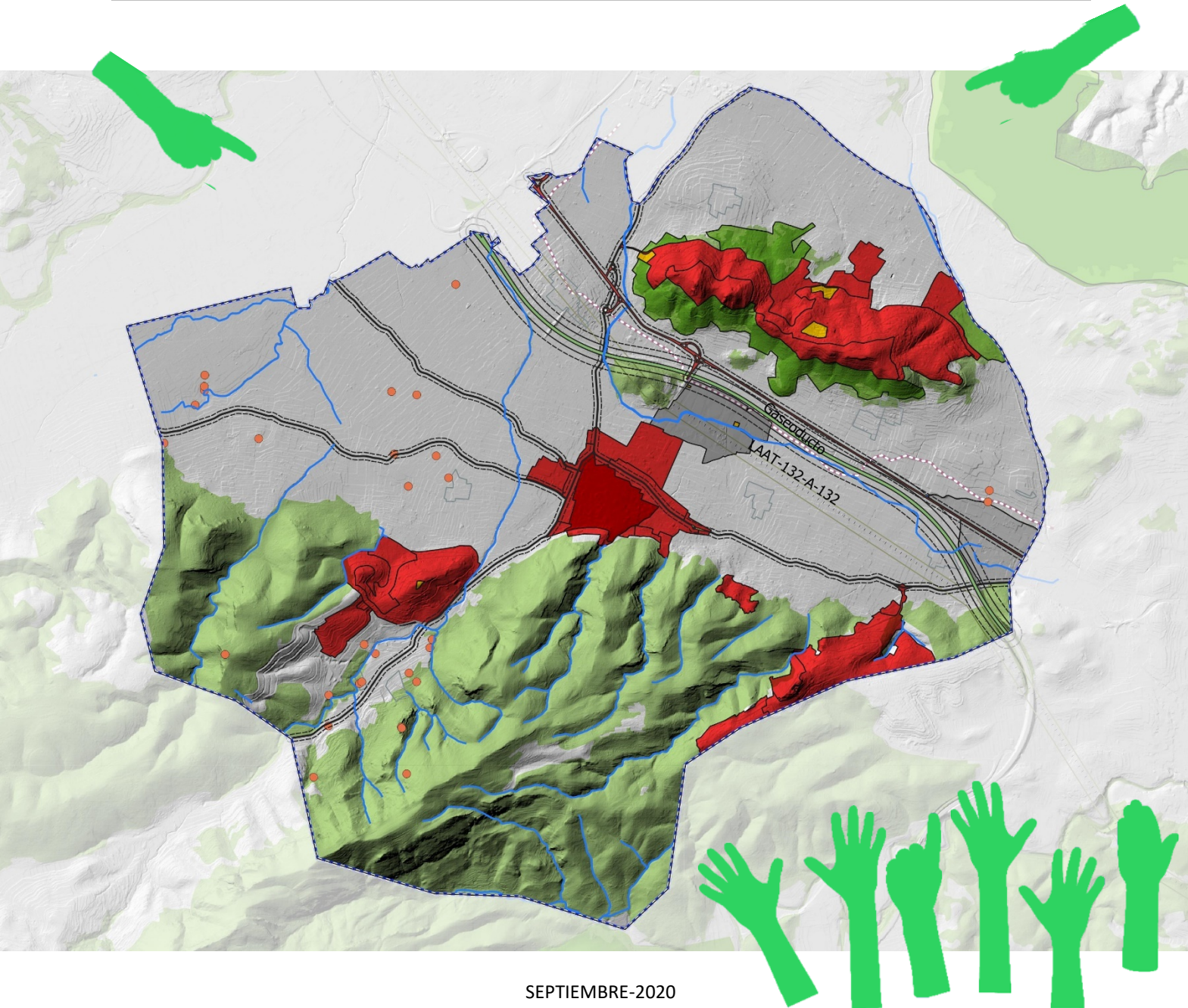




**DOCUMENTO PARA LA CONSULTA PREVIA DEL PLAN GENERAL  
ESTRUCTURAL Y DEL PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL  
MUNICIPIO DE PEDREGUER**



SEPTIEMBRE-2020



## ÍNDICE

---

|   |           |
|---|-----------|
| <b>DOCUMENTO PARA LA CONSULTA PREVIA DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL Y DEL PLAN DE ORDENACIÓN<br/>PORMENORIZADA DEL MUNICIPIO DE PEDREGUER .....</b> | <b>1</b>  |
| <b>ÍNDICE.....</b>  | <b>2</b>  |
| <b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>1.1. PROMOTOR.....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>1.2. DESCRIPCIÓN DEL TERRITORIO.....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>1.3. DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>1.4. PLANEAMIENTO PARCIAL Y DE DESARROLLO .....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>1.5. SUPERFICIES Y CAPACIDAD DE LAS NN. SS. VIGENTES.....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>1.6. ESTADO DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE .....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>1.7. OFERTA DE SUELO SUSCEPTIBLE DE SER EDIFICADO O URBANIZADO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.....</b>   | <b>9</b>  |
| <b>2. PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR CON EL NUEVO PLANEAMIENTO.....</b>  | <b>11</b> |
| <b>2.1. ADAPTACIÓN AL MARCO LEGAL VIGENTE .....</b>   | <b>11</b> |
| <b>2.2. POTENCIAR LAS FORTALEZAS Y RESOLVER LAS DEBILIDADES DEL MODELO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL VIGENTE.....</b>                                 | <b>11</b> |
| <b>3. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE LA APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO.....</b>  | <b>14</b> |
| <b>4. OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO.....</b>   | <b>15</b> |
| <b>5. SOLUCIONES Y ALTERNATIVAS POSIBLES .....</b>  | <b>19</b> |
| <b>5.1. ALTERNATIVA 0.....</b>  | <b>19</b> |
| <b>5.2. ALTERNATIVA PROPUESTA.....</b>  | <b>21</b> |
| <b>6. ORDENACIÓN PROPUESTA .....</b>  | <b>25</b> |
| <b>6.1. ORDENACIÓN PROPUESTA PARA EL PGE .....</b>  | <b>25</b> |
| <b>6.2. ORDENACIÓN PROPUESTA PARA EL POP.....</b>   | <b>26</b> |



## 1. INTRODUCCIÓN

El objeto del presente Documento es realizar la consulta previa prevista en el artículo 49.bis de Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante **LOTUP**), modificada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, y por la Ley 9/2019, de 23 de diciembre, de la Generalitat, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat, en relación con el Plan General Estructural y Plan de Ordenación Pormenorizada del municipio de Pedreguer.

Esta nueva fase de participación ciudadana, previa a la elaboración del Plan, tiene como objetivo conseguir un nivel más amplio de participación de los ciudadanos en las fases previas de elaboración de los documentos urbanísticos.

A los efectos de que los ciudadanos puedan realizar las aportaciones tanto al Plan General Estructural como al Plan de Ordenación Pormenorizada que se pretenden redactar, se detallan en este documento los siguientes aspectos:

- Los problemas que se pretenden solucionar con ambos Planes.
- La necesidad y oportunidad de la redacción de los citados Planes.
- Los objetivos del Plan General Estructural y Plan de Ordenación Pormenorizada
- Las posibles alternativas existentes.
- Por último, una posible propuesta de ordenación del Plan General Estructural y del Plan de Ordenación Pormenorizada

Se pretende pues, con este proceso obtener información proporcionada por el ciudadano, establecer las preferencias de la población, detectar los recursos y problemática existentes en el ámbito de estudio, detectar la aceptación por la población, y por último detectar las fortalezas y debilidades de la propuesta tal como son percibidas por la población.

### 1.1. PROMOTOR.

El Ayuntamiento de Pedreguer está interesado en la tramitación del Plan General Estructural y del Plan de Ordenación Pormenorizada en su término municipal.

De acuerdo con la Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente (incorpora las Directivas 2003/4/CE y 2003/35/CE), este documento ambiental puede ser publicado en la página web del municipio, así como en la de las distintas administraciones afectadas, sin perjuicio de las excepciones planteadas por su artículo 13. En conformidad con este artículo, los datos personales o confidenciales han sido excluidos de este documento.



## 1.2. DESCRIPCIÓN DEL TERRITORIO

El municipio de Pedreguer se ubica en el norte de la comarca de la Marina Alta. Su término municipal limita: al Norte con los términos municipales de Beniarbeig, Ondara y Denia; al Sur con los términos municipales de Alcalalí, Xaló, Lliber y Gata de Gorgos; al Este con los términos municipales de Gata de Gorgos y Denia; y al Oeste con los términos municipales de Beniarbeig, Benidoleig y Alcalalí.

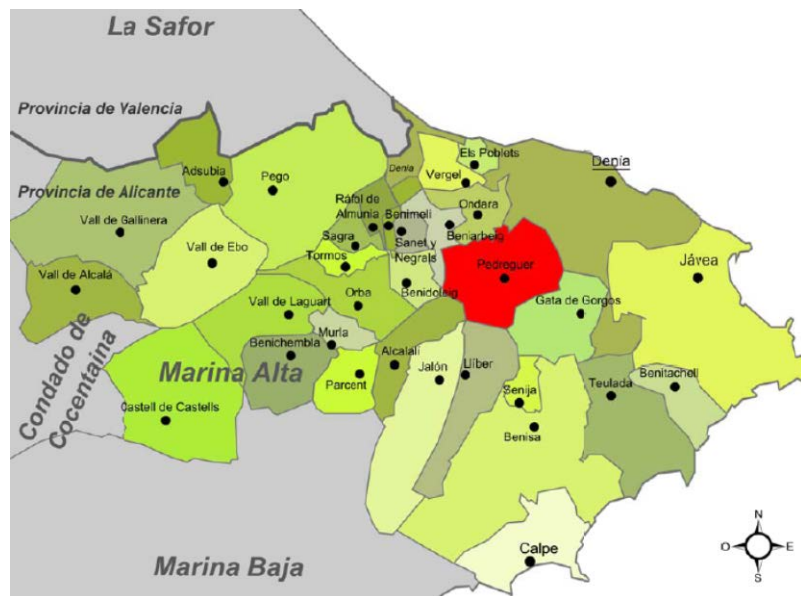


Figura 1.1. Situación comarcal

El término municipal de Pedreguer tiene una extensión es de 2.967,96 hectáreas. Su altitud varía entre los 33 m sobre el nivel del mar en el límite norte del término municipal, junto al término municipal de Denia y los 500 m sobre el nivel del mar en la cota más alta de la sierra del Castell de la Solana situada en el sur del término municipal, junto al termino municipal de Xaló.

El término de Pedreguer, de forma irregular, presenta dos zonas claramente diferenciadas: el 60 % está compuesto por una planicie, que ocupa la zona norte del término municipal, en la que destaca como único accidente geográfico la montaña de la Sella (Picachos); el 40 % restante lo constituye la sierra del Castell de la Solana, últimas estibaciones de la Cordillera Penibética, ubicada al sur del término municipal.

Por el centro lo cruzan los siguientes barrancos: barranc de la Cova, barranc de la Alberca, barranc de la Murta (o del March), barranc de la Parra, barranc del Assegador, barranc de la Llosa, barranc dels Poets, barranc de les Fonts, barranc de Morchama, barranquet de Aqualós, barranc del Cafe y otros barrancos de menor importancia.

El casco urbano está situado en el centro del término municipal. Existen tres núcleos urbanos separados del casco histórico, formados por urbanizaciones de uso estacional: La Sella, Montepedreguer y La Solana.

Su población actual es de 7.699 habitantes. (Fuente: INE)

Pedreguer se halla cerca de la costa; sus principales vías de comunicación son la carretera nacional N-332 y la autopista AP-7, que articulan todo el litoral valenciano sirviendo de conductoras de los grandes flujos comerciales y turísticos; y las carreteras comarcales CV-720 (que lo une con los municipios de Alcalalí y Xaló), CV-733 (que lo une con Benidoleig), CV-732 (que lo une con Beniarbeig y Gata de Gorgos) y CV-724 (que lo





une con La Jara y Denia). La comunicación con las capitales de provincia se realiza por la N-332 o la AP-7, encontrándose Alicante a 98 km y Valencia a 98 km de distancia.

Pedreguer carece de comunicación por ferrocarril. El más cercano es el ferrocarril de vía estrecha Alacant-Dénia, que funciona como tren turístico, que, aunque atraviesa en una pequeña porción el término municipal de Pedreguer, no tiene paradas en él.

### 1.3. DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El municipio de Pedreguer cuenta con un planeamiento general vigente formado por unas Normas Subsidiarias de Planeamiento, del tipo "b", tal como se definían en el artículo 91 del Reglamento de Planeamiento redactadas por el Ingeniero de Caminos Canales y Puertos D. Juan Ferrer Marsal y aprobadas el 29 de marzo de 1983.

Dichas Normas Subsidiarias se realizaron al amparo de la Ley del Suelo de 1975 y del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana de 1976.

La descripción de la ordenación de las Normas Subsidiarias vigentes es la siguiente:

**A). SUELO URBANO.** Las NN. SS. de 1983 clasificaron 255,51 has de suelo urbano, dividido en tres núcleos: el casco urbano propiamente dicho, con una superficie de 65,30 has y dos urbanizaciones separadas del casco urbano, denominadas: Montepedreguer y La Sella, con una superficie de 190,21 has. Las zonas de ordenación urbanística del suelo urbano son:

- A) ZONA 1-a. SUELO URBANO TRADICIONAL. Que constituye el núcleo más antiguo del municipio. Se corresponde con el sistema de ordenación por alineación de vial y tipología en manzana cerrada. Predominan las manzanas con dos plantas de altura, pero hay algunas con tres plantas y una de hasta cuatro plantas (sobre todas ellas se permite siempre la creación de la cambrá tradicional) y uso global residencial. En dicha zona se delimita un espacio protegible por protección ambiental que es el casco urbano.
- B) ZONA 1-b. ENSANCHE. En la zona del ensanche se permiten los siguientes tipos edificatorios:
  - Edificación entre medianeras
  - Edificación en bloques abiertos
  - Edificación unifamiliar aislada
  - Edificación industrial
  - Equipamiento comunitario.

Las alturas permitidas varían desde dos hasta cinco.

- C) ZONA-2. PLAN PARCIAL MONTEPEDREGUER. Las normas subsidiarias de 1983 respetan las ordenanzas de dicho Plan Parcial redactado con anterioridad a ellas, con algunas matizaciones. Hay dos zonas: la de viviendas agrupadas y la de viviendas aisladas en parcela; con dos plantas de altura máxima y uso global residencial.
- D) ZONA-3. PLAN PARCIAL LA SELLA. Las normas subsidiarias de 1983 modifican y regularizan el perímetro del Plan Parcial aprobado en 1977. Se distinguen dos zonas: edificación intensiva y edificación extensiva; con dos plantas de altura máxima y uso global residencial.



Existen delimitadas 3 Unidades de Ejecución (polígonos de actuación, indicativos) en el suelo urbano, para la gestión del nuevo acceso vial desde la CN-332. No hay definidas explícitamente áreas de reparto ni aprovechamiento tipo.

**B) SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN.** Las NN. SS. de 1983 clasificaron tres tipos de suelo apto para la urbanización: el Residencial, el Turístico y el Industrial.

En el residencial se fija una edificabilidad bruta de 1,10 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, una densidad de 75 viv/ha y como usos permitidos establece: Residencial plurifamiliar, Oficinas, Comercial concentrado y Servicios Generales. La superficie de este suelo es de 20,63 has.

En el turístico se fija una edificabilidad bruta de 0,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, una densidad de 10 viv/ha y como usos permitidos establece: Residencial familiar, Residencial plurifamiliar, Hotelero, Comercial y Servicios propios. La superficie de este suelo es de 370,60 has.

En el Industrial se fija una edificabilidad bruta de 0,80 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y como usos permitidos establece: el industrial y con carácter accesorio el de viviendas en bloques aislados. La superficie de este suelo es de 78,50 has.

**C) SUELO NO URBANIZABLE.** El resto del suelo del término se clasifica como no urbanizable con una superficie de 2.308,76 has, de las que 1.939,15 son de suelo no urbanizable agrícola y forestal y 369,61 has lo son de suelo no urbanizable agrícola especial. Se hace referencia también a espacios protegibles por protección paisajística y se incluyen: los Picaxos de la Sella, una zona de la Montanya Gran y la zona dels Molinets.

En la tabla que sigue se resumen las superficies de cada clase de suelo en las NN. SS de 1983, tras la importante desclasificación de suelo apto para la urbanización y su paso a suelo no urbanizable de especial protección:

**NN. SS. 1983 (Tras la desclasificación de 2008)**

| CLASE DE SUELO          | CALIFICACIÓN                 | SUPERFICIE<br>(Has) |          | PORCENTAJES<br>% |        |         |
|-------------------------|------------------------------|---------------------|----------|------------------|--------|---------|
|                         |                              | PARCIAL             | TOTAL    | PARCIAL          | TOTAL  | GENERAL |
| SUELO URBANO            | Casco Urbano                 | 65,30               | 255,51   | 25,56            | 2,15   | 8,42    |
|                         | Urbano pendiente de Ejecutar | 190,21              |          | 74,44            | 6,27   |         |
| SUELO APTO PARA LA URB. | Residencial                  | 20,63               | 163,98   | 12,58            | 0,68   | 5,40    |
|                         | Turístico                    | 64,845              |          | 39,55            | 2,14   |         |
|                         | Industrial                   | 78,50               |          | 47,87            | 2,59   |         |
| SUELO NO URBANIZABLE    | Agrícola y Forestal          | 1.939,15            | 2.614,52 | 74,17            | 63,91  | 86,17   |
|                         | Agrícola especial            | 369,61              |          | 14,14            | 12,18  |         |
|                         | Especial protección          | 305,755             |          | 11,69            | 10,08  |         |
| TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL |                              |                     | 3.034,00 | 100,00           | 100,00 |         |



#### 1.4. PLANEAMIENTO PARCIAL Y DE DESARROLLO

En desarrollo de este Planeamiento General se han aprobado 14 Modificaciones de las NN. SS; 7 Planes Parciales; 3 Modificaciones de Planes Parciales; 2 Planes Especiales; 3 Estudios de Detalle; y 2 Unidades de Ejecución en suelo urbano (uno de los polígonos de actuación delimitados en las NN. SS., más una Unidad de Ejecución de nueva delimitación).

#### 1.5. SUPERFICIES Y CAPACIDAD DE LAS NN. SS. VIGENTES

Las NN. SS. vigentes tras la importante desclasificación de suelo apto para la urbanización y su paso a suelo no urbanizable de especial protección, realizada mediante una modificación puntual de planeamiento en el año 2007, las superficies y densidades del planeamiento vigente quedan (computando a 2,5 habitantes por vivienda) como sigue:

| CLASE DE SUELO          | CALIFICACIÓN        | SUPERFICIE<br>(Has) |          | Densidad<br>viv/Ha | Nº de<br>viviendas | Nº de<br>habitantes |
|-------------------------|---------------------|---------------------|----------|--------------------|--------------------|---------------------|
|                         |                     | PARCIAL             | TOTAL    |                    |                    |                     |
| SUELO URBANO            | Casco + Ampliación  | 255,51              | 255,51   |                    |                    | 8.000               |
| SUELO APTO PARA LA URB. | Residencial         | 20,63               | 163,98   | 75                 | 1.547              | 3.868               |
|                         | Turístico           | 64,845              |          | 10                 | 648                | 1.620               |
|                         | Industrial          | 78,50               |          |                    | 0                  | 0                   |
| SUELO NO URBANIZABLE    | Agrícola y Forestal | 1.939,15            | 2.614,52 | 0                  | 0                  | 0                   |
|                         | Agrícola especial   | 369,61              |          |                    |                    |                     |
|                         | Especial protección | 305,755             |          | 0                  | 0                  | 0                   |
| TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL |                     |                     | 3.034,00 |                    |                    | 13.488              |

#### 1.6. ESTADO DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

##### EN SUELO URBANO.

De los tres polígonos de actuación previstos en las NN. SS., se ha gestionado uno, quedando los otros dos pendientes de desarrollo. En la actualidad existe un PAI, (Sector Sur: María López) que abarca una nueva unidad de ejecución en suelo urbano, aprobado.

Las unidades de ejecución (polígonos de actuación) del suelo urbano gestionadas desde la aprobación de las NN. SS. municipales vigentes y su grado de desarrollo son las siguientes:

- POLÍGONO DE ACTUACION II, NUEVO ACCESO (Incluye uno de los tres polígonos de actuación delimitados en las NN. SS). En la actualidad están aprobados los instrumentos de gestión y urbanización de la misma. Su grado de desarrollo es completo, en lo que se refiere a la gestión y urbanización de la misma, debiendo considerarse en el nuevo Plan General como suelo urbano consolidado. Se ha realizado por Gestión Directa.
- UNIDAD DE EJECUCIÓN C/ CANONGE VALERIA COSTA. En la actualidad está fase de gestión. Su grado de desarrollo es nulo, en lo que se refiere a la gestión y urbanización del mismo, debiendo considerarse en el nuevo Plan General como suelo urbano sujeto al régimen de actuaciones integradas.



- P.A.I. Sector Sur "María López". En la actualidad están aprobados los instrumentos de gestión y urbanización de la misma. Está pendiente el Proyecto de Reparcelación. Se ha realizado por Gestión Indirecta.

### **EN SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN.**

Los planes parciales desarrollados, desde la aprobación de las NN. SS. municipales vigentes y su grado de desarrollo son los siguientes: (los antiguos planes parciales de "La Sella" y "Montepedreguer" pueden considerarse a todos los efectos como suelo urbano, pues en ellos se puede actuar por actuaciones aisladas)

- PLAN PARCIAL "LA SOLANA-1". SECTOR 1 TURÍSTICO. Dicho sector se encuentra en ejecución. En la actualidad están aprobados los instrumentos de gestión y urbanización del mismo. Su grado de desarrollo es elevado, debiendo considerarse a todos los efectos en el nuevo Plan General como suelo urbano. En la gestión de este sector se ha cedido una superficie de parque natural, exterior al sector.
- PLAN PARCIAL "LES GALGUES". SECTOR 2.1 INDUSTRIAL. Dicho sector se encuentra completamente gestionado y urbanizado, debiendo considerarse a todos los efectos en el nuevo Plan General como suelo urbano.
- PLAN PARCIAL "NOU ALFÁS". SECTOR 1.1 RESIDENCIAL. Dicho sector se encuentra completamente gestionado y urbanizado, debiendo considerarse a todos los efectos en el nuevo Plan General como suelo urbano.
- PLAN PARCIAL. "LES GALGUES". SECTOR 1 INDUSTRIAL. Dicho sector se encuentra completamente gestionado y urbanizado, debiendo considerarse a todos los efectos en el nuevo Plan General como suelo urbano.
- PLAN PARCIAL "LES GALGUES-II". SECTOR 2.2 INDUSTRIAL. Dicho sector se encuentra completamente gestionado y urbanizado, debiendo considerarse a todos los efectos en el nuevo Plan General como suelo urbano.
- PLAN PARCIAL "LA SOLANA-II". SECTORES 2 y 3 TURÍSTICOS. Su superficie es de 778.189 m<sup>2</sup> de los que se han desclasificado 661.201 m<sup>2</sup>, mediante una modificación puntual de planeamiento. Quedan como urbanos 116.988, que corresponden con la Unidad de Ejecución UE-1 del Plan Parcial; dicha unidad de ejecución tiene aprobado el planeamiento de desarrollo y los instrumentos de gestión y urbanización de la misma, estando además completamente urbanizada. En el nuevo Plan General debe clasificarse como Suelo Urbano. En la gestión de este sector se ha cedido una superficie de parque natural, exterior al sector.
- PLAN PARCIAL "BORISSA". SECTOR 3 RESIDENCIAL. Dicho sector se encuentra completamente gestionado y urbanizado, debiendo considerarse a todos los efectos en el nuevo Plan General como suelo urbano.
- PLAN PARCIAL "MOLINETS". SECTORES 3 y 4 INDUSTRIALES. Se ha anulado el planeamiento urbanístico aprobado (Plan Parcial) al no haberse finalizado la gestión iniciada.
- PLAN PARCIAL "OQUINS". SECTORES 5, 6 y 7 INDUSTRIALES. Dichos sectores se encuentran en tramitación. En el nuevo Plan General debe clasificarse como Suelo Urbanizable en Ejecución.





## 1.7. OFERTA DE SUELO SUSCEPTIBLE DE SER EDIFICADO O URBANIZADO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

**A. SUELO PARA EDIFICAR.** Los solares vacantes en el suelo urbano, susceptibles de ser edificados son los que siguen:

| TIPO DE SUELO          | Nº DE PARCELAS | VIV. POTENCIALES |              | NAVES     |
|------------------------|----------------|------------------|--------------|-----------|
|                        |                | AISLADAS         | COLECTIVAS   |           |
| NUH                    |                |                  | 93           |           |
| ACA                    |                |                  | 450          |           |
| EDA1                   |                |                  | 607          |           |
| EDA2                   |                |                  | 138          |           |
| AIS-NA                 | 10             | 10               |              |           |
| AIS-CA                 | 8              | 8                |              |           |
| INC                    | 1              |                  |              | 1         |
| INMG1                  | 0              |                  |              | 0         |
| INMG2                  | 0              |                  |              | 0         |
| INMG3                  | 30             |                  |              | 30        |
| LA SELLA               | 76             | 76               |              |           |
| MONTEPEDREGUER         | 52             | 52               |              |           |
| MONTE SOLANA-1         | 117            | 117              |              |           |
| MONTE SOLANA-2         | 67             | 67               |              |           |
| COMETA ORBETA          | 17             | 17               |              |           |
| <b>TOTAL EXISTENTE</b> |                | <b>347</b>       | <b>1.288</b> | <b>31</b> |

Como se observa en el cuadro, en las tipologías de vivienda aislada o nave industrial, se recogen el nº parcelas pendientes de edificar (no su superficie); en el resto de tipologías, se ha calculado la superficie de las parcelas y tras aplicar la edificabilidad otorgada por el plan (o los parámetros edificatorios) y dividir por 100 m<sup>2</sup>t se han obtenido el nº de unidades de vivienda posibles.

Las posibilidades edificatorias del planeamiento vigente son pues de 347 viviendas unifamiliares en parcela individual; 1.288 viviendas colectivas en bloque aislado o entre medianeras y 31 naves industriales en bloque aislado o entre medianeras, a las que habría que añadir las que resultes del desarrollo del sector Oquins en tramitación.

### B. SUELO PARA URBANIZAR

En el planeamiento vigente quedan pendientes de urbanización dos zonas del suelo urbano:

- El PAI del denominado sector-Sur: María López que abarca una unidad de ejecución en suelo urbano. Se ha anulado el PAI tramitado, con lo que deberá iniciarse la programación de la UE.
- Una bolsa de suelo en la intersección de las calles Avda. Jaume I y Avda. Andreu Pons

En el suelo urbanizable, tras la desclasificación realizada, queda pendiente de urbanizar:

- Los sectores 5, 6 y 7 Oquins de uso industrial. En tramitación.



- El sector 2 de uso residencial. No tienen iniciada ninguna propuesta de programación.
- Los sectores 3 y 4 industriales "Molinetes". No tienen iniciada ninguna propuesta de programación (la que había presentada se caducó).



## 2. PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR CON EL NUEVO PLANEAMIENTO

### 2.1. ADAPTACIÓN AL MARCO LEGAL VIGENTE

Como ya se ha indicado en la introducción, el municipio de Pedreguer cuenta con un planeamiento general vigente formado por unas Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas el 29 de marzo de 1983, al amparo del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana de 1976.

Desde la aprobación del planeamiento a la actualidad, se ha creado la España de la Autonomías y se han aprobado tres leyes urbanísticas en la Comunidad Valenciana, además de diversa normativa de carácter sectorial; podemos decir pues, sin temor a equivocarnos que las NN. SS. no responden ni a las necesidades actuales del municipio, ni al marco normativo legal determinado por la legislación y planificación urbanística y sectorial vigente, ni a los sistemas de representación cartográfica actuales.

Por ello uno de los problemas que se pretenden solucionar con el nuevo Plan es el de dotar al municipio de instrumento de planeamiento actualizado, adaptado a las nuevas necesidades, a los nuevos usos, a la legislación territorial y urbanística vigente, a la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, a los Planes de Acción Territorial y a los sistemas actuales de representación cartográfica y de disposición al público de la información

### 2.2. POTENCIAR LAS FORTALEZAS Y RESOLVER LAS DEBILIDADES DEL MODELO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL VIGENTE.

#### A. FORTALEZAS

1. Existencia de un ecoparque para el tratamiento de los RSU. El ecoparque cuenta con protección y adecuación de su ámbito.
2. La dotación por habitante de zonas verdes en términos absolutos es suficiente.
3. El municipio ha elaborado la Agenda 21 Local.
4. Existencia de una adecuada red de caminos rurales y vías pecuarias. Dicha red deberá potenciarse, como itinerarios peatonales y ciclistas, como potencial de mejora del entorno rural y del medio ambiente, y su vinculación con el medio urbano.
5. Diversidad de actividades económicas en el municipio: agricultura, industria y servicios.
6. Potenciación y protección de la técnica constructiva de la Piedra en seco. Está técnica muy arraigada en la zona de la montaña de Pedreguer, ha sido recientemente declarada por la Unesco como Patrimonio de la Humanidad.



7. Existencia de una adecuada red de senderos peatonales. Dicha red se extiende en su mayor parte por la Montanya Gran.
8. Medio natural, paisaje y patrimonio como base para un turismo sostenible, respetuoso con el medio ambiente y no consumidor de recursos
8. Existencia de gaseoducto.
9. Riqueza del patrimonio natural y medioambiental, cuyo uso y gestión es clave en la generación de procesos sostenibles.
10. Consideración del sector primario como un posible activo económico.

## **B. DEBILIDADES.**

1. Desarrollo territorial disperso. El municipio de Pedreguer está constituido por un núcleo urbano compacto que aglutina el casco histórico y los ensanches, así como la totalidad de las zonas industriales existentes. Pero presenta además tres zonas urbanas de baja densidad muy alejadas del casco urbano y deficientemente comunicadas con él por medios no motorizados.

Además de los problemas de movilidad se generan también problemas de prestación de servicios.

2. Los diseminados de viviendas. En Pedreguer existe gran proliferación de viviendas unifamiliares de segunda residencia, la popular *Acaseta*, de crecimiento descontrolado por todo el suelo no urbanizable, pero en mayor medida en las partidas de Barranquet, Xara y Torre de Benimarmut, así como en los alrededores del casco urbano, ello provoca ya hoy, muchos problemas a la hora de planificar futuros crecimientos del casco actual, pues el crecimiento del mismo en cualquier sentido (en el sentido sur no es posible por la existencia de la Montanya Gran), conlleva la inclusión de muchas edificaciones con tipologías más propias del suelo extensivo que de ensanches de casco urbano.

Otro gran problema ocasionado por los diseminados de viviendas es su impacto ambiental, al carecer, en su inmensa mayoría, de sistemas de depuración efectivos.

3. Los diseminados industriales y terciarios. Existencia de numerosas empresas en lugares que no poseen los servicios mínimos necesarios, concentradas en su mayor parte en las inmediaciones de la carretera N-332.

Otro gran problema ocasionado por estos diseminados es su impacto ambiental, al carecer, en su inmensa mayoría, de sistemas de depuración efectivos.

4. Las urbanizaciones irregulares. Existen en el término municipal de Pedreguer dos urbanizaciones irregulares, que difieren de los diseminados de viviendas indicados en el punto 2 anterior en que éstos no se han asentado sobre una parcelación agraria sino sobre parcelaciones urbanísticas, dichas urbanizaciones son la "urbanización Cometa" y la "urbanización Rincón del Silencio"; está última es una parte de la urbanización (ilegal) realizada en el colindante término municipal de Benidoleig, que ha invadido el término de Pedreguer.

5. Existencia de zonas con Elevado riesgo de inundación. Aumento de los daños producidos por las inundaciones en las zonas inundables.





6. Explotaciones agrícolas de pequeña dimensión que dificultan las economías de escala.
7. Inadecuación de infraestructuras en algunas urbanizaciones residenciales por falta de planificación urbanística previa. En esta situación se encuentran la totalidad de las urbanizaciones extensivas separadas del casco urbano: Montesolana I y II, Montepedreguer y La Sella. Todas ellas carecen de sistema de saneamiento colectivo.
8. Inexistencia de ordenanzas municipales específicas para la protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, etnológico y natural.
9. No existe mapa de ruido de la localidad.
10. Existencia mayoritariamente de redes de alcantarillado unitaria.
11. Carencia de calidad y cantidad de zonas verdes, calles peatonales, aceras adecuadas, plazas públicas y carriles bici. Excesiva prevalencia del vehículo motorizado respecto del peatonal y de las bicicletas.
12. Pérdida, en las zonas cultivadas, de los canales naturales (barrancos, acequias, desagües) de esorrentía de las aguas de los macizos situados al sur del Municipio. Dichos canales naturales se interrumpen cuando atraviesan las carreteras CV-732 y CV-733, pues al estar estas zonas cultivadas se ha ido disminuyendo la sección de los mismos hasta hacerlos desaparecer o hacerlos coincidir con caminos. El resultado son caminos intransitables en época de lluvias, o grandes retenciones de agua por insuficiencia del dimensionado de las salidas de los barrancos.
13. Heterogeneidad en las alturas de las edificaciones existentes en el casco urbano.
14. Recursos sanitarios deficientes.
15. Escaso aprovechamiento del potencial de energías renovables. Falta de desarrollo de programas que favorezcan el uso eficiente de la energía y la implantación de energías renovables.



### 3. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE LA APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO.

De acuerdo con el artículo 44 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, corresponde al Ayuntamiento de Pedreguer la competencia de formulación y tramitación del Plan General Estructural y del Plan de Ordenación Pormenorizada de su término municipal, así como la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Pormenorizada; y corresponde a la Conselleria competente en materia de urbanismo la aprobación definitiva del Plan General Estructural.

**El Plan General Estructural** de Pedreguer tiene por objeto la ordenación integral del territorio del término municipal, adaptada tanto a Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, como al Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Define el modelo territorial y urbanístico del municipio, coordina y regula la localización espacial de los usos generales en todo el territorio municipal, clasifica el suelo, establece las condiciones básicas para su desarrollo y sostenibilidad y define zonas de distinta utilización del suelo, vertebrándolas mediante la infraestructura verde y la red primaria de dotaciones públicas.

**El Plan de Ordenación Pormenorizada** tiene por objeto el desarrollo y concreción de la ordenación estructural y regula el uso detallado del suelo y la edificación. La integran las determinaciones establecidas en la LOTUP y aquellas otras que no tengan específicamente asignado un carácter estructural.

Estos planes suponen la revisión completa de las NN. SS vigentes a las que sustituirán tras su aprobación definitiva.

Las NN. SS. no presentan soluciones adecuadas a la problemática urbanística actual y no disponen de mecanismos adecuados de gestión y programación.

Ambientalmente no recogen las determinaciones de la legislación territorial, urbanística y sectorial vigente: no delimita los espacios protegidos; no define el patrimonio cultural y natural; no define las zonas sometidas a riesgos; tampoco integra en la ordenación las nuevas infraestructuras estratégicas del territorio, no clasifica suelo para las nuevas demandas dotacionales, etc.

El planeamiento vigente basado en unos principios hoy superados proponía un modelo de ciudad dispersa, ubicando los crecimientos en los suelos de mayor valor ambiental y paisajístico e incluso de mayor riesgo de inundaciones.

A pesar de que la LOTUP en su disposición transitoria segunda, exime de la necesidad de adaptación del planeamiento general a sus determinaciones, por lo visto en los apartados anteriores procede su revisión y adaptación.

- 1. Los municipios no estarán obligados a promover un expediente de adaptación de su planeamiento urbanístico a la presente ley.*
- 2. Los planes generales, las normas subsidiarias de planeamiento y los proyectos de delimitación de suelo urbano aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley se asimilarán, a los efectos de su aplicación, al plan general estructural.*



## 4. OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO.

Con la revisión del planeamiento actual se pretenden alcanzar los siguientes objetivos:

### 1. Crecimiento moderado del suelo urbano y nulo del suelo urbanizable.

Tras el estudio de las parcelas vacantes del municipio y de la demanda registrada para los usos residenciales e industriales en los últimos años se propone:

- A) No clasificación de nuevos sectores de suelo urbanizable. Se propone no aumentar el suelo destinado a nuevos desarrollos urbanos.
- B) Consolidación y colmatación de los núcleos urbanos existentes. Se propone modificar la delimitación del suelo urbano existente, para ampliarla, con la finalidad de incluir únicamente las parcelas que reúnan la condición de solar en cumplimiento de la normativa vigente. El suelo urbano vacante existente es suficiente para dar cabida al crecimiento vegetativo de la población de Pedreguer más la inmigración prevista, durante el período de vigencia del Plan General.
- C) Se propone la reclasificación como Suelo No Urbanizable del resto del suelo apto para la urbanización "clave-2" de las actuales NN. SS. ubicado en la zona de l'Alfas, al estar afectado por riesgo de inundabilidad.
- D) Rehabilitación del patrimonio arquitectónico existente.

### 2. Protección efectiva de la "Montanya Gran", de gran interés ecológico, así como el resto del medio natural por su interés como reguladores del paisaje.

- A) Protección del dominio Hidrológico, para la protección de las cuencas y del dominio público hidráulico, evitar los procesos erosivos y los riesgos de inundación. Se han incluido en este tipo de suelo, los cauces de los barrancos de March, de la Cova, Alberca y otros barrancos y ramblas de menos importancia, así como las zonas de servidumbre de los mismos.
- B) PORN del Montgó. Se han protegido los suelos incluidos en el área de influencia del Plan de Ordenación de los Recursos naturales del Montgó
- C) Protección de los montes (protección Ecológico-Paisajística), para la preservación de los valores naturales o ecológicos, así como para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos; los sujetos a un régimen específico de protección o mejora conforme la legislación reguladora de la conservación de la naturaleza, flora, fauna, agua o del medio ambiente.
- D) De Protección Cultural, para la preservación de perspectivas o procesos ecológicos, diferenciando los entornos de Espacios naturales Protegidos, de núcleos de población y de itinerarios, así como para la preservación de yacimientos arqueológicos y de edificios, conjuntos o infraestructuras de valor histórico, artístico o etnográfico, así como su entorno inmediato.

La delimitación de este tipo de suelo se ha realizado aplicando las determinaciones del Estudio de Se han incluido también en esta clasificación, en cumplimiento de la normativa específica, las vías pecuarias existentes en el término municipal de Pedreguer.

La clasificación como suelo de especial proyección por motivos arqueológicos y por edificios protegidos no es incompatible con la clasificación como suelo urbano o urbanizable. Debiendo las licencias que se otorguen o los planes que se aprueben regular las condiciones para la protección efectiva del yacimiento, o en su caso de su excavación.



- E) De Protección de Infraestructuras, para el establecimiento de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de las estructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas. Esta categoría será compatible con cualquier otra de las previstas en esta zona (salvo especificación en contrario). Esta protección viene regulada e impuesta por la normativa sectorial correspondiente.

Se han incluido en esta clasificación la Autopista A-7 con su zona de afección, la carretera nacional N-332 y las carreteras comarcales CV-720, CV-724, CV-732 y CV-733 con sus zonas de afección, y los caminos rurales de dominio público existentes en el término municipal.

También se han incluido en esta clasificación las zonas de protección del cementerio y de las captaciones de agua para el consumo humano.

- F) De protección agrícola, que permita preservar las características de los suelos con mayor vocación agrícola.

Se recomienda que el PGE aumente la superficie del suelo protegido (Zona de la Montanya Gran, La Solana y otras de carácter forestal). Pero no se considera necesario proteger la totalidad del suelo no urbanizable.

### **3. Potenciación del modelo de ciudad compacta.**

Se elimina la posibilidad de creación de nuevas urbanizaciones alejadas del casco urbano, así como la posibilidad de crecimiento de las existentes. En las DEUTs, al considerar las posibilidades de reclasificación de suelo no urbanizable, se abogará por el crecimiento contiguo al núcleo urbano existente, en dirección a las zonas de Borissa-Galgues. No se podrá ampliar el suelo urbano existente en dirección l' Alfes. Tampoco se fomentará la unión entre la urbanización La Sella y el Casco Urbano.

### **4. Se clasifican como suelo no urbanizable común las zonas diseminados rurales existentes en las Partidas de Xara, Barranquet, Torre de Benimarmut, Rosers y Cometes, pero incluidas en áreas que deberán minimizar su impacto territorial.**

Se pretende, al amparo de lo dispuesto en el artículo 210 y ss. de la LOTUP, delimitar como zona urbanística diferenciada, en el suelo no urbanizable, los núcleos de viviendas consolidados que deben minimizar su impacto territorial, por haberse implantado en su mayor parte al margen de los procesos formalizados de urbanización y edificación: Pda. Rosers, Pda Cometes, Torre de Benimarmut, y zonas más consolidadas de las partidas Pda. Barranquet, Pda Xara y Pda. Borissa. Y ello con la finalidad de exigir que se minimice su impacto territorial mediante la implantación de las infraestructuras y servicios públicos que garanticen su mínima afección al medio ambiente.

No se incluye la denominada urbanización Cometa, ni las parcelas edificadas de la urbanización Rincón del Silencio de Benidoleig, incluidas en el TM de Pedreguer como suelo no urbanizable, sino como suelo urbano, al no cumplir los criterios de dicho artículo, en concreto el de parcelación agraria.

### **5. Ordenación y regulación de los asentamientos con características urbanas existentes: la "urbanización Cometa" y la "urbanización Rincón del Silencio".**

Se clasificarán como suelo urbano, pero se exigirá que minimicen su impacto territorial.

### **6. Solucionar la evacuación de aguas pluviales en todo el término municipal.**

Para ello se prevé en suelo no urbanizable la protección y recuperación del dominio público hidráulico. Así mismo se pretende solucionar los cuatro puntos problemáticos del término municipal recogidos en el PATRICOVA.





## **7. Proteger y potenciar el patrimonio histórico, arquitectónico, etnológico, arqueológico y natural.**

Es objetivo de este Plan, además de identificar los elementos de patrimonio histórico, arquitectónico, arqueológico y etnológico del término municipal de Pedreguer, que requieren su protección y preservación, regular en función de los distintos niveles de protección requeridos las posibles intervenciones en el mismo. Se incluyen en este tipo de protección los árboles más significativos existentes en el término municipal.

## **8. Protección del núcleo histórico de la población.**

Conservando tipologías, trama viaria, parcelario y edificaciones de interés. Se limita el crecimiento en altura de los edificios.

## **9. Creación de una trama de itinerarios peatonales y ciclistas.**

La concepción de una malla de interés ambiental y paisajístico de itinerarios municipales, poniendo en valor, de forma compatible con su preservación, el valioso patrimonio natural y cultural del término municipal de Pedreguer, como atractivo complementario de las actividades de ocio tradicionales y más intensas ubicadas en el litoral.

Se pretende por un lado la identificación y recuperación de las vías pecuarias existentes en el término municipal, como itinerarios peatonales o ciclistas para enlazar con la red de senderos existentes.

Por otro lado, se pretende también completar dichas vías mediante la creación de una trama de itinerarios peatonales y ciclistas que conecten los sectores de suelo extensivo con el casco urbano y los diferentes sectores entre sí, como alternativa al uso del vehículo rodado.

## **10. Creación de zonas de aparcamiento en el suelo urbano.**

Se pretende crear zonas de aparcamiento en el perímetro del suelo urbano consolidado, con la finalidad de resolver el acuciante problema del aparcamiento y al mismo tiempo reducir el tráfico en el núcleo urbano. Dichas zonas se ubicarán buscando siempre que no haya distancias peatonales superiores a 300 m entre las zonas de aparcamiento y las viviendas y que estas distancias se cubran, cuando sea posible, mediante aceras arboladas.

## **11. Reserva de suelo para vivienda de protección pública.**

La reserva de suelos para vivienda de precio asequible (precio tasado, protección oficial o promoción pública) en la zona de Borissa.

## **12. Protección efectiva del suelo agrícola.**

Hay que preservar a toda costa la zona agrícola restante, pues esta comarca tendrá interés turístico en la medida en que continúen existiendo los naranjales, aunque sean antieconómicos y haya que subvencionar su cultivo, pues proporcionan una gran calidad de vida, por la vista, la tradición, y el colchón que suponen entre zonas urbanizadas. Por ello bogamos por la consolidación y modernización de los regadíos existentes. Se prohíben en esta zona las edificaciones de tipo urbano e industrial.



### **13. Establecer las condiciones para la Urbanización del Suelo No Urbanizable.**

En la actualidad el suelo no urbanizable es todo aquel al que se le supone una aptitud para su transformación urbanística, si bien las condiciones en que dicha transformación es admisible deben ser establecidas por el planeamiento, y no dejarse al albur de la iniciativa privada. Por ello el presente plan establece las condiciones mínimas de desarrollo para los suelos no urbanizables, con el fin de evitar que las iniciativas urbanizadoras que puedan producirse carezcan de un marco de referencia y estén huérfanas de toda ordenación.

### **14. Patrimonio arquitectónico y edificaciones existentes.**

Se pretende permitir la recuperación del patrimonio arquitectónico existente incluido en el Catálogo de Protecciones.

Igualmente se pretende regular el régimen de uso de los edificios existentes en situación de fuera de ordenación respecto de los que no quepa la adopción de medidas de restitución de la legalidad, para evitar su deterioro y con él, el de la imagen urbana de Pedreguer.

### **15. Creación de un corredor de infraestructuras en el entorno de la zona de comunicaciones supracomarcales (Autopista A-7 y Carretera Nacional CN-332).**

Dada la configuración del término municipal de Pedreguer, (con el Parque Natural del Montgó al norte, y diferentes macizos montañosos al sur, y con una planicie central por la que discurren paralelamente, y no por azar, la autopista A-7 y la CN-332) que entendemos clave en la comarca, por formar parte de lo que podríamos denominar el "corredor Mediterráneo", es por lo que creemos muy importante proteger un espacio en paralelo con estas vías para futuras ampliaciones o para la introducción de nuevas comunicaciones, ya sea la prolongación hasta Alicante de la vía férrea proyectada hasta Denia, ya sea la construcción de nuevas autovías. Y ello por creer que el lugar idóneo para ello, pues más al norte el cada vez mas protegido Parque Natural del Montgó impide cualquier tipo de vía en su interior; y al sur existe una orografía muy poco conveniente para cualquier tipo de comunicación. La protección se realiza evitando que lo urbano se colmate alrededor de la carretera nacional 332 y ello la convierta en una travesía con la peligrosidad que ello implica, así como por las graves limitaciones de futuro que dicha colmatación de lo urbano alrededor de dicha carretera nacional comportaría, pues quedarían definitivamente abortadas nuevas posibilidades de ampliación de la misma.

### **16. Mantener el suelo industrial existente.**

Pedreguer ha sido tradicionalmente un municipio dedicado a la industria manufacturera; por otro lado, a pesar de no reunir unas condiciones como las Denia o Jávea para el desarrollo turístico, si tiene una posición preeminente respecto a las comunicaciones tanto intracomarcales, como supracomarcales (por su término pasa la autopista A-7, la carretera nacional N-332, así como los ferrocarriles de vía estrecha FEVE y el futuro ferrocarril de vía ancha), lo que convierte su término en una situación muy apetecido para la implantación de industrias, sobre todo de transformación. Con la potenciación de este tipo de suelo se pretende tanto la creación de una oferta alternativa al turismo, como una regulación del asentamiento de las industrias en el término municipal.

Se propone pues el mantenimiento de los sectores de uso industrial de las NN. SS. vigentes, con excepción de las zonas con riesgo de inundación.



## 5. SOLUCIONES Y ALTERNATIVAS POSIBLES

### 5.1. ALTERNATIVA 0

La alternativa 0 consiste en la no ejecución del presente Plan.

La Alternativa 0 es la que resulta de no realizar el Plan, es decir mantener el planeamiento vigente con las modificaciones del mismo y los planes tramitados, en tramitación o que se puedan tramitar con el Plan vigente.

Esta alternativa viene determinada por el planeamiento vigente definido en las NN. SS. Aprobadas en 1983, con la incorporación de las modificaciones realizadas y del planeamiento de desarrollo aprobado o en tramitación.

El modelo territorial derivado de esta alternativa se presenta en el plano "Alternativa-0. Modelo Territorial" a escala 1/10.000 del Documento de Información.

Las NN. SS. vigentes, en su documento inicial, contienen en su memoria el siguiente cuadro de superficies:

| CLASE DE SUELO          | CALIFICACIÓN                 | SUPERFICIE<br>(Has) |          | PORCENTAJES<br>% |        |         |
|-------------------------|------------------------------|---------------------|----------|------------------|--------|---------|
|                         |                              | PARCIAL             | TOTAL    | PARCIAL          | TOTAL  | GENERAL |
| SUELO URBANO            | Casco Urbano                 | 65,30               | 255,51   | 25,56            | 2,15   | 8,42    |
|                         | Urbano pendiente de Ejecutar | 190,21              |          | 74,44            | 6,27   |         |
| SUELO APTO PARA LA URB. | Residencial                  | 20,63               | 469,73   | 4,39             | 0,68   | 15,48   |
|                         | Turístico                    | 370,60              |          | 78,90            | 12,21  |         |
|                         | Industrial                   | 78,50               |          | 16,71            | 2,59   |         |
| SUELO NO URBANIZABLE    | Agrícola y Forestal          | 1.939,15            | 2.308,76 | 83,99            | 63,91  | 76,10   |
|                         | Agrícola especial            | 369,61              |          | 16,01            | 12,18  |         |
| TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL |                              |                     | 3.034,00 | 100,00           | 100,00 |         |

Y respecto a la capacidad del Plan, las NN. SS. vigentes, en su documento inicial, realizan la siguiente estimación: (adoptando para el cálculo 2,6 hab/viv):



| CLASE DE SUELO          | CALIFICACIÓN        | SUPERFICIE<br>(Has) |          | Densidad<br>viv/Ha | Nº de<br>viviendas | Nº de<br>habitantes |
|-------------------------|---------------------|---------------------|----------|--------------------|--------------------|---------------------|
|                         |                     | PARCIAL             | TOTAL    |                    |                    |                     |
| SUELO URBANO            | Casco + Ampliación  | 255,51              | 255,51   |                    |                    | 8.000               |
| SUELO APTO PARA LA URB. | Residencial         | 20,63               | 469,73   | 75                 | 1.547              | 4.022               |
|                         | Turístico           | 370,60              |          | 10                 | 3.706              | 9.636               |
|                         | Industrial          | 78,50               |          |                    | 0                  | 0                   |
| SUELO NO URBANIZABLE    | Agrícola y Forestal | 1.939,15            | 2.308,76 | 0                  | 0                  | 0                   |
|                         | Agrícola especial   | 369,61              |          | 0                  | 0                  | 0                   |
| TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL |                     |                     |          | 3.034,00           |                    | 21.658              |

Tras la desclasificación de suelo apto para la urbanización clave-4 realizada en 2007, las superficies y densidades a considerar como alternativa 0, considerando 2,5 habitantes/viv. son las detalladas en el cuadro siguiente:

| CLASE DE SUELO          | CALIFICACIÓN        | SUPERFICIE<br>(Has) |          | Densidad<br>viv/Ha | Nº de<br>viviendas | Nº de<br>habitantes |
|-------------------------|---------------------|---------------------|----------|--------------------|--------------------|---------------------|
|                         |                     | PARCIAL             | TOTAL    |                    |                    |                     |
| SUELO URBANO            | Casco + Ampliación  | 255,51              | 255,51   |                    |                    | 8.000               |
| SUELO APTO PARA LA URB. | Residencial         | 20,63               | 163,98   | 75                 | 1.547              | 3.868               |
|                         | Turístico           | 64,845              |          | 10                 | 648                | 1.620               |
|                         | Industrial          | 78,50               |          |                    | 0                  | 0                   |
| SUELO NO URBANIZABLE    | Agrícola y Forestal | 1.939,15            | 2.614,52 | 0                  | 0                  | 0                   |
|                         | Agrícola especial   | 369,61              |          |                    |                    |                     |
|                         | Especial protección | 305,755             |          | 0                  | 0                  | 0                   |
| TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL |                     |                     |          | 3.034,00           |                    | 13.488              |

Si bien hay que tener en cuenta que los criterios para el cálculo de la población del casco urbano son muy diferentes a los utilizados en el plan vigente por lo que la población de 13.488 habitantes no puede compararse con la que resulta del plan actual.

A. Ventajas que presenta esta alternativa.

- Ninguna.

B. Inconvenientes que presenta esta alternativa.

- Mantiene como urbanizable el sector-2 (clave-3) no desarrollado.
- No potencia una ciudad compacta, al permitir nuevos desarrollos residenciales.
- No protege el núcleo histórico, pues carece de normativa reguladora.
- No se prevén las adecuadas protecciones del suelo no urbanizable, adaptadas a la normativa vigente y a la sensibilidad actual.
- No prevé una red de recorridos no motorizados ni contempla la Infraestructura Verde.
- Carece de Catálogo de Protecciones, por lo que no prevé su protección.
- No prevé los riesgos existentes en el término municipal.



- No contempla la inclusión de la urbanización Cometa (únicamente la parte consolidada por la edificación más las parcelas intersticiales), cuya clasificación era suelo no urbanizable; y una pequeña bolsa de suelo consolidada por la edificación, y rodeada de suelo urbano en la zona de l'Alfàs, cuya clasificación era suelo apto para la urbanización residencial sector-2 (clave-3), como suelo urbano.
- No contempla la delimitación de zonas para el desarrollo de planes especiales para la minimización de impactos en suelo no urbanizable.
- No reserva de suelo para vivienda de protección pública.
- No prevé la adecuada zonificación del suelo no urbanizable.
- No prevé un corredor de infraestructuras.
- No prevé las necesarias infraestructuras para el desarrollo urbano (ecoparque, reserva escolar, etc.).
- No está adaptada a la normativa vigente.

## 5.2. ALTERNATIVA PROPUESTA

El Plan que se pretende iniciar no se trata de un Plan "ex novo", sino la continuación de un proceso de planificación que ya ha tenido muchas fases de participación pública, cuyas conclusiones plasmadas en la versión definitiva del Plan de agosto de 2019 se pretenden mantener como documento de inicio en esta nueva que ahora se abre.

La Alternativa propuesta consiste por tanto en la recogida en el citado documento, que a su vez ya era la resultante de una serie de propuestas que se han ido ajustando a la normativa urbanística, siempre cambiante, a las alegaciones y sugerencias de la población y a los distintos informes sectoriales emitidos por las administraciones públicas afectadas y empresas suministradoras.

El modelo territorial derivado de esta alternativa se presenta en los planos de Clasificación del suelo y Zonas de ordenación que se adjuntan.

La ordenación pormenorizada de la propuesta se adjunta en el plano de Ordenación Pormenorizada del suelo urbano y urbanizable que se adjunta.

Las superficies y densidades que resultan de esta alternativa son las detalladas en el cuadro siguiente:



| ZONAS DE ORDENACIÓN      |                                      | SIGLAS           | SUBZONAS                       | SUPERFICIE<br>(m2) | SUPERFICIE<br>(m2) | Nº<br>VIV. | HABTES. |  |
|--------------------------|--------------------------------------|------------------|--------------------------------|--------------------|--------------------|------------|---------|--|
| ESTRUCTURAL              |                                      |                  |                                |                    |                    |            |         |  |
|                          | ZONA URBANIZADA                      | ZUR-NH           | NUCLEO HISTÓRICO               | 253.776            |                    | 1.437      | 3.593   |  |
|                          |                                      | ZUR-RE-ACA       | AMPLIACION DEL CASCO           | 204.252            |                    | 1.475      | 3.688   |  |
| ZONA URBANIZADA          | ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL          | ZUR-RE-EDA       | EDIFICACION ABIERTA            | 184.700            |                    | 2.230      | 5.575   |  |
|                          |                                      | ZUR-RE-ADO       | VIVIENDAS ADOSADAS             | 426.388            | 3.658.929          | 572        | 1.430   |  |
|                          |                                      | ZUR-RE-AIS       | VIVIENDAS AISLADAS             | 2.213.917          |                    | 1.521      | 3.803   |  |
|                          |                                      | ZUR-IN           |                                | 330.712            |                    |            |         |  |
| ZONA DE NUEVO DESARROLLO | ZONA URBANIZADA INDUSTRIAL           | ZUR-TR           |                                | 45.184             |                    |            |         |  |
|                          | ZONA URBANIZADA TERCIARIA            |                  |                                |                    |                    |            |         |  |
| ZONA DE NUEVO DESARROLLO | ZONAS DE NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL | ZND-IN           | SECTOR OQUINS                  | 287.539            | 444.801            | 0          | 0       |  |
|                          |                                      |                  | SECTOR MOLINETS                | 157.262            |                    |            |         |  |
| ZONA RURAL               | ZONA RURAL PROTEGIDA                 | ZRP-NA-LG1       | NATURAL-CONECTORES AMB.-PORN   | 77.054             |                    |            |         |  |
|                          |                                      | ZRP-NA-LG2       | NATURAL-AREAS NATURALES-PORN   | 684.813            |                    |            |         |  |
|                          |                                      | ZRP-NA-EP        | NATURAL-ECOLOGICO PAISAJISTICA | 9.294.713          |                    |            |         |  |
|                          |                                      | ZRP-AF-CA        | AFECCIONES-CAUCES              | 149.535            | 13.939.215         |            |         |  |
|                          |                                      | ZRP-AF-VP        | AFECCIONES-VIAS PECUARIAS      | 123.615            |                    |            |         |  |
|                          |                                      | ZRC-AF-I         | AFECCIONES-INFRAESTRUCTURAS    | 921.872            |                    |            |         |  |
|                          |                                      | ZRP-AG           | AGROPECUARIA                   | 2.687.613          |                    |            |         |  |
|                          |                                      | ZRC-AG-AA        | AGROPECUARIA-AREAS AGRIC.-PORN | 4.342.924          |                    |            |         |  |
|                          |                                      | ZONA RURAL COMÚN | ZRC-AG-1                       | AGROPECUARIA-1     | 6.857.009          | 11.556.962 |         |  |
|                          |                                      |                  | ZRC-AG-2                       | FORESTAL           | 357.029            |            |         |  |
| TOTALES                  |                                      |                  |                                | 29.599.907         | 7.235              | 18.088     |         |  |

#### Descripción de la propuesta:

- Desclasificación de todos los suelos urbanizables de uso residencial no gestionados. Durante el proceso de tramitación del Plan se ha tramitado una modificación puntual de planeamiento para desclasificar la totalidad del suelo apto para la urbanización Clave-4 (Residencial extensivo), en la zona de la Solana y Rafalets, no tramitado y clasificarlo como suelo no urbanizable de especial protección, por ocupar unos terrenos de alto valor ecológico; en dicha modificación se incluyó también la totalidad del sector Monte Solana-II, excepto la unidad de ejecución UE-1. En este documento se va más allá, y se desclasifica también el único sector restante, no inmerso en proceso de programación: es la parte restante del sector-2 residencial (clave-3), sito en el Nor-Oeste del casco urbano en la zona de l'Alfàs, y ello con la finalidad de cumplir los objetivos y Directrices Estratégicas del Plan.
- Clasificación de dos sectores de suelo urbanizable industrial, manteniendo los actualmente existentes en las NN. SS.: Sector "Oquins", y Sector Molinets.
- Potenciación de la ciudad compacta. El modelo previsto no prevé zona para el desarrollo urbanístico del municipio, pues se ha constatado que los solares vacantes existentes son suficientes para absorber la demanda de vivienda generada por el Plan en los próximos 20 años. Únicamente se plantea ampliar el suelo urbano existente con la finalidad de incluir la urbanización Cometa (únicamente la parte consolidada por la edificación más las parcelas intersticiales), cuya clasificación era suelo no urbanizable; y una pequeña bolsa de suelo consolidada por la edificación, y rodeada de suelo urbano en la zona de l'Alfàs, cuya clasificación era suelo apto para la urbanización sector-2 residencial (clave-3); también se plantea la clasificación como suelo urbano de unas parcelas edificadas lindantes con la urbanización Rincón del Silencio junto al término municipal de Benidoleig
- Se fomenta la rehabilitación del patrimonio arquitectónico existente, al no prever nuevos desarrollos urbanísticos.
- En suelo no urbanizable se prevé la protección y recuperación del dominio público hidráulico.





- Creación de un ecoparque o punto limpio en condiciones (mucho mayor que el existente) que permita el reciclado de los materiales de desecho y que evite la proliferación de los vertederos incontrolados. Se estudiará también la posibilidad de mancomunarse con Denia para utilizar conjuntamente el de Caragusos.
- Se han delimitado zonas para el desarrollo de planes especiales para la minimización de impactos en suelo no urbanizable.
- Proteger y potenciar el patrimonio histórico, arquitectónico y arqueológico. Es objetivo de este Plan, además de identificar los elementos de patrimonio histórico, arquitectónico y arqueológico del término municipal de Pedreguer, que requieren su protección y preservación, regular en función de los distintos niveles de protección requeridos las posibles intervenciones en el mismo. Se incluyen en este tipo de protección los árboles más significativos existentes en el término municipal.
- Protección del núcleo histórico de la población. Conservando tipologías, trama viaria, parcelario y edificaciones de interés. Se limita a tres plantas la altura máxima de las edificaciones en el núcleo histórico. El perímetro del casco histórico se ajusta al de las NN. SS. vigentes, más amplio que el recomendado en el Catálogo de Protecciones, con la única excepción de una parte de una manzana que no estaba incluida en el perímetro del Casco Histórico y ahora sí se incluye.
- Se cambia la calificación urbanística de algunas manzanas colindantes, en su mayoría, con la Avda. Jaume I y Avda. Arquitecte Antoni Gilabert, que pasan de la tipología de bloques abiertos de las NN. SS. (con 5 plantas de altura) a la tipología de Ampliación del Casco (con 3 ó 4 plantas de altura), debido a que la mayor parte de las edificaciones existentes en ellas se corresponden con esta tipología.
- Se reduce la altura de la zona de ordenación edificación abierta a 4 plantas de altura máxima.
- Reserva de suelo para vivienda de protección pública. La reserva de suelos para vivienda de precio asequible (precio tasado, protección oficial o promoción pública) en la zona de Borissa (Sector-3 de las NN.SS.).
- Protección efectiva de la "Montanya Gran", de gran interés ecológico, así como de otros montes por su interés como reguladores del paisaje.
- Zonificación del suelo no urbanizable estableciendo también una zona de protección agrícola en las zonas más aptas para ello y en las inmediaciones de los suelos de mayor valor ambiental.
- La concepción de una malla de interés ambiental y paisajístico (Infraestructura Verde) de itinerarios municipales, poniendo en valor, de forma compatible con su preservación, el valioso patrimonio natural y cultural del término municipal de Pedreguer, como atractivo complementario de las actividades de ocio tradicionales y más intensas ubicadas en el litoral.
- Creación de una trama de itinerarios peatonales y ciclistas. Se pretende por un lado la identificación y recuperación de las vías pecuarias existentes en el término municipal, como itinerarios peatonales o ciclistas para enlazar con la red de senderos (PR) existentes, con los caminos rurales, y con las vías de nueva creación que conecten los sectores de suelo extensivo con el casco urbano y los diferentes sectores entre sí, como alternativa al uso del vehículo rodado.



- Se mejora el acceso a la urbanización Montepedreguer.
- Complemento de las dotaciones públicas existentes con las necesarias para el desarrollo previsto y las demandas actuales: ecoparque, reserva escolar, etc.

Ventajas que presenta esta alternativa.

- Minimiza la utilización del recurso suelo: desclasifica todos los sectores de uso residencial no desarrollados y no propone nuevas clasificaciones.
- Propugna una ciudad compacta: al no permitir nuevos desarrollos potencia la colmatación de los solares vacantes y la rehabilitación y renovación urbanas.
- Protege el núcleo histórico, ya que prevé un número de alturas compatible con la conservación de las tipologías tradicionales existentes.
- Plantea mejoras en el acceso a la urbanización Montepedreguer.
- Resuelve la demanda de suelo terciario-industrial existente en el municipio.
- Prevé las adecuadas protecciones del suelo no urbanizable, adaptadas a la normativa vigente y a la sensibilidad actual.
- Está adaptada a la ETCV.
- Prevé una red de recorridos no motorizados.
- Contempla la Infraestructura Verde
- Evita las zonas inundables o adopta las medidas correctoras precisas.
- Suplementa los déficits de dotaciones existentes en el suelo urbano consolidado.

Inconvenientes que presenta esta alternativa.

- Ninguno.



## 6. ORDENACIÓN PROPUESTA

### 6.1. ORDENACIÓN PROPUESTA PARA EL PGE

Se adjuntan como anexos 1 y 2 al presente documento los planos de Clasificación y Calificación del suelo del término municipal propuestos, en los que se detallan las superficies de cada clase de suelo y de cada zona de ordenación

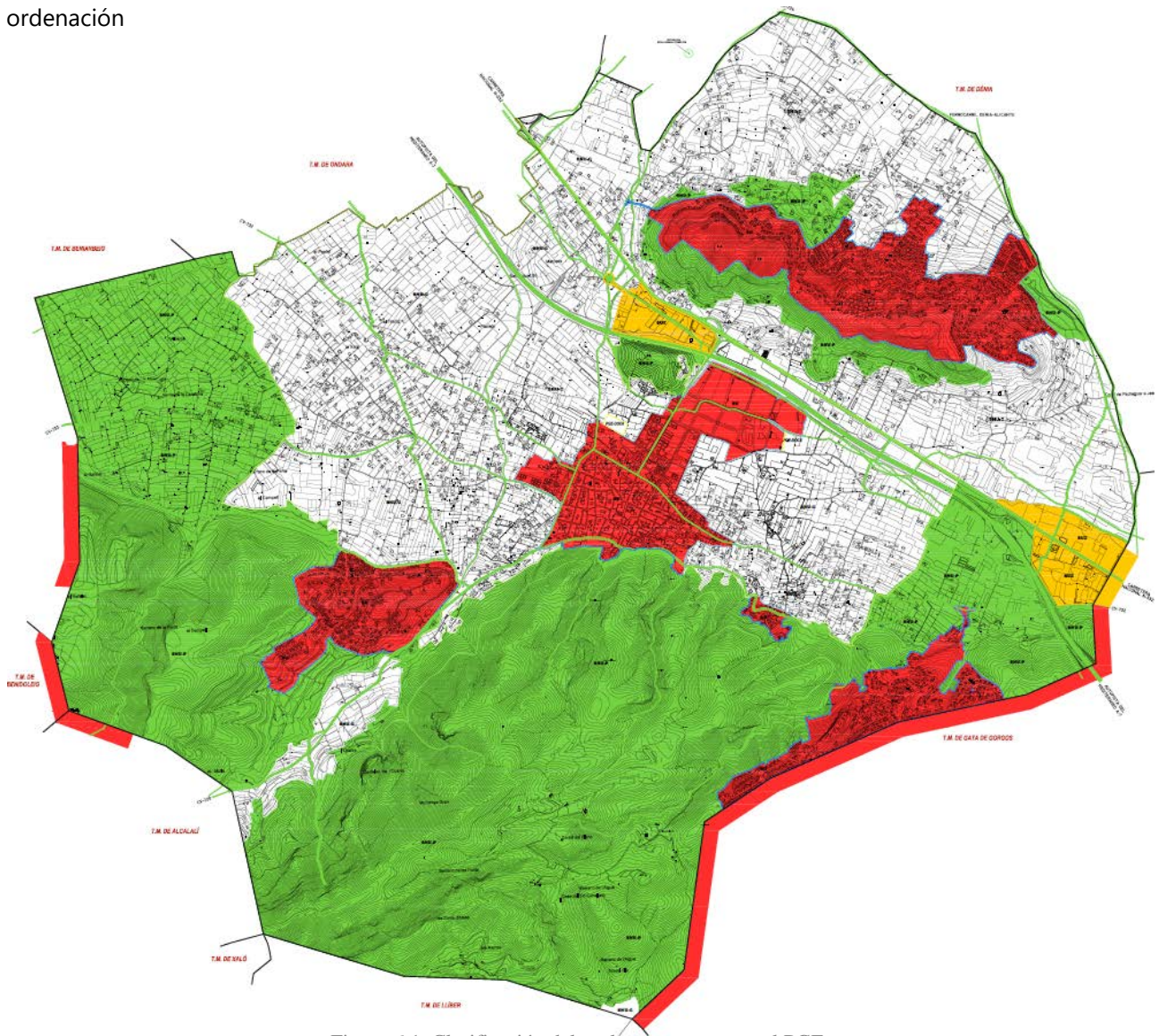


Figura-6.1. Clasificación del suelo propuesta para el PGE.



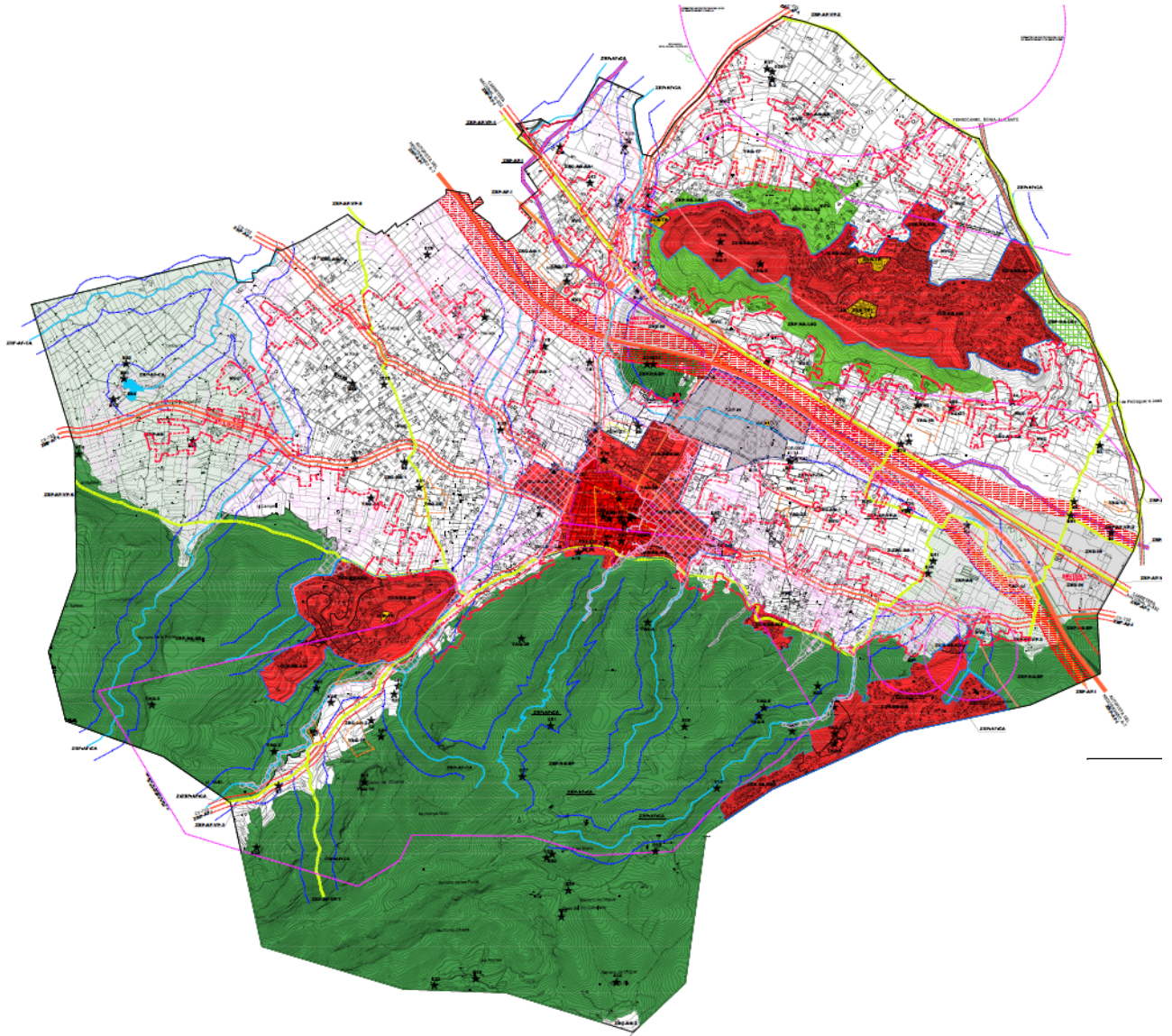


Figura-6.2. Zonificación del suelo propuesta para el PGE.





Se adjuntan como anexo 3 al presente documento el plano de Ordenación del POP propuesto con las superficies propuestas

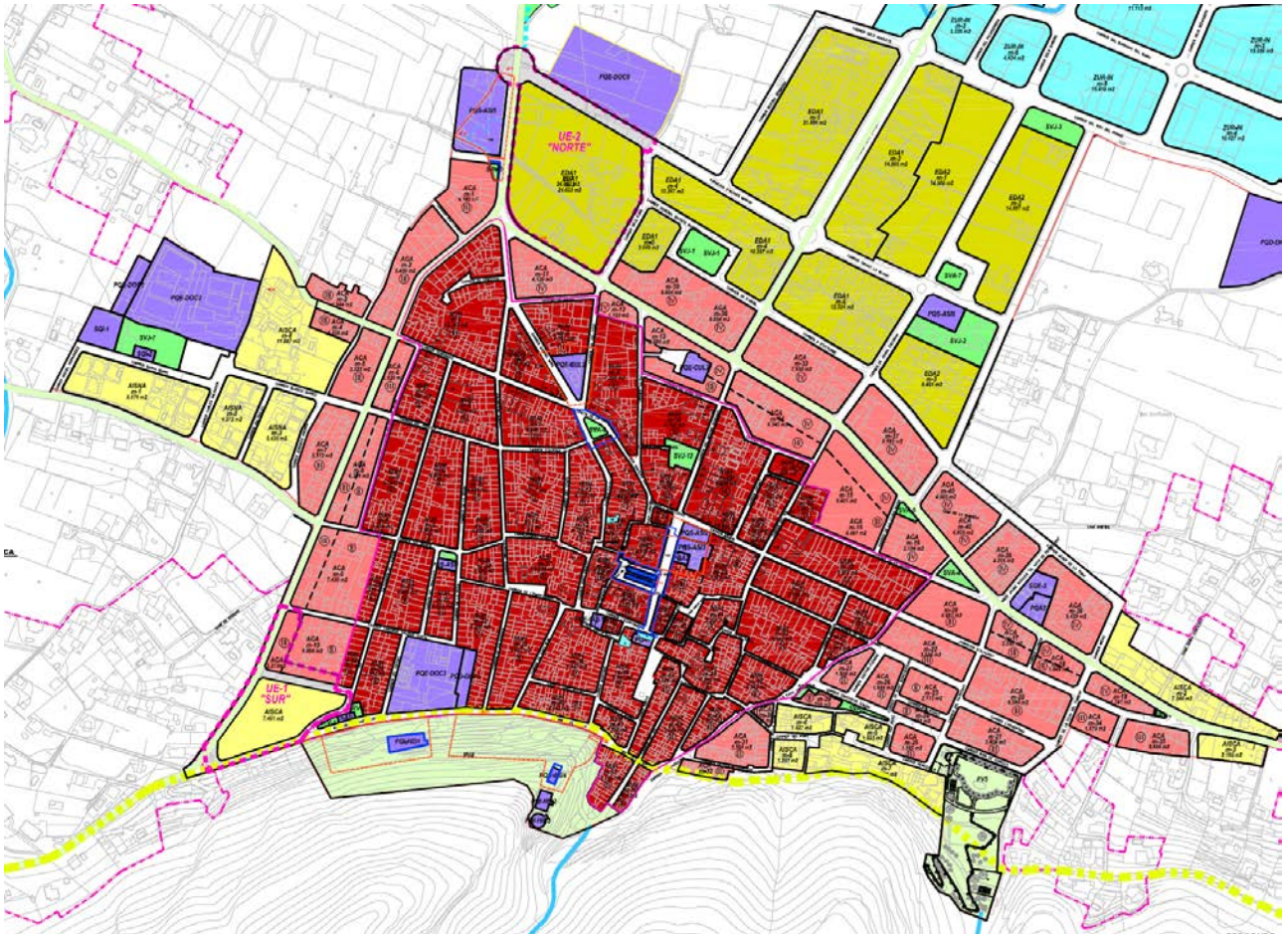
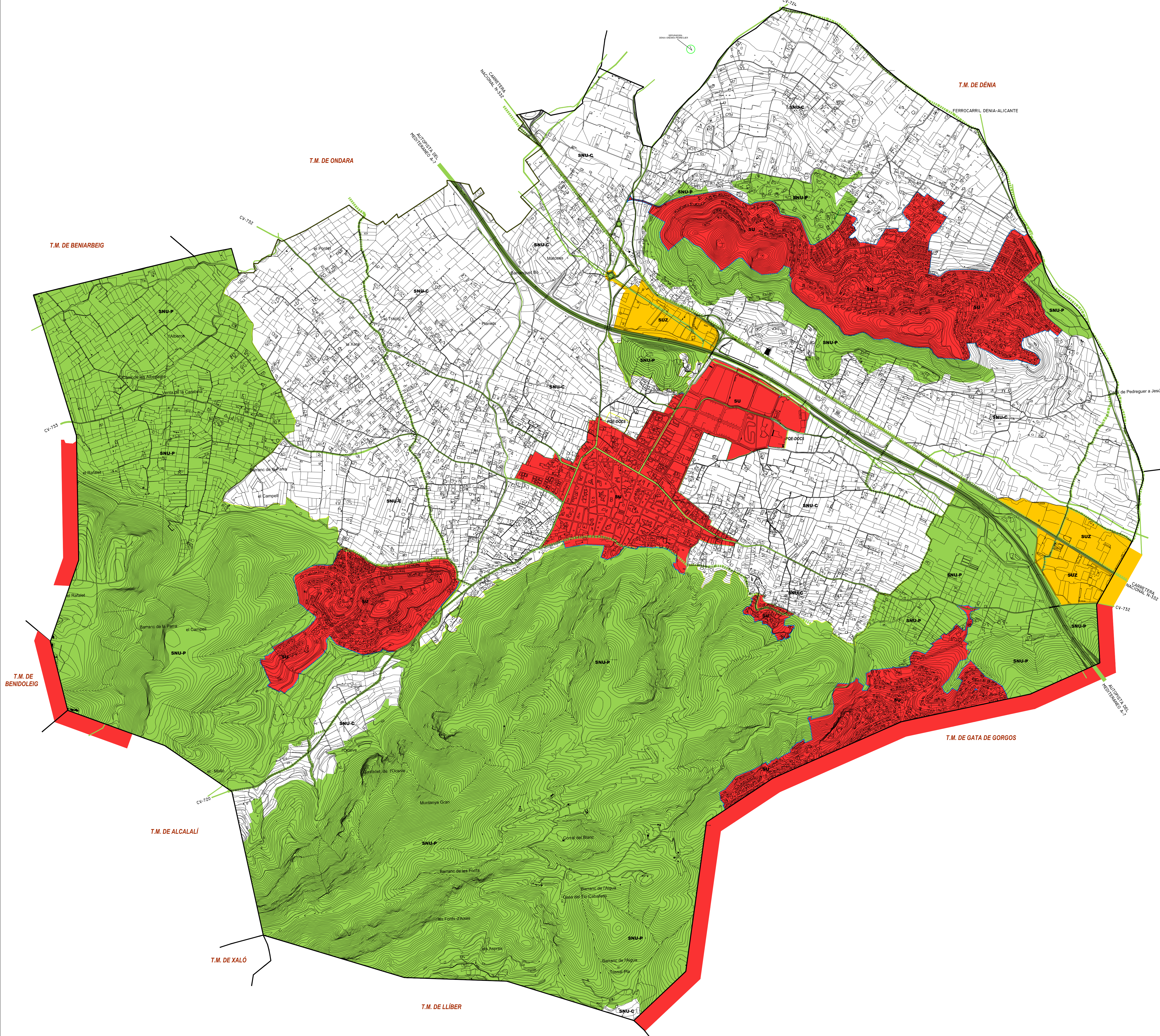


Figura 6.3. Ordenación pormenorizada del suelo urbano (detalle)





| CLASIFICACION DEL SUELO        |            |                   |                                | SUPERFICIES          |               |
|--------------------------------|------------|-------------------|--------------------------------|----------------------|---------------|
| SUELO URBANO                   | <b>SU</b>  | SUELO URBANO      | 3.658.929 M2                   | 3.658.929 M2         |               |
| SUELO URBANIZABLE              | <b>SUZ</b> | SUELO URBANIZABLE | 444.801 M2                     | 444.801 M2           |               |
| SUELO NO URBANIZABLE           | PROTEGIDO  | <b>SNU-P</b>      | SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO | 13.839.215 M2        | 25.496.177 M2 |
|                                | COMUN      | <b>SNU-C</b>      | SUELO NO URBANIZABLE COMUN     | 11.556.962 M2        |               |
| <b>TOTAL TERMINO MUNICIPAL</b> |            |                   | <b>29.599.907 M2</b>           | <b>29.599.907 M2</b> |               |

# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE PEDREGUER

AYUNTAMIENTO DE PEDREGUER

CARTOGRAFIA: GEONET 2015, SISTEMA DE REFERENCIA: ETRS89, USO: 30 DELIMITACION DE TERMINO SEGUN INSTITUTO CARTOGRAFICO VALENCIANO

DOCUMENTO DE CONSULTA PREVIA

PLANO  
CLASIFICACION DEL SUELO

|         |             |
|---------|-------------|
| NUMERO: | 1           |
| HOJA:   | -           |
| ESCALA: | A0-1/10.000 |

SEPTIEMBRE 2019

FRANCISCO FORQUES MONCHO

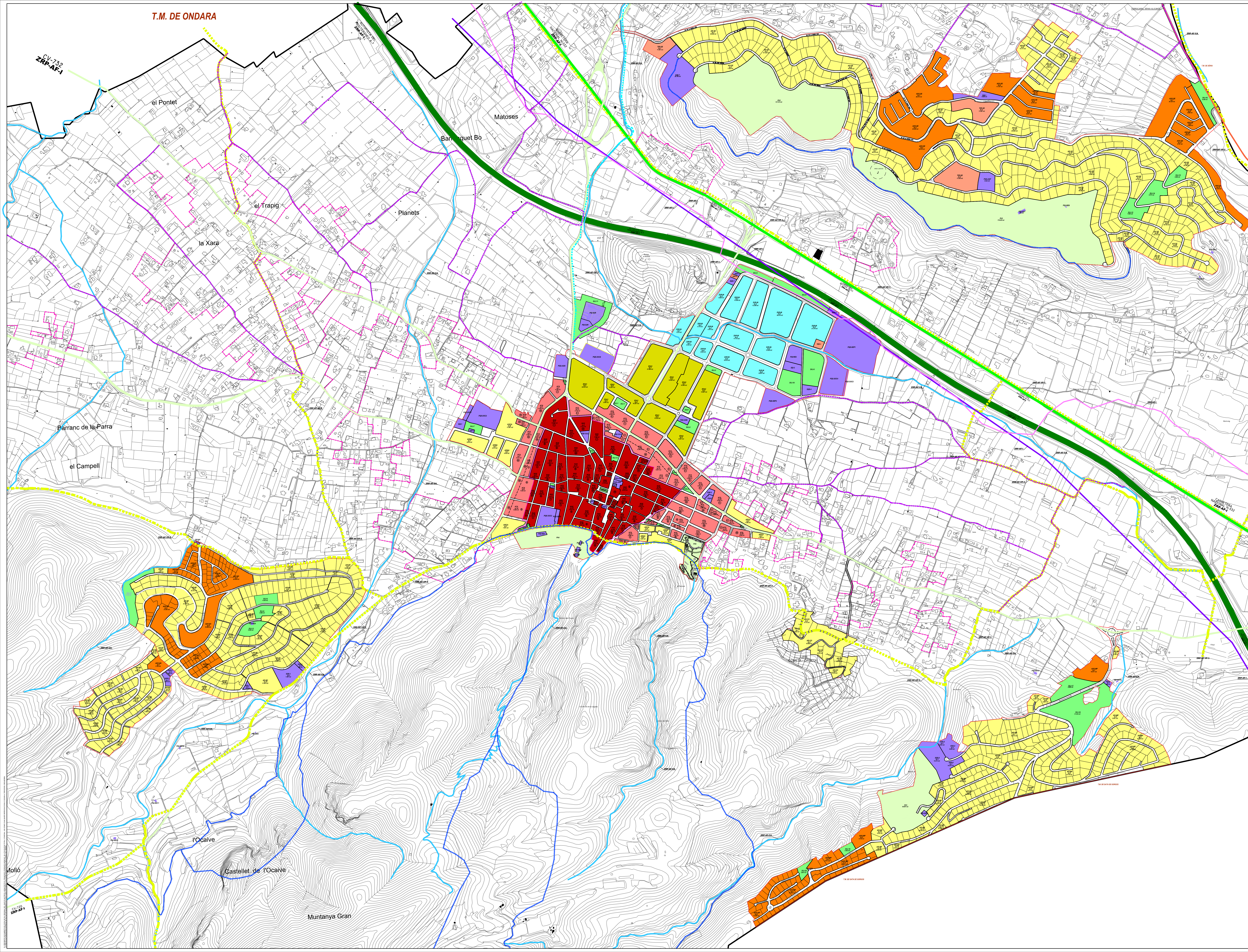
- ARQUITECTO -

Este documento es una copia no controlada de un documento original. No se garantiza la exactitud de los datos ni la vigencia de la información contenida en él. Toda reproducción o uso no autorizado de este documento es estrictamente prohibido.









|           |                                  |    |                                   |
|-----------|----------------------------------|----|-----------------------------------|
| ZUR-RI    | ZONA URBANIZADA NUCLEO HISTORICO | VA | AREAS DE JUEGO                    |
| ZUR-RE-CA | AMPLIACION DEL CASCO             | VJ | JARDINES - ZONAS VERDES           |
| ZUR-RE-AB | EDIFICACION ABIERTA              | VP | PARKES                            |
| ZUR-RE-AD | VIVIENDAS ADOSADAS               | CV | RED VIARIA                        |
| ZUR-RE-AS | VIVIENDAS AISLADAS               | CF | RED FERROVIARIA                   |
| ZUR-RI    | ZONA URBANIZADA INDUSTRIAL       | CA | APARCAMIENTOS                     |
| ZUR-TI    | ZONA URBANIZADA TERCERA          | CA | NUCLEOS DE VIVIENDAS CONSOLIDADAS |
| Q         | EQUIPAMENTOS                     |    |                                   |

|    |                                 |                         |                                     |
|----|---------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| GD | DEPORTIVO-RECREATIVO            | AMPLITUD DEL RECREATIVO | AREA DE MESA TONDA                  |
| GE | EDUCATIVO-CULTURAL              | CARRITERA NACIONAL      | FERROCARRIL                         |
| GS | SANITARIO ASISTENCIAL           | CARRITERA COMUNAL       | CONECTOR DE BARRIO                  |
| GA | ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL    | VIA PEONAL              |                                     |
| GI | INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO | CAMINO RURAL            |                                     |
| GR | RESIDENCIAL DOTACIONAL          | SEÑALES                 |                                     |
| GM | DOTACIONAL MULTIPLE             | ZUP-AP-CA               | ZONA RURAL PROTEGIDA RECINTOS CAJAS |
|    |                                 |                         | CONDUCTO DE GAS                     |

## PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE PEDREGUER

AYUNTAMIENTO DE PEDREGUER

CARTOGRAFIA.GEONET, SISTEMA DE REFERENCIA ETRS89, USO-3D

DOCUMENTO DE CONSULTA PREVIA

PLANO  
ZONAS DE ORDENACION PORMENORIZADAS

NUMERO:  
**3**