



## **INFORME**

QUE REALIZA EL EQUIPO REDACTOR DEL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL DE LOS SECTORES 5, 6 y 7 "OQUINS" TRAS EL PERÍODO DE EXPOSICIÓN PÚBLICA DE LA VDP-3, A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL DOCUMENTO.

Abril-2023

## INFORME:

### 1. ANTECEDENTES.

La exposición al público de la Versión Definitiva del Plan VDP-3 del Plan Parcial se publicó en el DOGV nº 9555 de 16 de marzo de 2023. El plazo de exposición al público anunciado es de 20 días desde el día siguiente al de la publicación, por lo que el plazo finalizó el 17 de abril de 2023.

Durante este trámite de exposición al público se han recibido las siguientes alegaciones:

ALEGACIONES	EN PLAZO	FUERA DE PLAZO
Particulares	6	--
Asociaciones	--	--
Grupos políticos	--	--
Otros	--	--
Total parcial	6	--
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	

NOTA. Lista de abreviaturas empleadas:

TRLOTUP	Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje
LS	Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
LEA	Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental,
ETCV	Decreto 1/2011 de 13 de enero del Consell por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.
NN SS	Normas Subsidiarias
PGE	<b>Plan General Estructural</b>
POP	<b>Plan de Ordenación Pormenorizada</b>
PP	<b>Plan Parcial</b>

### 2. OBJETO

Informar sobre las alegaciones presentadas durante el período de exposición al público de la Versión Definitiva del Plan VDP-3 del Plan Parcial Industrial de los sectores 5, 6 y 7 "Oqui" de Pedreguer, así como proponer justificadamente su estimación o desestimación.

### 3. METODOLOGÍA

Las alegaciones presentadas se han agrupado en función de su contenido. A cada grupo de alegaciones se la denomina "Solicitud", y respecto de cada solicitud se detallan:

- Las alegaciones que la componen (con su número).
- Un resumen de lo solicitado
- El informe sobre lo solicitado
- La propuesta de resolución.

En cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, las alegaciones presentadas se han

numerado por orden correlativo en función de su fecha de registro en el Ayuntamiento con la finalidad de no incluir datos personales en este documento público.

SOLICITUD nº1	
ALEGACIONES:	
1 (RC-1053)	
RESUMEN DE LA SOLICITUD	
<p>1. Se solicita información sobre la forma de acceso rodado al local y parcela con referencia catastral 6384102BC6968S0002PQ.</p>	
INFORME:	
<p>1. Argumento reiteración de lo expuesto en anteriores trámites de exposición al público ya contestado y que <b>no es objeto de las modificaciones introducidas en esta VDP-3</b>, por lo que no procede su consideración.</p> <p>No obstante cabe indicar que el vial peatonal de nueva creación entre la N-332 y la edificación existente en dicha parcela catastral tiene una anchura suficiente que permite compatibilizar su carácter peatonal con el paso de vehículos para acceso, carga y descarga en la actividad</p>	
PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:	
<p>Estimar lo alegado en el sentido expuesto.</p>	

## SOLICITUD nº2

### ALEGACIONES:

1 (RC-1259)

### RESUMEN DE LA SOLICITUD

1. Se indica que la parcela del alegante según el registro de la propiedad está en el término municipal de Gata de Gorgos, mientras que se ha incluido parte de ella en el sector Oquin de Pedreguer
2. Se indica que en el acuerdo plenario decidiendo el inicio en la tramitación del PAI del polígono Oquí por gestión directa no se hace mención con el detalle exigido a la preceptiva consignación presupuestaria del coste de urbanización de la unidad de ejecución.
3. Se indica que no es cierto que el Plan Parcial expuesto al público no modifica la ordenación estructural prevista en las Normas Subsidiarias de Pedreguer ya que varios aspectos del mismo, como la solución viaria contemplada (rotondas de servicio a la CN 332 y desdoblamiento de viales de red primaria), el cambio de uso industrial/residencial a uso industrial compatible con terciario y la ampliación de la parcela mínima, entre otras cuestiones, suponen modificaciones de la red primaria y de las condiciones previstas en las NNSS, modificaciones que a la vista de lo preceptuado por el art. 44.2 de la LOTUP afectan a elementos de carácter estructural, por lo que la aprobación definitiva del Plan Parcial corresponde al organismo autonómico competente y no al Ayuntamiento.
4. En el proyecto de urbanización, no se incluye una partida presupuestaria que recoja las preceptivas indemnizaciones por las afecciones de las edificaciones derivadas de la programación y de la ejecución de las infraestructuras públicas.
5. El alegante se opone a la aprobación del PAI del sector Oqui, además de por los motivos anteriores también por los siguientes:
  - El coste aberrante y excesivo de los gastos de urbanización que debería soportarla mercantil compareciente
  - La práctica desaparición del negocio y de la edificación como consecuencia de la programación.
  - El carácter de suelo urbanizado del suelo sujeto a programación, por lo que no puede existir cesión de aprovechamiento a la administración.
  - La solución viaria de accesos ilógica, incómoda e inaceptable
  - La ampliación de la CN 332 y la construcción de los viales y rotondas secundarias del sector se realiza a costa de los afectados cuando beneficia a toda la comunidad.

### INFORME:

Toda la alegación es una repetición de lo manifestado en el anterior período de exposición al público ya contestado y que **no es objeto de las modificaciones introducidas en esta VDP-3**, por lo que no procede su consideración. No obstante, se reiteran las respuestas a la anterior alegación.

1. Existe una clara descoordinación entre el registro, el catastro y las líneas de término municipales de la cartografía del ICV. El planeamiento se tramita con las líneas de término municipales de la cartografía del ICV que son las que definen la superficie de cada término municipal a la que le afecta el planeamiento del municipio, independientemente de su adscripción catastral o registral. En el caso de la parcela de referencia al superponer la realidad física de la parcela con la cartografía del ICV se observa que una parte de ella se incluye en el T.M. de Pedreguer, por lo que dicha parte está afectada por el planeamiento del T.M. de Pedreguer y no por el Gata de Gorgos,
2. El ayuntamiento ha decidido, la tramitación separada y anticipada del Plan Parcial (PLAN) respecto

del PAI que lo desarrolle (PROGRAMA). Por ello, aunque efectivamente el artículo 158.3 del TRLOTUP indica que:

*La administración actuante, los organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público, para asumir mediante gestión directa el desarrollo de un programa de actuación, bastará con que comprometan crédito con cargo a su presupuesto por el importe equivalente a un 5 % del coste total de las cargas del programa.*

Como la tramitación actual es la de un Plan, no se precisa dicha consignación presupuestaria.

3. La ordenación propuesta sí modifica la ordenación estructural del sector como se detalla en la memoria justificativa del Plan, por lo que efectivamente la aprobación definitiva del Plan Parcial le corresponde al organismo autonómico competente y no al Ayuntamiento como señala el alegante.

4. En este trámite procedimental no se está tramitando ningún Proyecto de Urbanización, por lo que no procede realizar alegaciones sobre un documento que no está expuesto al público.

5. No existen, de momento, ni un proyecto de urbanización ni un proyecto de reparcelación que permita determinar con exactitud el coste individualizado por parcela, pero si existe un informe de viabilidad económica que justifica la viabilidad de la propuesta.

Los negocios ubicados en las parcelas de los alegantes (venta de artesanía al por menor, y venta de vehículos), no son incompatibles con la ordenación propuesta, ni las edificaciones queda en situación de fuera de ordenación, con excepción de unas pequeñas construcciones auxiliares que por supuesto serán indemnizadas (si queda en situación de inadecuación al planeamiento alguna edificación por ubicarse en la zona de limitación a la edificabilidad de la N-332, como ya está en la actualidad), por lo que no debe demolerse. En resumen, usos compatibles y edificaciones que se mantienen.

No puede atribuirse, como mantiene el alegante, el carácter de suelo urbanizado al sector, pues las parcelas en el ubicadas no reúnen las condiciones del artículo 21.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. También se detalla en dicho artículo, que el hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

La solución de accesos planteada en el Plan Parcial ha sido la que ha indicado y aceptado el organismo titular de la carretera desde la que se realiza el acceso a la actuación (N-332), y es una solución planteada buscando la seguridad de la carretera y evitar los innumerables accidentes que se vienen produciendo en dicha zona.

Respecto a las condiciones impuestas por el titular de la carretera para aprobar el Plan Parcial (creación de la rotonda, duplicar el carril, etc, son condiciones imprescindibles para poder aprobar el plan por lo que consecuentemente deben abonarse por los beneficiarios del mismo. Y no es la colectividad la beneficiaria de la actuación, que ahora vera en la rotonda un obstáculo más en la carretera, sino los propietarios del sector que podrán reclasificar sus terrenos y obtener por ello unas plusvalías.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Considerar adecuado lo manifestado en el apartado 3 de la alegación, y desestimar el resto de alegaciones por los motivos expuestos en el informe.

## SOLICITUD nº3

### ALEGACIONES:

1 (RC-1260)

### RESUMEN DE LA SOLICITUD

1. Se indica que en el acuerdo plenario decidiendo el inicio en la tramitación del PAI del polígono Oquí por gestión directa no se hace mención con el detalle exigido a la preceptiva consignación presupuestaria del coste de urbanización de la unidad de ejecución.

2. Se indica que no es cierto que el Plan Parcial expuesto al público no modifica la ordenación estructural prevista en las Normas Subsidiarias de Pedreguer ya que varios aspectos del mismo, como la solución viaria contemplada (rotondas de servicio a la CN 332 y desdoblamiento de viales de red primaria), el cambio de uso industrial/residencial a uso industrial compatible con terciario y la ampliación de la parcela mínima, entre otras cuestiones, suponen modificaciones de la red primaria y de las condiciones previstas en las NNSS, modificaciones que a la vista de lo preceptuado por el art. 44.2 de la LOTUP afectan a elementos de carácter estructural, por lo que la aprobación definitiva del Plan Parcial corresponde al organismo autonómico competente y no al Ayuntamiento.

3. En el proyecto de urbanización, no se incluye una partida presupuestaria que recoja las preceptivas indemnizaciones por las afecciones de las edificaciones derivadas de la programación y de la ejecución de las infraestructuras públicas.

4. El alegante se opone a la aprobación del PAI del sector Oqui, además de por los motivos anteriores también por los siguientes:

- El coste aberrante y excesivo de los gastos de urbanización que debería soportarla mercantil compareciente
- La práctica desaparición del negocio y de la edificación como consecuencia de la programación.
- El carácter de suelo urbanizado del suelo sujeto a programación, por lo que no puede existir cesión de aprovechamiento a la administración.
- La solución viaria de accesos ilógica, incómoda e inaceptable
- La ampliación de la CN 332 y la construcción de los viales y rotondas secundarias del sector se realiza a costa de los afectados cuando beneficia a toda la comunidad.

### INFORME:

Toda la alegación es una repetición de lo manifestado en el anterior período de exposición al público ya contestado y que **no es objeto de las modificaciones introducidas en esta VDP-3**, por lo que no procede su consideración. No obstante, se reiteran las respuestas a la anterior alegación

1. El ayuntamiento ha decidido, la tramitación separada y anticipada del Plan Parcial (PLAN) respecto del PAI que lo desarrolle (PROGRAMA). Por ello, aunque efectivamente el artículo 158.3 del TRLOTUP indica que:

*La administración actuante, los organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público, para asumir mediante gestión directa el desarrollo de un programa de actuación, bastará con que comprometan crédito con cargo a su presupuesto por el importe equivalente a un 5 % del coste total de las cargas del programa.*

Como la tramitación actual es la de un Plan, no se precisa dicha consignación presupuestaria.

2. La ordenación propuesta sí modifica la ordenación estructural del sector como se detalla en la memoria justificativa del Plan, por lo que efectivamente la aprobación definitiva del Plan Parcial le

corresponde al organismo autonómico competente y no al Ayuntamiento como señala el alegante.

3. En este trámite procedimental no se está tramitando ningún Proyecto de Urbanización, por lo que no procede realizar alegaciones sobre un documento que no está expuesto al público.

4. No existen, de momento, ni un proyecto de urbanización ni un proyecto de reparcelación que permita determinar con exactitud el coste individualizado por parcela, pero si existe un informe de viabilidad económica que justifica la viabilidad de la propuesta.

Los negocios ubicados en las parcelas de los alegantes (venta de artesanía al por menor, y venta de vehículos), no son incompatibles con la ordenación propuesta, ni las edificaciones queda en situación de fuera de ordenación, con excepción de unas pequeñas construcciones auxiliares que por supuesto serán indemnizadas (si queda en situación de inadecuación al planeamiento alguna edificación por ubicarse en la zona de limitación a la edificabilidad de la N-332, como ya está en la actualidad), por lo que no debe demolerse. En resumen, usos compatibles y edificaciones que se mantienen.

No puede atribuirse, como mantiene el alegante, el carácter de suelo urbanizado al sector, pues las parcelas en el ubicadas no reúnen las condiciones del artículo 21.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. También se detalla en dicho artículo, que el hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

La solución de accesos planteada en el Plan Parcial ha sido la que ha indicado y aceptado el organismo titular de la carretera desde la que se realiza el acceso a la actuación (N-332), y es una solución planteada buscando la seguridad de la carretera y evitar los innumerables accidentes que se vienen produciendo en dicha zona.

Respecto a las condiciones impuestas por el titular de la carretera para aprobar el Plan Parcial (creación de la rotonda, duplicar el carril, etc, son condiciones imprescindibles para poder aprobar el plan por lo que consecuentemente deben abonarse por los beneficiarios del mismo. Y no es la colectividad la beneficiaria de la actuación, que ahora vera en la rotonda un obstáculo más en la carretera, sino los propietarios del sector que podrán reclasificar sus terrenos y obtener por ello unas plusvalías.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Considerar adecuado lo manifestado en el apartado 2 de la alegación, y desestimar el resto de alegaciones por los motivos expuestos en el informe.

**SOLICITUD nº 4****ALEGACIONES:**

1 (RC-1298)

**RESUMEN DE LA SOLICITUD**

1. Se solicita que se aclare cómo se va a garantizar el acceso a las parcelas catastrales 230 y 233 del polígono 9, exteriores al sector, tras la eliminación del actual camino de acceso a ellas.

**INFORME:**

1. El sector incluye en su ámbito el camino de acceso a las parcelas 230 y 233 del polígono 9, sustituyéndolo por el vial de borde 1 y por el trazado modificado de la vía pecuaria Colada de Pedreguer, a través de la cual se producirá el acceso a dichas parcelas.

En el proyecto de urbanización que se redacte se deberá garantizar que la rasante de la vía pecuaria pueda proporcionar acceso a las fincas exteriores al ámbito lindantes con ella.

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:**

Estimar lo alegado por el solicitante en el sentido expuesto.

## SOLICITUD nº 5

### ALEGACIONES:

1 (RE-1156)

### RESUMEN DE LA SOLICITUD

1. Manifiestan los alegantes que disponen de licencia de actividad en vigor para "Pub, Sala de música con espectáculo musical, hotel y restaurante" a favor de la entidad Hostelería Macetero S.L.U.
2. Manifiestan los alegantes que se ha incurrido en graves irregularidades en el tratamiento de las redes primarias adscritas e incorporadas al sector, en tanto que no deben ser asumidas por el sector tal como establece la jurisprudencia.
3. Se manifiesta la inseguridad respecto de las edificaciones en fuera de ordenación al no haberse tramitado conjuntamente la reparcelación junto con el Plan Parcial.
4. Se manifiesta la dificultosa circulación interior del sector y la problemática de acceso a parcelas finalmente resultantes y adjudicadas.
5. Se manifiéstala posible ilegalidad en las soluciones adoptadas en relación con la orden VIV/561/2010, ni con el Decreto 65/2019 Decreto 65/2019, de 26 de abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos.
6. Manifiestan los alegantes la perjudicial e incorrecta ubicación de la rotonda o glorieta junto a la propiedad con actividad en desarrollo de los inmuebles de los alegantes.
7. Se manifiesta la insuficiencia de accesos a las diferentes manzanas generadas en el sector de forma no justificada desde la propia carretera hoy nacional, sin que se sepa su caracterización futura.
8. Sobre el trazado y forma de la manzana IND-4. irregular de forma injustificada que provoca serios perjuicios que difícilmente podrán ser corregidos en la posterior reparcelación.
9. La documentación presentada aparece como deficitaria e incorrecta. Estudio e informes obsoletos. Refundiciones de anteriores documentaciones ya superadas

### INFORME:

La alegación es en su mayor parte una repetición de lo manifestado en el anterior período de exposición al público ya contestado y que **no es objeto de las modificaciones introducidas en esta VDP-3**, por lo que no procede su consideración. No obstante, se reiteran las respuestas a la anterior alegación, y los comentarios a las nuevas consideraciones introducidas.

1. Respecto de la legalidad o no de la actividad existente en la edificación sita en la parcela catastral 6682930BC6968S0001JM, no es este el momento procedimental oportuno para su debate, será en la fase del proyecto de reparcelación donde se determinarán los derechos y deberes de los propietarios afectados por el Plan Parcial.
2. El sector no tiene redes primarias adscritas; todas las redes primarias están incluidas en la delimitación del sector establecida en las NN. SS de Pedreguer; por ello su consideración es la de red primaria inscrita. Por otro lado, el sector tiene la obligación de sufragar las condiciones de conexión e integración del mismo con las infraestructuras existentes. En los diferentes informes emitidos por el Ministerio de Fomento en relación con el acceso al sector desde la N-332, se han impuesto como condiciones para autorizar el desarrollo del sector la creación de una plataforma de 32 m de anchura y la creación de un único acceso al sector (materializado en la rotonda creada para ello), y ello con la finalidad de garantizar la seguridad de los usuarios de la vía de su competencia, la N-332.

Por ello, ambas condiciones (rotonda de acceso, y ampliación de la plataforma de la N-332) se han impuesto como condiciones de conexión con la N-332, por lo que deben correr a cargo de la actuación, ya que redundan en un beneficio directo para el sector, (sin ellas no se puede acceder desde la N-332 al sector) al igual que las conexión con la red de saneamiento, de abastecimiento y

con las redes de gas y electricidad.

3. No es un procedimiento habitual, ni resulta siquiera operativo, la tramitación conjunta de Plan Parcial y el proyecto de reparcelación, pues ambos son instrumentos complejos, donde el primero deber ser informado por innumerables administraciones, y sujeto a muchos cambios durante su tramitación, lo que comportaría también muchos cambios en el proyecto de reparcelación con su consecuente encarecimiento. Por ello el procedimiento habitual es el de aprobar primero el planeamiento (plan parcial en este caso) y después el proyecto de reparcelación.

Por otro lado la necesidad de tramitar el Plan Parcial tiene su origen en el mandato de las NN. SS. de Pedreguer que clasifican dicho suelo como urbanizable, y los propietarios de parcelas incluidas en el (no solo los de las edificaciones realizadas o no legalmente) tienen derecho a su tramitación.

Respecto a los derechos de los propietarios de edificaciones existentes, tanto los que quedan en situación expresa de fuera de ordenación, como de aquellos que queden en situación de “no compatibles con el plan, sin llegar a estar en fuera de ordenación” se establecen en el documento normativo del Plan. Y será por supuesto en el proyecto de reparcelación donde se deberá valorar y circunstanciar cada caso concreto.

Se dice que “a los alegantes la aprobación del Plan Parcial les va a suponer la condena en firme a quedar a expensas de la futura reparcelación porque nada pueden en estos momentos “adivinar” sobre su futuro”, pero ello en parte así para todos los propietarios por igual, porque aunque el Plan Parcial establece el aprovechamiento subjetivo que va a ser igual para todos los propietarios, hasta el proyecto de reparcelación ningún propietario va a poder saber donde se ubican exactamente sus derechos, ni las indemnizaciones que les corresponden, en su caso (aunque eso sí, los que tienen edificaciones siempre parten con ventaja, según establece el TRLOTUP).

4. La ordenación pormenorizada del sector, establecida en el Plan Parcial, permite el acceso rodado a todas las edificaciones existentes; y obviamente no todas las parcelas pueden tener comunicación directa con el acceso al sector; éste se produce a través del viario interno del sector. El posterior Proyecto de Reparcelación que se tramite en desarrollo del Plan Parcial será el que deberá configurar las parcelas resultantes para que todas ellas cumplan la condición de solar establecida en el TRLOTUP, lo que implica, entre otras circunstancias su acceso directo a vía pública.

Si lo que pretende el alegante es el acceso directo desde la N-332, ello es imposible, ya que en los distintos informes emitidos por la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunitat Valenciana, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, organismo titular de la vía, se han prohibido dichos accesos directos, ordenando y concentrando los accesos al sector únicamente desde la rotonda central de la ordenación, con la finalidad de garantizar la seguridad vial en dicho tramo de carretera coincidente con el sector.

5. En primer lugar manifestar que la Orden VIV/561/2010 citada por el alegante ha sido derogada por la vigente Orden TMA/851/2021.

Respecto de las aceras de la calle 24C (el alegante indica la 24A que era la denominación en una anterior versión) tienen una anchura (en contra de lo manifestado por el alegante) de 2,50 m, si bien es cierto que en ella se disponen cada cierta distancia alcorques de 1m que reducen su anchura en dichos puntos a 1,50. Pero se admite como válido tanto en la instrucción que menciona el alegante, ahora derogada, como en la que la sustituye, que en el alcorque se coloque un pavimento o rejilla al nivel de la acera y de las características apropiadas que permita tener incluso donde están los alcorques una anchura de 1,80 m; quedan aun otros 70 cm para la colocación del pie del árbol.

Respecto de las áreas de descanso y los bancos a que hace referencia el alegante, la nueva orden modifica sustancialmente a la anterior y aunque no es objeto de este instrumento de ordenación sino del proyecto de urbanización que posteriormente se desarrolle se puede cumplir con la colocación de un banco en intervalos adecuados.

No obstante será en el proyecto de urbanización donde se deberán definir adecuadamente los detalles y el cumplimiento de la normativa de accesibilidad vigente al momento de su redacción.

6. La ubicación de la glorieta que manifiestan los alegantes se ha colocado de forma excéntrica es el resultado de la solución conjunta para el PP Oqui de Pedreguer y el colindante sector industrial de Gata de Gorgos propuesta y aceptada por el Ministerio tras innumerables reuniones y acuerdos con

dicho organismo, titular de la vía. La solución es una solución conjunta, que no hay que ver por separado, y que plantea dos glorietas de acceso, una para cada término municipal y separadas la distancia necesaria para que se cumplan los requerimientos de la ley de carreteras y de seguridad vial. La solución no es pues una ubicación arbitraria que surge de la necesidad de ubicar un acceso en cualquier punto del sector si otros condicionantes, sino una solución coordinada entre los dos sectores (dos ayuntamientos) y el ministerio.

Además la glorietta permite la unión, más que la separación como manifiesta el alegante entre las dos partes del sector por cuanto permite el paso de una parte a otra del sector cruzando la N-332, solución que no sería posible sin ella.

7. La ordenación pormenorizada del sector, establecida en el Plan Parcial, permite el acceso rodado a todas las edificaciones existentes; y obviamente no todas las parcelas pueden tener comunicación directa con el acceso al sector; éste se produce a través del viario interno del sector. El posterior Proyecto de Reparcelación que se tramite en desarrollo del Plan Parcial será el que deberá configurar las parcelas resultantes para que todas ellas cumplan la condición de solar establecida en el TRLOTUP, lo que implica, entre otras circunstancias su acceso directo a vía pública.

Si lo que pretende el alegante es el acceso directo desde la N-332, ello es imposible, ya que en los distintos informes emitidos por la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunitat Valenciana, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, organismo titular de la vía, se han prohibido dichos accesos directos, ordenando y concentrando los accesos al sector únicamente desde la rotonda central de la ordenación.

Por otro lado parece que los alegantes han confundido la versión expuesta al público con alguna anterior, pues no es cierto que no se haya previsto circulación para peatones de una parte a otra del sector, pues se ha aprovechado la existencia de la vía pecuaria "Colada de Oquins a la Llosa" y la exigencia de que tenga que mantener su continuidad para crear un paso elevado sobre la N-332 accesible mediante rampas "accesibles" que permita tanto el acceso de peatones como el de bicicletas. Tampoco existe en la versión expuesta al público la zona PCV-R4 que indican en la alegación.

8. No se observa que la forma de la manzana IND-5 (el alegante indica por error la IND-4, que era la denominación en una anterior versión) presente una forma que impida su racional subdivisión en parcelas edificables

9. Los estudios sectoriales se han ido realizando en las distintas etapas en que se ha ido desarrollando el sector y algunos de ellos, a petición de las distintas administraciones se han ido actualizando; cuando estos han sido aprobados por las administraciones afectadas se han mantenido los informes iniciales. Así el estudio acústico realizado en 2018 ha sido aceptado por los últimos informes del Ministerio; el estudio de tráfico y movilidad de 2016, ha sido actualizado en 2020; el estudio de inundabilidad de 2009, ha sido actualizado en 2020, y además se ha realizado un estudio de drenaje de la N-332. Respecto de la participación pública, cada vez que se han introducido nuevos cambios en el documento, ya sea como resultado de las alegaciones de particulares o de informes sectoriales, se ha procedido a efectuar el proceso de participación pública y consultas establecidos en el TRLOTUP. El resto de estudios sectoriales no se ha considerado necesario actualizarlos.

**NOTA. Muchas de las imágenes incorporadas en la alegación se corresponden con versiones anteriores del plan, no con la expuesta al público VDP-3, por lo que las referencia a ellas en la alegación son inconsistentes porque no se corresponden con la ordenación de la versión expuesta al público.**

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Desestimar lo solicitado por el alegante por los motivos expuestos.

## SOLICITUD nº 6

### ALEGACIONES:

1 (RE-11572)

### RESUMEN DE LA SOLICITUD

1. Manifiesta el alegante la innecesariedad de la tramitación y aprobación del plan parcial y la existencia de licencias de obras y actividades en la parcela de su propiedad, con referencia catastral 6382804BC6968S0001XM
2. Manifiesta el alegante que se ha incurrido en graves irregularidades en el tratamiento de las redes primarias adscritas e incorporadas al sector, en tanto que no deben ser asumidas por el sector tal como establece la jurisprudencia.
3. Se manifiesta la problemática existente en cuanto a las determinaciones del plan parcial con respecto a las edificaciones que quedan en fuera de ordenación por no ser compatibles.
4. Se manifiesta la dificultosa circulación interior del sector y la problemática de acceso a parcelas finalmente resultantes y adjudicadas.
5. Se manifiesta la posible ilegalidad en las soluciones adoptadas en relación con la orden VIV/561/2010, ni con el Decreto 65/2019 Decreto 65/2019, de 26 de abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos.
6. Manifiesta el alegante la perjudicial e incorrecta ubicación de la rotonda o glorieta junto a la propiedad con actividad en desarrollo de los inmuebles del alegante.
7. Se manifiesta la insuficiencia de accesos a las diferentes manzanas generadas en el sector de forma no justificada desde la propia carretera hoy nacional, sin que se sepa su caracterización futura.
8. Sobre el trazado y forma de la manzana IND-9, irregular de forma injustificada que provoca serios perjuicios que difícilmente podrán ser corregidos en la posterior reparcelación.
9. La documentación presentada aparece como deficitaria e incorrecta. Estudio e informes obsoletos. Refundiciones de anteriores documentaciones ya superadas

### INFORME:

La alegación se centra en su mayor parte en aspectos que **no son objeto de las modificaciones introducidas en esta VDP-3**, por lo que no procede su consideración. No obstante, se responden los aspectos alegados.

1. La necesidad de tramitar el Plan Parcial tiene su origen en el mandato de las NN. SS. de Pedreguer que clasifican dicho suelo como urbanizable, y los propietarios de parcelas incluidas en el (no solo los de las edificaciones realizadas o no legalmente) tienen derecho a su tramitación.

Respecto de la legalidad o no de la actividad existente en la edificación sita en la parcela catastral 6382803BC6968S0001DM (por error en la alegación se ha indicado la parcela catastral 6382804BC6968S0001XM), no es este el momento procedimental oportuno para su debate, será en la fase del proyecto de reparcelación donde se determinarán los derechos y deberes de los propietarios afectados por el Plan Parcial.

2. El sector no tiene redes primarias adscritas; todas las redes primarias están incluidas en la delimitación del sector establecida en las NN. SS de Pedreguer; por ello su consideración es la de red primaria inscrita. Por otro lado, el sector tiene la obligación de sufragar las condiciones de conexión e integración del mismo con las infraestructuras existentes. En los diferentes informes emitidos por el Ministerio de Fomento en relación con el acceso al sector desde la N-332, se han impuesto como condiciones para autorizar el desarrollo del sector la creación de una plataforma de 32 m de anchura y la creación de un único acceso al sector (materializado en la rotonda creada para ello), y ello con la finalidad de garantizar la seguridad de los usuarios de la vía de su competencia, la N-332.

Por ello, ambas condiciones (rotonda de acceso, y ampliación de la plataforma de la N-332) se han impuesto como condiciones de conexión con la N-332, por lo que deben correr a cargo de la actuación, ya que redundan en un beneficio directo para el sector, (sin ellas no se puede acceder desde la N-332 al sector) al igual que las conexiones con la red de saneamiento, de abastecimiento y con las redes de gas y electricidad.

3. Respecto a los derechos de los propietarios de edificaciones existentes, tanto los que quedan en situación expresa de fuera de ordenación, como de aquellos que queden en situación de “no compatibles con el plan, sin llegar a estar en fuera de ordenación” se establecen en el documento normativo del Plan. Y será por supuesto en el proyecto de reparcelación donde se deberá valorar y circunstanciar cada caso concreto.

Se dice que “a los alegantes la aprobación del Plan Parcial les va a suponer la condena en firme a quedar a expensas de la futura reparcelación porque nada pueden en estos momentos “adivinar” sobre su futuro”, pero ello en parte así para todos los propietarios por igual, porque aunque el Plan Parcial establece el aprovechamiento subjetivo que va a ser igual para todos los propietarios, hasta el proyecto de reparcelación ningún propietario va a poder saber dónde se ubican exactamente sus derechos, ni las indemnizaciones que les corresponden, en su caso (aunque eso sí, los que tienen edificaciones siempre parten con ventaja, según establece el TRLOTUP).

También se indica que debe tramitarse conjuntamente el plan parcial y la reparcelación; a ello cabe decir que no es un procedimiento habitual, ni resulta siquiera operativo, la tramitación conjunta de Plan Parcial y el proyecto de reparcelación, pues ambos son instrumentos complejos, donde el primero debe ser informado por innumerables administraciones, y sujeto a muchos cambios durante su tramitación, lo que comportaría también muchos cambios en el proyecto de reparcelación con su consecuente encarecimiento. Por ello el procedimiento habitual es el de aprobar primero el planeamiento (plan parcial en este caso) y después el proyecto de reparcelación.

4. La ordenación pormenorizada del sector, establecida en el Plan Parcial, permite el acceso rodado a todas las edificaciones existentes; y obviamente no todas las parcelas pueden tener comunicación directa con el acceso al sector; éste se produce a través del viario interno del sector. El posterior Proyecto de Reparcelación que se tramite en desarrollo del Plan Parcial será el que deberá configurar las parcelas resultantes para que todas ellas cumplan la condición de solar establecida en el TRLOTUP, lo que implica, entre otras circunstancias su acceso directo a vía pública.

5. En primer lugar manifestar que la Orden VIV/561/2010 citada por el alegante ha sido derogada por la vigente Orden TMA/851/2021.

Respecto de las aceras de la calle 24C (el alegante indica la 24A que era la denominación en una anterior versión) tienen una anchura (en contra de lo manifestado por el alegante) de 2,50 m, si bien es cierto que en ella se disponen cada cierta distancia alcorques de 1m que reducen su anchura en dichos puntos a 1,50. Pero se admite como válido tanto en la instrucción que menciona el alegante, ahora derogada, como en la que la sustituye, que en el alcorque se coloque un pavimento o rejilla al nivel de la acera y de las características apropiadas que permita tener incluso donde están los alcorques una anchura de 1,80 m; quedan aún otros 70 cm para la colocación del pie del árbol.

Respecto de las áreas de descanso y los bancos a que hace referencia el alegante, la nueva orden modifica sustancialmente a la anterior y aunque no es objeto de este instrumento de ordenación sino del proyecto de urbanización que posteriormente se desarrolle se puede cumplir con la colocación de un banco en intervalos adecuados.

No obstante será en el proyecto de urbanización donde se deberán definir adecuadamente los detalles y el cumplimiento de la normativa de accesibilidad vigente al momento de su redacción.

6. La ubicación de la glorieta que manifiestan los alegantes se ha colocado de forma excéntrica es el resultado de la solución conjunta para el PP Oqui de Pedreguer y el colindante sector industrial de Gata de Gorgos propuesta y aceptada por el Ministerio tras innumerables reuniones y acuerdos con dicho organismo, titular de la vía. La solución es una solución conjunta, que no hay que ver por separado, y que plantea dos glorietas de acceso, una para cada término municipal y separadas la distancia necesaria para que se cumplan los requerimientos de la ley de carreteras y de seguridad vial. La solución no es pues una ubicación arbitraria que surge de la necesidad de ubicar un acceso en cualquier punto del sector si otros condicionantes, sino una solución coordinada entre los dos

sectores (dos ayuntamientos) y el ministerio.

Además la glorieta permite la unión, más que la separación como manifiesta el alegante entre las dos partes del sector por cuanto permite el paso de una parte a otra del sector cruzando la N-332, solución que no sería posible sin ella.

7. Por otro lado parece que el alegante ha confundido la versión expuesta al público con alguna anterior, pues no es cierto que no se haya previsto circulación para peatones de una parte a otra del sector, pues se ha aprovechado la existencia de la vía pecuaria "Colada de Oquins a la Llosa" y la exigencia de que tenga que mantener su continuidad para crear un paso elevado sobre la N-332 accesible mediante rampas "accesibles" que permita tanto el acceso de peatones como el de bicicletas. Tampoco existe en la versión expuesta al público la zona PCV-R4 que indican en la alegación.

Si lo que pretende el alegante es el acceso directo desde la N-332, ello es imposible, ya que en los distintos informes emitidos por la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunitat Valenciana, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, organismo titular de la vía, se han prohibido dichos accesos directos, ordenando y concentrando los accesos al sector únicamente desde la rotonda central de la ordenación, con la finalidad de garantizar la seguridad vial en dicho tramo de carretera coincidente con el sector.

8. No se observa que la forma de la manzana IND-9 presente una forma que impida su racional subdivisión en parcelas edificables; si bien en la actualidad tienen una edificación que la ocupa casi en su totalidad por lo que no se precisará su subdivisión. Por otro lado conviene recordar que la ocupación máxima de la parcela es del 70%, por lo que se deben dejar preceptivamente zonas sin edificar.

9. Los estudios sectoriales se han ido realizando en las distintas etapas en que se ha ido desarrollando el sector y algunos de ellos, a petición de las distintas administraciones se han ido actualizando; cuando estos han sido aprobados por las administraciones afectadas se han mantenido los informes iniciales. Así el estudio acústico realizado en 2018 ha sido aceptado por los últimos informes del Ministerio; el estudio de tráfico y movilidad de 2016, ha sido actualizado en 2020; el estudio de inundabilidad de 2009, ha sido actualizado en 2020, y además se ha realizado un estudio de drenaje de la N-332. Respecto de la participación pública, cada vez que se han introducido nuevos cambios en el documento, ya sea como resultado de las alegaciones de particulares o de informes sectoriales, se ha procedido a efectuar el proceso de participación pública y consultas establecidos en el TRLOTUP. El resto de estudios sectoriales no se ha considerado necesario actualizarlos.

**NOTA. La mayor parte de las imágenes incorporadas en la alegación se corresponden con versiones anteriores del plan, no con la expuesta al público VDP-3, por lo que las referencia a ellas en la alegación son inconsistentes porque no se corresponden con la ordenación de la versión expuesta al público.**

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Desestimar lo solicitado por el alegante por los motivos expuestos.

Lo que se informa, a los efectos oportunos, en Ondara a 18 de abril de 2023

El director del Equipo Redactor:

Francisco Forqués Moncho.  
Arquitecto.