

## AL AYUNTAMIENTO DE ORIHUELA

**D. XXXXXXXXXXXXXXX** mayor de edad, con DNI XXXXXXXXXXXXXXX, actuando en nombre propio y como **Presidente del Partido Independiente de Orihuela Costa (PIOC)**, con domicilio a efectos de notificaciones en **Calle XXXXXXXXXXXX, Orihuela Costa (03189)** y correo electrónico xxxxxxxxxxxx, comparece y como mejor proceda en Derecho,

### EXPONE

#### I. ANTECEDENTES

1. En el año 2022 se tramitó la modificación urbanística por la que el ámbito conocido como **Sector E3 El Barranco** pasó de tener la consideración de suelo rústico a suelo de uso terciario.
2. En dicho procedimiento el compareciente presentó **alegaciones**, centradas principalmente en la insuficiencia de recursos hídricos, la afección por ruido, el incremento de tráfico, los riesgos de inundabilidad derivados de la evacuación de aguas pluviales y la carencia estructural de servicios públicos en Orihuela Costa. Dichas alegaciones fueron desestimadas.
3. En la actualidad, se somete a información pública la **Memoria / Proyecto de Urbanización del Sector E3 El Barranco**, promovido por ESPIRAL DE INVERSIONES S.L. y PATRIMONIO E INMUEBLES DEL SOL S.L., lo que constituye un **nuevo acto administrativo**, autónomo y susceptible de alegaciones propias. El edicto ha sido publicado en el DGCV de fecha de 17 de febrero de 2026 con 45 días para presentar alegaciones.

---

**ANUNCIO** por el cual se somete a información pública el Programa de actuación integrada sector E-3 El Barranco del Plan general municipal de ordenación urbana de Orihuela, comprensivo del plan parcial y el proyecto de urbanización.

**Datos del documento** NÚMERO DOGV 10304 FECHA DOGV 17-02-2026

Por la Resolución 2026-0389, del concejal delegado de Urbanismo y Vivienda, de 23 de enero de 2026, código de validación 4X9E4FT6PZ3253YPZEEN24TSR, se resuelve:

Primero. Someter a información pública el Programa de actuación integrada del sector E-3 El Barranco PGMOU, comprensivo de plan parcial y sus anexos (RE 35837, de 30.09.2025) y el proyecto de urbanización (RE 48208 de 18.12.2025), presentado por Cayetano Bernabé Brotons en representación de la mercantil Patrimonio e Inmuebles del Sol, SL, NIF B10738029, consistente en definir la ordenación pormenorizada del sector E-3 El Barranco, de uso terciario, definido en la modificación puntual n.º 79 del PGMOU en los términos establecidos en el artículo 61 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, por un plazo de cuarenta y cinco (45) días, previo anuncio en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y en la sede electrónica del Ayuntamiento.

Segundo. Durante dicho plazo, cualquier persona podrá comparecer en el expediente, examinar la documentación y formular, en su caso, alegaciones. Los proyectos que conforman la misma estarán disponibles en el tablón de anuncios y en el Portal de Transparencia de la sede electrónica del Ayuntamiento de Orihuela: <https://orihuela.sedelectronica.es/>.

Tercero. Remitir los anuncios, recabar los informes y evacuar las consultas a que se hace referencia, en los términos y condiciones establecidos en la legislación vigente:

Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio:

- PATFOR
- Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje.
- Servicio de Ordenación del Territorio (PATRICOVA).
- Servicio de Movilidad Urbana
- Servicio Territorial de Urbanismo en Alicante

Conselleria de Educación, Cultura, Universidades y Ocupación:

- Dirección General de Cultura y Patrimonio. Patrimonio Cultural

Conselleria de Innovación, Industria, Comercio y Turismo:

- Dirección General de Comercio, Artesanía y Consumo

Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible:

- Dirección General de Carreteras

Confederación Hidrográfica del Segura.

Hidraqua, Gestión Integral de Aguas de Levante, SA

- Compañía del Agua en Orihuela

I-DE Redes Eléctricas, SAU

Área de Medio Ambiente Municipal

Área de Infraestructuras Municipal

Orihuela, 25 de enero de 2026

(p. d. R 2023-4125, 19.06.2023)

Matías Ruiz Peñalver

Concejal delegado de Urbanismo y Vivienda

4. El proyecto ahora presentado **no solo no resuelve las cuestiones planteadas en 2022**, sino que, a la vista de su contenido técnico, **las agrava**, motivo por el cual las alegaciones anteriormente formuladas se reiteran y actualizan mediante el presente escrito.
- 

PROYECTO DE URBANIZACIÓN  
DEL PLAN PARCIAL DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR  
DE SUELO URBANIZABLE "E3 EL BARRANCO" DEL PGOU DE ORIHUELA



## II. MANTENIMIENTO Y ACTUALIZACIÓN DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS EN 2022

Las alegaciones formuladas en el procedimiento de 2022 deben considerarse **plenamente vigentes**, dado que:

- El proyecto de urbanización concreta y materializa impactos que entonces eran teóricos.
- Se incrementa la presión real sobre recursos y servicios ya saturados.
- No se incorporan medidas estructurales suficientes para evitar afecciones a zonas colindantes.

En consecuencia, se reproducen y desarrollan a continuación, incorporando los datos contenidos en la nueva memoria.

---

### **III. ALEGACIÓN PRIMERA. A FECHA de 31.1.2026 el desbroce ya se ha realizado, sin esperar a las alegaciones.**

Con esta actuación no se puede comprobar la mayor parte de las alegaciones de carácter medioambiental. Esta actuación debe ser valorada por el ayuntamiento y penalizada.



### **IV. ALEGACION SEGUNDA. INSUFICIENCIA DEL SUMINISTRO DE AGUA POTABLE**

1. La Memoria de Urbanización afirma que el suministro de agua potable queda garantizado mediante la conexión a la red existente, apoyándose en informes de la empresa concesionaria **Hidraqua**.
2. . Como se lee en esta noticia que se incorpora a este escrito, Orihuela Costa necesita una inversión de al menos 15 millones para garantizar el suministro de agua. Esta nueva inversión se prevé que no esté activa en al menos 4 años, lo que nos indica que este expediente contra el que alego, debería ser detenido hasta que se ejecute esa inversión que la misma Hidraqua dice que precisa. Es inaudito que Hidraqua le diga a la empresa que puede suministrar agua y sin embargo proclame que Orihuela Costa se va a enfrentar a un futuro de carencia de agua si no se realiza esa inversión de 15 millones, que a febrero de 2026 todavía no está en el horizonte.



**Loreto Mármol**

Actualizada 27 JUN 2025 20:31

Orihuela Costa tiene **un problema de caudal y abastecimiento de agua. El motor del turismo y el urbanismo en el municipio -y también poblacional**, con un importante número de viviendas turísticas y cada vez más habitantes censados durante todo el año-necesita **obras hidráulicas que la doten de agua potable**. El Ayuntamiento tiene entre manos varias acciones. Por un lado, **una segunda toma -y sus conducciones-**, que ya está autorizada por la Mancomunidad de Canales del Taibilla y la Confederación Hidrográfica del Segura (CHS). La empresa concesionaria del servicio de agua potable en el municipio, Hidraqua, ya ha advertido que **sin esta infraestructura no se puede continuar con el desarrollo urbanístico en la zona**. Para ello, será necesaria **una inversión de 15 millones de euros en un horizonte de cuatro años**.

---

Además, añade el artículo periodístico que “ Hidraqua ha llegado a emitir informes reconociendo la imposibilidad de abastecer los desarrollos urbanísticos previstos. La mercantil alertaba de que **la capacidad para suministrar agua potable a las viviendas se encontraba al 100%**. Así, determinaba que, "teniendo en cuenta el desarrollo urbanístico continuo de la Costa, se puede aseverar que no hay capacidad para poder abastecerla”.

---

3. Desde hace años se nos viene prometiendo un depósito de agua para satisfacer las necesidades de agua de Orihuela Costa. Añado un artículo de hace 3 años y como sabemos no se ha realizado este depósito aunque se tiene en proyecto con 2.8 millones de euros en el presupuesto, pero teniendo en cuenta que muchas inversiones presupuestadas no se realizan, creemos que es necesario no permitir la construcción de esta parcela hasta que no se haya construido este nuevo depósito de agua.

## Nuevo Deposito De Agua Potable Para Mejorar El Servicio En Orihuela Costa

El vicealcalde, José Aix, recuerda que esta instalación estaba prevista en el Plan de Abastecimiento de 1998 y asegura que no conlleva ninguna modificación urbanística

 Escrito Por Redacción — Publicado en Ene 25, 2023

 Compartir



La Concejalía de Patrimonio elevará mañana a Pleno la declaración de necesidad de ocupación de terrenos para poder adquirir el suelo necesario para que la empresa concesionaria del servicio de suministro de agua potable construya un depósito de agua potable. El vicealcalde, José Aix, ha explicado que, en la actualidad, ya existe un depósito con una capacidad de 6.000 metros cúbicos, si bien se hace necesario construir otro depósito de igual capacidad para garantizar la continuidad del servicio. El también concejal de Patrimonio y Urbanismo ha recordado que “esta instalación está prevista en el Plan Director de Abastecimiento de Agua Potable de la Zona Costera del T. M. De Orihuela de 1998 y no significa que se vayan a hacer modificaciones urbanísticas”. En 2001, la Junta de Gobierno aprobó el proyecto técnico y el convenio con Hidraqua, empresa concesionaria del servicio de agua potable y saneamiento, para la ejecución y financiación del depósito.

4. Sin embargo, **no se acredita la existencia de recursos hídricos adicionales**, ni se analiza el impacto acumulado del desarrollo sobre un sistema que, tal y como es público y notorio, se encuentra **al límite de su capacidad en Orihuela Costa**, especialmente en periodos de máxima ocupación estacional como arriba se indica.
3. La memoria se limita a describir el dimensionamiento de las conducciones, pero **no justifica la disponibilidad real del recurso**, confundiendo capacidad de red con disponibilidad de agua.
4. Esta omisión vulnera el principio de sostenibilidad en la planificación urbanística y contradice la realidad de un territorio que sufre restricciones estructurales de abastecimiento.

**Se solicita la acreditación expresa de recursos hídricos suficientes, independientes y garantizados, o en su defecto la suspensión del proyecto.**

---

## V. ALEGACIÓN TERCERA. DEFICIENTE EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES E INCREMENTO DEL RIESGO DE INUNDACIÓN.

Se diseña en la zona verde una cuneta vegetada como un sistema de drenaje sostenible con el fin de que las aguas del sector que circulan por escorrentía puedan llegar a esta cuneta vegetada y se optimice temporalmente y favorezca la infiltración.



En nuestro caso se plantea que la cuneta rodee la zona verde tal y como se muestra en la imagen adjunta:



1. El proyecto implica un incremento significativo de superficies impermeables, alterando el régimen natural de escorrentías. Donde antes se absorbía agua, ahora hay asfalto y no se absorbe agua, sino que se desplaza hacia el lado este y hacia el sur, la carretera de Villamartín. La cuneta que se plantea absorberá como mucho una cuarta parte de la escorrentía según mis cálculos basándome en la orografía del terreno y todo el resto acabará en la carretera de Villamartín que soporta un coche cada 3 segundos.
2. No se acredita de forma suficiente que los sistemas proyectados sean capaces de **evitar la acumulación y desbordamiento de aguas** hacia las parcelas y viales colindantes.
3. Existe un riesgo evidente de afección directa a la **carretera de Villamartín**, infraestructura ya sensible a episodios de lluvias intensas. Normalmente se inunda varias veces al año. Si la escorrentía se incrementa al pavimentar gran parte de la parcela, esas inundaciones irán a peor.
4. La memoria no analiza escenarios de lluvias torrenciales cada vez más frecuentes como consecuencia del cambio climático.
5. Existe un riesgo de inundación en las calles adyacentes. Este riesgo no se ha calculado y se debería pedir a la empresa que depositara un aval por la posible inundación de esas casas en los próximos 5 años.

Se solicita un estudio hidrológico e hidráulico independiente que garantice la inexistencia de afecciones a terceros.

Como mínimo se debería hacer una cuneta en todo el perímetro sur y este similar a la escasa cuenta de absorción que se ha diseñado en el lado sur.

---

## **VI. ALEGACIÓN CUARTA. INCREMENTO DEL RUIDO Y AFECCIÓN A ZONAS RESIDENCIALES**

1. El estudio acústico parte de niveles de tráfico ya elevados en la carretera de Villamartín, Calle Clavo y Calle Pimienta.
2. Pese a ello, el proyecto **no evalúa adecuadamente el incremento de tráfico inducido por el nuevo desarrollo**, ni su repercusión en las zonas residenciales colindantes.
3. Se analizan niveles sonoros dentro del ámbito del sector, pero **no se estudia el efecto en viviendas existentes**, algunas a escasa distancia, ni en equipamientos sensibles como centros educativos.
4. La futura edificación puede provocar fenómenos de reverberación y rebote acústico no contemplados.
5. "Se impugna la parcelación propuesta por suponer una **alteración sustancial del modelo de vida residencial** de la zona. El Estudio Acústico aportado es insuficiente al basar su modelo en mediciones del año 2022, las cuales no reflejan la saturación actual del tráfico. Asimismo, la transformación de Suelo No Urbanizable en Terciario introduce focos emisores de ruido (maquinaria industrial y logística) que el estudio no evalúa de forma pormenorizada, vulnerando el derecho al descanso de los residentes de las calles colindantes y provocando una depreciación del valor de las viviendas existentes por la pérdida de su entorno tranquilo."

Se solicita la realización de mediciones reales y un nuevo estudio acústico que incluya el entorno residencial.

---

## **VII. ALEGACIÓN QUINTA. IMPACTO SOBRE EL TRÁFICO Y LA SEGURIDAD VIAL**



1. El acceso principal real al sector se realizará a través de la **carretera de Villamartín**, vía de un carril por sentido que ya soporta un tráfico elevado de un coche cada 3 segundos. Con este proyecto se incrementará a un vehículo cada 2.5 segundos y atascos que llegarán a la rotonda cercana a la Zenia Boulevard y por el oeste hacia villamartín. Hay que recordar que esa vía es la única que comunican ambas zonas.
2. El estudio de tráfico no justifica de forma convincente que dicha infraestructura pueda absorber el aumento de vehículos sin pérdida de seguridad ni fluidez.
3. El acceso a la carretera de Villamartin cerca de la rotonda donde circulan 1 vehículo cada 3 segundos va a ocasionar atascos y posiblemente accidentes al estar saturado.
4. No se analizan alternativas viarias reales ni mejoras estructurales previas al desarrollo.
5. La construcción de un ramal de incorporación a la carretera de villamartín impedirá que en el futuro se puede ensanchar la carretera al menos por ese lado y por el otro se entrará en terreno privado y demasiado cerca de las viviendas.

**Se solicita la revisión integral del estudio de tráfico y la adopción de medidas previas a la urbanización. Si las soluciones acordadas no son convincentes, se solicita la anulación del proyecto.**

---

## **VIII. ALEGACIÓN SEXTA. INCERTIDUMBRE SOBRE LA TITULARIDAD Y POSIBLE DESDOBLAMIENTO DE LA CARRETERA DE VILLAMARTÍN.**

Como se lee en esta noticia, la carretera por la que va a discurrir el tráfico de la nueva urbanización, a día de hoy no se conoce si es propiedad particular o de una empresa. Por lo tanto, si es privada, por mucho que tenga el ayuntamiento en proyecto expropiarla, no se debería permitir la urbanización proyectada hasta que sea pública, dado que quizás no lo sea y haya problemas legales de todo tipo así como sobrecostes para el ayuntamiento que haga insostenible esta operación.

## Vega Baja

Fotos Vídeos Torrevieja Orihuela Almoradí Pilar de la Horadada Municipios Teatro Circo de Orihuela

### Una empresa reclama 3 millones a Orihuela por el uso público de la carretera de Villamartín

La propietaria del vial, que se ha estado usando durante 40 años hasta que el Ayuntamiento ha acabado pagando 1,9 millones por su expropiación, exige intereses por la ocupación



1.



Loreto Marmol

27 DIC 2024 12:47

La carretera que conecta la urbanización Villamartín con la nacional N-332, una de las de más afluencia en [Orihuela](#) Costa por estar además en el entorno del centro comercial Zenia Boulevard, **se ha estado usando públicamente durante más de 40 años aunque era un terreno privado.**

“La propietaria de los terrenos que ocupan el vial, la constructora Urbanizadora Villamartín S.A., reclama al [Ayuntamiento de Orihuela](#) casi 3 millones de euros por los intereses devengados desde la ocupación de esta superficie de 11.832 metros cuadrados. Tras un periplo judicial que se inició en 2009, finalmente una sentencia del [Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana](#) falló en julio de 2021 que el Ayuntamiento debía pagar los suelos propiedad de la empresa constructora a través de un expediente de expropiación. En concreto, dictaminaba que "es evidente que este sistema general viario no puede ser adquirido por compensación, puesto que existen unas sentencias que así lo determinan", por lo que "la única posibilidad de satisfacer a su titular

los derechos determinantes es la expropiación, de manera que es necesario satisfacer las pretensiones del actor y determinar el contenido económico de sus derechos en relación con esos suelos convertidos en sistema general viario".

La sentencia afirmaba que queda acreditado que "**la finca, que la mercantil destinó a uso privado de su propia urbanización, ha sido destinada a vial**", e incluso detallaba que tiene "el carácter de un sistema general y de acceso y servicio a numerosas urbanizaciones de la zona costera".

- 
- 1-. Es por lo tanto arriesgado permitir una urbanización si la propiedad de la carretera es privada. No queda acreditado en la documentación aportada si la carretera de Villamartín es de titularidad municipal, autonómica o privada.
  2. Esta indefinición genera una **incertidumbre grave**, pues en caso de resultar necesaria su ampliación futura, podría no ser legal ni técnicamente viable.
  3. No puede aprobarse un proyecto que dependa de una infraestructura cuya capacidad futura no está garantizada.

---

## **IX. ALEGACIÓN SEPTIMA. INSUFICIENCIA DE SERVICIOS MUNICIPALES EN ORIHUELA COSTA**

1. Orihuela Costa presenta desde hace años una **carencia estructural y persistente de servicios municipales**, ampliamente conocida y reconocida por la ciudadanía, por los propios grupos políticos municipales y por distintos informes y debates plenarios. Dicha situación afecta, entre otros, a los servicios de limpieza viaria, recogida de residuos, mantenimiento de viales y zonas verdes, alumbrado público, seguridad ciudadana, transporte público y atención administrativa descentralizada.
2. Esta insuficiencia no puede calificarse como coyuntural ni puntual, sino como un **déficit crónico derivado de una planificación municipal históricamente insuficiente** en relación con el crecimiento poblacional real de Orihuela Costa, muy superior al oficialmente empadronado y con fuertes picos estacionales.
3. El Proyecto de Urbanización no contiene **ningún análisis serio y cuantificado** del impacto que el nuevo desarrollo tendrá sobre dichos servicios municipales, limitándose a considerar resueltas las obligaciones del urbanizador una vez ejecutadas y recepcionadas las obras, momento en el cual la carga de mantenimiento y prestación de servicios se traslada íntegramente al Ayuntamiento.
4. Resulta especialmente relevante señalar que el proyecto no prevé:
  - Incremento o refuerzo de los servicios de limpieza y recogida de residuos.
  - Mejora de la dotación de transporte público.
  - Refuerzo de los servicios de seguridad y control del tráfico.

- Ampliación de medios municipales para el mantenimiento de viales, zonas verdes y alumbrado.
5. La ausencia de estas previsiones supone una **vulneración del principio de suficiencia de los servicios públicos**, así como del principio de desarrollo urbano sostenible, al promover un nuevo crecimiento urbanístico sin garantizar previamente la capacidad municipal para absorberlo.
  6. Autorizar la urbanización del sector en estas condiciones implica **agravar una situación ya insostenible**, trasladando los costes económicos y operativos a los vecinos actuales y futuros de Orihuela Costa, sin que exista un compromiso firme, presupuestado y calendarizado de refuerzo de los servicios municipales.
  7. En consecuencia, no puede considerarse acreditado que el proyecto responda al interés general, siendo imprescindible que, con carácter previo a su aprobación, se evalúe de forma expresa y detallada la capacidad real del Ayuntamiento de Orihuela para prestar adecuadamente los servicios municipales derivados del nuevo desarrollo

## **X. ALEGACIÓN OCTAVA. CONSIDERACIONES DERIVADAS DEL CONVENIO URBANÍSTICO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR E3 EL BARRANCO**

1. Con posterioridad a las alegaciones formuladas en 2022, y en el marco del actual procedimiento, se ha incorporado el **Convenio Urbanístico del Programa de Actuación Integrada del Sector E3 El Barranco**, suscrito entre el Ayuntamiento de Orihuela y las mercantiles ESPIRAL DE INVERSIONES, S.L. y PATRIMONIO E INMUEBLES DEL SOL, S.L.
2. Del contenido del citado Convenio se desprende que el desarrollo del sector se apoya en compromisos genéricos del urbanizador y de la administración actuante, **sin que se concreten ni garanticen de forma efectiva las infraestructuras externas necesarias**, en particular en materia de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas pluviales, capacidad viaria y refuerzo de servicios municipales.
3. El Convenio establece que el Ayuntamiento asumirá la conservación de la urbanización una vez recepcionadas las obras, **sin que se evalúe el impacto económico y operativo que ello supone para un municipio que, en el ámbito de Orihuela Costa, presenta déficits estructurales reconocidos en la prestación de servicios básicos**.
4. Asimismo, el Convenio prevé la sustitución del aprovechamiento urbanístico municipal por una compensación económica, **sin que conste la cuantía ni que dichos recursos vayan a destinarse específicamente a la mejora de infraestructuras o servicios en Orihuela Costa**, lo que agrava la sensación de desequilibrio territorial.
5. El propio texto del Convenio reconoce que la ejecución del programa se realizará en plazos muy reducidos, lo que **incrementa el riesgo de que las infraestructuras existentes se vean sobrepasadas antes de que puedan adoptarse medidas correctoras**.

En consecuencia, el Convenio Urbanístico no solo no solventa las alegaciones formuladas, sino que **refuerza la necesidad de exigir estudios complementarios y garantías previas**, antes de autorizar la urbanización del sector.

6. Del análisis conjunto del Convenio Urbanístico se desprenden además las siguientes cuestiones de interés:
- El Convenio se configura como un **instrumento de facilitación del desarrollo**, pero no como una garantía efectiva del interés general, al no incorporar cláusulas suspensivas claras vinculadas a la disponibilidad real de recursos hídricos o a la capacidad de las infraestructuras existentes.
  - No se establece un **mecanismo de control posterior** que permita al Ayuntamiento paralizar o modular el desarrollo si se constata una saturación sobrevenida de los servicios públicos o de las infraestructuras viarias.
  - Las obligaciones del urbanizador se concentran en el interior del sector, **externalizando los impactos** sobre la red viaria, los sistemas de drenaje y los servicios municipales, que quedan fuera del ámbito material del Convenio.
  - No consta una evaluación económica detallada del coste futuro que la recepción de la urbanización supondrá para el Ayuntamiento, lo que resulta especialmente relevante en un ámbito territorial como Orihuela Costa, donde los servicios municipales ya se encuentran tensionados.
  - El Convenio no incorpora referencia alguna a planes municipales o supramunicipales de adaptación al cambio climático, pese a tratarse de un desarrollo con incidencia directa en escorrentías, consumo de agua y movilidad.

Estas carencias refuerzan la conclusión de que el Convenio Urbanístico, en su redacción actual, **no puede considerarse suficiente para avalar la viabilidad global del proyecto**, siendo imprescindible una revisión profunda antes de continuar con su tramitación.

## **XI. ALEGACION NOVENA. Se impugna la Proposición Jurídico-Económica por presentar un escenario de riesgo financiero para el municipio.**

Se alega que el informe de mayo de 2025 carece de rigor técnico y financiero por los siguientes motivos:

- **Obsolescencia de datos:** El uso de la liquidación presupuestaria de **2023** invalida cualquier proyección de sostenibilidad para el ejercicio 2026, dada la evolución de los precios de los servicios públicos y suministros. Además en el 2023 no hubo presupuestos, sino que los primeros en bastantes años fueron los del 2024.
- **Carga oculta para el municipio:** El informe infravalora los gastos de mantenimiento (alumbrado, limpieza y seguridad) y no contempla el impacto negativo sobre el comercio local existente en Orihuela Costa, lo que supone un riesgo de déficit para la Hacienda Municipal. Resulta técnicamente inaceptable que en el año 2026 se pretenda justificar la sostenibilidad de una nueva urbanización comercial utilizando datos de ingresos y gastos de hace tres años. La inflación en los costes de suministros energéticos, el aumento de los precios de los materiales de mantenimiento y la evolución de la propia Hacienda Municipal en estos tres ejercicios invalidan las proyecciones de rentabilidad. El uso de datos obsoletos oculta que el mantenimiento de las nuevas infraestructuras (alumbrado, saneamiento y viales) será, con alta probabilidad, deficitario para las arcas municipales. Se alega que el

informe cuantifica de forma errónea el impacto en el gasto público municipal, minimizando el coste real de los servicios que requerirá un sector terciario.

El informe asume que los ingresos por IBI compensarán los gastos, pero omite que un sector comercial genera una demanda de servicios muy superior a uno residencial. No se han cuantificado los costes de **vigilancia y seguridad (Policía Local)** necesarios para una zona de gran afluencia, ni el incremento en la limpieza viaria y recogida de residuos industriales/comerciales. Al no realizar un análisis de sensibilidad sobre estos costes, el Ayuntamiento se enfrenta al riesgo de heredar unas cargas de mantenimiento que superen los beneficios fiscales previstos.

- **Falta de estudio de mercado:** Se calculan ingresos basados en una ocupación total del sector que no está garantizada ni justificada por una demanda real de suelo terciario, pudiendo generar una infraestructura costosa de mantener para el erario público sin retorno fiscal suficiente.
- **Omisión del impacto en el comercio local consolidado.** Se alega que el informe de sostenibilidad está incompleto al no contemplar las **externalidades negativas** sobre el tejido económico actual de Orihuela Costa. Una verdadera sostenibilidad económica debe analizar si la creación de nuevo suelo terciario destruirá empleo o ingresos en los centros comerciales y comercios locales ya existentes. El informe ignora el riesgo de "canibalización" comercial: si el nuevo sector provoca el cierre de negocios cercanos, la pérdida de ingresos por IBI e IVTM en las zonas consolidadas anulará cualquier beneficio previsto en el Sector E3, suponiendo una pérdida neta para el municipio.
- **Inexistencia de un estudio de demanda real.** Se alega que el informe basa su viabilidad en una expectativa de ocupación total de las parcelas que no está acreditada. El informe de sostenibilidad calcula ingresos futuros basándose en que todas las parcelas se edificarán y entrarán en actividad rápidamente. Sin embargo, no se aporta un estudio de mercado que justifique la necesidad de más suelo terciario en esta ubicación. Se alega que, ante una baja ocupación, el Ayuntamiento tendrá la obligación legal de mantener el 100% de la urbanización (iluminación, riego de zonas verdes, alcantarillado) mientras que solo recibiría una fracción de los impuestos previstos, generando un déficit estructural.
- **Alegación sobre la insuficiencia de la garantía de la promoción.** En relación con la Proposición Jurídico-Económica, se alega que el aval del **2% de las cargas de urbanización** es manifiestamente insuficiente. Para una inversión superior al millón de euros, una fianza del 2% no garantiza que el municipio pueda finalizar las obras en caso de quiebra o abandono por parte del urbanizador. Se alega que esta falta de garantía económica real pone en peligro la seguridad de los vecinos, que podrían quedar rodeados de una urbanización inacabada y degradada durante años.

## **ALEGACIÓN SOBRE LAS DEFICIENCIAS Y RIESGOS DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA**

Se alega que la Memoria de Viabilidad Económica presentada por la mercantil incurre en errores de cálculo y omisiones graves que falsean la rentabilidad real de la actuación, lo que supone un riesgo para el desarrollo del sector:

- **Subestimación de los Costes de Construcción Actuales:** Se alega que la memoria utiliza costes de ejecución material de referencia (1.312,00€/m<sup>2</sup>c) que no reflejan la realidad inflacionaria del sector de la construcción en 2026. Al basar la viabilidad en precios desactualizados, se corre el riesgo de que el proyecto resulte económicamente inviable durante su ejecución, lo que derivaría en la paralización de las obras y la degradación del entorno residencial colindante por la aparición de estructuras inacabadas.
- **Falta de Justificación de los Valores de Mercado:** Se alega que los ingresos previstos en la memoria están basados en un "Estudio de Mercado" que no tiene en cuenta la saturación de suelo terciario en Orihuela Costa. Se están proyectando beneficios sobre unos valores de venta/alquiler excesivamente optimistas que no consideran la competencia de los centros comerciales ya consolidados. Una desviación a la baja en estos ingresos rompería el equilibrio económico de la promoción, poniendo en peligro el cumplimiento de las cargas de urbanización que debe asumir el promotor.
- **Omisión de los Costes de Financiación y Riesgos de Mercado:** La memoria presenta un escenario de beneficio industrial que no detalla adecuadamente el coste del capital ni los riesgos financieros derivados de una subida de tipos de interés o una ralentización en la comercialización de los locales. Se alega que esta falta de rigor financiero es una muestra de la fragilidad del Agente Urbanizador, quien podría verse incapaz de completar la urbanización si las condiciones financieras del mercado se endurecen mínimamente, afectando directamente a los servicios públicos que dependen de dicha obra.
- **Incongruencia en el Coeficiente de Canje:** Se alega que la valoración del suelo y el coeficiente de canje propuesto no son transparentes ni están debidamente justificados frente a los derechos de los propietarios que pudieran verse afectados. Al no existir una base económica sólida y actualizada, la viabilidad presentada es un mero ejercicio teórico que no garantiza que el urbanizador cuente con la liquidez necesaria para hacer frente a las obligaciones generales ante la administración.

---

## **XII. ALEGACION DECIMA. "Se impugna el Plan de Participación Pública por adolecer de un sesgo metodológico manifiesto.**

La encuesta propuesta (Cuestiones 7 y 13) es de carácter inductivo, al no ofrecer al ciudadano la posibilidad de optar por la no urbanización del sector, vulnerando el principio de participación efectiva recogido en el TRLOTUP. Asimismo, el uso de términos sugerentes de degradación como 'suelo en barbecho' o 'abandono' en el cuestionario busca predeterminar la valoración del paisaje para favorecer el interés del promotor, invalidando la objetividad del proceso de consulta ciudadana."

## **XIII. ALEGACION UNDECIMA POR INCUMPLIMIENTO DE LOS CONDICIONANTES DEL INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO (IATE) - RESOLUCIÓN 07/03/2025**

Se alega que el Proyecto de Urbanización y la documentación técnica sometida a información pública **incumplen frontalmente** las determinaciones obligatorias impuestas en la Resolución de Alcaldía n° 2025-1379, de 7 de marzo de 2025:

- **Incumplimiento del Condicionante sobre Prospecciones de Flora y Fauna:** La Resolución IATE (Apartado VI.2) exige de forma taxativa una prospección previa de especies protegidas (*Helianthemum caput-felis* y *Erophaca baetica*). Se alega que el promotor ha despachado esta obligación con una visita de campo de un solo día en mayo de 2025 bajo condiciones de estrés hídrico. Este rigor técnico es insuficiente para dar cumplimiento a lo ordenado en la Resolución, lo que vicia de nulidad el procedimiento por falta de integridad en el inventario ambiental exigido. Además se solicita una sanción por haber arrasado haciendo estas alegaciones, que es un requisito legal Y PREVIO, vacías.
  - **Insuficiencia en la Integración Paisajística y Participación:** La Resolución condiciona el desarrollo a un Plan de Participación Pública efectivo. Se alega que el documento presentado por la mercantil es meramente formal y sesgado, al no permitir opciones de oposición al proyecto, incumpliendo así el espíritu del condicionante de "transparencia y fomento de la participación" que impone la IATE.
  - Además como se ha comentado más arriba, ya se ha desbrozado impidiendo la evaluación independiente y sin los permisos requeridos al hacerlo antes del resultado de este proceso obligado de alegaciones.
  - **Falta de Garantía sobre la Red de Pluviales:** El IATE obliga a garantizar la no afección a terceros por escorrentías. Se alega que el Proyecto de Urbanización de diciembre de 2025, al proponer un vertido "natural" por las calles existentes sin red cerrada, contraviene directamente la exigencia de seguridad hídrica impuesta en la resolución ambiental, trasladando el riesgo de inundabilidad a las zonas residenciales consolidadas, lo cual está expresamente prohibido por los condicionantes técnicos de la propia resolución.
  - **Caducidad y Vigencia:** Se advierte que, según la propia Resolución (Punto Segundo), el informe ambiental perderá su vigencia si no se procede a la aprobación definitiva en el plazo legal. Se alega que las deficiencias técnicas señaladas en este escrito de alegaciones deben motivar la paralización del cómputo de plazos y la revisión de oficio del IATE, dado que los supuestos de hecho sobre los que se dictó (impacto acústico y pluviales) han resultado ser erróneos o estar basados en datos desfasados en el proyecto de ejecución final.
- 

## **I. DEFICIENCIAS EN LA PLANIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL SECTOR (MEMORIA PLAN PARCIAL)**

**1. Falta de justificación de la necesidad del uso terciario.** La Memoria del Plan Parcial (septiembre 2025) justifica el desarrollo basándose en un crecimiento poblacional general de Orihuela Costa.

- **Argumento para la alegación:** Se alega que no existe un estudio de demanda específico que justifique la implantación de más suelo terciario en esta ubicación. La memoria no analiza si la oferta comercial existente en los alrededores ya cubre las necesidades de la población. La creación de este sector sin una necesidad real acreditada supone una transformación irreversible del territorio por intereses puramente especulativos, sin beneficio social claro para los residentes.

**2. Inadecuación del sistema viario y accesos.** Se confirma que el acceso principal se realizará a través de viales residenciales consolidados (como la Calle Pimienta).

- **Argumento para la alegación:** Se alega que el proyecto no prevé el impacto del tráfico pesado constante sobre una red viaria diseñada para baja intensidad residencial. Esto generará un colapso de la seguridad vial y una degradación del pavimento que el Ayuntamiento deberá reparar con fondos públicos, lo que supone un perjuicio para el erario municipal no contemplado en el plan.

## **II. VICIOS EN LA VIABILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA (MEMORIA DE VIABILIDAD)**

**3. Utilización de costes de construcción infravalorados.** La Memoria de Viabilidad Económica (mayo 2025) utiliza un coste de ejecución material de referencia de **1.312,00 €/m<sup>2</sup>c**.

- **Argumento para la alegación:** Se alega que este valor está totalmente desfasado respecto a la realidad del mercado de la construcción en 2026. Al subestimar los costes reales de obra, se presenta una viabilidad ficticia. Si los costes reales superan lo previsto (lo cual es seguro dada la inflación), el urbanizador podría abandonar la obra por falta de rentabilidad, dejando un sector a medio urbanizar que degradaría toda la zona residencial colindante.

**4. Estimación de ingresos basada en supuestos optimistas.** El informe calcula los beneficios basándose en una venta rápida y total de los locales comerciales.

- **Argumento para la alegación:** Se alega que no se contempla un "escenario de riesgo" o baja ocupación. En caso de que los locales no se vendan o alquilen, el Ayuntamiento tendrá que asumir el mantenimiento de las infraestructuras (alumbrado, limpieza, viales) sin recibir los ingresos por IBI previstos, convirtiendo el sector en una carga financiera neta para el municipio.

## **III. IRREGULARIDADES EN EL PROCEDIMIENTO Y PARTICIPACIÓN (RESOLUCIÓN 2024)**

**5. Deficiencias en el Plan de Participación Pública.** La Resolución de Admisión a trámite de septiembre de 2024 exigía un proceso transparente.

- **Argumento para la alegación:** Se alega que el Plan de Participación presentado es un fraude metodológico. Las encuestas están diseñadas de forma inductiva (preguntas cerradas que asumen la construcción) y no ofrecen al ciudadano la opción de rechazar el proyecto. Además, el uso de términos despectivos como "suelo en barbecho" o "abandonado" busca predeterminar la opinión pública, vulnerando el derecho a una participación efectiva recogida en el TRLOTUP.

**6. Incumplimiento de los condicionantes del IATE.** Se alega que el Proyecto de Urbanización ignora las obligaciones impuestas en la Resolución del Informe Ambiental y Territorial Estratégico.

- **Argumento para la alegación:** El IATE exigía proteger a terceros de las escorrentías. Sin embargo, el proyecto de diciembre de 2025 delega la evacuación de aguas pluviales a la "escorrentía natural" por las calles, lo que inundará las viviendas vecinas en caso de lluvia fuerte. Es un incumplimiento directo de las órdenes técnicas del Ayuntamiento.

#### **IV. IMPACTO ACÚSTICO Y AMBIENTAL INASUMIBLE**

**7. Estudio acústico basado en datos caducados.** Se alega la nulidad del estudio acústico por utilizar mediciones de **julio de 2022**.

- **Argumento para la alegación:** No se puede aprobar un impacto sonoro en 2026 con datos de hace cuatro años. Además, el estudio omite el ruido de la actividad terciaria real (muelles de carga, extractores, alarmas), centrandolo solo en el tráfico de la carretera, lo que deja desprotegidos a los vecinos de las calles Pimienta y Clavo.

**8. Prospección ambiental deficiente.** El Informe de Biodiversidad se realizó en un **solo día** de mayo de 2025.

- **Argumento para la alegación:** Se alega que una visita de un día es insuficiente para descartar la presencia de especies protegidas. El propio informe admite que hay hábitats favorables para la *Tudorella mauretana*. Realizar un inventario "expres" para cumplir el trámite es una burla a la normativa de protección ambiental y debe ser motivo de rechazo del plan.

#### **X. CONCLUSIÓN Y SOLICITUD**

Por todo lo expuesto,

**SOLICITA** que este escrito sea admitido y que:

1. Se tengan por reproducidas y actualizadas las alegaciones formuladas en 2022.
2. Se requiera a la promotora la subsanación de las deficiencias señaladas.
3. Se soliciten estudios complementarios en materia de agua, inundabilidad, ruido y tráfico.
4. **Asimismo, el acceso propuesto por la Calle Pimienta resulta incompatible con el tráfico pesado inherente a la actividad terciaria proyectada. Finalmente, el elevado coste de mantenimiento de las infraestructuras propuestas (saneamiento, alumbrado de gran altura y centros de transformación) supondrá una carga económica injustificada para el erario público municipal, sin que se haya acreditado un beneficio social que compense la pérdida de calidad de vida de los residentes actuales.**