciana 16/2005, no haurà de formar part del Programa, a executar per Gestió Directa n el Projecte Urbanització, ni el Projecte de Reparcel·lació. No obstant sense perjudi d'allò que s'ha determinat en l'art. 125.4 de la LUV, **s'adjunta el Projecte d'Urbanització en document annex.**

El projecte de reparcel·lació es tramitarà amb posterioritat , d'acord amb el disposat en el propi programa.

EL PROJECTE D'URBANITZACIÓ

Segons informe de l'Arquitecte:

“ El Projecte d'Urbanització resol l'enllaç dels serveis urbanístics amb els de la Xarxa primària que té capacitat suficient per a atendre'ls. Resol la connexió i integració de l'actuació en el seu entorn urbà.

Consta emès informe favorable en data 12/09/2012 de la CONFEDERACIÓ HIDROGRÀFICA DEL *XÚQUER, en relació amb la justificació de la suficiència de recursos hídrics, segons el determinat a l'art. 25.4 del Text refós de la Llei d'Aigües,



Ajuntament de Pedreguer

aprovat per Reial decret 1/2001, d'1 de juliol, i art. 19.2 de la Llei d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge, de la Comunitat Valenciana, 4/2004, de 30 de juny.

L'Ajuntament de Pedreguer ja disposa l'aprovació de l'Acta de reconeixement final de les obres i instal·lacions de la Concessió d'Aigües subterrànies renovables en la Partida *Ocaive, del Terme Municipal de Pedreguer amb destinació a proveïment industrial, per resolució de la Confederació Hidrogràfica, de data 15/02/2013, *NRE 2754, condicionant l'aprofitament sota les següents condicions:

- Disminució del cabal instantani de 80,48 l/s a 33,3 l/s.

En el projecte d'urbanització queda per desenvolupar solució per a l'electrificació dels dos Polígons Industrials a Gata de Gorgos i Pedreguer indicada per Iberdrola.

En data 3 de juliol de 2012 NRE 1538 consta contestació del Cap del servei Javier *Bon en el qual s'indica entre uns altres: que l'actual línia àrea de mitja tensió des d'on es preveu alimentar els sectors no té capacitat suficient per a poder atendre la potència. Després de la reunió mantinguda 11 de març de 2013 amb totes les parts implicades a l'efecte de concretar la millor solució per a l'electrificació dels dos Polígons Industrials a Gata de Gorgos i Pedreguer, mitjançant escrit de data 11/03/2013 se sol·licita per part d'ambdues alcaldies a IBERDROLA DISTRIBUCIÓ ELÈCTRICA, que emeta informe sobre la possible alternativa de la construcció d'una Subestació transformadora a l'efecte de dotar de subministrament a tots dos polígons. En data 24 de gener del 2014, *NRE 199, s'emet nou informe per part d'Iberdrola Distribució Elèctrica, indicant la necessitat de la realització d'una subestació que posteriorment haurà de ser cedida a l'empresa distribuïdora de la zona. Segons les condicions imposades per Iberdrola, al no disposar de projecte, s'estima el valor de les subestacions per la companyia subministradora (4.653.120 €) més els costos de terrenys, redacció de projectes i adreces d'obres, suposant un total de 5.000.000 €, sent el repartiment amb Gata del 50 %, es considera un valor benvolgut de 2.500.000 €.

Consta informe favorable de carreteres de data 15 de juliol del 2015, N/*REF:: 2P/10-3, *NE 2297, **una vegada esmenades una sèrie de deficiències a les quals s'ha de donar compliment en el Projecte d'Urbanització**, conclouent que: "per tant, sobre la base de l'establert, les conduccions hauran de situar-se en la zona d'afecció per darrere de la zona de servitud. Només podran autoritzar-se en la zona de servitud i el més lluny possible de la carretera, quan no siga possible portar-les fora de la mateixa i, a més, es destinen a la prestació d'un servei públic d'interès general o estiguen vinculades a serveis d'interès general. No es permetrà la instal·lació de la conducció per la zona d domini públic de la carretera. D'altra banda, no es permet, tampoc, el creuament de les conduccions pel lloc previst, ni tampoc es permet l'ús, amb caràcter general, de les obres de drenatge de l'autopista, havent de, per tant, cercar una altra alternativa per a la realització d'aquest creuament."

G).-Enunciat dels objectius complementaris que es proposen conforme a l'article 124.2, amb indicació expressa, si és el cas, dels compromisos d'edificació simultània a la urbanització que estiga dispostat a assumir per damunt del mínim legal. (article 126.G de la LUV).

Ajuntament de Pedreguer



Ajuntament de Pedreguer

Tenint en compte el fet que es tracta d'un PAI a executar per mitjà de gestió directa, el present paràmetre no ha d'entendre's d'aplicació.

H).-Mesures de control de qualitat i compliment de les normes de qualitat ambiental, si és el cas. (article 126.H de la LUV).

Tenint en compte el fet que es tracta d'un PAI a executar per mitjà de gestió directa, el present paràmetre no ha d'entendre's d'aplicació, si bé en el Projecte d'Urbanització es regulen mesures de control de qualitat. D'altra banda, en documentació annexa s'acompanyen els Estudis d'Impacte Ambiental, d'Integració Paisatgística, de Contaminació Acústica i de Prospecció Arqueològica, on es regulen normes de qualitat ambiental.

I).-Inventari preliminar de construccions, plantacions i instal·lacions la demolició del qual, destrucció o eradicació exigisca la urbanització. (article 126.I de la LUV).

D'acord amb l'article 125.4 de la LUV en relació amb el 126.I de l'esmentat text legal no s'exigeix la integració d'esta estimació preliminar en els programes de gestió directa.

El projecte de reparcel·lació forçosa del àmbit, que es tramita posteriorment haurà de contindre aquest document.

J).- Estimació preliminar i general d'aquelles despeses d'urbanització variables l'import dels quals, inclús sent repercutible els propietaris, no es puga determinar per la concurrència d'ofertes. (article 126.J de la LUV).

En el Programa consta que en el Projecte d'Urbanització s'arreglen el cost del propi de les obres d'urbanització del polígon i connexions exteriors amb l'excepció determinada per l'Enginyer redactor del Programa. La resta de les despeses remitent el Programa al Projecte de Reparcel·lació.

k).- Si la proposta de programa modificara l'ordenació estructural, haurà d'incorporar la documentació establida en els articles 72 a 74. (article 126.K de la LUV).

S'acompanya Document de la Justificació de la Integració Territorial per aplicació de l'article 126.5 LUV, encara que la proposta de programa no modifica l'ordenació estructural.

No es tramita el Projecte de Reparcel·lació.

2. PROPOSICIÓ JURÍDIC ECONÒMICA (art. 127 apartats 1 i 2 per remissió article 128.2 LUV, en relació amb l'art. 125.4):

1. La proposició jurídic-econòmica haurà d'incloure necessàriament la documentació relativa als aspectes següents:

a).- Regulació de les relacions de l'urbanitzador i els propietaris i, en particular, la modalitat de retribució al promotor i informació suficient que permeti als propietaris conèixer les conseqüències econòmiques que comporte per a ells la proposta i l'elecció de cada modalitat de retribució.

L'art. 127.1.a) LUV exigeix que en la documentació que integra la proposició jurídic-econòmica del PAI, ha de constar, necessàriament, entre altres aspectes, la regulació de les relacions de l'urbanitzador i els propietaris i, en particular, la



Ajuntament de Pedreguer

modalitat de retribució al promotor i informació suficient que permeta als propietaris conèixer les conseqüències econòmiques que comporte per a ells la proposta i l'elecció de cada modalitat de retribució.

Així mateix, l'art. 302.1 ROGTU disposa que, a més del contingut que els és propi d'acord amb l'establert en l'art. 127 LUV, les Proposicions Jurídic-Econòmiques dels PAI's hauran d'incloure la següent informació, que es considerarà suficient a l'efecte del que es disposa en l'apartat 1.a) del referit art. 127 LUV:

a) Expressió de les magnituds urbanístiques rellevants establides pel planejament que incidisquen en la determinació dels drets d'adjudicació, tals com a dimensions de parcel·la mínima de resultat, Aprofitament Subjectiu i superfície mínima de terreny d'origen necessaris per a resultar adjudicatari de parcel·la resultant o de quota indivisa.

b) Import global de les càrregues d'urbanització i del coeficient de bescanvi.
c) Informació sobre la possibilitat d'optar per la modalitat de retribució en diners, i manera, condicions i termini per a l'exercici d'aqueixa opció de retribució.
d) Estimació preliminar de la repercussió unitària per metre quadrat de les despeses variables i de la indemnització individualitzada que corresponga als interessats per construccions i plantacions que hagen de desaparèixer o per altres conceptes.

i) Fulla resumeixen de les dades econòmiques rellevants adaptada al model aprovat per la Conselleria competent en matèria de territori.

Com pot apreciar-se, l'art. 302 ROGTU permet optar per la modalitat de retribució en diners, la qual cosa permet que es pugui establir com a modalitat de retribució obligatòria el pagament en metàl·lic a través de quotes d'urbanització, d'acord amb les facultats que l'art. 163 LUV li reconeix a l'agent urbanitzador, entre les quals es troba la lletra c) del citat article, que preveu que l'urbanitzador pugui "Exigir que els propietaris li retribuisquen pagant-li quotes d'urbanització o cedint a favor seu terrenys edificables dels quals han de ser urbanitzats en desenvolupament de l'actuació".

Sense perjudi del que estableix l'art. 125.4 de la LUV, en el que se estableix que aquets apartat no resulta d'aplicació en els casos de Gestió Directa com el present, cal destacar que la proposta de programa conté un apartat denominat RELACIÓ ENTRE L'URBANITZADOR I ELS PROPIETARIS que textualment, entre altres indica:

"En la present proposta de Programa es planteja l'execució de les obres de urbanització per part de l'urbanitzador, sent retribuit pels propietaris de l'actuació per mitjà de del pagament en metàl·lic de les càrregues d'urbanització establides en este PAI.

L'administració municipals repercutirà les Càrregues d'Urbanització per mitjà de Quotes d'Urbanització.

Les quotes serà aprovades pel Ajuntament sobre la base de una memòria i compte detallat i justificada que es sotmetrà a audiència prèvia dels afectats o es tramitarà junt al projecte de reparcel·lació, de conformitat amb l'article 181.1 de la LUV....." ens remetem aquest,

Així mateix la proposta de programa conté un apartat denominat



Ajuntament de Pedreguer

GARANTIES, en el que es determina que “ se estarà a allò establert en l'article 128 de la Llei respecte al acord municipal on a mes del acord de gestió directa se inclourà la descripció detallada dels compromisos de Inversió i gestió que contrau l'administració actuant, sense perjudici que els propietaris han de compensar al Urbanitzador de totes les despeses derivats de l'actuació....”·

En relació a aquest apartat s'informa:

L'Article 128 Iniciativa pública en la formulació dels Programes, disposa:

1. Els Ajuntaments, mitjançant la seua organització pròpia o a través dels seus ens instrumentals, poden formular Programes d'Actuació Integrada, redactant d'ofici la totalitat o part de la documentació expressada en l'article 126, siga per a fomentar el seu desenvolupament per gestió indirecta o amb la finalitat d'escometre la seua gestió directa.

Si acorda la gestió directa d'aquells, el procediment s'iniciarà per acord del Ple que determine tal forma de gestió, que porta aparellada l'exclusió dels tràmits del concurs previstos en aquesta Llei per a la selecció de l'urbanitzador.

2. Si la iniciativa municipal pretén la gestió directa, l'alternativa tècnica haurà de contenir la documentació prevista en l'article 126, si ben no seran preceptius els continguts al fet que es refereixen les lletres f) i i). La proposició jurídic-econòmica haurà de contenir els documents previstos en l'article 127, amb les excepcions que es deriven dels nombres següents. No és exigible, en aquesta manera de gestió, la determinació d'un coeficient de bescanvi per a la retribució en sòl, que es determinarà en el Projecte de Reparcel·lació, d'acord amb els criteris de valoració establits en la legislació estatal de sòl. Si s'establira en la proposició el coeficient de bescanvi, tindrà valor merament informatiu.

L'elaboració d'aquesta documentació i l'execució del Programa podrà dur-se a terme ben directament pels serveis tècnics de l'administració o ens promotor, bé mitjançant la convocatòria d'un concurs per a l'adjudicació conjunta de l'elaboració del projecte i obra, sense perjudici que l'Ajuntament opte per qualsevol altra forma d'adjudicació que considere més convenient als interessos públics, d'acord amb la legislació de contractes del sector públic.

*3. L'acord municipal que decidisca la gestió directa de l'actuació haurà d'incloure necessàriament una descripció detallada dels compromisos d'inversió i gestió que contrau l'administració *actuante i la disponibilitat de recursos pressupostaris per a finançar l'actuació sense ingressar quotes d'urbanització, en previsió de la retribució en terrenys o de l'impagament d'elles, si més no siga parcialment, per un valor mínim equivalent al 5% de les càrregues d'urbanització.*

Quan l'urbanitzador siga un ens de l'administració o empresa de capital íntegrament públic, podrà substituir el compromís d'inversió i la disponibilitat de recursos pressupostaris descrits en el paràgraf anterior, per la garantia regulada en l'article 140 d'aquesta llei.

4. L'Administració que gestione directament el programa pot repercutir la totalitat de les càrregues d'urbanització previstes en aquesta Llei per als casos de gestió

Ajuntament de Pedreguer



Ajuntament de Pedreguer

indirecta, podent retribuir-se per qualsevol de les maneres en ella previstos.

El benefici empresarial, en els casos de gestió directa, només podrà percebre-ho l'urbanitzador que siga societat mercantil de capital íntegrament públic.

No regeix per a la gestió directa la limitació en la liquidació definitiva pel preu màxim al que es refereix l'article 127.2.i) d'aquesta Llei.

Igualment, en els supòsits de gestió directa procedirà el cobrament anticipat de les quotes d'urbanització corresponents al cost de les obres l'execució de les quals es trobe prevista en els tres mesos següents a la seua emissió.

5. Per a la selecció de l'empresari constructor, quan s'actue mitjançant gestió directa, no s'aplicaran les regles establides en els articles 120 i 160 d'aquesta Llei, havent d'observar-se les determinacions de la legislació de contractes del sector públic.

6. Quan la forma de retribució queda establida de forma imperativa en el Programa, podrà formar part de l'alternativa tècnica el corresponent Projecte de Reparcel·lació, que es tramitarà amb aquella. En tal cas, el deure informació al fet que es refereix l'article 166 d'aquesta Llei queda substituït per l'avís d'inici del procediment, sempre que continguen la informació del citat article en el que resulte d'aplicació a la gestió directa, amb expressa indicació que en ell es tramita també el Projecte de Reparcel·lació.

*7. L'Administració autonòmica podrà assumir la iniciativa de formulació de Programes per al desenvolupament d'una actuació integrada a fi d'escometre la seua gestió directa d'acord amb el previst en els articles 89, 118.b) i concordants de la present Llei, havent de tenir-se per Administració competent i *actuante a la pròpia Generalitat.*

En tal cas, resultaran igualment d'aplicació les regles establides en els apartats precedents del present article, així com qualsevol un altre que en la present Llei regule la gestió directa municipal."

En similars terminis es pronuncia l'article 270 del Decret 67/2006, de 12 de maig, del Consell pel qual s'aprova el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística (ROGTU) que estableix també que l'acord que decidisca la gestió directa de l'actuació haurà d'incloure necessàriament una descripció detallada dels compromisos d'inversió i gestió que contrau l'administració actuant i la disponibilitat de recursos pressupostaris per a finançar, tan sols parcialment, l'actuació sense ingressar quotes d'urbanització, en previsió de la retribució en terrenys o de l'impagament a elles. Quan es tracti d'empreses de capital íntegrament públic la disponibilitat de recursos pressupostaris es garantirà mitjançant certificació de suficiència econòmica amb càrrec al pressupost de l'empresa de capital íntegrament públic a través de la qual la Generalitat realitza les actuacions, havent d'acreditar la suficiència econòmica fins a la finalització de l'actuació.

Així, d'acord amb l'apartat 3 del article 128 de la LUV i article 270 del ROGTU, per a exposar al públic i aprovar el PAI es necessari i preceptiu l'acreditació prèvia del compliment de l'article 128.3 de la Llei Urbanística Valenciana i article 270 del



Ajuntament de Pedreguer

Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística (ROGTU), i vistes les al·legacions presentades en relació als aspectes econòmics i pressupostaris de l'expedient, es per tot això, que resulta preceptiu l'informe favorable del departament d'intervenció que acredite el compliment dels requisits establerts en els citats articles:

- 1r) Descripció detallada dels compromisos d'inversió i gestió que contrau l'administració actuant.
- 2n) La disponibilitat de recursos pressupostaris, per finançar l'actuació sense ingressar quotes d'urbanització, en previsió de la retribució en terrenys o de l'impagament d'elles, ni que sigui parcialment, per un valor mínim equivalent al 5% de les càrregues d'urbanització.

La proposta de programa conté a més un apartat denominat **COMPROMISOS**, ens remetem aquest,

b) Acreditació de la titularitat i identificació gràfica i registral dels terrenys, dins de l'àmbit de l'actuació i a disposició de l'urbanitzador, siguen de la seua propietat o d'altres propietaris amb què tinga contracte suficient, que hagen de quedar afectes, amb garantia real inscrita en el Registre de la Propietat, al compliment de les obligacions pròpies del dit urbanitzador, en ocasió de la firma del contracte, per a assegurar l'execució dels objectius imprescindibles o complementaris del programa. L'afecció es traslladarà a les finques de resultat que s'adjudiquen després de la reparcel·lació.

La Proposició Juridic-Econòmica remet al Pla Parcial, on figura el pla parcel·lari superposat en el de planta general. **D'altra banda, caldria afegir la relació de parcel·les amb referències cadastrals i titulars i assenyala que en el Projecte de Reparcel·lació s'haurà d'incloure l'acreditació de la titularitat i el seu corresponent pla de finques inicials.**

c) Full resum de les dades econòmiques rellevants segons model que s'aprove reglamentàriament.

2. La Proposició Juridic-Econòmica inclourà la documentació necessària per a determinar amb claredat les magnituds econòmiques del programa, diferenciant els aspectes següents:

a) Pressupost de licitació de l'obra d'urbanització: amb l'abast **previst en l'article 168.1.A i B.**

S'estableix el següent resum de l'estimació econòmica:

- Pressupost Licitació del Projecte d'Urbanització.....10.106.510,45 €.
- Pressupost estimat de la part proporcional corresponent a Pedreguer per les obres de desdoblament de la CN-332, incloent redacció de projecte, realització de les obres i direcció facultativa, amb IVA (21%). Al no disposar del projecte s'estima un cost total de 2.000.000 €, i que el repartiment siga al 50%.....1.000.000,00 €
- Pressupost estimat de les obres de passarel·la sobre la CN-332, incloent redacció de projecte, realització de les obres i direcció facultativa. Al no disposar del projecte s'estima un valor estimat (sense IVA)

Ajuntament de Pedreguer



Ajuntament de Pedreguer

de.....	500.000,00 €
- Pressupost estimat de la part proporcional corresponent a Pedreguer per les obres de necessàries per a la connexió elèctrica, segons les condicions imposades per IBERDROLA, incloent la redacció de projecte, adquisició dels terrenys, realització de les obres i direcció facultativa. Al no disposar del projecte s'estima el valor benvolgut de les instal·lacions de la sub-estació per la companyia subministradora (4.653.120 €) mes els costos de terrenys, redacció dels projectes i adreces d'obres, suposant un total de 5.000.000 €, i que el repartiment siga al 50%, per la qual cosa es considera un valor benvolgut (sense IVA) de.....	2.500.000,00 €
- Taxa de connexió a la xarxa general de sanejament.....	785.764,86 €
- Redacció i adreça dels projectes tècnics del PAI.....	368.998,16 €
- Despeses de gestió en la tramitació del PAI.....	100.000,00 €
- Benefici empresarial.....	0,00 €
- Total.....	15.361.2,47 €

El pressupost de licitació de l'obra d'urbanització és de **15.361.2,47 €**

Al ser un PAI per Gestió Directa, no es aplicable segons regulació establida, en especial el dispostat en el Decret Llei 1/2008 sobre iniciativa pública per a la formulació de programes, ni el coeficient de canje, ni el benefici de l'urbanitzador, ni la carrega de urbanització entesa com a màxim respecte de les quanties establides en el Programa d'actuació integrada i a mes s'imposa la forma de retribució en metàl·lic.

b) Cost de projectes: cost de redacció i direcció dels projectes tècnics, especificant cada projecte, que es referix l'article 168.1.C.

S'especifica la redacció del Programa, Estudi d'Impacte Ambiental, Estudi de Contaminació, Estudi Acústic, Estudi de Paisatge e Estudi d'Inundabilitat.

El cost dels projectes es fixa en la Proposició Juridic-Econòmica en 368.998,16 €.

c) Despeses de gestió: despeses de gestió de l'urbanitzador, calculats en un percentatge del que represente la suma de les partides corresponents a conceptes anteriors.

Esta partida ha d'establir-se d'acord amb el que disposa l'article 128.4 LUV modificat pel decret llei 1/2008, de 27 de juny, del Consell, amb remissió a l'article 127.2.e), i en els apartats c) i d) (ambdós *in fine*), de l'article 168.1 de la LUV. S'estableixen com a estimatius 100.000 €.

d) Benefici de l'urbanitzador.

El benefici empresarial, en els casos de gestió directa, només podrà percebre-ho l'urbanitzador que siga societat mercantil de capital íntegrament públic (article 128.4 LUV modificat pel decret llei 1/2008, de 27 de juny, del Consell, de mesures urgents per al foment de la vivenda i el sòl).

e) Càrregues d'urbanització: càrregues d'urbanització que l'urbanitzador es compromet a repercutir, com a màxim, als propietaris afectats pels conceptes anteriorment expressats.

Encara que res estableix la Proposició Juridic-Econòmica cal fer constar que no regeix per a la gestió directa la limitació en la liquidació definitiva pel preu màxim a



Ajuntament de Pedreguer

què es referix l'article 127.2.e) d'esta Llei, segons el que estableix l'article 128.4 de la LUV.

f) Coefficient de canvi: part alíquota de l'aprofitament objectiu, expressada en tant per u, que correspon a l'urbanitzador en concepte de retribució en sòl per les càrregues d'urbanització, aplicable respecte als propietaris acollits a la dita modalitat de retribució.

En la Proposició que no es fixa coeficient de canvi. En efecte, no és exigible, en gestió directa, la determinació del coeficient de canvi per a la retribució en sòl, que es determinarà en el Projecte de Reparcel·lació, d'acord amb els criteris de valoració establits en la legislació estatal de sòl. Si s'establira en la Proposició el coeficient de canvi, tindrà un valor merament informatiu. (article 128.2 LUV modificat pel decret llei 1/2008, de 27 de juny, del Consell, de mesures urgents per al foment de la vivenda i el sòl).

g) Preu del sòl a l'efecte de canvi: preu del sòl a què, en coherència amb el coeficient de canvi, es descomptaran de les càrregues d'urbanització els terrenys d'aquells propietaris que retribueixen amb ells a l'urbanitzador.

Consta en la Proposició que es concretarà en el Projecte de Reparcel·lació.

h) Finançament: condicions de finançament oferides per l'urbanitzador per al pagament de les quotes d'urbanització aquells propietaris que acollits a elles, si és el cas, recolzades per una entitat financera degudament registrada.

En la Proposició Juridic-Econòmica consta que el finançament s'ha de concretar en l'acord a què es referix l'article 128.4, que entenem que és, el de l'article 128.3 LUV.

S'haurà de concretar per acord del Ple, d'acord amb l'informe previ emes per part d'Intervenció.

Quart.- Procediment General.

La tramitació de Programes d'iniciativa municipal seguirà els tramites arreglats en l'article 128 de la Llei 16/2005, de 30 de desembre Urbanística Valenciana, així com els arts. 269.2, 270 i següents del Decret 67/2006, de 12 de maig, del Consell pel qual s'aprova el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística. Així mateix, caldrà ajustar-se a allò que s'ha disposat amb caràcter general en la Llei 30/1992, de 26 de novembre.

1. Iniciació (Art. 128.3 LUV, 269.2 i 270 ROGTU):

L'acord municipal que decidisca la gestió directa haurà d'incloure necessàriament:

Descripció detallada dels compromisos d'inversió i gestió que contrau l'administració actuant i la disponibilitat de recursos pressupostaris per a finançar, tan sols parcialment, l'actuació sense ingressar quotes d'urbanització, en previsió de la retribució en terrenys o de l'impagament d'elles tan sols siga parcialment, per un valor mínim equivalent al 5% de les càrregues d'urbanització.

S'haurà de justificar prèviament per certificat expedit pel secretari-interventor el compliment previ de l'article 128.3 i article 270 del



Ajuntament de Pedreguer

ROGTU.

2. Informació pública de la iniciativa de gestió directa (Art. 272 ROGTU), i suspensió de l'atorgament de llicències (Art. 101.2 LUV):

Al no tractar-se d'un procediment selectiu, **s'exposarà al públic conjuntament l'Alternativa Tècnica i la Proposició Juridic-Econòmica.**

La informació pública es realitzarà en els termes determinats en l'article 272 del ROGTU, Orde de 26 d'abril de 2007, i article concordants respecte a la legislació ambiental, en el que es determina que al no tractar-se d'un procediment selectiu, s'exposarà al públic per mitjà d'ANUNCI CONJUNT DE L'ALTERNATIVA TÈCNICA I LA PROPOSICIÓ JURÍDIC ECONÒMICA (oberta) publicat en el DIARI OFICIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA i, simultàniament o amb posterioritat, en un diari no oficial d'àmplia difusió en la localitat (art. 272.1.1º ROGTU).

L'anunci d'informació pública farà constar la possibilitat de formular al·legacions al contingut de la documentació **en el termini de 45 dies** a comptar de l'endemà a l'última publicació de l'anunci o des de la recepció de l'avís si és posterior. L'anunci haurà de fer referència expressa al règim de gestió directa adoptat per a l'actuació urbanística proposta i, en conseqüència, a no haver-hi lloc ni a la presentació d'alternatives tècniques ni proposicions juridicoeconòmiques.

A més, es remetrà notificació formal i individualitzada als interessats i als que conste en el Cadastre com a titulars de drets afectats per l'actuació proposada (art. 272.1.2.º ROGTU).

La notificació individual de l'aprovació provisional haurà de practicar-se a quants interessats resulten afectats per les modificacions introduïdes. Així mateix es recorda la necessitat de sol·licitar novament els pretinets informes sectorials de les administracions públiques i demes inetrssetas que tinguen competència en la matèria,

En l'anunci d'informació pública es farà constar la possibilitat de formular al·legacions al contingut de la documentació anteriorment assenyalada en el termini de 45 dies a comptar de l'endemà a l'última publicació de l'anunci o des de la recepció de l'avís si és posterior. L'anunci haurà de fer referència expressa al règim de gestió directa adoptat per a l'actuació urbanística proposta i, en conseqüència, a no haver-hi lloc ni a la presentació pels particulars de proposicions en competència, d'alternativa tècniques ni proposicions juridicoeconòmiques.

De conformitat amb el que disposa l'article 101 apartat segon de la LUV: " L'acte administratiu pel que se sotmet a informació pública un Pla o Programa determinarà, la suspensió de l'atorgament de llicències en aquelles àrees del territori objecte del projecte de planejament exposat al públic les noves determinacions de les quals suposen modificació del règim urbanístic vigent, sense que siga necessari ni exigible que la dita resolució assenyale expressament les



Ajuntament de Pedreguer

àrees afectades per la suspensió, encara que si l'adopció de l'acord exprés d'imposar-la i el tipus de llicències afectades per la suspensió.”

3. Aprovació provisional (art. 273, LUV).

Conclusos els tràmits d'exposició pública i contestació d'al·legacions, l'Ajuntament-Ple resoldrà sobre l'aprovació provisional del PAI per gestió directa, estimant o desestimant les al·legacions presentades, i amb introducció de les rectificacions que crega oportunes i remetent l'expedient complet a Conselleria instant la seua aprovació definitiva.

4. Aprovació definitiva

Finalitzades les actuacions anteriors, l'expedient es remetrà a la Conselleria d'Urbanisme per a la seua aprovació definitiva.

D'altra banda afegir que, tenint en compte que el Programa va acompanyat de Pla Parcial l'aprovació definitiva del PAI estarà sempre condicionada a l'aprovació definitiva del PLA PARCIAL, així com de tots els documents annexos al mateix. Igualment el Pla Parcial va acompanyat de DOCUMENT DE JUSTIFICACIÓ DE LA INTEGRACIÓ TERRITORIAL, que serà aprovat definitivament junt amb aquell, per la Conselleria competent en urbanisme.

Per tot això, l'eficàcia del Programa quedarà condicionada a l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament que l'acompanya. (article 273.4 del Decret 67/2006, de 12 de maig, del Consell, pel que s'aprova el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística, modificat pel Decret 36/2007, de 13 d'abril, del Consell, pel que es modifica el Decret 67/2006).ç

5. Respecte al òrgan Competent:

Per al sometiment a informació pública i la posterior aprovació provisional, l'òrgan competent serà el Ple, de conformitat amb l'article 22.2.c) de la Llei 7/85, de 2 d'abril, modificada per la Llei 57/2003, de 16 de desembre.

El quòrum requerit en l'Acord de sotmetiment als tràmits d'informació pública és el de majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació, de conformitat amb la nova redacció donada a l'art. 47.2. II de la Llei 7/85, de 2 d'abril, modificada per la Llei 57/2003, de 16 de desembre, que reserva el quòrum de majoria absoluta a la tramitació d'instruments de planejament general.

Per tot això, S'INFORMA:

A la vista de l'informe emès per l'Arquitecte Municipal de data 18 d'octubre del 2016, en el que s'indica com a conclusió, que: després d'indicar per part del redactor del referit Pla Parcial que s'ha donat compliment a les condicions derivades dels informes sectorials, procedeix l'aprovació inicial del Document de Justificació de la



Ajuntament de Pedreguer

Integració Territorial, Pla Parcial, Programa d'actuació integrada i Projecte de Projecte d'Urbanització, dels Sòls Urbanitzables Industrial 5, 6 i 7, i la seua exposició al Públic donat que es considera que s'han realitzat modificacions substancials en relació als documents anteriors. Tals ajustos impliquen la modificació del pla base de planta de tots els documents, així com del cost resultant del projecte d'urbanització i la consegüent repercussió en els paràmetres econòmics del Programa i del Projecte de Reparcel·lació.

I a la vista de l'informe emes pel departament d'intervenció de data 17 i 18 d'octubre de 2016.

La tramitació necessària per a procedir a l'aprovació del present instrument de planejament serà la següent:

1er. Justificar prèviament mitjançant informe favorable d'intervenció el compliment previ de l'article 128.3 i article 270 del ROGTU.

Aquesta justificació actualment no consta en l'expedient, segons informe de data 17 d'octubre de 2016 i nou informe de data 18 d'octubre que conclou en el seu apartat segon, que: "...Per tal de donar compliment a l'esmentat article 128 de la LUV, com a tramit inicial per a dur a terme l'exposició inicial del PAI Oquins, la modificació de crèdits 5/2016, haurà d'estar aprovada pel Ple de la Corporació i per majoria absoluta.

2n.- Una vegada realitzat els tràmits necessaris i justificat prèviament per mitjà d'informe favorable d'intervenció el compliment previ de l'article 128.3 i article 270 del ROGTU, procedirà sotmetre a informació pública, el PAI dels sectors 5, 6 i 7 de Sòl Urbanitzable Industrial Oquí, promogut per l'Ajuntament de Pedreguer per gestió directa, comprensiu de la documentació següent:

- Document de Justificació de la Integració Territorial.
- Pla Parcial.
- Programa
- Projecte d'urbanització.

Aquests, arpleguen les modificacions conseqüència de la proposta abans citada i anul·len i substituïxen als anteriorment presentats.

- Estudi d'Inundabilitat.
- Estudi de prospecció arqueològica.
- Estudi d'Impacte Ambiental.
- Estudi d'Integració Paisatgística i resultats del PPP.

La informació pública es realitzarà en els termes determinats en l'article 272 del ROGTU, Orde de 26 d'abril de 2007, i articles concordants respecte a la legislació ambiental, per mitjà d'anunci conjunt de l'alternativa tècnica i la proposició jurídica econòmica publicat en el D.O.G.V i, simultàniament o amb posterioritat, en un diari no oficial d'àmplia difusió en el municipi.

Així mateix, procedir simultàniament a la notificació formal i individualitzada de l'acord als interessats i als que conste en el Cadastre com a titulars de drets afectats per l'actuació proposada.

Ajuntament de Pedreguer



Ajuntament de Pedreguer

L'anunci d'informació pública farà constar la possibilitat de formular al·legacions al contingut de la documentació anteriorment assenyalada en el termini de 45 dies a comptar de l'endemà a l'última publicació de l'anunci o des de la recepció de l'avís si és posterior. L'anunci haurà de fer referència expressa al règim de gestió directa adoptat per a l'actuació urbanística proposta i, en conseqüència, a no haver-hi lloc ni a la presentació d'alternatives tècniques ni proposicions juridicoeconòmiques.

3r. Sol·licitar novament els informes sectorials dels diferents departaments i òrgans competents de les Administracions Públiques afectades en les seues competències respectives i informes de les empreses que gestionen o exploten infraestructures de servicis declarats essencials o d'utilitat pública.

4t. Notificar l'Acord als possibles interessats, inserir anunci en el DOGV, Tauler d'anuncis de l'Ajuntament i en un diari no oficial d'àmplia difusió en el municipi.

No obstant, la Corporació resoldrà el que estime convenient.

Pedreguer, La Tècnica de Gestió Urbanística, Eugenia J. Morera Esteve.
(signatura digital)