

**DOCUMENTO DE INICIO DE  
EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL  
ESTRATÉGICA**

**MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL SECTOR  
"SALINETAS"**

**MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL  
SECTOR "SALINETAS"**

**SITUACIÓN:** SECTOR "SALINETAS"

**PROMOTOR:** EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NOVELDA

**ARQUITECTO MUNICIPAL:** ABEL AVENDAÑO PÉREZ

**FECHA:** ABRIL 2024

**DOCUMENTO DE INICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR "SALINETAS".**

## **ÍNDICE**

### **0. INTRODUCCIÓN**

- 1. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL DIE Y DEL BORRADOR DE MODIFICACIÓN.**
- 2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.**
- 3. ÁMBITO, ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN QUE SE PROPONE.**
- 4. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.**
- 5. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO.**
  - 5.1. Localización: encuadre regional y comarcal.**
  - 5.2.- Medio físico.**
  - 5.3.- Medio biótico**
  - 5.4.- Medio social**
  - 5.5.- Patrimonio Cultural.**
- 6. EFECTOS PREVISIBLES DEL PLAN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO.**
- 7. INCARDINACIÓN DEL PLAN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.**
- 8. MOTIVACIÓN PARA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.**

**CONSIDERACIÓN POR EL ÓRGANO PROMOTOR (AYUNTAMIENTO DE NOVELDA) QUE ES DE APLICACIÓN EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.**

RESUMEN DE SUPERFICIES

TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

## 0. INTRODUCCIÓN

El derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, el deber de conservarlo y la racional utilización de los recursos naturales, junto a la necesaria armonización del crecimiento económico equilibrado para la mejora de las condiciones de bienestar y calidad de vida son principios rectores de la política social y económica, recogidos en la Constitución española, que constituyen un presupuesto básico en la ordenación del territorio y deben regir la actuación de los poderes públicos en esta materia.

De esta forma, a nivel europeo se han sucedido las regulaciones de los procedimientos de evaluación ambiental desde la aprobación de la *Directiva 85/337/CEE del Consejo, de 27 de junio de 1985, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente* que, a nivel estatal se traspuso mediante el *Real Decreto 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental*. La Comunitat Valenciana adoptó este procedimiento a la legislación autonómica mediante la aprobación de la *Ley 2/1989, de 3 de marzo, de Impacto Ambiental* y, posteriormente, del *Decreto 162/1990, de 15 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/1989, de 3 de marzo, de Impacto Ambiental*. En la legislación valenciana se recogía, por primera vez en España, la necesidad de que los instrumentos de ordenación del territorio fueran sometidos al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

Tras una serie de modificaciones de directivas europeas y legislaciones españolas, en el año 2001, la Unión Europea aprobó la *Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación ambiental de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente*, que fue transpuesta al ordenamiento legal español a través de la *Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente*.

Así, se instituye el procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE en adelante) o evaluación ambiental de planes y programas, como un instrumento de prevención para integrar los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, bien directamente a través de sus propias determinaciones, bien porque establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental. La EAE es un proceso de evaluación ambiental que debe efectuarse en paralelo a la propia elaboración del plan, de forma interactiva a lo largo de todo su proceso de desarrollo y toma decisiones.

La aprobación por las Cortes Generales de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental* vino a refundir los diferentes textos legales en un único documento que define la EAE para planes y programas con una tramitación específica.

Por su parte, la Generalitat Valenciana ha aprobado la *Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana* (en adelante LOTUP), con la que se produce la reordenación de los fundamentos jurídicos en estas materias, quedando derogadas de forma específica seis leyes y dos decretos reglamentarios, modificándose también otras disposiciones legales y reglamentarias. Ley que, tras varias modificaciones en los años siguientes a su entrada en vigor, ha sido refundida en el *Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje*.

Este Decreto incorpora la evaluación ambiental y territorial estratégica (en adelante EATE) dentro del procedimiento de elaboración y aprobación de planes y programas desarrollado en el Título III, artículos 51 y 52.

## **1. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL DIE Y DEL BORRADOR DE MODIFICACIÓN**

El presente documento se redacta con el objetivo de actualizar y mejorar la solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector Industrial "Salinetes" del T.M de Novelda, promovido por este ayuntamiento en febrero de 2022, con el fin de acompañar la propuesta inicial planteada, adaptando el Documento de Inicio de Evaluación Estratégica (DIE) presentado y reemplazándolo con esta nueva alternativa de modificación puntual.

Al dar continuación al procedimiento arrancado en 2022, el marco legislativo al que está afecto este nuevo documento, sigue siendo el mismo que el anterior, conforme a lo dispuesto en el art. 52 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio del Consell de aprobació del texto refundido de la ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana, con el siguiente contenido:

- a. Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.
- b. El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.
- c. El desarrollo previsible del plan o programa.
- d. Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.
- e. Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.
- f. Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.

Además, y como ya se cita en el anterior DIE, según el artículo 49.2,

*"El órgano ambiental y territorial será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en los siguientes casos:*

- 1. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en la presente ley.*
- 2. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que, en el desarrollo de planeamiento evaluado ambientalmente, afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable definida en la presente ley.*
- 3. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación estructural del suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, sin modificar el uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural."*

## **2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA**

El presente documento, como el anterior, tiene el mismo alcance que afecta al total del ámbito del Sector "Salinetas" aprobado definitivamente mediante el Documento de Homologación, en fecha 1 de octubre de 2008. Este sector, con uso industrial, tiene un Plan Parcial aprobado cuya ordenación se pretende modificar con esta nueva alternativa.

La motivación para la nueva alternativa es adecuar el Plan Parcial del Sector "Salinetas" de Novelda, desde el punto de vista económico, a las necesidades industriales actuales como respuesta a una demanda creciente de industrias de grandes superficies, ya sea para almacenamiento o fabricación.

Las anteriores alternativas cumplen con las necesidades actuales, pero se considera que con las mejoras planteadas se consigue mejorar los objetivos del sector, haciendo más atractiva la oferta de suelo industrial en esta zona.

Desde la perspectiva medio ambiental se siguen respetando las afecciones e integrando los elementos característicos del ámbito, minorando la contaminación acústica y potenciando el transporte no motorizado.

En el plano social la urbanización del sector conseguirá dar continuidad a todo el eje comercial "terciario" generado desde 2022 en la entrada de Novelda desde la autovía, integrando y ampliando el recorrido de carril bici y peatonal de toda la periferia del casco urbano del municipio, incorporando al sector dentro de los recorridos principales del ciudadano a pie.

La planificación, ordenación y transformación urbanística de los terrenos responde a una demanda real y objetiva, sin poner en riesgo los Recursos Naturales o Energéticos, la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, ni la sostenibilidad global del Plan; habida cuenta de su clasificación como urbanizable en base a unas expectativas y necesidades previstas en dicho Documento.

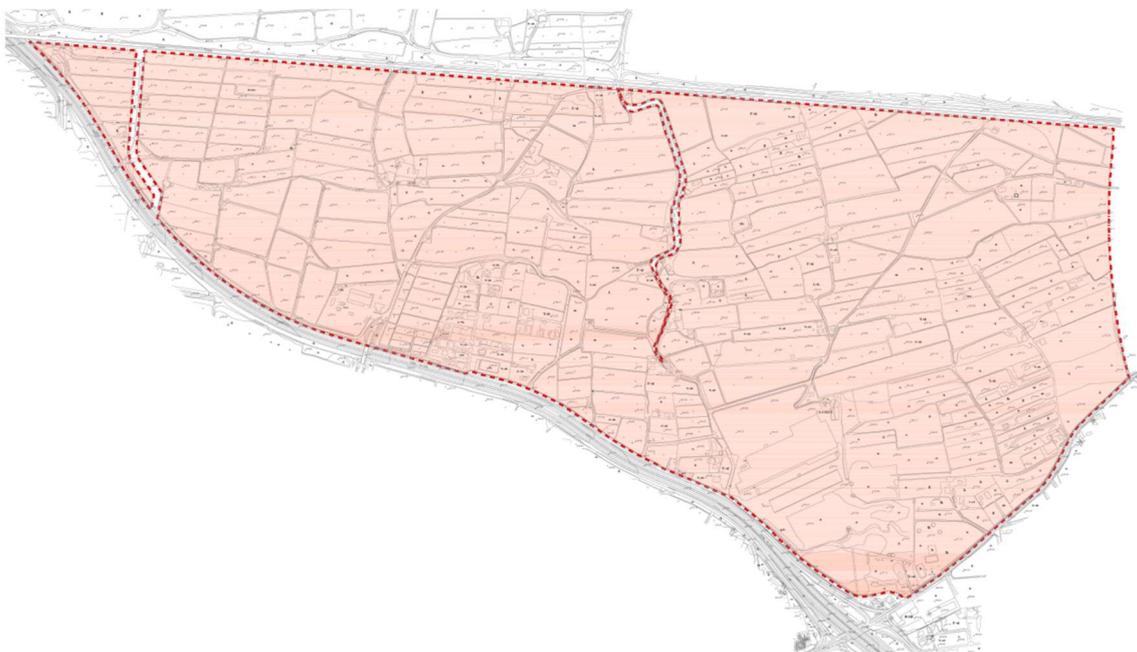
### 3. **ÁMBITO, ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS POSIBLES ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE**

El ámbito afectado por esta modificación está delimitado en los planos de la Homologación del Sector "Salinetas", de las NNSS del municipio de Novelda y cuenta con una superficie de 1.545.610,08 m<sup>2</sup> y está limitado por los siguientes elementos:

- Norte: Infraestructura ferroviaria (Vías del tren Valencia-Cartagena).
- Sur: Autovía A-31.
- Este: Carretera CV-820 y Suelo No Urbanizable Común Rústico.
- Oeste: Autovía A-31.

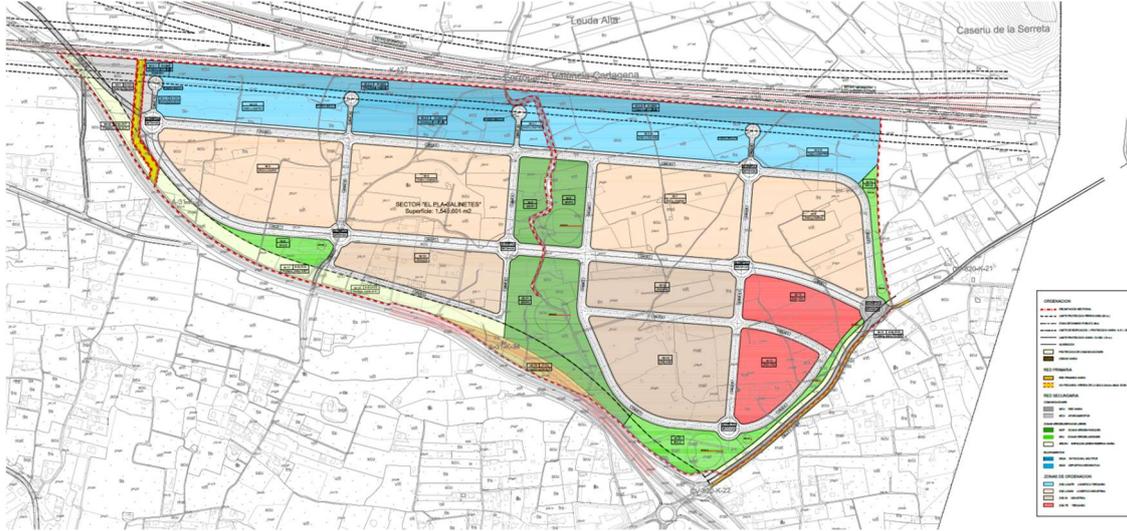
A continuación, se describen las cinco alternativas que se han tenido en cuenta a la hora de la propuesta de borrador de modificación, y que se resumen del siguiente modo:

- Alternativa 0. Mantenimiento de la situación actual del ámbito del sector, que se corresponde con el modelo territorial establecido en las N.N.S.S. y que consiste en mantener la clasificación original del suelo, es decir Suelo No Urbanizable Común Rústico y Agrícola (SNU/CR y SNU/CA).

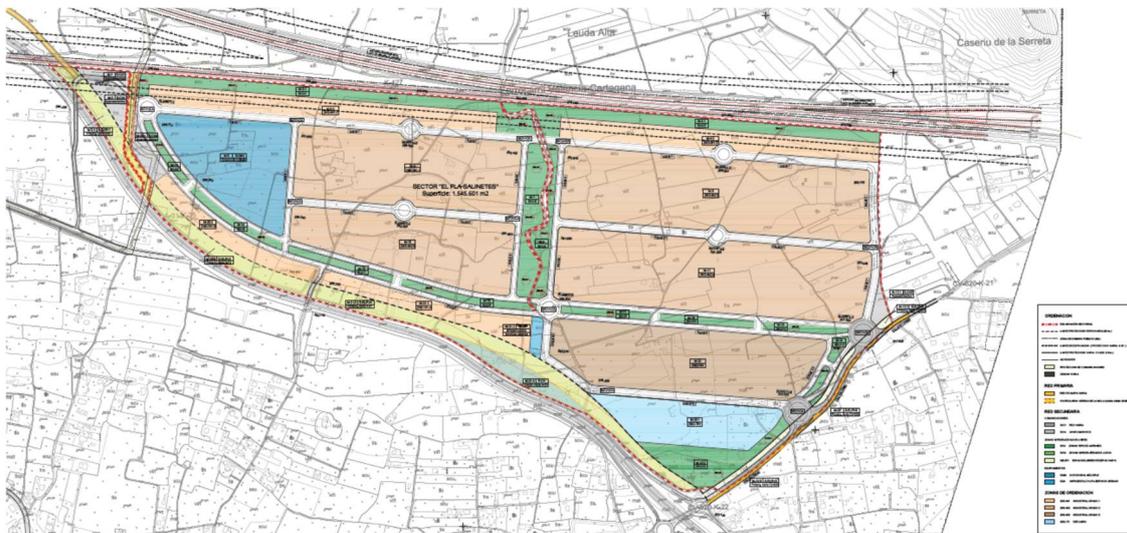




- Alternativa 3. Desarrollo de la modificación del Plan Parcial "Sector Salinetas", proponiendo una integración del "Barranc dels Colegials" con el sistema de espacios libres (Zonas Verdes) y que lo integra mejor con la ordenación de las manzanas industriales. En esta alternativa se propone la zona de puerto seco en toda la zona norte del sector. Además, las manzanas lucrativas propuestas son de tamaño grande y ya aparece una jerarquía viaria.



- Alternativa 4. Desarrollo de la modificación del Plan Parcial "Sector Salinetas", proponiendo una integración del "Barranc dels Colegials" con el sistema de espacios libres (Zonas Verdes), creando un recorrido verde circular dentro del propio sector e integrándolo con la red de carril bici y recorridos circulares del municipio. La red de reservas dotacionales se integra perfectamente con las manzanas de uso industrial/terciario. En esta alternativa se elimina la zona de puerto seco, por poner en riesgo el desarrollo del sector industrial. Además, las manzanas lucrativas propuestas son de mayor tamaño y aparece una jerarquía viaria.



De las alternativas planteadas, se elige la número "4", al considerarse la más idónea, por los siguientes motivos:

- 1) Ampliar el tamaño de las manzanas para ampliar sus límites y poder albergar todo tipo de industrias ya sean de gran tamaño, medio o pequeño.
- 2) Seguir integrando la "Rambla del Colegials" (Rambleta del Pastor en el anterior DIE).
- 3) Redistribuir las zonas verdes de manera que se generen recorridos verdes circulares dentro del propio sector, ampliando e integrando la red de carril bici y recorridos circulares del municipio en la ordenación propuesta.
- 4) Desvincular el desarrollo de la zona industrial con la posibilidad de implantación de la Plataforma Logística Intermodal (PLI), mejorando la viabilidad técnica y económica del desarrollo del sector.
- 5) Reforzar el eje comercial formado por la CV-820 a su entrada a Novelda desde la Autovía A-31, reubicando y focalizando el terciario del sector próximo a esta vía.

A continuación, se exponen de forma detallada las justificaciones de los 5 puntos anteriores, uno por uno.

- 1) Ampliar el tamaño de las manzanas para no limitarlas tanto poder albergar todo tipo industrias ya sean de gran tamaño, medio o pequeño.

En el periodo de tiempo transcurrido desde la última propuesta presentada hasta la actualidad, este ayuntamiento, a través de empresarios locales, propietarios de suelo, promotores industriales extranjeros, etc., ha recibido multitud de suplicas para ayuda en gestiones en lo que se refiere a autorizar, conceder o conseguir suelo industrial apto para el desarrollo de grandes almacenes, centros logísticas, industrias para fabricación, etc., en suelo industrial finalista próximo a la autovía A-31.

Lamentablemente dada la escasez de este tipo de suelo en el municipio y la complejidad de promover nuevo suelo con esta clasificación, el ayuntamiento de Novelda, en representación del interés social de los habitantes del municipio, cree necesario demandar suelo con capacidad para albergar este tipo de edificaciones industriales, que daría cabida a un nuevo tejido empresarial que renovarían y relanzaría la decadente situación industrial que sufre el municipio a razón de la caída del sector industrial de la piedra natural.

Es por ello que la anterior alternativa proyectaba manzanas relativamente grandes pero que eran discontinuas entre ellas, troceadas por la propia red viaria, limitando el tamaño y disposición de edificios de gran tamaño a unas pocas de ellas, corriendo el riesgo de que alguna de estas se pudiera ver completamente condenada si sufría la implantación de alguna industria de menor tamaño que divadiese la manzana en dos partes.

En la actual alternativa se eliminan viales intermedios generando piezas longitudinales de gran largo y menor ancho para que puedan albergar todo tipo de tamaños sin que queden condenadas a industrias de solo tamaño medio y además se destina toda una franja de suelo lucrativo ubicada al frente de la Autovía para albergar industria más pequeña, pero a la que se le favorece su visibilidad.

Además, la eliminación de red viaria entre manzanas, da una claridad y homogeneidad al conjunto del polígono que facilita la orientación y ubicación al visitante.

La red viaria también se modifica ajustando sus anchos a los mínimos establecidos por la normativa actual y creando un boulevard principal que atraviesa de este a oeste todo el sector y que actúa a modo de columna vertebral que distribuye todo el ámbito. Su configuración trata de respetar y fomentar el desarrollo longitudinal de las parcelas industriales con el fin de tener la mayor superficie lucrativa continua en cada una de ellas.

## 2 Seguir integrando la "Rambla dels Colegials" (Rambleta del Pastor en el anterior DIE)

Se sigue manteniendo la idea de la gran zona verde alrededor de la rambla, de manera que quede integrada de forma sutil y armónica a nivel paisajístico, pero se reduce su ancho debido, principalmente a que se elimina la opción de que funcione como zona laminar de drenaje de la escorrentía de la rambla y a la configuración del punto anterior, ayudando a ampliar el desarrollo longitudinal de las manzanas.

En este punto cabe resaltar que la intención es que las aguas generadas por la escorrentía de la rambla hasta el punto más bajo donde se termina su dominio sean canalizadas por un acueducto (Parcela SQI/Infraestructuras-servicios urbanos). Éste discurrirá por el interior del ámbito del sector y reconducirá las aguas al punto de desahogo natural de dicho ámbito, donde la actual infraestructura de canales y conductos existentes previstos en la zona del vial y rotonda de servicio de la autovía A-31 dan salida a todas estas aguas torrenciales. El objetivo es no dejar la escorrentía producida por las aguas de lluvia al azar, dentro de las zonas verdes, si no controlar en la medida de lo posible toda esta agua para que no tenga gran incidencia en las zonas del sector que puedan verse afectadas.

## 3 Redistribuir las zonas verdes de manera que se generen recorridos verdes circulares dentro del propio sector, ampliando e integrando este dentro de la red de carril bici y recorridos circulares del municipio.

Al eliminar la necesidad de utilizar las zonas verdes como zonas de drenaje y filtración de la Rambla del Colegials, podemos reenfocar su uso para otro fin como es el de la propia circulación y transporte de personas a través de ellas.

El municipio de Novelda al igual que otros municipios tiene una gran red de recorridos circulares peatonales que en algunos tramos son reforzados por trazados de carril bici y que dan la posibilidad al ciudadano, de acceder a zonas del casco urbano tanto a pie, como con cualquier medio no motorizado. Esto es sin duda síntoma de calidad urbana y por tanto el objetivo de la nueva distribución de zonas verdes se centra en ampliar estos recorridos hasta el interior de este sector.

Por ello, las zonas verdes de la nueva alternativa se distribuyen de manera longitudinal formando viales, actuando como ejes principales de distribución del sector, facilitando la comunicación a nivel peatonal y con medios de transporte no motorizados, con la ciudad y con el resto del sector, generando un recorrido circular que invita al paseo a través de un espacio ameno y divertido.

Los principales ejes de zona verde proyectados son:

- La prolongación que da entrada al sector y que recoge el carril bici y la conexión con el vial de servicio de la autovía A-31 y la CV-820. Esta da acceso a la zona terciaria y al boulevard central principal.
  - El boulevard central principal que conecta directamente con la rotonda de entrada y salida principal del sector y que divide a este en norte y sur, recorriéndolo longitudinalmente y dando acceso a la mayor parte de las zonas dotacionales e industriales.
  - La zona verde longitudinal límite con la infraestructura ferroviaria que completa el recorrido circular cerrando el circuito y que tiene dos finalidades: la de servir como futuro pulmón de una posible implantación de la Plataforma Logística Intermodal ("PLI"), y la de servir como barrera tanto visual como acústica del gran talud con desnivel generado por el trazado de la vía ferroviaria al norte del sector, dotando esta zona de riqueza visual y calidad urbana.
- 4 Hacer viable tanto técnica como económicamente el desarrollo del Sector, ya que la propuesta anterior plantea algunas dudas sobre el desembolso y el esfuerzo económico a realizar para poder albergar una "PLI" de dicho tamaño.

La Plataforma Logística Intermodal (PLI), surgió como motivación principal para el desarrollo de la anterior propuesta, no obstante, el transcurso del tiempo y tras las gestiones realizadas para su implantación, han hecho ver las cosas desde otra perspectiva.

Dos de los hándicaps a superar con la anterior propuesta, eran la viabilidad económica y técnica, que se veían comprometidas por el coste de implantación de la PLI y por la gran cantidad de relleno que había que llevar a cabo para conseguir que la citada PLI tuviese la misma cota de rasante del tramo de vía férrea al que conectaba.

Otro de los inconvenientes de la anterior propuesta es que se hipotecaba el desarrollo del sector industrial a la implantación de la PLI, dejando todo el frente norte destinado a la citada plataforma, con el consiguiente peligro de dejar inservibles varias parcelas en caso que, definitivamente, la decisión de la implantación de la PLI recayese en otra ubicación.

Si bien, la franja destinada a PLI se calificó como Suelo Dotacional Múltiple de cesión obligatoria al Excmo. Ayuntamiento de Novelda y su obtención iba a cargo del propio sector, en caso que, definitivamente, la decisión de la implantación de la PLI recayese en otra ubicación, daría lugar a unas parcelas de uso público sin alternativa de uso.

Además, nos encontramos con la dificultad técnica de la solución, debido al gran desnivel existente entre la plataforma del tren y el terreno natural. El relleno de todo el ámbito afectado, de manera gradual hasta alcanzar la cota de las vías, a costa de los propietarios y de la urbanización, supondría un notable encarecimiento en los costes de urbanización, poniendo en peligro la viabilidad económica de la actuación.

Como el objetivo de este ayuntamiento es fomentar el desarrollo de un polígono industrial por encima de la necesidad de la "PLI", y que el polígono sea para el beneficio de los ciudadanos del municipio, propietarios del suelo y empresarios locales por encima de la inversión externa, se ha considerado que esta alternativa mejora e iguala las condiciones económicas del pequeño propietario y propietario local, frente al gran inversor externo.

En la nueva alternativa, se vuelve a la solución aprobada definitivamente, donde se reservó una franja destinada a zona verde entre la vía férrea y las manzanas de uso industrial. Junto a la citada zona verde se han previsto dos grandes manzanas de uso industrial que, en principio serían adjudicada al Excmo. Ayuntamiento de Novelda, como parte del 10 % del aprovechamiento del sector.

En caso, que definitivamente, la decisión de la implantación de la PLI recayese en el ámbito de este sector, bastaría con plantear una modificación puntual del mismo, donde se produciría una permuta de la parcela dotacional múltiple propuesta en la esquina noroeste por una de las dos manzanas longitudinales destinadas a zona verde, así como por una de las manzanas longitudinales destinadas a uso industrial.

Otro de los aspectos positivos de la nueva alternativa es que se mantiene la cota natural de terreno existente, no siendo necesario elevar el viario próximo a las manzanas longitudinales de uso industrial, de forma que los costes de "alzar" la plataforma hasta el nivel de las vías, se asuma únicamente por parte del inversor que quiera llevar el proyecto a cabo, no imputándose a los gastos de urbanización.

De esta manera, no se condiciona el desarrollo del sector a la implantación de la PLI, y los terrenos industriales reservados junto a la zona verde longitudinal (anexa a la vía férrea), se podrían destinar a la implantación de pequeña industria, programas de emprendimiento, proyectos de sostenibilidad económica, etc., en caso que el proyecto de la "PLI" no recayese en el Sector "Salinetas".

- 5 Reforzar el eje comercial formado por la CV-820 a su entrada a Novelda desde la Autovía A-31, reubicando y focalizando el terciario del sector próximo a esta vía.

Por último, el suelo terciario previsto en esta nueva alternativa propuesta se concentra en el lugar más meridional del sector, justo al lado de los viales de servicio de acceso desde la Autovía A-31 y CV-820, y que son la entrada a la población de Novelda.

Se conecta así a través de la CV-820 toda la nueva zona comercial de la entrada a la ciudad que se ha venido desarrollando en el municipio desde el año 2022. Se pretende con esto facilitar el acceso del ciudadano con medios no motorizados además dar visibilidad para atraer a futuros clientes y dar servicio a los viajeros de la autovía. Hay que considerar que todo este tipo de comercio "junto y comunicado" hace que se retroalimente entre sí, característica que los operadores de este tipo de negocio buscan, haciendo más atractiva la oferta.

#### **4. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN**

La propuesta de programa para el desarrollo urbanístico del Sector se efectuará mediante actuación integrada, delimitando al efecto una unidad de ejecución continua por necesidad funcional, y razones de equidistribución, idoneidad y oportunidad.

La modificación del plan parcial a redactar, tendrá por objeto ordenar pormenorizadamente la ordenación contenida en el plan parcial aprobado, definiendo la zonificación, y cumpliendo con las ratios proporcionales de los estándares dotacionales de calidad urbana previstas en la T.R.L.O.T.U.P., tanto en el diseño de su ubicación como en el de la ordenación de los espacios públicos y las condiciones funcionales de accesibilidad y uso de las mismas.

Se pretende una ordenación unitaria que obedezca a criterios de coherencia urbanística y que proyecte una imagen urbana configurada por espacios públicos constituidos por las avenidas, calles, zonas verdes y peatonales integrados; es decir que no sean el resultado de un espacio residual sobrante del diseño de la edificación privada, sino que esta última estará subordinada a la forma urbana, definida como un proyecto previo de los espacios públicos urbanos.

Conforme a lo ya expuesto, la planificación y programación urbanística de la U.E. del Sector "Salinetas" no ha de suponer un nuevo uso, sino que conforme al art. 116 de la T.R.L.O.T.U.P. el objetivo principal de la actuación integrada consistirá en la gestión y transformación física y jurídica de las fincas afectadas mediante su urbanización completa que comprenderá como mínimo las siguientes obras:

1º Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, recuperación de la vía pecuaria, mobiliario urbano y señalización.

2º Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

3º Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales.

4º Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.

5º Red de alumbrado público.

6º Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.

Su finalidad consiste pues, en la ejecución de las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes; y suplementar las infraestructuras, espacios públicos en lo necesario para mejorar los niveles de calidad, y capacidades exigibles.

Así mismo, la programación urbanística proporciona la obtención gratuita a favor de la administración de los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, ordenando el reparto equitativo de las cargas y beneficios, proyectando y realizando en último término las obras de edificación, cuya tipología se ajustará y armonizará con las existentes en su entorno urbano, conforme a las disposiciones estatales y autonómicas relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones, y sin que menoscaben las medidas establecidas para la protección del medio ambiente y del paisaje urbano.

## **5.- DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO**

### **5.1.- Localización: encuadre regional y comarcal.**

El municipio de Novelda se encuentra en la comarca del Vinalopó Mitjà, situada en el interior de la provincia de Alicante. El término municipal tiene una superficie de 75,7 km<sup>2</sup>, y limita al norte con los municipios de Elda y Petrer, al este con Monforte del Cid; al sur con Aspe y al oeste con La Romana y Monóvar y cuenta con una población de 25.741 habitantes a 1 de enero de 2020, de los cuales 12.806 son hombres y 12.935 mujeres.

Se encuentra a 28 km de la capital, Alicante, y a 32 km del aeropuerto de Alicante-Elche, con acceso a la Autovía A-31 Madrid-Alicante y a las carreteras N-325, CV-84, CV-832, CV-835, CV-840 y CV-8402. Sus coordenadas son Latitud 38°23'09 y Longitud 0°45'56W.

El ámbito de la actuación objeto de este estudio se localiza al noreste del núcleo urbano de Novelda, en el paraje conocido como El Pla. Se encuentra en una situación privilegiada, estando delimitado por todo su frente sur con la A-31, por su frente Norte con la red de transportes FF.CC. Adif (disponiendo de ancho ibérico e internacional) y por su frente Este, limita en parte con la CV-820. Se trata de una superficie de terreno de 1.545.610,08 m<sup>2</sup>, situado en la zona este del término municipal, cerca del T.M. de Monforte del Cid,

## 5.2.- Medio físico.

### Caracterización climática.

Las temperaturas medias anuales constituyen una primera aproximación en el estudio del clima, para ello se han utilizado las medidas realizadas por el observatorio de Novelda. Las temperaturas se caracterizan por los altos valores anuales (18,2°C) y la moderada variación estacional, que conlleva la inexistencia de invierno meteorológico propiamente dicho (todas las medias mensuales superiores a 8°C: enero, 11,8°C, diciembre, 12,3°C) Estos registros tan elevados están relacionados con la mayor exposición a la radiación solar y la menor nubosidad.

La precipitación total anual que se registra en el observatorio de Novelda no rebasa los 400 mm. (315,7 mm.), por tanto, podemos hablar de un clima marcado por una indigencia pluviométrica.

Un fenómeno de gran importancia en la zona de estudio son las precipitaciones de fuerte intensidad horaria, que se registran sobre todo en otoño, y que provocan graves inundaciones en toda la comarca debido al desbordamiento de numerosas ramblas y barrancos, que están la mayor parte del año secas y que cuando se producen estos excepcionales fenómenos tormentosos actúan con gran violencia, aportando unos caudales excepcionales al río.

Todos estos parámetros hacen Novelda cuenta con un clima Mediterráneo, de carácter semiárido. Según la clasificación de Thornthwaithe, el tipo climático que corresponde al observatorio de Novelda sería, DB'3da' lo que supone un clima semiárido, mesotérmico, con poco o nulo superávit en invierno, donde coinciden bajas precipitaciones con elevados índices de evapotranspiración potencial.

### Geología

A grandes rasgos, el término municipal de Novelda se ubica en la zona externa de las Cordilleras Béticas, en la provincia de Alicante. Dicha estructura geológica se ve influenciada por el accidente tectónico por donde transcurre el río Vinalopó, que atraviesa todo el territorio en su extremo occidental, independizando a derecha e izquierda de su cauce dominios o unidades geológicas de características estructurales y estratigráficas diferentes: el Subbético alóctono y el Prebético autóctono.

Acompañando a estos dominios geológicos encontramos los sedimentos post-manto propios de la sedimentación del Terciario y Cuaternario que se representan en el valle medio del río Vinalopó, colector hídrico que atraviesa en dirección Noroeste-Sureste toda la zona de estudio.

En la descripción estratigráfica de los materiales que comprenden el suelo municipal es de destacar la dominancia, en superficie municipal, de sedimentos terciarios y cuaternarios. Junto a ellos los yesos y margas del Terciario y las calizas y margas del Cretácico.

Es de señalar que no existen puntos de interés geológico en el área delimitada según el Mapa Geocientífico de la Provincia de Alicante.

### **Geomorfología**

Las condiciones morfológicas de un territorio vienen determinadas por los procesos morfogenéticos que se desarrollan en él. En estos procesos el factor más importante es el clima. La combinación de este factor fundamental con otros elementos como la estructura geológica del relieve, la litología, la edafología, la vegetación, la acción antrópica, etc., da lugar al desarrollo de un determinado proceso morfogenético que determinará en gran medida la morfología del territorio.

El municipio de Novelda mantiene, a grandes rasgos, una estructura fisiográfica bien diferenciada, con un espacio septentrional montañoso, de elevaciones modestas, donde se incluye un espacio alomado y central perteneciente a la estratigrafía del Trías en donde domina la litología margosa y yesosa típica, por un lado; y un espacio llano al sur, de origen cuaternario, atravesado por el río Vinalopó, causa principal de la estructura llana y aluvial.

Dicha configuración general propicia la aparición de glacis que permiten la transición entre estos espacios, así como diferentes formas morfogenéticas relacionadas con la disposición de la litología, la pendiente, la vegetación y los usos del suelo de las distintas áreas de la zona.

### **Litología y edafología**

Los suelos son el resultado de un proceso de formación dinámica, que por norma general se miden en milenios, siendo extremadamente sensibles a las actuaciones humanas, por lo que su destrucción supone una pérdida de importante valor. El sistema edáfico de un ámbito determinado va a condicionar aspectos esenciales como el soporte de la productividad vegetal o la capacidad de uso del suelo.

Son dos los factores principales que interactúan en el desarrollo de las formaciones edáficas de un territorio: la base litológica (roca madre), y las condiciones climáticas (combinación de precipitaciones y temperaturas). Otras, que, si no son básicas, también tienen una presencia destacada en el desarrollo de los suelos en un área son la fisiografía, la vegetación, la propia acción humana, la pedregosidad, la salinidad, la porosidad, la erosión y el elemento temporal. Pero la característica más importante respecto a la formación de la superficie edáfica de la zona analizada sobre esta llanura aluvial es la reiterada presencia de aguas de avenida y de los sedimentos transportados que se acumulan en el suelo. Los llanos de inundación aparecen como almacenes de sedimentos que también poseen influencia de los aportes de laderas de las sierras y colinas que bordean el valle, y de los turbiones de ramblas y ramblizos que a este desembocan.

## **Hidrología**

El término municipal de Novelda se inserta dentro de la demarcación de la Confederación Hidrográfica del Júcar, con el río Vinalopó como principal cuenca de área, la cual se encuentra dividida en unidades más pequeñas o subcuencas vertientes.

### **Hidrología superficial**

El colector hídrico principal atraviesa el municipio con un trayecto noroeste-sureste. Este colector conforma una cuenca hidrográfica total de 1.962 km<sup>2</sup> de superficie, y es la que presenta mayor extensión provincial. Nace en la Sierra de Mariola y discurre inicialmente entre los relieves de Fontanella y Solana, por el valle de Biar. El agua se infiltra en los terrenos permeables del valle, y vuelve a surgir en Villena, si bien esta circunstancia ha dejado de producirse por el aprovechamiento de los caudales del acuífero aluvial.

El río Vinalopó, en su transcurso por el término municipal de Novelda, recoge casi todas las aguas de escorrentía de manera directa o indirecta (percolación subsuperficial), si bien, existen aparatos fluviales que debido a la presencia de grandes llanos y campos de labor drenen dificultosamente hacia el río citado.

Por lo que respecta a las formas de drenaje artificiales, las principales estructuras se resumen en conducciones destinadas al transporte de agua entre balsas de riego, abastecimiento de las poblaciones colindantes y circulación de aguas entre municipios. Es de reseñar también el conjunto de acequias de riego que aparecen junto a las explotaciones agrarias, pero que actualmente la mayoría han caído en desuso en beneficio de nuevas técnicas de regadío, como es el caso del riego por goteo.

El ámbito de estudio se encuentra atravesado por la "Rambleta del Pastor", con peligrosidad de inundación de nivel 6 (frecuencia baja, 500 años, y calado bajo, >0,80 m) y geomorfológica. Sin embargo, los cálculos realizados para el estudio de inundabilidad, restringen las zonas afectadas al propio cauce, así como pequeñas zonas laterales de desbordamiento ocasional. La ordenación del sector incorpora medidas correctoras mediante soluciones basadas en la naturaleza (SbN), para asumir las aguas de arroyada en un gran parque central, como zona verde inundable, evitando la afección al resto del sector y a otros espacios situados aguas abajo del mismo.

### **Hidrología subterránea**

El término municipal de Novelda presenta una gran parte de su territorio con ausencia de acuíferos por impermeabilidad del terreno, o por la presencia de estos con interés local. Por otro lado, los espacios aledaños, coincidentes con las mayores elevaciones del Terciario del ámbito municipal, se insertan en dos Unidades Hidrogeológicas. En concreto estas unidades son las siguientes:

Cuencas	Unidad Hidrogeológica (UH)	% UH en T.M.	Acuíferos
Cuenca del Júcar	08.50 Sierra del Cid	14,161%	Sierra del Cid Serreta Llarga
	08.51 Quibas	1,14%	Quibas

Fuente: Confederación Hidrográfica del Júcar.

### 5.3.- Medio biótico

#### Flora y vegetación

La vegetación del área de estudio está totalmente condicionada por un tipo de clima seco, por lo que no existen poblaciones desarrolladas. En general, la vegetación existente en el sector en la correspondiente a un medio antropizado, dedicado al cultivo agrícola, con especies higrófilas, ruderales y arvenses de bordes de caminos y bancales, sin ninguna importancia ecológica. En algunos bancales abandonados, proliferan individuos arbustivos de especies como el salado blanco (*Atriplex halimus*), la *Salsola genistoides* o la *Salsola oppositifolia*, junto a diversas especies de gramíneas.

#### Fauna

Del mismo modo que ocurre con las especies vegetales, la distribución de los animales en un territorio está condicionada por factores físicos y biológicos. Sin embargo, la influencia de los factores biológicos sobre la distribución de la fauna adquiere más importancia debido a que son seres heterótrofos y, por tanto, dependen directa o indirectamente de los vegetales para obtener su alimento. Así, la presencia de las especies faunísticas migrantes, transitorias o residentes en la zona de estudio y áreas colindantes, se ve determinada principalmente por un medio antropizado por el uso agrícola, residencial e industrial y el efecto barrera o límite que suponen las infraestructuras viarias que rodean el sector (Autovía A-31, carretera CV-820, ferrocarriles de ancho ibérico y AVE). Por lo tanto, la fauna presente se reduce a especies que aprovechan los bordes periurbanos para alimentarse, estacando los micromamíferos como la musaraña, la musarañita, el topillo y, en ocasiones, el conejo o el erizo europeo. Entre los depredadores destacan el cernícalo vulgar, el mochuelo común, la comadreja y reptiles como la culebra bastarda o la culebra de herradura.

#### Espacios Naturales Protegidos y Hábitats Naturales de Interés Comunitario

No existen espacios ni hábitats naturales protegidos de interés comunitario en el sector.

## 5.4.- Medio social

### Estructura y dinámica poblacional

El municipio de Novelda posee una población cercana a 26.000 habitantes (25.741, INE 2020, de los cuales 12.806 son hombres y 12935 son mujeres). Atendiendo a los datos que muestran la evolución de su población, se puede ver que se ha producido un paulatino crecimiento constante hasta 2010, donde se alcanza el punto máximo de población. Tras la crisis, y posiblemente motivada por el retorno de inmigrantes a sus países de origen la población noveldense ha experimentado en los últimos años un pequeño receso hasta la actualidad, retornando a fecha de 2020 a valores cercanos a los de 2004.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE NOVELDA			
Año	Total	Hombres	Mujeres
2000	23.830	11.768	12.062
2002	24.885	12.441	12.444
2004	25.653	12.809	12.844
2006	26.335	13.115	13.220
2008	27.008	13.513	13.495
2010	27.104	13.535	13.569
2012	26.692	13.299	13.393
2014	26.292	13.062	13.230
2015	26.146	12.968	13.178
2016	26.054	12.933	13.121
2017	25.868	12.825	13.043
2018	25.725	12.803	12.922
2019	25.651	12.770	12.881
2020	25.741	12.806	12.935

Fuente: INE, padrón 1 enero 2020

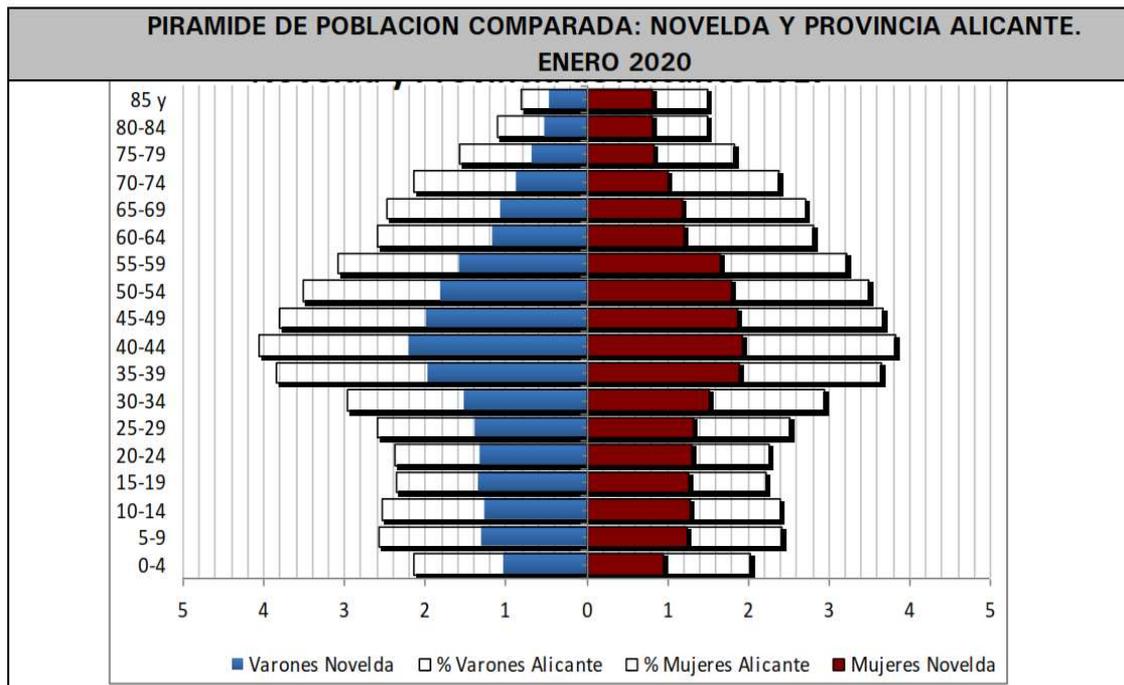


Respecto al crecimiento natural de la población de Novelda, este es parejo a la dinámica de evolución demográfica; mantiene un crecimiento lento pero constante y a partir de 2008 se invierte dicha tendencia alcista, arrojando un saldo vegetativo negativo.

MOVIMIENTO NATURAL DE LA POBLACIÓN									
AÑO	NACIMIENTOS			DEFUNCIONES			SALDO VEGETATIVO		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
2004	139	141	280	115	91	206	24	50	74
2006	134	136	270	81	87	168	53	49	102
2008	152	158	310	105	79	184	47	79	126
2010	125	117	242	119	107	226	6	10	16
2011	127	109	236	76	107	183	51	2	53
2012	125	105	230	115	126	241	10	-21	-11
2013	108	112	220	112	104	216	-4	8	4
2014	113	100	213	108	109	217	5	-9	-4
2015	107	101	208	103	111	214	4	-10	-6
2016	88	90	178	123	116	239	-35	-26	-61
2017	135	73	208	111	117	228	24	-44	-20
2018	96	82	178	138	124	262	-42	-42	-84
2019	87	87	174	111	99	210	-24	-12	-36

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE).

Por último, respecto al análisis de la población de un municipio es gran interés detenerse en la pirámide de población y la comparación de datos con otros espacios geográficos, como la provincia y la comunidad autónoma.



ÍNDICES	NOVELDA	PROVINCIA ALICANTE	COMUNIDAD VALENCIANA
	A fecha 01 enero 2020		
<b>DEPENDENCIA</b> (pobl. < 15 + pobl. > 64 / pobl. 15-64) x100	50,20%	54,60%	53,80%
<b>DEPENDENCIA JUVENIL</b> (pobl. < 15 / pobl. 15-64) x100	22,90%	24%	24%
<b>DEPENDENCIA ANCIANA</b> (pobl. > 64 / pobl. 15-64) x100	27,3%	30,7%	29,9%
<b>ENVEJECIMIENTO</b> (pobl. > 64 / pobl. < 15) x100	119,5%	128,1%	124,6%
<b>LONGEVIDAD</b> (pobl. > 74 / pobl. > 64) x100	50,30%	46,6%	48,0%
<b>MATERNIDAD</b> (pobl. 0-4 / mujeres 15-49) x100	16,9%	18,8%	18,6%
<b>TENDENCIA</b> (pobl. 0-4 / pobl. 5-9) x100	81,5%	84,4%	83,30%
<b>RENOVACIÓN POBL. ACTIVA</b> (pobl. 20-29 / pobl. 55-64) x100	84,3%	76%	76,8%

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

A partir del análisis e interpretación de la pirámide de población y los indicadores demográficos del municipio de Novelda se puede decir que se trata de una población menos envejecida que el resto de la Comunidad Valenciana. Los índices de envejecimiento y dependencia anciana son más contenidos que en el resto de la provincia. En cuanto a los valores contrarios, referidos a población joven de Novelda muestra unos indicadores de dependencia juvenil pareja a las de la provincia y comunidad, la maternidad a su vez se encuentra cerca de dos puntos por debajo de la tendencia media de estos otros dos varemos, mientras que la renovación de la población activa, sí se muestra superior a la media valenciana. Así como el porcentaje de población adulta en las cohortes de entre 20 y 40 años, pone de manifiesto la existencia de un sector de la población muy importante para el desarrollo de la actividad económica y asegurar la renovación de la población activa.

### Economía y empleo

La economía de Novelda posee unos índices de industrialización importante en referencia al contexto autonómico. Destaca la industria del mármol y la industria agroalimentaria, si bien, el sector servicios mantiene un peso importante en la economía local. A título ilustrativo, los datos recogidos por el Instituto Valenciano de Estadística, a través de los valores ofrecidos por la Tesorería General de la Seguridad Social del año 2021, sirven de referencia para apreciar la distribución sectorial de la economía noveldense.

EMPRESAS Y TRABAJADORES POR SECTOR DE ACTIVIDAD				
Actividad	Nº empresas	% total	Nº trabajadores	% total
Agricultura	46	6,66%	850	15,52%
Industria	103	14,91%	1.992	36,60%
Construcción	79	11,43%	485	8,85%
Servicios	463	67,00%	2151	39,27%
<b>Total</b>	<b>691</b>	<b>100,00 %</b>	<b>5478</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: Instituto Valenciano de Estadística, Empresas y trabajadores inscritos en la Seguridad Social, datos del 3º Trimestre de 2021, elaboración propia

En cuanto al porcentaje de hombres y mujeres que trabajan en cada sector de actividad el mayor número de mujeres trabajan en el sector servicios, como podemos observar en la siguiente tabla. Es de reseñar el porcentaje de mujeres que trabajan en el sector agrícola, siendo más alto que el de hombres. Ello se debe a que los trabajos temporales en agricultura se han convertido en una recurrente ocupacional para las mujeres, en concreto durante la campaña de embolsado de uva durante el verano, o su recogida y envasado en la proximidad de finales de año.

TRABAJADORES POR SEXO Y SECTOR DE ACTIVIDAD			
Actividad	% total	% mujeres	% hombres
Agricultura	15,52%	8,67%	6,85%
Industria	36,60%	11,68%	24,92%
Construcción	8,85%	1,10%	7,75%
Servicios	39,27%	21,10%	18,17%

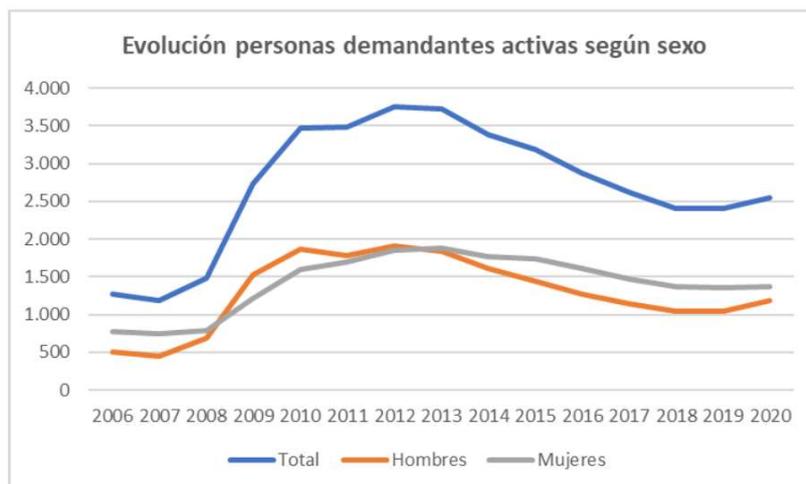
Fuente: Instituto Valenciano de Estadística, Empresas y trabajadores inscritos en la Seguridad Social, datos del 3º Trimestre de 2021,

A su vez, los datos más recientes que se publican de afiliación a la seguridad social muestran el régimen de afiliación.

AFILIACIONES A LA SEGURIDAD SOCIAL SEGÚN RÉGIMEN Y SEXO					
	Total	Hombres	%	Mujeres	%
Régimen General	4.911	2.829	36,61%	2.082	26,9%
Sistema Especial Agrario	1.042	481	6,22%	561	7,26%
Sistema Especial Empleados Hogar	60	4	0,06%	56	0,72%
Régimen Especial Trabajadores Autónomos	1.714	1.105	14,30%	609	7,88%
Total	7.728	4.420	57,19%	3.308	42,80%

Fuente: Fuente: Instituto Valenciano de Estadística, Trabajadores afiliados a la Seguridad Social según Régimen, datos del 3º Trimestre 2021.

Otro indicador significativo a tener en cuenta es el nivel de empleo que tiene un municipio, en este apartado se exponen los principales rasgos de la entidad poblacional de Novelda, con respecto a su mercado laboral (en términos de ocupación).



Fuente: LABORA Servicio Valenciano de Empleo y Formación

En el gráfico anterior se muestra la evolución reciente del paro registrado en población potencialmente activa en el municipio de Novelda. Se puede observar como a partir del año 2006, momento hasta el cual se venía reduciendo el número de parados, comienza a duplicarse en una tendencia alcista hasta 2013, este gran crecimiento en el desempleo enlazó a partir de 2008 con los inicios de la crisis económica y financiera que se desató en el mundo occidental, la cual además, en España fue de mayor intensidad y de carácter estructural por la conocida como burbuja inmobiliaria que afectó gravemente al sector de la construcción, hecho que repercutió en Novelda debido al peso que posee la industria extractiva.

A partir del año 2014 observamos que se observa una ligera recuperación disminuyendo el número de parados, hasta el año 2020 donde se puede ver un ligero repunte, asociado a la situación provocada por la epidemia de la covid-19.

<b>PERSONAS DEMANDANTES ACTIVAS PARADAS SEGÚN GRANDES GRUPOS DE EDAD Y SEXO</b>					
	<b>Total</b>	<b>Hombres</b>	<b>%</b>	<b>Mujeres</b>	<b>%</b>
<b>Menos de 25 años</b>	171	98	3,84%	73	2,86%
<b>De 25 a 44 años</b>	993	435	17,06%	558	21,88%
<b>Más de 44 años</b>	1.386	645	25,29%	741	29,06%
<b>TOTAL</b>	2.550	1.178	46,20%	1.372	53,80%

*Fuente: Servicio Valenciano de Empleo y Formación (SERVEF). Datos de 2020*

En el año 2020 el número total de desempleados-as en Novelda era de 2.500 de los que el 53,80 % eran mujeres y el 46,20 % eran hombres y por grupos de edad el mayor número de parados lo encontramos en los mayores de 44 años, donde sigue siendo más alto el porcentaje de mujeres paradas que de hombres.

En cuanto a los sectores de actividad, según los datos registrados en el año 2020 por la encuesta de población activa (EPA) la distribución del desempleo es la siguiente: El 44,20 % del paro registrado se adscribe al sector servicios, el 19,06 % a la agricultura, el 21,14 % a la industria, el 8,31 % a la construcción, y el 7,29 % a los desempleados sin ocupación anterior. Es de reseñar el alto porcentaje en agricultura, pues con la caída de la industria, los trabajos temporales en agricultura se han convertido en una recurrente ocupacional, en concreto durante la campaña de embolsado de uva durante el verano, o su recogida y envasado en la proximidad de finales de año.

## **5.5.- Patrimonio Cultural.**

### **Inventario de Patrimonio Cultural**

Tal y como se recoge en el Catálogo de Protecciones que, en estos momentos, se encuentra en tramitación conjuntamente con el Plan General Estructural municipal, en el ámbito de actuación no se localiza ningún bien catalogado, en ninguna de las tres secciones (cultural, natural o paisaje).

### Vías pecuarias

No se ven afectadas en ningún caso, puesto que, en esta modificación puntual, se respeta el trazado de la vía pecuaria de la Vereda de la Mola, que está considerada como red primaria en el actual plan parcial aprobado.

Por tanto, se trata de un suelo que se clasifica y califica como Suelo Urbanizable Industrial, y está conformado por terrenos de escaso valor natural, ambiental, paisajístico y cultural, que impidan o los preserven de una actividad urbanizadora.

No obstante, la planificación de los terrenos considera como factor condicionante el paisaje urbano y periurbano del área, poniendo en alza, activos como por ejemplo la vía pecuaria, no incluida dentro del ámbito y hoy en desuso, y la Rambla del Colegials que tampoco se incluye dentro del sector pero que afecta a su tratamiento e integración dentro de este ya que divide el ámbito en dos zonas completamente diferenciadas.

Interesa reseñar el tratamiento previsto en virtud del borrador del Estudio de Integración Paisajística que se redactará en su caso, pero que concluirá en la inexistencia de paisajes agrarios de valor singular, patrimonio natural o biológico. El territorio a ordenar no reúne pues valores y recursos ambientales dignos de protección.

En cuanto a las afecciones a tener en cuenta (Autovía A-31, CV-820, Trazado Ferroviario y Rambla) se tendrán en cuenta en aplicación a la legislación de Aguas, Carreteras, Confederación Hidrográfica Y ADIF, circunstancias tales que quedarán acreditadas en su momento procedimental oportuno mediante la emisión de los pertinentes informes por los órganos de las Administraciones responsables.

### **6.- EFECTOS PREVISIBLES DEL PLAN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO.**

La delimitación del sector se corresponde exactamente con la delimitación definida en Documento de Homologación y Plan Parcial definitivamente aprobados mediante Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio de fecha 1 de octubre de 2.008, publicada en el BOPA nº: 207 de fecha 28 de octubre de 2.008.

La modificación del planeamiento que se propone no supone ningún cambio sobre los factores que afectarían al cambio climático y sus efectos previsibles en el medio ambiente en general. Al cambiar únicamente la ordenación del sector, sin incrementar sus parámetros y usos, sus efectos serán idénticos a los aprobados inicialmente en el Plan Parcial actual, y como mucho mejorarán la integración de este futuro suelo urbano con el ya existente. La propuesta recogida no supone un aumento de emisiones, empeoramiento de los niveles de contaminación, agravamiento de los posibles riesgos naturales o incluidos o mayor generación de residuos.

Es importante destacar el hecho que, al efectuar estas modificaciones se aumentan las posibilidades de que gran variedad de actividades industriales diferentes puedan ubicarse en suelo destinado a uso industrial. Sin duda esto reduce la incidencia de estas actividades industriales que, por limitaciones de las normas urbanísticas vigentes, deben ir implantadas en Suelo No Urbanizable, perjudicando al medio ambiente, perjudicando a la propia industria por las altas medidas correctoras y procedimientos burocráticos largos y tediosos, y perjudicando al entorno por el aumento de los desplazamientos y tráfico pesado por caminos y vías pecuarias en suelo rústico.

### **7.- INCARDINACIÓN DEL PLAN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL**

El planeamiento que se pretende modificar tiene por objeto la adecuación de la ordenación del Plan Parcial del Sector "Salinetas", actualizando y mejorando las condiciones de trazados de red viaria, reparto de las zonas de uso industrial lucrativo, y zona terciaria, así como el de las zonas verdes y zonas dotacionales, a las necesidades actuales, ajustándose a los requisitos de los cambios habidos hasta la fecha en el municipio de Novelda y el tipo de demanda real.

Pero esta modificación no cambia los valores de la integración de este ámbito dentro del planeamiento de la CV, ya contemplados en el momento de su aprobación. Por tanto, se sigue considerando la propuesta como integrada dentro de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

Se entiende que la modificación planteada no está en contradicción con la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y, además, se puede afirmar que lo planteado en el presente documento urbanístico no entra en incidencia alguna con cualquier otro instrumento de planificación territorial o sectorial conocido.

En todo caso, la posible implantación de la "PLI" tal y como se expuso en el anterior documento, tendrá un aumento de algunos valores referidos a la capacidad de nuevos proyectos, emprendimiento, articulación de las cercanías ferroviarias, atracción a grandes focos empresariales de sectores industriales como Alicante o Elche, alto nivel de implantación de empresas e industrias locales, etc.

### **8.- MOTIVACIÓN PARA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.**

En el artículo 52 de la T.R.L.O.T.U.P. establece que:

**"Artículo 52. Inicio del procedimiento. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica.**

1. El procedimiento se iniciará con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan y un documento inicial estratégico con el siguiente contenido, expresado de modo sucinto, preliminar y esquemático:

- a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.
- b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.
- c) El desarrollo previsible del plan
- d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
- e) Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.
- f) Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.

2. En los supuestos del artículo 46.3 de este texto refundido, cuando el órgano promotor considere que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, además deberá incluirse en la documentación:

- a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.
- b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- c) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.
- d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

3. El órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental la solicitud y la documentación que la acompaña presentadas por el órgano promotor, una vez que haya comprobado que se ajusta a lo establecido en los apartados anteriores y en la legislación sectorial.

4. En el plazo de quince días desde su recepción, el órgano ambiental examinará la documentación presentada. Si apreciara que la solicitud no se acompaña de alguno de los documentos preceptivos, requerirá al órgano promotor, informando de ello al órgano sustantivo, para que en el plazo de diez días proceda a la subsanación de la documentación, interrumpiéndose el cómputo del plazo para la finalización de la evaluación. Si así no lo hiciera, se tendrá al órgano promotor por desistido de su petición, previa resolución del órgano ambiental. Este plazo podrá ser ampliado hasta cinco días, a petición de la persona interesada o a iniciativa del órgano ambiental, cuando la aportación de los documentos requeridos presente dificultades especiales.

*Asimismo, si el órgano ambiental estimara de modo inequívoco que el plan es manifiestamente inviable por razones ambientales, o cuando el documento inicial estratégico no reúna condiciones de calidad suficientes apreciadas por dicho órgano, o cuando se hubiese inadmitido o se hubiere dictado una declaración ambiental y territorial estratégica desfavorable en un plan análogo al presentado, podrá declarar la inadmisión en el plazo de treinta días. Previamente, deberá dar audiencia al órgano sustantivo y al órgano promotor, por un plazo de diez días, que suspenderá el plazo para declarar la inadmisión. La resolución por la que se acuerde la inadmisión justificará sus razones, y frente a esta resolución podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial, en su caso."*

Por tanto, la modificación de planeamiento que se propone, afecta únicamente a las Condiciones de Ordenación del Sector, y no supone ninguna variación respecto a las determinaciones urbanísticas vigentes ni alteración significativa en la estructura territorial prevista. Tampoco afecta a otros planes y programas vigentes, no es susceptible de generar problemas ambientales distintos de los ya previstos, no afecta a elementos del patrimonio natural o cultural y no incumple las determinaciones legales vigentes de cualquier otra área afectada que pudiera encontrarse sometida a algún tipo de protección.

Por tanto, de acuerdo con el Anexo VIII. Criterios para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental y territorial, del 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, se considera que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, pudiéndose resolver su evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado.

#### **CONSIDERACIÓN POR EL ÓRGANO PROMOTOR (AYUNTAMIENTO DE NOVELDA) QUE ES DE APLICACIÓN EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.**

Siguiendo lo establecido en el punto 2 del artículo 52 de la T.R.L.O.T.U.P., reproducimos lo establecido en el artículo 46 de la T.R.L.O.T.U.P.:

##### ***"Artículo 46. Planes que están sujetos de la evaluación ambiental y territorial estratégica.***

*1. Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando:*

*a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental relativos a: agricultura, ganadería, silvicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, riesgos naturales e inducidos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo.*

*b) Requieran una evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.*

*c) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles o cualesquiera otros planes y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental.*

*2. Los planes relativos a la defensa de la nación, la protección civil en casos de emergencia y los de carácter financiero o presupuestario quedan excluidos de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica.*

*3. El órgano ambiental determinará si un plan debe estar sujeto a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:*

*a) Las modificaciones menores de los planes mencionados en el apartado 1.*

*b) Los planes mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refiere el artículo 76.3.b de este texto refundido, salvo que se establezca su innecesidad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.*

*c) Los planes que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1.*

*El órgano ambiental resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique."*

Entendemos, siguiendo lo establecido en el artículo 46.3 de la T.R.L.O.T.U.P., que se puede considerar de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, incluyendo en la documentación la justificación de los puntos que exige el artículo 52.2 de la citada ley:

**a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.**

De acuerdo con el contenido del artículo 46 del 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, los planes que están sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 47 y siguientes del citado Decreto Legislativo.

Por otro lado, conforme dispone el artículo 49.2, el órgano ambiental corresponde al Ayuntamiento de Novelda puesto que se cumple el epígrafe a) ya que la modificación puntual del plan parcial planteada es un instrumento de planeamiento urbanístico que afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano ya clasificado.

**b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.**

En este documento se hace una actualización y mejora de la alternativa ya motivada en el anterior documento presentado en el febrero de 2022.

Por tanto, de manera resumida, los motivos principales que la motivan son la reducción de la zona destinada a la "PLI", la ampliación del tamaño de las manzanas, la redistribución del terciario ubicándolo lo más cerca posible del eje comercial formado por la CV-820 y el casco urbano de Novelda, y la adecuación de un "circuito verde" para ampliar e integrar los recorridos de carril bici y peatonales que existen en el municipio de Novelda, y que con esta mejora facilitan el recorrido a través de este nuevo ámbito urbano.

**c) Las medidas previstas para prevenir, reducir, y en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.**

La modificación planteada no supone ninguna variación respecto de las determinaciones urbanísticas vigentes, no supone una alteración significativa en la estructura territorial prevista, no es susceptible de generar problemas ambientales distintos de los ya previstos, no afecta a elementos del patrimonio natural o cultural, así como no incumple las determinaciones legales vigentes de cualquiera otra área afectada que pudiera encontrarse sometida a algún tipo de protección.

En todo caso, una de las mejoras contempladas como son las alargadas zonas verdes ayudarán a reducir el tráfico de vehículos a motor, aminorando la contaminación y la densidad de vehículos en la red viaria interior y las proximidades al sector.

**d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.**

No se prevé la producción de residuos que requieran gestión especial; al tratarse de residuos de construcción procedente de las obras, se gestionará su recogida y transportes a vertedero, o en su caso a las plantas de tratamiento correspondientes conforme preceptúa la legislación aplicable.

Pese a la escasa cantidad y entidad de masa arbórea presente en la zona, se adoptarán las medidas para su trasplante al objeto de reutilizarlos e integrarlos en la nueva urbanización.

La planificación y programación urbanística adoptará determinaciones para el control de los elementos con incidencia en la calidad del paisaje urbano, garantizando con el diseño de los espacios públicos y el viario y el mantenimiento de las principales vistas y perspectivas que lo caracterizan.

RESUMEN DE SUPERFICIES

La presente modificación, aunque supone una reordenación total del sector "Salinetas" no supone una reducción del estándar global dotacional respecto del establecido por el plan parcial inicialmente aprobado.

**Plan parcial aprobado**

	<b>m<sup>2</sup>s</b>	<b>%</b>
<b>AREA DE REPARTO</b>	<b>1545601,08</b>	
<b>SECTOR</b>	<b>1545601,08</b>	100,00%
<b>Red Primaria</b>	<b>15365,74</b>	<b>0,99%</b>
Red viaria de cesión para modificación trazado A-31	15365,74	0,99%
<b>Red Secundaria</b>	<b>609995,87</b>	<b>39,47%</b>
Espacios libres-Reserva viaria (S/ELRV)	63378,90	4,10%
Zonas Verdes-Parques (S/JL)	154563,38	10,00%
Zonas Verdes-Jardines (No computable)	7120,61	0,46%
Red viaria (S/RV)	261758,45	16,94%
Equipamiento (S/EQ)	123174,53	7,97%
<b>TOTAL DOTACIONAL</b>	<b>625361,61</b>	<b>40,46%</b>
INDUSTRIAL 15000	504564,50	32,65%
INDUSTRIAL 1500 no computable ien	14988,72	0,97%
INDUSTRIAL 5000	264935,34	17,14%
INDUSTRIAL 3000	135750,91	8,78%
<b>TOTAL LUCRATIVO</b>	<b>920239,47</b>	<b>59,54%</b>
<b>I E B m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>	<b>0,3446</b>	
<b>APROV. TIPO m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>0,3446</b>	

**Borrador de Modificación de plan parcial**

	<b>m<sup>2</sup>s</b>	<b>%</b>
<b>AREA DE REPARTO</b>	<b>1.545.601,08</b>	
<b>SECTOR</b>	<b>1.545.601,08</b>	100
<b>Red Primaria</b>	<b>15.366,00</b>	
Red viaria de cesión para modificación trazado A-31	15.366,00	0,99%
<b>Red Secundaria</b>	<b>610.061,00</b>	<b>39,47%</b>
Espacios libres-Reserva viaria (S/ELRV)	90.511,00	5,86%
Zonas Verdes-Jardines (S/VJ)	173.546,00	11,23%
Red viaria (S/CV)	246.292,00	15,94%
Aparcamientos (S/CA)	16.409,00	1,06%
Equipamiento Infraestructura-SU (S/QI)	79.789,00	5,16%
Dotacional múltiple (S/QM)	3.514,00	0,23%
<b>Total Suelo Dotacional Público</b>	<b>625.427,00</b>	<b>40,46%</b>
Industrial Grado 1 (ZND-IN1)	159.988,00	10,35%
Industrial Grado 2 (ZND-IN2)	579.412,00	37,49%
Industrial Grado 3 (ZND-IN3)	128.177,00	8,29%
Terciario (ZND-TR)	52.597,00	3,40%
<b>Total Suelo Lucrativo</b>	<b>920.174,00</b>	<b>59,54%</b>
<b>Edificabilidad máxima</b>	<b>532.614,13</b>	
<b>IEB m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>	<b>0,3446</b>	
<b>Aprovechamiento Tipo m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>0,3446</b>	

Como puede apreciarse, la superficie total de Suelo dotacional Público en el borrador de modificación puntual asciende a 625.427,00 m<sup>2</sup>, que es superior a los 625.361,61 m<sup>2</sup> que estableció el plan parcial aprobado.

Dado que no se propone ni una variación de la superficie del sector, ni de la superficie computable del mismo, el estándar dotacional global es ligeramente superior, con la modificación pretendida.

El ámbito de la modificación de plan prevista es la de todo el "Sector Salinetas" pero no incrementan la capacidad poblacional, al tratarse de un suelo cuyo uso característico es el industrial y el logístico, permitiéndose el uso terciario.

#### TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

En la tramitación de la evaluación ambiental y territorial estratégica se ha puesto de manifiesto la nula incidencia ambiental y la procedencia de la tramitación simplificada, concluyendo la misma con la resolución de informe ambiental y territorial estratégico que recoge ambas conclusiones.

Así el borrador de planeamiento sometido a evaluación ambiental, adquiere el carácter de **propuesta de plan para su sometimiento al trámite de información pública**.

Todo lo cual a los efectos oportunos firmo en Novelda a 20 de mayo de 2024.

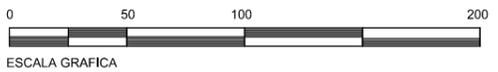
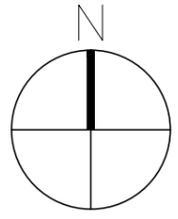
Oficina de Urbanismo y Planeamiento del Excmo. Ayuntamiento de Novelda

Abel Avendaño Pérez  
Arquitecto



**Leyenda**

- Términos municipales
- Carreteras
- Hidrografía
- Líneas eléctricas
- Sector industrial "Salinetas"



Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009).

PROYECTO:  
**DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO DEL BORRADOR DE MODIFICACIÓN DEL SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA**

PROMOTOR:  
  
**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NOVELDA**

PLANO:  
**LOCALIZACIÓN DEL SECTOR "SALINETAS"**

SITUACION:  
**SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA**

EQUIPO REDACTOR:

  
 ABEL AVENDAÑO PÉREZ  
 ARQUITECTO MUNICIPAL EXCMO. AYTO. NOVELDA  
 ARQUITECTO COLEGIADO Nº: 6.186

  
**Excmo. Ayuntamiento de Novelda**

GESTIÓN DEL TERRITORIO  
 Urbanismo,  
 Actividades y Disciplina

Elaborado por:  
 ABEL AVENDAÑO PÉREZ

FECHA:  
 MAYO-2024

CODIGO EXPEDIENTE:  
 2022/0796S

Aprobado por:

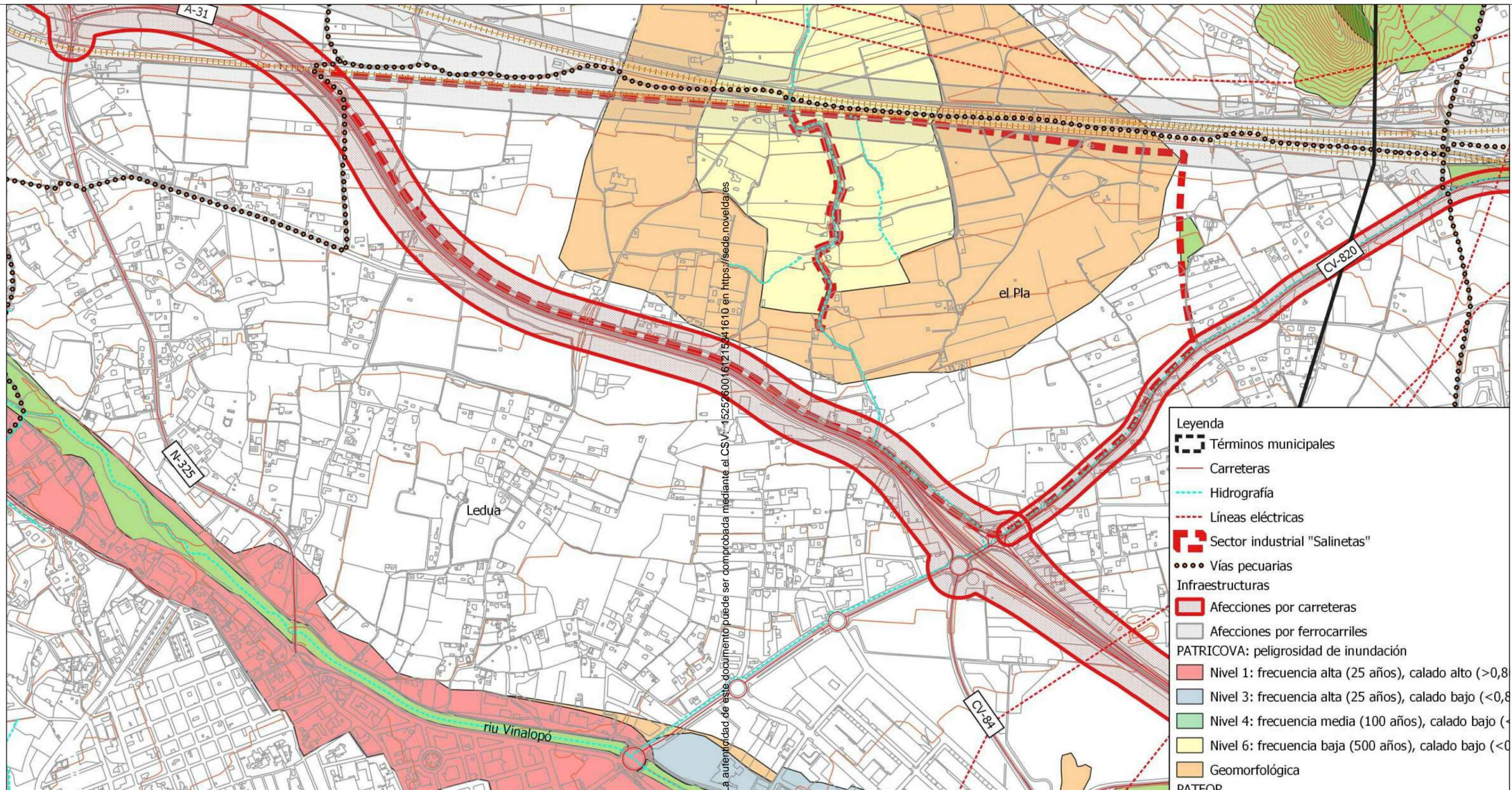
Sustituye a:

Sustituye por:

PLANO Nº:  
**1.1**

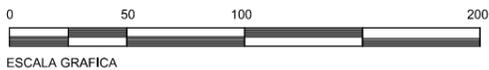
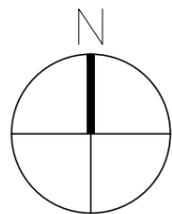
ESCALA:  
 1/20.000

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. ABEL AVENDAÑO PÉREZ. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

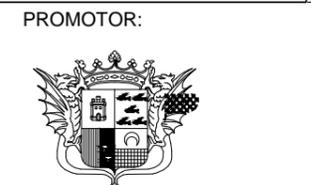


La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15252600161215341610 en <https://sede.noveldales.es>

- Leyenda**
- Términos municipales
  - Carreteras
  - Hidrografía
  - Líneas eléctricas
  - Sector industrial "Salinetas"
  - Vías pecuarias
  - Infraestructuras**
  - Afecciones por carreteras
  - Afecciones por ferrocarriles
  - PATRICOVA: peligrosidad de inundación**
  - Nivel 1: frecuencia alta (25 años), calado alto (>0,8)
  - Nivel 3: frecuencia alta (25 años), calado bajo (<0,8)
  - Nivel 4: frecuencia media (100 años), calado bajo (<0,8)
  - Nivel 6: frecuencia baja (500 años), calado bajo (<0,8)
  - Geomorfológica
  - PATEOR**



PROYECTO:  
**DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO DEL BORRADOR DE MODIFICACIÓN DEL SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA**



PLANO:  
 AFECCIONES DEL SECTOR "SALINETAS"

SITUACION:  
 SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NOVELDA

EQUIPO REDACTOR:

ABEL AVENDAÑO PÉREZ  
 ARQUITECTO MUNICIPAL EXCMO. AYTO. NOVELDA  
 ARQUITECTO COLEGIADO Nº: 6.186

GESTIÓN DEL TERRITORIO  
 Urbanismo,  
 Actividades y Disciplina

Excmo. Ayuntamiento de Novelda

Elaborado por:  
 ABEL AVENDAÑO PÉREZ

FECHA:  
 MAYO-2024

CODIGO EXPEDIENTE:  
 2022/0796S

Aprobado por:

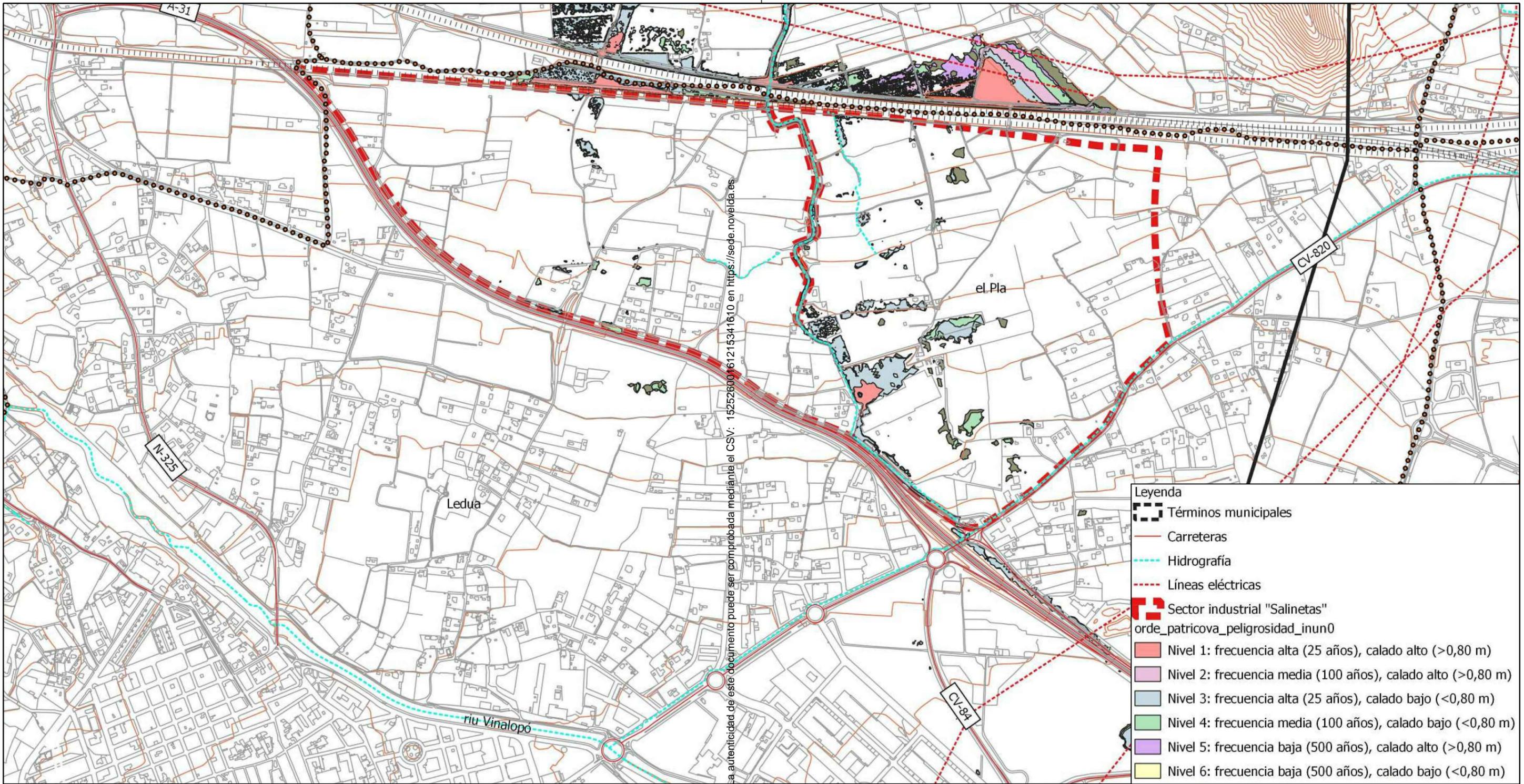
Sustituye a:

Sustituye por:

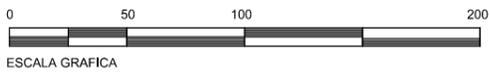
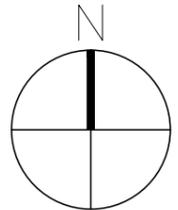
PLANO Nº:  
**1.2**

ESCALA:  
 1/10.000

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. ABEL AVENDAÑO PÉREZ. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.



- Leyenda**
- Términos municipales
  - Carreteras
  - Hidrografía
  - Líneas eléctricas
  - Sector industrial "Salinetas"   
 `orde_patricova_peligrosidad_inun0`
  - Nivel 1: frecuencia alta (25 años), calado alto (>0,80 m)
  - Nivel 2: frecuencia media (100 años), calado alto (>0,80 m)
  - Nivel 3: frecuencia alta (25 años), calado bajo (<0,80 m)
  - Nivel 4: frecuencia media (100 años), calado bajo (<0,80 m)
  - Nivel 5: frecuencia baja (500 años), calado alto (>0,80 m)
  - Nivel 6: frecuencia baja (500 años), calado bajo (<0,80 m)



PROYECTO:  
**DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO DEL BORRADOR DE MODIFICACIÓN  
 DEL SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA**

PROMOTOR:  
  
**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NOVELDA**

PLANO:  
 INUNDABILIDAD DEL SECTOR "SALINETAS"

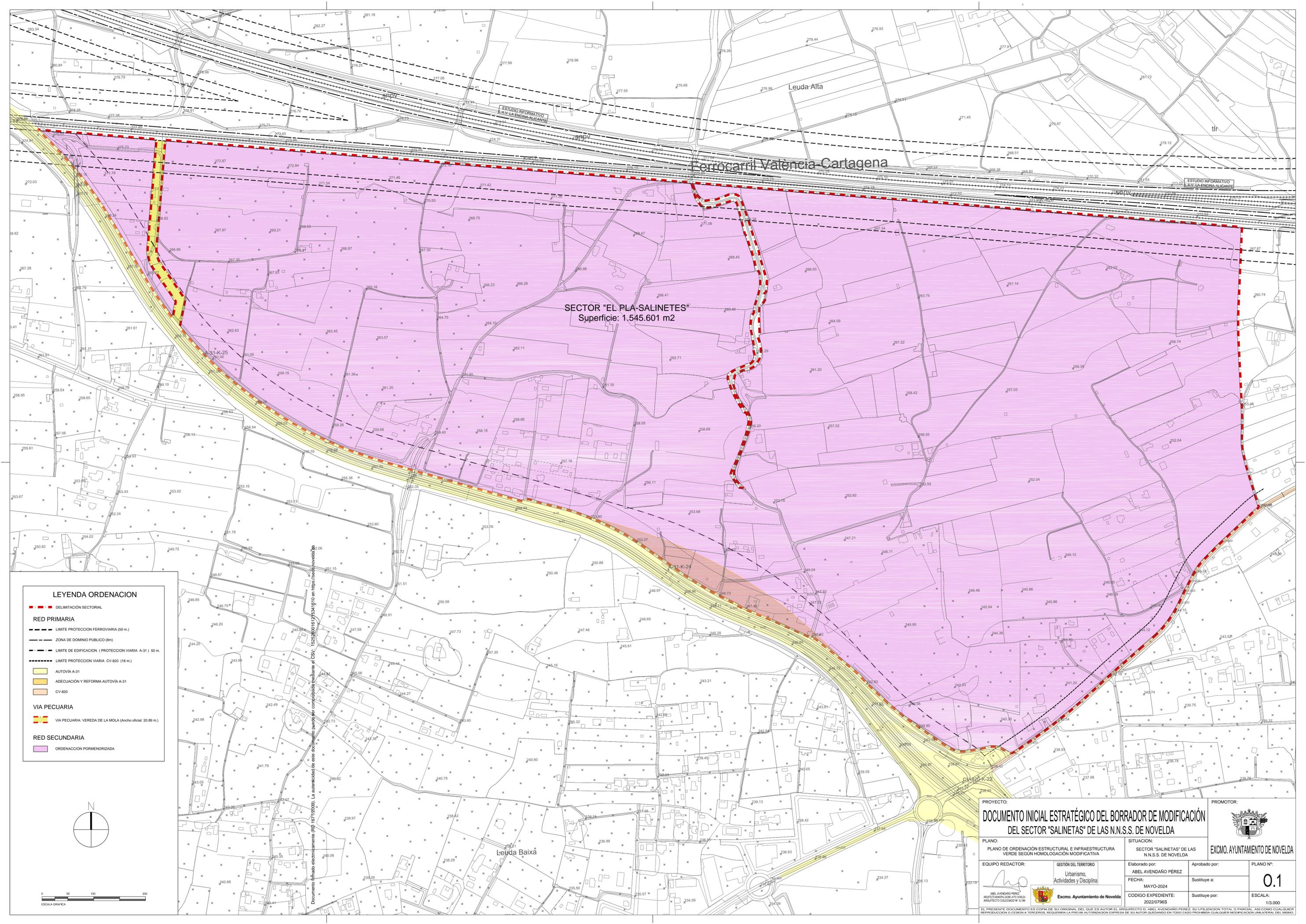
SITUACION:  
 SECTOR "SALINETAS" DE LAS  
 N.N.S.S. DE NOVELDA

EQUIPO REDACTOR:  
  
 ABEL AVENDAÑO PÉREZ  
 ARQUITECTO MUNICIPAL EXCMO. AYTO. NOVELDA  
 ARQUITECTO COLEGIADO Nº: 6.186

GESTIÓN DEL TERRITORIO  
 Urbanismo,  
 Actividades y Disciplina  
  
**Excmo. Ayuntamiento de Novelda**

Elaborado por: ABEL AVENDAÑO PÉREZ	Aprobado por:	PLANO Nº: <b>1.3</b>
FECHA: MAYO-2024	Sustituye a:	
CODIGO EXPEDIENTE: 2022/0796S	Sustituye por:	ESCALA: 1/10.000

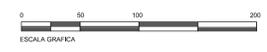
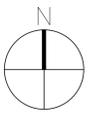
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. ABEL AVENDAÑO PÉREZ. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.



**SECTOR "EL PLA-SALINETES"**  
Superficie: 1.545.601 m<sup>2</sup>

**LEYENDA ORDENACION**

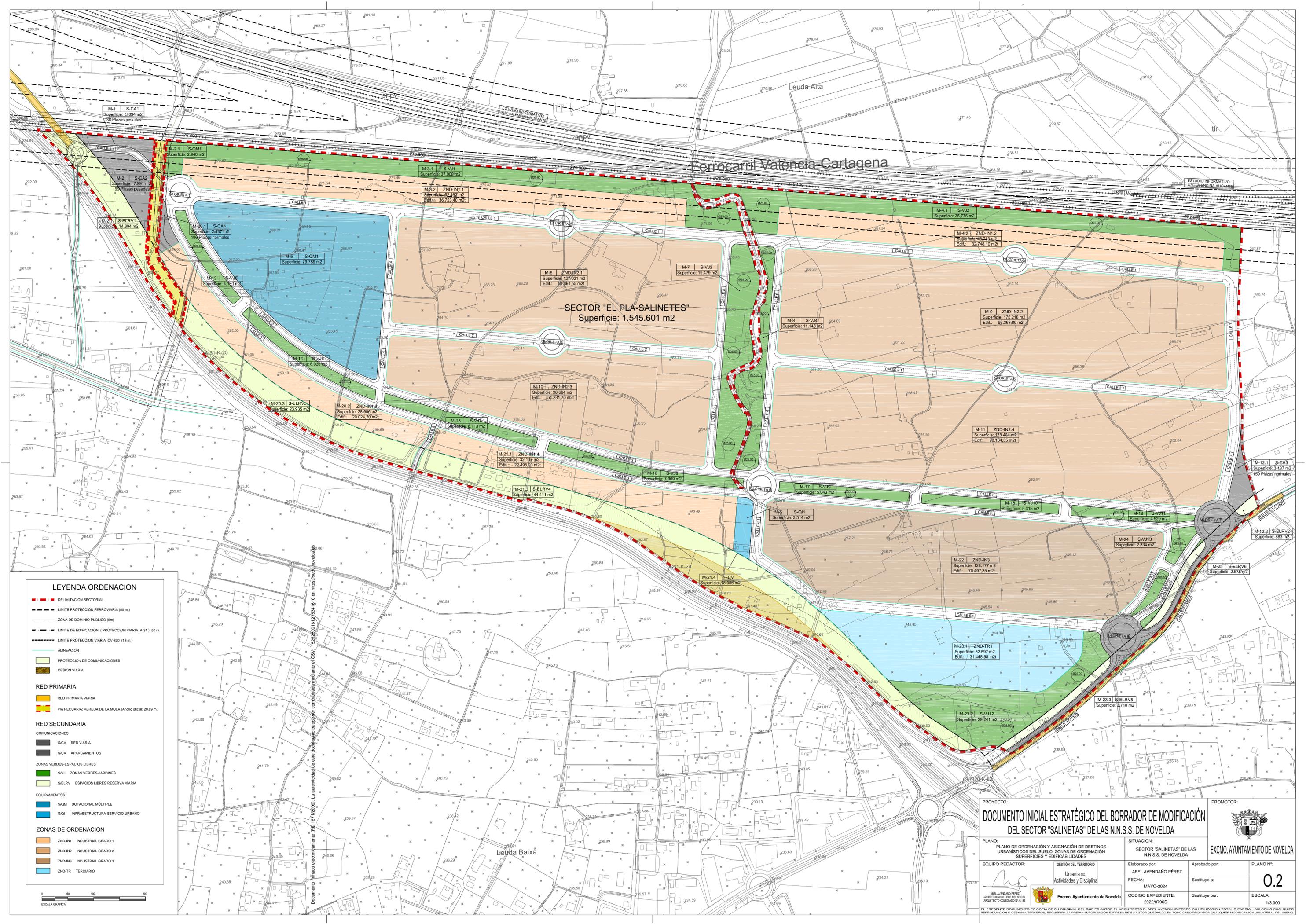
- DELIMITACION SECTORIAL
- RED PRIMARIA**
  - LIMITE PROTECCION FERROVIARIA (50 m.)
  - ZONA DE DOMINIO PUBLICO (8m)
  - LIMITE DE EDIFICACION ( PROTECCION VIARIA A-31) 50 m.
  - LIMITE PROTECCION VIARIA CV-820 (18 m.)
  - AUTOVIA A-31
  - ADECUACION Y REFORMA AUTOVIA A-31
  - CV-820
- VIA PECUARIA**
  - VIA PECUARIA: VEREDA DE LA MOLA (Ancho oficial: 20.89 m.)
- RED SECUNDARIA**
  - ORDENACION PORMENORIZADA



Documento firmado electrónicamente (R01107102009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 1625260016/216341910 en https://sede.sion.es

<b>PROYECTO:</b> DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO DEL BORRADOR DE MODIFICACIÓN DEL SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA		<b>PROMOTOR:</b> EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NOVELDA	
<b>PLANO:</b> PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL E INFRAESTRUCTURA VERDE SEGÚN HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA		<b>SITUACION:</b> SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA	
<b>EQUIPO REDACTOR:</b> ABEL AVENDAÑO PÉREZ		<b>Elaborado por:</b> ABEL AVENDAÑO PÉREZ	
<b>GESTIÓN DEL TERRITORIO:</b> Urbanismo, Actividades y Disciplina		<b>Aprobado por:</b> 	
<b>EXCMO. Ayuntamiento de Novelda</b>		<b>PLANO Nº:</b> 0.1	
<b>FECHA:</b> MAYO-2024		<b>Sustituye a:</b>	
<b>CODIGO EXPEDIENTE:</b> 20220796S		<b>Sustituye por:</b>	
<b>ESCALA:</b> 1/3.000			

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. ABEL AVENDAÑO PÉREZ. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.



**SECTOR "EL PLA SALINETES"**  
Superficie: 1.545.601 m<sup>2</sup>

**LEYENDA ORDENACION**

- DELIMITACION SECTORIAL
- LIMITE PROTECCION FERROVIARIA (50 m.)
- ZONA DE DOMINIO PUBLICO (8m)
- LIMITE DE EDIFICACION (PROTECCION VIARIA A 31' 50 m.)
- LIMITE PROTECCION VIARIA CV-820 (18 m.)
- ALINEACION
- PROTECCION DE COMUNICACIONES
- CESION VIARIA

**RED PRIMARIA**

- RED PRIMARIA VIARIA
- VIA PECUARIA: VEREDA DE LA MOLA (Ancho oficial: 20.89 m.)

**RED SECUNDARIA**

**COMUNICACIONES**

- SCV RED VIARIA
- SICA APARCAMIENTOS

**ZONAS VERDES-ESPACIOS LIBRES**

- SVJ ZONAS VERDES-JARDINES
- S-ELRV ESPACIOS LIBRES RESERVA VIARIA

**EQUIPAMENTOS**

- SICM DOTACIONAL MULTIPLE
- S'OI INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO

**ZONAS DE ORDENACION**

- ZND-IN1 INDUSTRIAL GRADO 1
- ZND-IN2 INDUSTRIAL GRADO 2
- ZND-IN3 INDUSTRIAL GRADO 3
- ZND-TR TERCARIO

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 16226/2016/12/15/1910 en https://sede.sedelectronica.es

<b>PROYECTO:</b> DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO DEL BORRADOR DE MODIFICACIÓN DEL SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA		<b>PROMOTOR:</b> EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NOVELDA	
<b>PLANO:</b> PLANO DE ORDENACION Y ASIGNACION DE DESTINOS URBANISTICOS DEL SUELO, ZONAS DE ORDENACION SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES		<b>SITUACION:</b> SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA	
<b>EQUIPO REDACTOR:</b> ABEL AVENDAÑO PÉREZ ARQUITECTO COLABORADOR Nº 11618 EXCMO. Ayuntamiento de Novelda		<b>Elaborado por:</b> ABEL AVENDAÑO PÉREZ <b>FECHA:</b> MAYO-2024 <b>CODIGO EXPEDIENTE:</b> 2022/0796S	
<b>APROBADO POR:</b> ABEL AVENDAÑO PÉREZ ARQUITECTO COLABORADOR Nº 11618		<b>PLANO Nº:</b> <b>0.2</b> <b>ESCALA:</b> 1/3.000	



**BORRADOR DE MODIFICACIÓN DEL PLAN  
PARCIAL DEL SECTOR "SALINETAS" DE  
LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE  
NOVELDA**

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL  
SECTOR "SALINETAS"

**SITUACIÓN:** SECTOR "SALINETAS"

**PROMOTOR:** EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NOVELDA

**ARQUITECTO:** ABEL AVENDAÑO PÉREZ

**FECHA:** ABRIL 2024

## **INDICE**

### **1.- OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO. JUSTIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO**

#### **2.- ESTADO ACTUAL**

##### **2.1 Descripción del ámbito**

##### **2.2 Planeamiento actual**

### **3.- PROCEDENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN**

#### **4.- ALCANCE TERRITORIAL Y MATERIAL DEL PLAN**

##### **4.1 Alcance territorial y material**

##### **4.2 Delimitación del sector**

#### **5.- ESTUDIO DE ALTERNATIVAS POSIBLES**

#### **6.- MODIFICACIÓN PROPUESTA**

##### **6.1 Delimitación del sector**

##### **6.2 Clasificación del suelo y ordenación pormenorizada**

##### **6.3 División del territorio en zonas de ordenación urbanística**

##### **6.4 Trazado ferroviario**

##### **6.5 Trazado vario**

##### **6.6 Estándares mínimos de reserva de suelo dotacional.**

##### **6.7 Establecimiento de Áreas de Reparto y determinación del Aprovechamiento Tipo**

#### **7.- PLANOS**

#### **8.- CONTESTACIÓN A LOS INFORMES SECTORIALES RECIBIDOS**

##### **8.1 Informe en materia de vías pecuarias**

##### **8.2. Informe en materia de carreteras**

##### **8.3. Informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante**

## BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL "SECTOR SALINETES".

### 1.- OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Como paso previo según el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (TRLOTUP), se hace necesaria la presentación por parte del órgano promotor ante el órgano sustantivo de una solicitud de inicio de la evolución ambiental y territorial estratégica, acompañada por un Documento Inicial Estratégico y un Borrador del Plan.

Por dicho motivo se redacta el presente Borrador del Plan que, junto al Documento Inicial Estratégico, constituye la solicitud de inicio de la Evaluación Territorial y Ambiental Estratégica para la posterior aprobación de dicho Plan Especial.

El presente documento se redacta con el objetivo de actualizar y mejorar la solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector Industrial "Salinetes" del T.M de Novelda, promovido por este ayuntamiento en febrero de 2022, con el fin de acompañar la propuesta inicial planteada, adaptando el Documento de Inicio de Evaluación Estratégica (DIE) presentado y reemplazándolo con esta nueva alternativa de modificación puntual.

Al dar continuación al procedimiento arrancado en 2022, el marco legislativo al que está afecto este nuevo documento, sigue siendo el mismo que el anterior, conforme a lo dispuesto en el art. 52 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio del Consell de aprobación del TRLOTUP.

### 2.- ESTADO ACTUAL

#### 2.1 Descripción del ámbito

El sector objeto de la presente modificación se encuentra ubicado en el término municipal de Novelda, localidad situada en el interior de la provincia de Alicante, en la comarca del del Medio Vinalopó, con una extensión de 75,7 km<sup>2</sup>.

El municipio de Novelda se desarrolla en dos núcleos poblacionales, el casco de la propia ciudad de Novelda, junto al cauce del río Vinalopó, y el Barrio de la Estación, que se desarrolla alrededor de la estación de tren. Cuenta con una población de 25.611 habitantes (año 2021). El casco urbano de Novelda se encuentra a una altura media de 240 m sobre el nivel del mar, y el Barrio de la Estación a una altura media de 280 m sobre el nivel del mar.

Se encuentra situado a 12 kilómetros de la capital comarcal, Elda; a 18 kilómetros de Elche y a 28 kilómetros de Alicante. El término municipal está atravesado por la Autovía de Alicante A-31, por la carretera N-325, que permite la comunicación con Aspe y Crevillente y que enlaza el Barrio de la Estación con el núcleo urbano, por la CV-820, Cv-840 y CV-835 que enlazan con el municipio de Agost, La Romana y Monovar respectivamente, así como por la CV-84 que enlaza la N-325 con la A-31, a través de una circunvalación, evitando atravesar el casco urbano.

A grandes rasgos, el término municipal de Novelda se ubica en la zona externa de las Cordilleras Béticas. Dicha estructura geológica se ve influenciada por el accidente tectónico por donde transcurre el río Vinalopó, que atraviesa todo el territorio de noroeste a sureste. En el *cerro de la Mola* (541 m) se levanta el castillo que fue el origen del municipio. La altitud del territorio oscila entre los 695 metros al noroeste (*Sierra de Betés*) y los 190 metros en la ribera del río Vinalopó. Al noreste y al suroeste se levantan otras sierras que oscilan entre los 400 y 650 metros.

Los municipios con los que linda el término municipal de Novelda son:

- Al Norte, con Petrer, Elda y Monovar.
- Al Sur, con Aspe.
- Al Este, con Monforte del Cid.
- Al Oeste, con La Romana y Aspe.

El sector "Salinetas" que se pretende modificar con el presente documento se encuentra en una situación privilegiada, estando delimitado por todo su frente Sur con la A-31, por su frente Norte con la red de transportes FF.CC. Adif (disponiendo de ancho ibérico e internacional) y por su frente Este, limita en parte con la CV-820.

Se trata de una superficie de terreno de 1.545.601 m<sup>2</sup>, situado en la zona este del término municipal, cerca del límite del término municipal de Monforte del Cid, al noreste del casco urbano. El ámbito del plan parcial aprobado y por tanto de la modificación pretendida, no incluye ni el trazado de la vía pecuaria "Vereda de la Mola" con una superficie de 7.825,85 m<sup>2</sup> que lo atraviesa, ni el "Barranc dels Colegials" con una superficie de 9.629,33 m<sup>2</sup>.



**Emplazamiento del "Sector Salinetas" dentro del municipio de Novelda**

Los límites del sector son los siguientes:

- Al Norte, con infraestructura de comunicación ferroviaria (FF.CC. Adif).
- Al Sur, con la Autovía A-31.
- Al Este, con la Carretera CV-820 que enlaza con el municipio de Agost y con camino público existente, integrado en Suelo No Urbanizable Común Rústico (SNU/CR).
- Al Oeste, con la Autovía A-31.

## **2.2 Planeamiento actual**

El municipio de Novelda cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 16 de octubre de 1992. Fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante n.º 262, de fecha 14 de noviembre de 1992.

El ámbito de planeamiento que nos ocupa es un sector de suelo urbanizable industrial aprobado definitivamente mediante Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio de fecha 1 de octubre de 2.008, publicada en el BOPA n.º: 207 de fecha 28 de octubre de 2.008. El Plan Parcial que se pretende modificar desarrolla la ordenación pormenorizada del sector homologado.

### Antecedentes "Sector Salinetes"

El proyecto se sometió a información pública por Decreto de Alcaldía de fecha 24 de enero de 2005, insertándose anuncios en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana número 4.369, de 4 de marzo de 2005, y en los diarios «La Verdad» e «Información» los días 25 y 26 de febrero de 2005 respectivamente. El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 29 de diciembre de 2005, aprobó provisionalmente el proyecto.

La documentación aprobada provisionalmente constaba de Plan Parcial y Homologación. El Plan Parcial se componía de Memoria informativa y justificativa, Planos y Normas Urbanísticas; y la Homologación de Memoria, Ficha de planeamiento y gestión y Planos. Acompaña asimismo Estudio de Impacto Ambiental Estudio de Paisaje, Estudio de Impacto acústico y Estudio de Movilidad.

El objeto del expediente era cambiar la clasificación de un sector de suelo que en su momento estaba clasificado como Suelo No Urbanizable Común Agrícola (SNU/CA) y como Suelo No Urbanizable Común Rústico (SNU/CR), a fin de clasificarlo como Suelo Urbanizable de Uso Industrial.

Se estableció una única unidad de ejecución, un uso global industrial, estableciendo como compatibles el terciario y dotacional y como prohibido el residencial, y un aprovechamiento tipo de 0,3446 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

El Plan Parcial distribuyó las magnitudes del sector del siguiente modo:

Se estableció un aprovechamiento objetivo total de 532.614,13 m<sup>2</sup>. Además, establece: Zona verde con una superficie de 154.563,38 m<sup>2</sup>, una zona verde no computable de 7.120,61 m<sup>2</sup>, una superficie de Red Viaria de 261.758,45 m<sup>2</sup>, una zona de protección de Red Viaria, de 63.378,90 m<sup>2</sup> y un equipamiento de 123.174,53 m<sup>2</sup>, así como una superficie de Red Viaria Primaria (Ampliación Autovía A-31) de 15.365,74 m<sup>2</sup>.

La justificación sobre el cumplimiento de estándares para elementos propios de la Red Secundaria y reserva de plazas de aparcamiento en red viaria calculados se realizó en base al Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

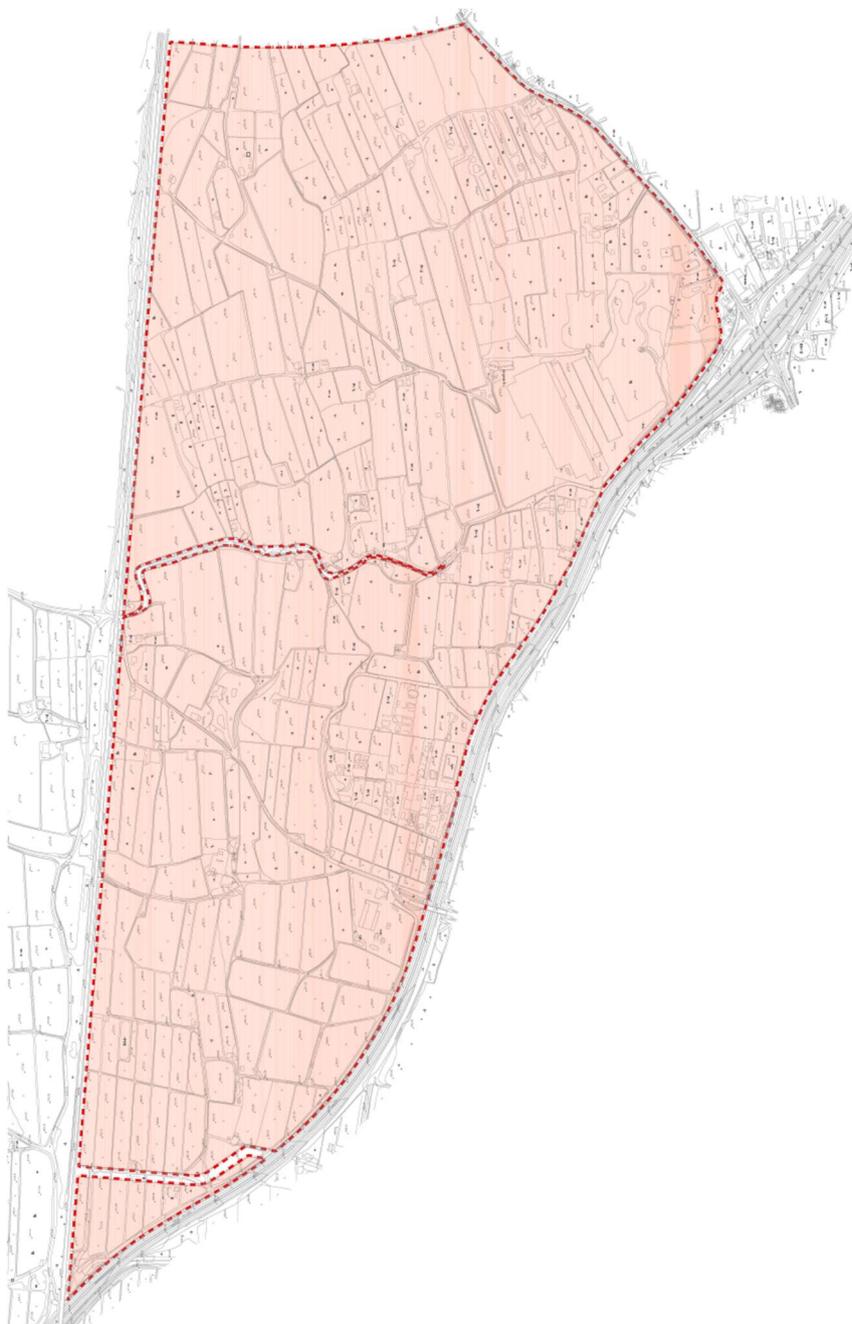
La superficie total de cesiones se estableció en 625.361,61 m<sup>2</sup>, quedando 920.239,47 m<sup>2</sup> para uso lucrativo, de los cuales 905.250,75 m<sup>2</sup> computaban a efectos de edificabilidad, distribuidos en tres calificaciones distintas, Industrial Aislada 1 con una superficie total de 504.564,50 m<sup>2</sup>, Industrial Aislada 2, con una superficie total de 264.935,34 m<sup>2</sup> e Industrial Aislada 3 con una superficie total de 135.750,91 m<sup>2</sup>.

Los restantes 14.988,72 m<sup>2</sup> no eran computables a efectos de edificabilidad al estar incluidos dentro de la franja de 50 m desde la arista exterior de la calzada de la A-31 (Línea límite edificación) y pertenecer al ámbito de una DIC que se otorgó de acuerdo con el procedimiento extraordinario establecido en el artículo 20 de la Ley 4/1992, del Suelo No Urbanizable. (DIC-99/97). Dicha DIC, promovida por EURODISEÑO, S.A., que contemplaba la ordenación urbanística para la actuación integral consistente en Industria de elaboración de Piedra Natural en una superficie de 65.702 m<sup>2</sup> (parcelas 75 y 76 y parte de las parcelas 81, 82, 83, 145, 146, 147 y 148 del polígono 15) se aprobó definitivamente por el Gobierno Valenciano en la reunión del 20 de octubre de 1.998.

Conforme a lo establecido en el citado artículo 20.1, esta actuación estuvo exenta de la limitación del plazo de vigencia de la atribución del uso y aprovechamiento. Por tanto, a todos los efectos, el ámbito del suelo que abarca la citada DIC-99/97 se corresponde con un suelo urbano industrial para el uso que se autorizó (puesto que también asumió las cesiones del 14 % de la superficie del ámbito en zonas verdes y otros servicios de interés público y social y del 10 % del aprovechamiento correspondiente), según se desprende del acuerdo de la Comisión de Gobierno Municipal de fecha 9 de julio de 1.998.



Sobre los terrenos de ese plan, ahora se pretende desarrollar la presente modificación, que tiene por objeto reordenar la totalidad del sector respecto a su ordenación pormenorizada, para adecuarlo, desde el punto de vista económico, a las necesidades industriales actuales como respuesta a una demanda creciente de industrias de grandes superficies, ya sea para almacenamiento o fabricación. Además, también se pretende reubicar las zonas verdes en zonas donde se resuelva el problema de inundabilidad y que doten de mayor funcionalidad al sector, creando un anillo verde que discurre por el ámbito del sector y lo integra con el suelo urbano. Se reubican las cesiones de equipamientos en una posición mas idónea y se rediseña la red viaria creando una jerarquía que estructura de mejor forma el ámbito del sector.



**Delimitación del ámbito que se pretende modificar**

Las parcelas que componen el sector no cuentan con los servicios urbanísticos básicos, están en situación de parcelas rústicas en su totalidad, aunque las situadas al sur y al este, tienen mucho más cerca los servicios, por su proximidad a los polígonos industriales cercanos y al casco urbano de Novelda.

Las obras necesarias para realizar la urbanización serán de gran entidad, debiéndose prever su realización en distintas fases, junto con las infraestructuras de conexión externas al ámbito, tanto del sistema viario como del ferroviario. Si bien, en la tramitación del citado sector ya se propuso una conexión del mismo a través de una rotonda de nueva creación sobre la CV-820, planteando un desdoblamiento de la misma desde su conexión con la Autovía A-31 hasta la citada rotonda, se propone una segunda conexión, que no es objeto de esta modificación, a través de un nuevo viario que parte del noroeste del sector y que discurriría de forma más o menos paralela a la A-31 hasta llegar a una nueva rotonda a ejecutar en el cruce existente entre la salida nº: 213 en sentido Madrid, con la prolongación de la antigua N-325 para su incorporación a la A-31.



**Propuesta de conexión noroeste del "Sector Salinetas" con la A-31**

**3.- PROCEDENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN**

Por todo lo expuesto anteriormente, lo que se pretende es reordenar este suelo urbanizable industrial con compatibilidad del uso terciario, para integrar de mejor manera el "Barranc dels Colegials" en la infraestructura verde, reubicando las zonas verdes, integrando el citado barranco en las mismas y generando recorridos verdes circulares dentro del propio sector, ampliando e integrando la red de carril bici y recorridos circulares del municipio, rediseñando la red viaria para conseguir una mejor circulación y funcionalidad del mismo a la vez que se proponen manzanas industriales de mayor superficie para dar respuesta a la gran demanda existente en el municipio de Novelda y colindantes, con las conexiones necesarias con su entorno, tanto viarias, como ferroviarias y de servicios e infraestructuras dotacionales.

Así pues, el objetivo del presente borrador (Modificado), junto con el Documento Inicial que le acompaña, según se recoge en el artículo 52 del 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 (TRLOTUP), es solicitar al órgano sustantivo la evaluación ambiental y territorial estratégica con la finalidad de poder proceder a la tramitación y aprobación del Plan Parcial Modificativo del "Sector Salinetas" del municipio de Novelda.

La problemática sobre la que actúa la planificación será estudiada en el apartado "previsibles efectos sobre el medio ambiente", en concreto se analizarán todas las servidumbres y afecciones que ejercen algún tipo de influencia sobre el Plan.

La vigente "Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Novelda" fue aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 16 de octubre de 1992, y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante n.º 262 de 14 de noviembre de 1992.

El artículo 19 del TRLOTUP, establece los niveles de la ordenación municipal: ordenación estructural y pormenorizada. En su apartado 3 se indica que la ordenación pormenorizada desarrolla y concreta la ordenación estructural y regula el uso detallado del suelo y la edificación. La integran las determinaciones así calificadas por esta ley y aquellas otras que no tengan específicamente asignado un carácter estructural. El artículo 35 de la L.O.T.U.P. establece las determinaciones de la ordenación pormenorizada, entre las que se encuentra la regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural. Además, el artículo 44.5 del citado texto refundido establece que los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de las competencias mancomunadas y de las que se atribuyen a la Generalitat en los apartados anteriores.

La distinción por tanto de las dotaciones de carácter estructural y de las de carácter pormenorizado no están definidas en el planeamiento vigente de Novelda, que son unas Normas Subsidiarias de planeamiento, que no se han adaptadas a la LRAU, LUV ni a la LOTUP, por lo que cualquier modificación de usos dotacionales requerirá de una Modificación de Planeamiento de aprobación autonómica.

No obstante, en nuestro caso en concreto, se trata de una modificación que opera sobre el ámbito de un Plan Parcial que se tramitó con la LRAU y para el cual se definió y estableció la ordenación pormenorizada y la estructural.

El artículo 49 del TRLOTUP, establece lo siguiente:

**"Artículo 49. El órgano ambiental.**

1. El órgano ambiental será el órgano autonómico dependiente de la conselleria competente en medio ambiente, salvo en los supuestos establecidos en el apartado 2 de este artículo.

2. El órgano ambiental será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en los siguientes casos:

a) En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en el presente texto refundido.

b) En los instrumentos de planeamiento urbanístico que, en el desarrollo de planeamiento evaluado ambientalmente, afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable definida en el presente texto refundido.

c) En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación estructural del suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, sin modificar el uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural."

Por tanto, al tratarse de una Modificación del Plan Parcial "Sector Salinetas", aprobado bajo el amparo de la LRAU que afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable, **el órgano ambiental y territorial es el Ayuntamiento de Novelda.**

La modificación propuesta afecta tan sólo a la calificación de las parcelas referidas, y por tanto afecta a los nuevos usos que se pueden permitir en dichas parcelas con la pretendida modificación, sin modificar los parámetros urbanísticos que estableció el Plan Parcial del Sector "Salinetas", el cuál fue aprobado definitivamente mediante Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio de fecha 1 de octubre de 2.008, publicada en el BOPA nº: 207 de fecha 28 de octubre de 2.008. La modificación pretendida no contiene determinaciones propias de planeamiento de rango superior ni contradice aquellas que están directamente sobre él.

No obstante, se estará a lo dispuesto en le artículo 67 del TRLOTUP, donde se establecen los supuestos para la modificación de los planes.

**"Artículo 67. Modificación de los planes**

1. Los planes se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en este texto refundido con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica.

2. Los planes parciales, los planes especiales previstos en el planeamiento general y los planes de reforma interior, con carácter general, no podrán modificar determinaciones del plan general estructural. De forma excepcional y debidamente justificada, se podrán establecer modificaciones puntuales que tengan por objeto ajustar estas determinaciones al análisis más detallado del territorio propio de su escala, sujetándose a las siguientes condiciones:

a) Si el órgano ambiental entiende que la modificación tiene o puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio y emite el documento de alcance, se seguirá el procedimiento ordinario previsto en el capítulo II de este título.

b) Si el órgano ambiental entiende que la modificación no tiene o puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio y emite el informe ambiental y territorial estratégico, se seguirá el procedimiento simplificado previsto en el capítulo III de este título. Deberán cumplirse las condiciones vinculantes que, en su caso, hayan impuesto el informe ambiental y territorial.

3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

No será necesario suplementar la supresión, total o parcial, de aquellos usos que, aun estando calificados por el planeamiento vigente como equipamiento público, el uso público implantado en su día no responda hoy a la prestación de servicios públicos. Las superficies destinadas a dichos usos no serán computables para el cálculo del estándar dotacional global.

A los efectos de verificar el mantenimiento del equilibrio preexistente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, así como el mantenimiento del estándar global dotacional, únicamente se considerarán las zonas verdes calificadas en el planeamiento vigente que cumplan las condiciones funcionales y de calidad exigidos para ellas en el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique. Se exceptúan de esta regla general los supuestos de incremento de edificabilidad en suelo urbano regulados en el artículo 36.4.

4. La revisión y modificación de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana se llevará a cabo mediante el procedimiento previsto en el presente texto refundido. No obstante, deberá procederse a su actualización periódicamente mediante la puesta al día de los datos e informaciones de base utilizados para su elaboración, incluida su representación cartográfica y el seguimiento de sus indicadores de cumplimiento. Esta actualización se formalizará mediante resolución de la persona titular de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio que se publicará en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» y se divulgará a través de la página web de la referida conselleria.

5. Cuando se produzca una modificación en planes u otros instrumentos de planeamiento urbanístico que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres se requerirá un dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, con carácter previo a la aprobación del plan.

6. La tramitación de cualquier plan que incremente la edificabilidad residencial prevista en el planeamiento requerirá la justificación por el ayuntamiento del cumplimiento de las prescripciones contenidas en el artículo 190 y de la necesidad de incrementar la edificabilidad residencial para satisfacer nuevas demandas de este uso.

7. Tendrá, en todo caso, la consideración de modificación de la ordenación pormenorizada de planeamiento, a los efectos de este texto refundido, el cambio de un uso dotacional de la red primaria o secundaria de los previstos en el plan, por otro igualmente dotacional público, destinado a la misma o distinta administración pública. Se precisará informe de las administraciones públicas afectadas por la alteración de dicho uso."

#### **4.- ALCANCE TERRITORIAL Y MATERIAL DEL PLAN**

##### **4.1 Alcance territorial y material.**

El presente documento tiene un alcance parcial, pues abarca únicamente el ámbito definido en el Plan Parcial "Sector Salinetas" aprobado definitivamente mediante Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio de fecha 1 de octubre de 2.008, publicada en el BOPA nº: 207 de fecha 28 de octubre de 2.008. El plan parcial definió para el citado sector el uso industrial como uso característico, permitiendo el uso terciario en todas sus modalidades. La ordenación estructural del sector se definió en el Documento de Homologación del mismo y el Plan Parcial definió y estableció la ordenación pormenorizada que es objeto de la presente modificación.

Tal y como ya se ha avanzado en otras partes del documento, lo que se pretende es reordenar este suelo urbanizable industrial con compatibilidad del uso terciario, para integrar de mejor manera el "Barranc dels Colegials" en la infraestructura verde municipal, reubicando las zonas verdes, integrando el citado barranco en las mismas y generando recorridos verdes circulares dentro del propio sector, ampliando e integrando la red de carril bici y recorridos circulares del municipio, rediseñando la red viaria para conseguir una mejor circulación y funcionalidad del mismo a la vez que se proponen manzanas industriales de mayor superficie para dar respuesta a la gran demanda existente en el municipio de Novelda y colindantes, con las conexiones necesarias con su entorno, tanto viarias, como ferroviarias y de servicios e infraestructuras dotacionales.

Del análisis exhaustivo realizado en los anexos de la DIE, tanto de accesos viarios como ferroviarios, se desarrolla en este borrador la alternativa seleccionada "Alternativa 4", manteniendo el acceso previsto en el documento inicialmente aprobado y proponiendo dos accesos adicionales, uno adicional al propuesto para la CV-820 y el segundo por su parte noroeste, que conectaría con la A-31, a la altura de la salida nº: 213 en sentido Madrid.

##### **4.2 Delimitación del sector.**

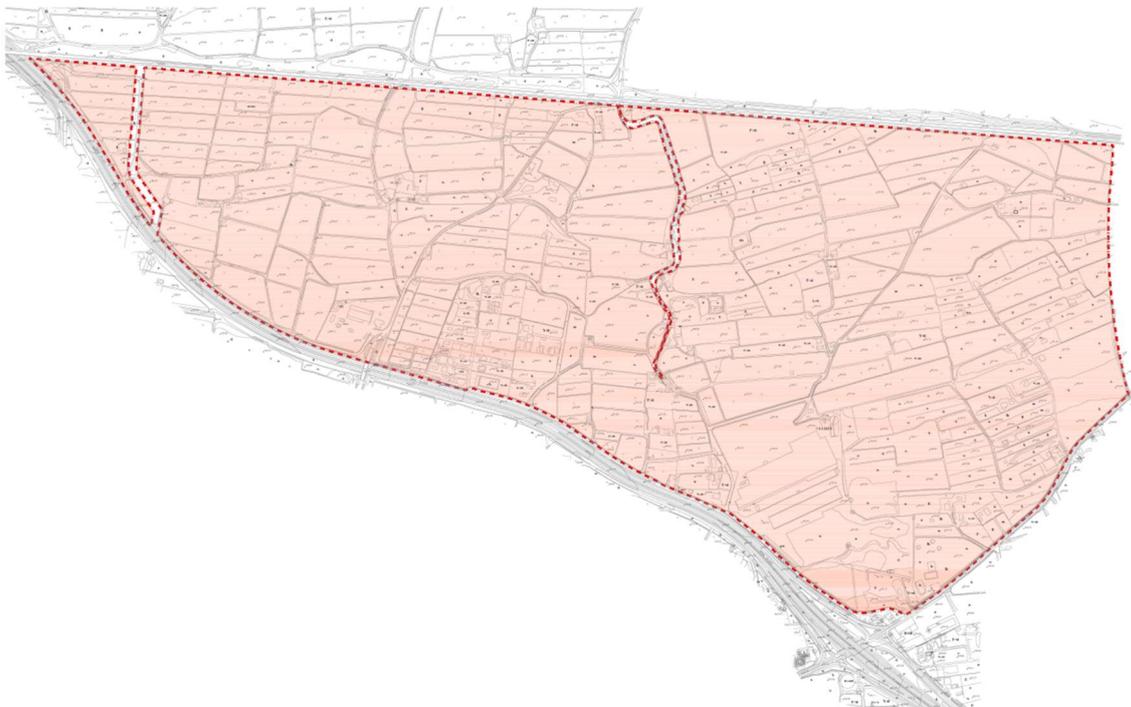
El ámbito del sector del presente documento tiene una superficie de 1.545.601,08 m<sup>2</sup>, cuyos límites son los siguientes, como se refleja en los planos adjuntos:

- Al Norte, con infraestructura de comunicación ferroviaria (FF.CC. Adif).
- Al Sur, con la Autovía A-31.
- Al Este, con la Carretera CV-820 que enlaza con el municipio de Agost y desde donde se realiza la conexión con el sector a través de una rotonda y con camino público existente, integrado en Suelo No Urbanizable Común Rústico (SNU/CR).
- Al Oeste, con la Autovía A-31:

#### **5.- ESTUDIO DE ALTERNATIVAS POSIBLES**

En el documento inicial estratégico que acompaña al presente borrador del plan, se han planteado cinco alternativas, que se han planteado del siguiente modo:

- Alternativa 0. Mantenimiento de la situación actual del ámbito del sector, que se corresponde con el modelo territorial establecido en las N.N.S.S. y que consiste en mantener la clasificación original del suelo, es decir Suelo No Urbanizable Común Rústico y Agrícola (SNU/CR y SNU/CA).



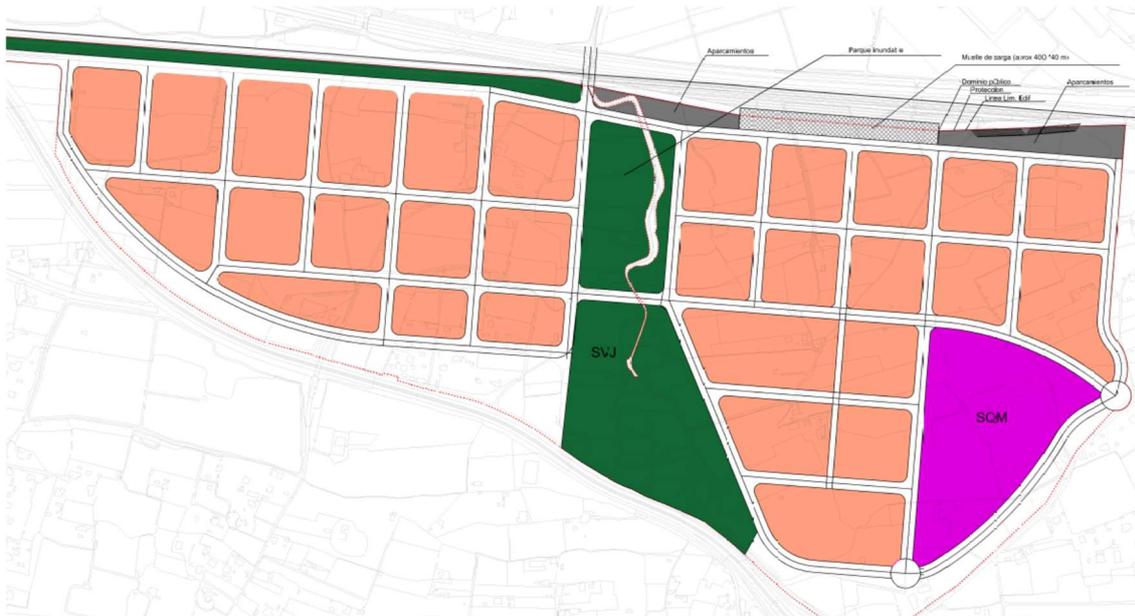
- Alternativa 1. Desarrollo del "Sector Salinetas", con la ordenación vigente que supuso su aprobación definitiva, que no contemplaba la posibilidad de ubicar un puerto seco, así como tampoco resolvía el problema de integración del "Barranc dels Colegials" en la infraestructura verde municipal y que su ordenación obedecía a la conexión norte sur con el sector "La Serreta Golf" (ubicado al norte, al otro lado de la vía férrea) y que ha sido desclasificado.



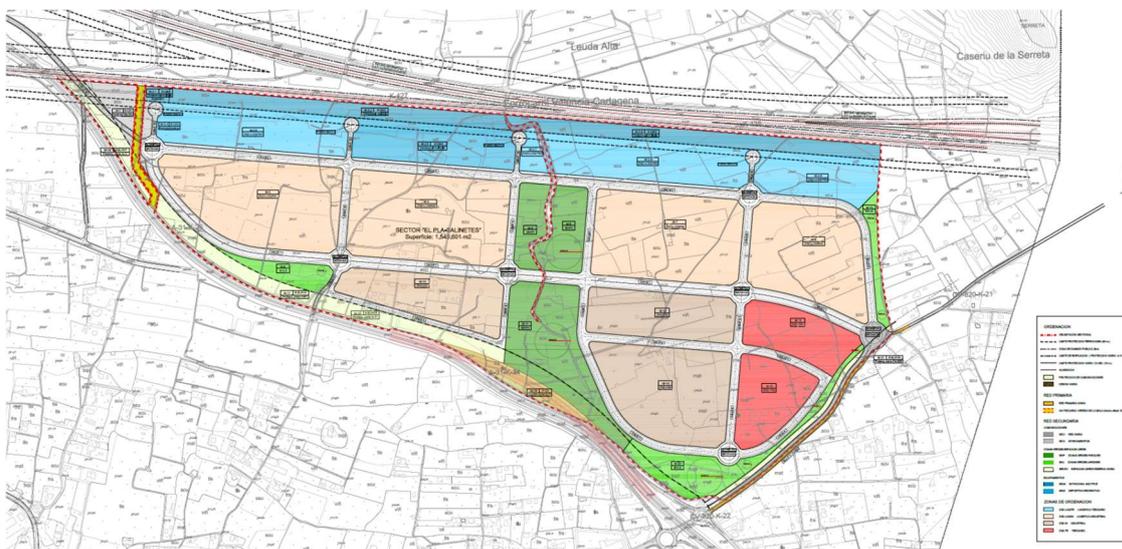
## BORRADOR DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SALINETAS"

### MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL SECTOR "SALINETAS"

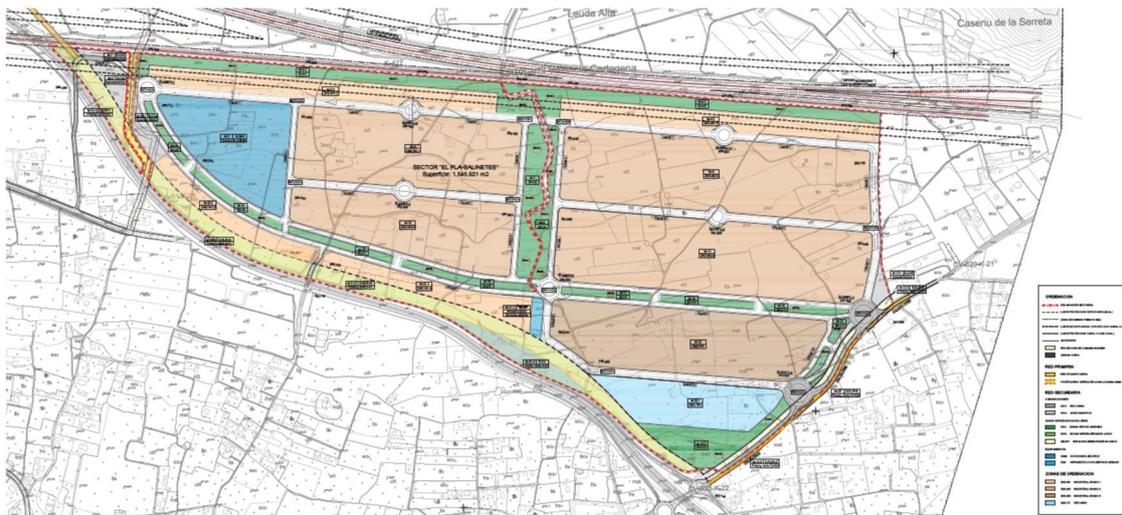
- Alternativa 2. Desarrollo de la modificación del Plan Parcial "Sector Salinetas", proponiendo una integración del "Barranc dels Colegials" con el sistema de espacios libres (Zonas Verdes) y que lo integra mejor con la ordenación de las manzanas industriales. En esta alternativa se propone la zona de puerto seco solo en una parte del límite norte y todo el equipamiento público se traslada a la zona sureste, cerca del acceso al sector. Además, las manzanas lucrativas propuestas son de tamaño mediano y no obedecen a la demanda actual. La red viaria es excesiva y no presenta una jerarquía viaria clara, al tener todas las calles la misma sección.



- Alternativa 3. Desarrollo de la modificación del Plan Parcial "Sector Salinetas", proponiendo una integración del "Barranc dels Colegials" con el sistema de espacios libres (Zonas Verdes) y que lo integra mejor con la ordenación de las manzanas industriales. En esta alternativa se propone la zona de puerto seco en toda la zona norte del sector. Además, las manzanas lucrativas propuestas son de tamaño grande y ya aparece una jerarquía viaria.



- Alternativa 4. Desarrollo de la modificación del Plan Parcial "Sector Salinetas", proponiendo una integración del "Barranc dels Colegials" con el sistema de espacios libres (Zonas Verdes), creando un recorrido verde circular dentro del propio sector e integrándolo con la red de carril bici y recorridos circulares del municipio. La red de reservas dotacionales se integra perfectamente con las manzanas de uso industrial/terciario. En esta alternativa se elimina la zona de puerto seco, por poner en riesgo el desarrollo del sector industrial. Además, las manzanas lucrativas propuestas son de mayor tamaño y aparece una jerarquía viaria.



De las alternativas planteadas, se ha elegido el número "4", al considerarse la más idónea, por los motivos expuestos en el mencionado documento inicial estratégico.

La delimitación del sector se corresponde exactamente con la delimitación definida en Documento de Homologación y Plan Parcial definitivamente aprobados mediante Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio de fecha 1 de octubre de 2.008, publicada en el BOPA nº: 207 de fecha 28 de octubre de 2.008.

## 6.- MODIFICACIÓN PROPUESTA

### 6.1 Delimitación del sector

La alternativa 4, seleccionada, plantea el desarrollo del sector partiendo de la implantación de un equipamiento múltiple, destinado a albergar una zona deportiva, en la parte noroeste del sector. También propone una redistribución de las zonas verdes, generando recorridos verdes circulares, integrándolas con el "Barranc dels Colegials" y de esta forma dando una mejor respuesta a la inundabilidad del sector y una mejor integración del citado barranco en la infraestructura verde municipal. La red viaria presenta una jerarquía, dando mayor importancia a los viales que estructuran el sector en sentido Este-Oeste con respecto a los que van en dirección Norte-Sur. Las manzanas de uso lucrativo disponen de una superficie media-grande que se ajusta a la demanda actual para manzanas de uso logístico-industrial. En la parte sur del sector, en su frente a la A-31 se reserva una parcela de uso terciario-comercial, reforzando el eje comercial formado por la CV-820 a su entrada a Novelda desde la Autovía A-31.

La zonificación de las manzanas lucrativas se realiza en cuatro grandes zonas:

- Zona Industrial 1 (IN-1), que se destina para pequeñas industrias y se localiza pegada al frente de la A-31 y a la zona verde propuesta a modo de colchón con la red ferroviaria. Disponen de poca profundidad (entre 45-55 m) y cuenta con una superficie total de 156.874,00 m<sup>2</sup>, distribuidas en cuatro manzanas (todas ellas de tamaño mediano).
- Zona Industrial 2 (IN-2), ubicada entre la zona anterior y el vial principal que discurre en sentido Este a Oeste, con una superficie total de 579.412,00 m<sup>2</sup> y distribuidas en cuatro manzanas (todas ellas de tamaño grande).
- Zona Industrial 3 (IN-3), ubicada entre el vial principal que discurre en sentido Este-Oeste, y la zona destinada a uso terciario, con una superficie total de 128.177,00 m<sup>2</sup> e integrada por una única manzana de tamaño grande.
- Zona Terciaria-Comercial (TR-1), ubicada en la parte sureste del sector y que dispondría de fachada a la A-31 y a la CV-820. Cuenta con una superficie total de 55.087,00 m<sup>2</sup>, e integrada por una única manzana de tamaño mediano.

La nueva ordenación propuesta pretende dar cabida y polivalencia al marco de necesidades industriales que se presentan en el actual panorama empresarial de la zona, que son las siguientes:

- 1) Ampliar el tamaño de las manzanas para ampliar sus límites y poder albergar todo tipo de industrias ya sean de gran tamaño, medio o pequeño.
- 2) Seguir integrando la "Rambla del Colegials".
- 3) Redistribuir las zonas verdes de manera que se generen recorridos verdes circulares dentro del propio sector, ampliando e integrando la red de carril bici y recorridos circulares del municipio en la ordenación propuesta.
- 4) Desvincular el desarrollo de la zona industrial con la posibilidad de implantación de la Plataforma Logística Intermodal (PLI), mejorando la viabilidad técnica y económica del desarrollo del sector.
- 5) Reforzar el eje comercial formado por la CV-820 a su entrada a Novelda desde la Autovía A-31, reubicando y focalizando el terciario del sector próximo a esta vía.

A continuación, se exponen de forma detallada las justificaciones de los 5 puntos anteriores, uno por uno.

1. Ampliar el tamaño de las manzanas para no limitarlas tanto poder albergar todo tipo industrias ya sean de gran tamaño, medio o pequeño.

En el periodo de tiempo transcurrido desde la última propuesta presentada hasta la actualidad, este ayuntamiento, a través de empresarios locales, propietarios de suelo, promotores industriales extranjeros, etc., ha recibido multitud de suplicas para ayuda en gestiones en lo que se refiere a autorizar, conceder o conseguir suelo industrial apto para el desarrollo de grandes almacenes, centros logísticas, industrias para fabricación, etc., en suelo industrial finalista próximo a la autovía A-31.

Lamentablemente dada la escasez de este tipo de suelo en el municipio y la complejidad de promover nuevo suelo con esta clasificación, el ayuntamiento de Novelda, en representación del interés social de los habitantes del municipio, cree necesario demandar suelo con capacidad para albergar este tipo de edificaciones industriales, que daría cabida a un nuevo tejido empresarial que renovaría y relanzaría la decadente situación industrial que sufre el municipio a razón de la caída del sector industrial de la piedra natural.

Es por ello que la anterior alternativa proyectaba manzanas relativamente grandes pero que eran discontinuas entre ellas, troceadas por la propia red viaria, limitando el tamaño y disposición de edificios de gran tamaño a unas pocas de ellas, corriendo el riesgo de que alguna de estas se pudiera ver completamente condenada si sufría la implantación de alguna industria de menor tamaño que dividiese la manzana en dos partes.

En la actual alternativa se eliminan viales intermedios generando piezas longitudinales de gran largo y menor ancho para que puedan albergar todo tipo de tamaños sin que queden condenadas a industrias de solo tamaño medio y además se destina toda una franja de suelo lucrativo ubicada al frente de la Autovía para albergar industria más pequeña, pero a la que se le favorece su visibilidad.

Además, la eliminación de red viaria entre manzanas, da una claridad y homogeneidad al conjunto del polígono que facilita la orientación y ubicación al visitante.

La red viaria también se modifica ajustando sus anchos a los mínimos establecidos por la normativa actual y creando un boulevard principal que atraviesa de este a oeste todo el sector y que actúa a modo de columna vertebral que distribuye todo el ámbito. Su configuración trata de respetar y fomentar el desarrollo longitudinal de las parcelas industriales con el fin de tener la mayor superficie lucrativa continua en cada una de ellas.

## 2. Seguir integrando la "Rambla dels Colegials"

Se sigue manteniendo la idea de la gran zona verde alrededor de la rambla, de manera que quede integrada de forma sutil y armónica a nivel paisajístico, pero se reduce su ancho debido, principalmente a que se elimina la opción de que funcione como zona laminar de drenaje de la escorrentía de la rambla y a la configuración del punto anterior, ayudando a ampliar el desarrollo longitudinal de las manzanas.

En este punto cabe resaltar que la intención es que las aguas generadas por la escorrentía de la rambla hasta el punto más bajo donde se termina su dominio sean canalizadas por un acueducto (Parcela SQI/Infraestructuras-servicios urbanos). Éste discurrirá por el interior del ámbito del sector y reconducirá las aguas al punto de desahogo natural de dicho ámbito, donde la actual infraestructura de canales y conductos existentes previstos en la zona del vial y rotonda de servicio de la autovía A-31 dan salida a todas estas aguas torrenciales. El objetivo es no dejar la escorrentía producida por las aguas de lluvia al azar, dentro de las zonas verdes, si no controlar en la medida de lo posible toda esta agua para que no tenga gran incidencia en las zonas del sector que puedan verse afectadas.

3. Redistribuir las zonas verdes de manera que se generen recorridos verdes circulares dentro del propio sector, ampliando e integrando la red de carril bici y recorridos circulares del municipio en la ordenación propuesta.

Al eliminar la necesidad de utilizar las zonas verdes como zonas de drenaje y filtración de la Rambla del Colegials, podemos reenfocar su uso para otro fin como es el de la propia circulación y transporte de personas a través de ellas.

El municipio de Novelda al igual que otros municipios tiene una gran red de recorridos circulares peatonales que en algunos tramos son reforzados por trazados de carril bici y que dan la posibilidad al ciudadano, de acceder a zonas del casco urbano tanto a pie, como con cualquier medio no motorizado. Esto es sin duda síntoma de calidad urbana y por tanto el objetivo de la nueva distribución de zonas verdes se centra en ampliar estos recorridos hasta el interior de este sector.

Por ello, las zonas verdes de la nueva alternativa se distribuyen de manera longitudinal formando viales, actuando como ejes principales de distribución del sector, facilitando la comunicación a nivel peatonal y con medios de transporte no motorizados, con la ciudad y con el resto del sector, generando un recorrido circular que invita al paseo a través de un espacio ameno y divertido.

Los principales ejes de zona verde proyectados son:

- La prolongación que da entrada al sector y que recoge el carril bici y la conexión con el vial de servicio de la autovía A-31 y la CV-820. Esta da acceso a la zona terciaria y al boulevard central principal.
- El boulevard central principal que conecta directamente con la rotonda de entrada y salida principal del sector y que divide a este en norte y sur, recorriéndolo longitudinalmente y dando acceso a la mayor parte de las zonas dotacionales e industriales.
- La zona verde longitudinal límite con la infraestructura ferroviaria que completa el recorrido circular cerrando el circuito y que tiene dos finalidades: la de servir como futuro pulmón de una posible implantación de la Plataforma Logística Intermodal ("PLI"), y la de servir como barrera tanto visual como acústica del gran talud con desnivel generado por el trazado de la vía ferroviaria al norte del sector, dotando esta zona de riqueza visual y calidad urbana.

4. Desvincular el desarrollo de la zona industrial con la posibilidad de implantación de la Plataforma Logística Intermodal (PLI), mejorando la viabilidad técnica y económica del desarrollo del sector.

La Plataforma Logística Intermodal (PLI), surgió como motivación principal para el desarrollo de la anterior propuesta, no obstante, el transcurso del tiempo y tras las gestiones realizadas para su implantación, han hecho ver las cosas desde otra perspectiva.

Dos de los hándicaps a superar con la anterior propuesta, eran la viabilidad económica y técnica, que se veían comprometidas por el coste de implantación de la PLI y por la gran cantidad de relleno que había que llevar a cabo para conseguir que la citada PLI tuviese la misma cota de rasante del tramo de vía férrea al que conectaba.

Otro de los inconvenientes de la anterior propuesta es que se hipotecaba el desarrollo del sector industrial a la implantación de la PLI, dejando todo el frente norte destinado a la citada plataforma, con el consiguiente peligro de dejar inservibles varias parcelas en caso que, definitivamente, la decisión de la implantación de la PLI recayese en otra ubicación.

Si bien, la franja destinada a PLI se calificó como Suelo Dotacional Múltiple de cesión obligatoria al Excmo. Ayuntamiento de Novelda y su obtención iba a cargo del propio sector, en caso que, definitivamente, la decisión de la implantación de la PLI recayese en otra ubicación, daría lugar a unas parcelas de uso público sin alternativa de uso.

Además, nos encontramos con la dificultad técnica de la solución, debido al gran desnivel existente entre la plataforma del tren y el terreno natural. El relleno de todo el ámbito afectado, de manera gradual hasta alcanzar la cota de las vías, a costa de los propietarios y de la urbanización, supondría un notable encarecimiento en los costes de urbanización, poniendo en peligro la viabilidad económica de la actuación.

Como el objetivo de este ayuntamiento es fomentar el desarrollo de un polígono industrial por encima de la necesidad de la "PLI", y que el polígono sea para el beneficio de los ciudadanos del municipio, propietarios del suelo y empresarios locales por encima de la inversión externa, se ha considerado que esta alternativa mejora e iguala las condiciones económicas del pequeño propietario y propietario local, frente al gran inversor externo.

En la nueva alternativa, se vuelve a la solución aprobada definitivamente, donde se reservó una franja destinada a zona verde entre la vía férrea y las manzanas de uso industrial. Junto a la citada zona verde se han previsto dos grandes manzanas de uso industrial que, en principio serían adjudicada al Excmo. Ayuntamiento de Novelda, como parte del 10 % del aprovechamiento del sector.

En caso, que definitivamente, la decisión de la implantación de la PLI recayese en el ámbito de este sector, bastaría con plantear una modificación puntual del mismo, donde se produciría una permuta de la parcela dotacional múltiple propuesta en la esquina noroeste por una de las dos manzanas longitudinales destinadas a zona verde, así como por una de las manzanas longitudinales destinadas a uso industrial.

Otro de los aspectos positivos de la nueva alternativa es que se mantiene la cota natural de terreno existente, no siendo necesario elevar el viario próximo a las manzanas longitudinales de uso industrial, de forma que los costes de "alzar" la plataforma hasta el nivel de las vías, se asuma únicamente por parte del inversor que quiera llevar el proyecto a cabo, no imputándose a los gastos de urbanización.

De esta manera, no se condiciona el desarrollo del sector a la implantación de la PLI, y los terrenos industriales reservados junto a la zona verde longitudinal (anexa a la vía férrea), se destinaría a la implantación de pequeña industria o a proyectos de sostenibilidad económica, etc., en caso que el proyecto de la "PLI" no recayese en el sector.

5. Reforzar el eje comercial formado por la CV-820 a su entrada a Novelda desde la Autovía A-31, reubicando y focalizando el terciario del sector próximo a esta vía.

Por último, el suelo terciario previsto en esta nueva alternativa propuesta se concentra en el lugar más meridional del sector, justo al lado de los viales de servicio de acceso desde la Autovía A-31 y CV-820, y que son la entrada a la población de Novelda.

Se conecta así a través de la CV-820 toda la nueva zona comercial de la entrada a la ciudad que se ha venido desarrollando en el municipio desde el año 2022. Se pretende con esto facilitar el acceso del ciudadano con medios no motorizados además dar visibilidad para atraer a futuros clientes y dar servicio a los viajeros de la autovía. Hay que considerar que todo este tipo de comercio "junto y comunicado" hace que se retroalimente entre sí, característica que los operadores de este tipo de negocio buscan, haciendo más atractiva la oferta.

Por otro lado, en la alternativa propuesta, el suelo dotacional se concentra en una única manzana situada en la parte oriental del ámbito del sector, entre el boulevard principal que atraviesa el sector de este a oeste y las manzanas industriales de gran tamaño. De este modo, la zona dotacional queda cerca de zonas destinadas únicamente a aparcamiento, facilitando el acceso al público y no saturando la entrada al polígono, al ubicarse justo al lado contrario de esta.

Además, se ha reservado una parcela destinada a uso Dotacional Infraestructuras-Servicios Urbanos, aguas abajo de la zona verde central donde se integra la "Rambla dels Colegials", donde se realizará un encauzamiento que evacuará las aguas generadas por la escorrentía de la rambla hasta el punto de desahogo natural del ámbito (actual infraestructura de canales y conductos existentes en la zona del vial y rotonda de servicios de la A-31).

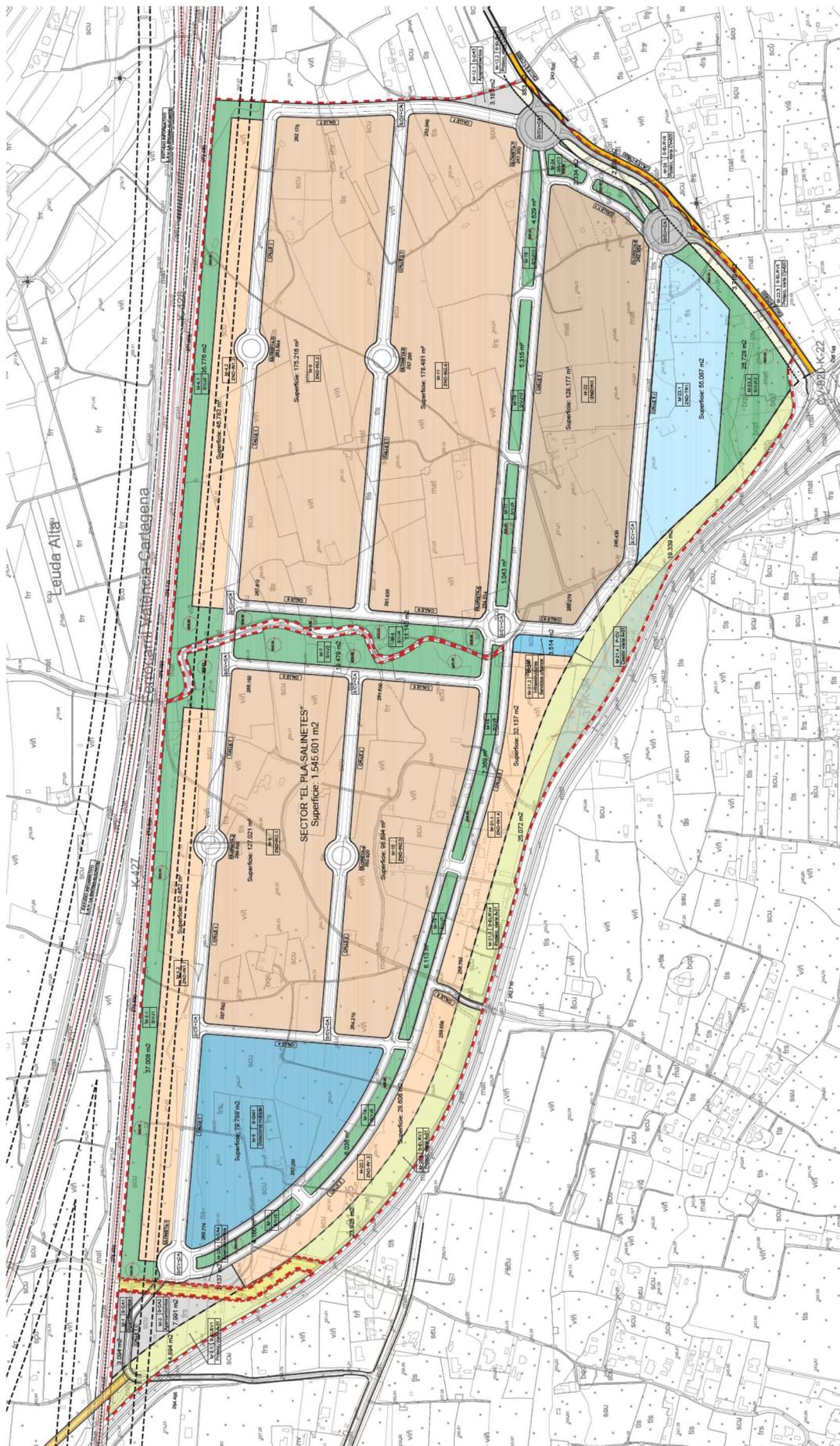
La parte sur del ámbito del sector, se destina a zona verde inundable que sirve como elemento capaz de retener una gran cantidad de agua de lluvia directa o por escorrentía de los terrenos situados aguas arriba y posteriormente derivar el caudal a la red de drenaje o a la depuradora para su reutilización. Asimismo, en tiempo de sequía, se utiliza como zona recreativa dotando de un valor social añadido a la función hidráulica. Para retener esta cantidad de agua de lluvia, el parque inundable deberá contar con un vaso retenedor formado por un estanque que almacena el volumen que, desde el punto de vista técnico, deba ser necesario.

Tal y como ya se ha indicado, la mayor parte de las zonas de aparcamiento se encuentran anexas a la red viaria, ofreciendo aparcamiento en cordón y en batería en función de la anchura de las calles en las que se integran. Además, se ha previsto ubicar cuatro manzanas para aparcamiento público, una de ellas en la zona de entrada al sector desde la CV-820 y las otras tres en la esquina opuesta, junto a la vía pecuaria y al equipamiento público. Esta solución permite que la futura conexión norte del sector no afecte a otro tipo de parcelas dotacionales o lucrativas.

Se han dispuesto 4 rotondas en la zona media de los viales que circundan las cuatro manzanas de tamaño grande para favorecer los cambios de sentido.

# BORRADOR DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SALINETAS"

## MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL SECTOR "SALINETAS"



## 6.2 Clasificación del suelo y ordenación pormenorizada.

Con el presente Borrador de Modificación de Plan Parcial junto al DIE se pretende mantener la clasificación del suelo vigente como Suelo Urbanizable Industrial (aprobado a partir de una reclasificación urbanística del sector, mediante Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio de fecha 1 de octubre de 2.008, publicada en el BOPA nº: 207 de fecha 28 de octubre de 2.008) y mantener la ordenación estructural que definió el Documento de Homologación del "Sector Salinetas", modificando tan solo la ordenación pormenorizada del mismo para dar cabida a todos los requisitos que promovieron la presente modificación, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 40 del TRLOTUP, pues establece que:

**"Artículo 40.** *Planes parciales y planes de reforma interior: función, ámbito y documentación.*

1. *Los planes parciales ordenan pormenorizadamente sectores completos en ámbitos de suelo urbanizable. Los planes de reforma interior cumplen análoga función en ámbitos previamente urbanizados o con alto grado de consolidación y en los ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refieren los artículos 35 y 76 de este texto refundido y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.*

2. *Los planes parciales se desarrollarán, en todo su ámbito, mediante una o varias unidades de ejecución. Los planes de reforma interior también podrán delimitar dichas unidades por necesidades funcionales de renovación urbana o cuando sean necesarias según las normas y criterios de equidistribución previstos por el plan general estructural y este texto refundido; y establecerán los ámbitos a desarrollar mediante actuaciones aisladas, allí donde no se precisen las actuaciones integradas.*

3. *Los planes parciales y los planes de reforma interior deberán contener la siguiente documentación, con referencia a lo establecido en la sección II anterior:*

a) *Documentos sin eficacia normativa:*

1.º *Memoria informativa y justificativa.*

2.º *Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en el capítulo II del título I de este libro, así como los demás estudios previstos en el artículo 34 de este texto refundido, en la medida en que lo precise el alcance de sus determinaciones.*

3.º *Planos de estado actual y de afecciones del territorio.*

4.º *Inventario de edificaciones existentes.*

5.º *Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural.*

b) *Documentos con eficacia normativa:*

1.º *Planos de ordenación y plano de conjunto refundido que permita visualizar el resultado final de dicha ordenación en el entorno o barrio colindante al sector y su coordinación con la ordenación estructural.*

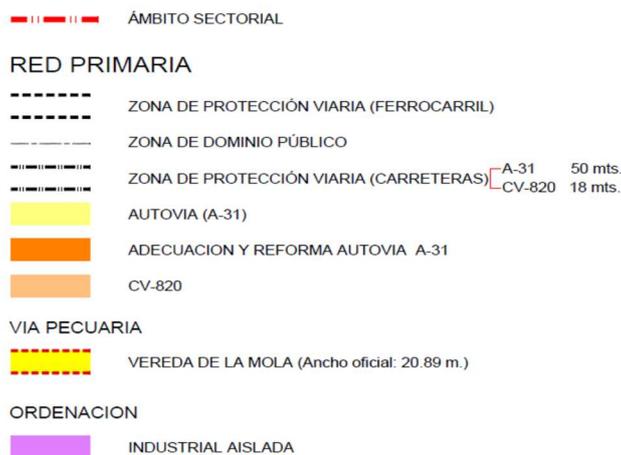
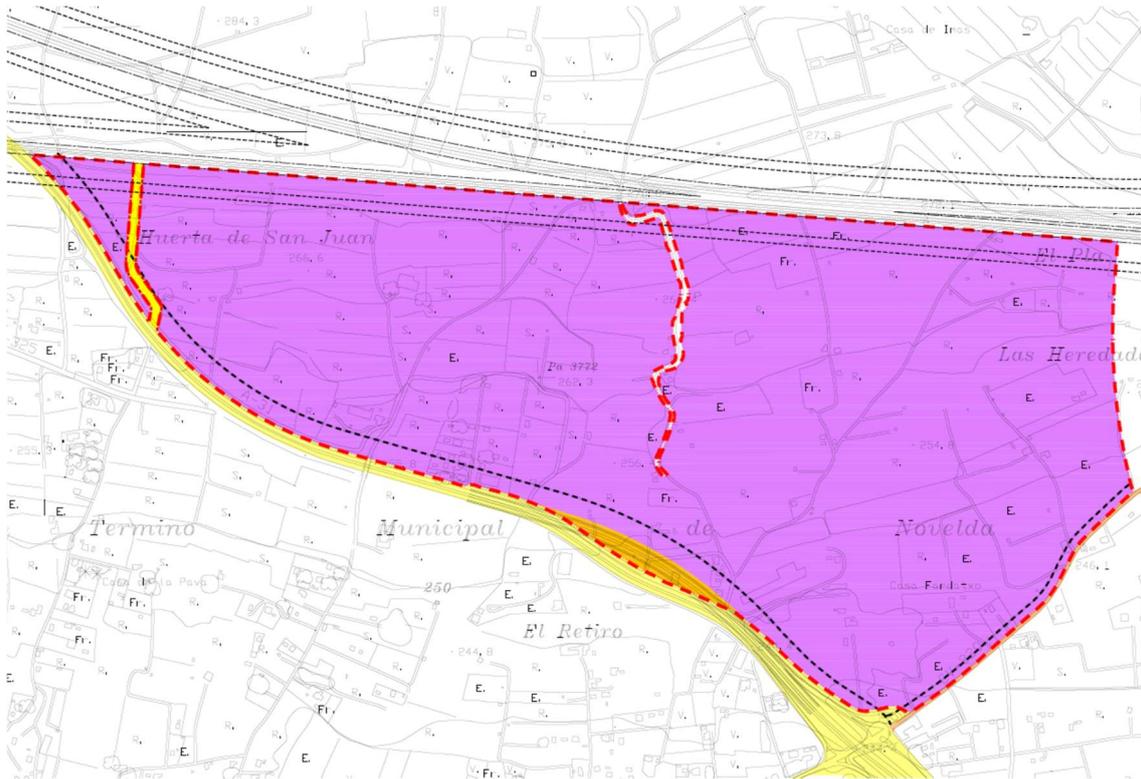
2.º *Ordenanza particular de edificación y usos del suelo, en los casos en que se justifique su procedencia por necesidades específicas del ámbito ordenado, incluyendo, en su caso, las determinaciones del instrumento de paisaje que corresponda.*

## BORRADOR DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SALINETAS"

### MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL SECTOR "SALINETAS"

3.º En todo caso, respecto a la edificación existente: ordenanzas específicas del grado de protección, del régimen de fuera de ordenación o de su situación transitoria."

Tal y como se puede apreciar de la captura del plano I-7 del Plan Parcial vigente del "Sector Salinetas", el ámbito sobre el que se pretende actuar, corresponde a ordenación pormenorizada.



La Homologación del Sector "Salinetas" de las N.N.S.S. de planeamiento de Novelda, que se aprobó el 28 de octubre de 2008 (BOPA nº: 207), estableció las siguientes exigencias para el desarrollo del sector:

**BORRADOR DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SALINETAS"**

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL SECTOR "SALINETAS"

<b>FICHA: HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR "SALINETAS"</b>		
<b>1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>		
<b>a) De la red viaria</b>		
<b>Viaria: vía pecuaria</b>		
Se excluye del ámbito la vía pecuaria Vereda de la Mola con una superficie de 0,78 has. Con un ancho legal de 20,89 m. A dicha vía pecuaria no se le modifica el trazado, conforme al art. 4.1. de la ley 10/2004. Conforme al art. 2. Del anexo del Reglamento de Planeamiento esta homologación no identifica este elemento de la Red Primaria como computable a los efectos de verificar el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles por el citado reglamento para la red secundaria.		
<b>Viaria: Autovía A-31</b>		
Se incluye como Red Viaria de la Red Primaria una superficie de 1,53 has. correspondientes a la modificación del trazado de la autovía A-31 que afectará al ámbito.		
<b>Rambla:</b>		
Se excluye del ámbito la rambla existente con una superficie de 0,96 has.		
<b>b) Delimitación sectorial: clasificación y calificación</b>		
Se delimita un sector de suelo urbanizable con calificación global: Industrial, con las siguientes superficies y delimitaciones: Sector: Salinetas con una superficie de 154,56 has. (excluida vía pecuaria y el barranco). Al Norte: Infraestructura de comunicación ferroviaria (RENFE)., hasta el dominio público Al Sur: Autovía A-31 (*) Al Este: Carretera CV-820 y camino público existente. Al Oeste: Autovía A-31 (*) Los límites del sector se ajustan a los establecidos en el art. 17.2 RPCV. (*) El límite incluye el vial de servicio de la A-31.		
<b>c) Establecimiento de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento tipo: 0,3446 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Área de Reparto: 154,56 has</b>		
<b>d) Uso global:</b> Industrial	<b>Usos compatibles:</b> Terciario y Dotacional	<b>Usos prohibidos:</b> Residencial
<b>Sistema de ordenación:</b> Edificación aislada		<b>Tipología:</b> Bloque exento.
<b>e) Condiciones de integración y conexión</b>		
<u>Generales:</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• El ámbito territorial de programación y de definición de la Unidad de Ejecución queda establecido en esta homologación por el ámbito del sector y red primaria afecta que abarca la homologación.</li> <li>• Las conexiones de infraestructuras se realizarán conforme a las normas municipales y concesionarios de servicios.</li> <li>• Se deberá ampliar con sección doble el acceso hasta el enlace rotonda de la Monfortina.</li> <li>• Se deberán encauzar las aguas que circulan en la actualidad por el sector hasta el cauce del río Vinalopó.</li> <li>• El enlace con la A-31 correrá a cargo del sector, en el supuesto de no haberlo realizado el Ministerio de Fomento.</li> </ul>		
<u>Recursos energéticos:</u>		
Se deberá dimensionar una infraestructura eléctrica suficiente que permita dotar de suministro eléctrico al sector. El proyecto de desarrollo del sector deberá ajustarse a la normativa vigente a los efectos de la posterior autorización por el órgano competente, así como la conexión de dichas instalaciones a la red, para lo que deberán respetarse las condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, actuando de conformidad con la compañía distribuidora de zona, dando de esta forma cumplimiento a lo establecido reglamentariamente en cuanto a la calidad de suministro que se ha de mantener.		
<u>Saneamiento:</u>		
Este Plan Parcial plantea la construcción de nueva planta depuradora explotada directamente por la urbanización o por la Entidad de Saneamiento (este plan parcial prevé la superficie de suelo y la ubicación para una nueva depuradora).		
<u>Abastecimiento:</u>		
Con carácter previo a la implantación de los usos previstos deberá acreditarse la disponibilidad legal, por cualquiera de los medios previstos en la legislación vigente en materia de aguas, de recursos hídricos destinados al consumo humano, suficientes para abastecer las demandas generadas por la actuación, en las condiciones de calidad legalmente establecidas.		
<b>f) Condiciones medioambientales</b>		
Serán las especificadas en el Estudio de Impacto Ambiental realizado, con las siguientes especificaciones:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Generales: <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Se prohibirá la localización de industrias en el ámbito del sector que no estén recogidas en las normas urbanísticas municipales. Así mismo, en el caso que pretendan instalarse actividades industriales, que se encuentren recogidas en los anexos del reglamento por el cual se desarrolla la ley 2/89 de impacto ambiental, estarán sometidas al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, debiendo obtenerse la preceptiva Declaración de Impacto Ambiental positiva, como condición indispensable para la obtención de las correspondientes licencias de obras y de actividad.</li> <li>→ El ayuntamiento velará por la legalidad de todas las actividades instaladas en su término municipal,</li> </ul> </li> </ul>		

<p>comprobándose que las actividades disponen de las autorizaciones pertinentes y se cumplen las condiciones impuestas, en su caso, en la Declaración de Impacto Ambiental correspondiente.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Previamente a la ejecución del sector, se efectuarán las infraestructuras necesarias en materia de aguas residuales, de forma que se garantice el pleno funcionamiento de las instalaciones en el momento del inicio de ocupación.</li> <li>→ Respecto a las aguas residuales de las industrias que se instalen en el polígono industrial, se incluirá en la normativa urbanística la necesidad de comprobar, con carácter previo a la licencia de actividad, la compatibilidad las aguas residuales que generen con la EDAR de destino prevista en el proyecto. En caso de no resultar compatibles, las citadas industrias deberán contar con un sistema previo de tratamiento de aguas residuales individual apropiado. No obstante, en cualquier caso, deberá comprobarse la previsión y/o la existencia de arquetas de registro de libre acceso desde el exterior para la toma de muestras y control de los parámetros de vertido de todas las industrias que se instalan en el Sector.</li> <li>→ Se deberá garantizar la reposición y continuidad de todos los servicios e infraestructuras de riego que atraviesen el Sector y tengan una funcionalidad más allá de los límites del mismo. Cualquier desvío o alteración de dichas instalaciones deberá contar con la autorización de la Comunidad de Regantes correspondiente o del órgano con competencia sustantiva, quien determinará la forma en la que se desarrollarán las actuaciones propuestas</li> <li>→ La tierra vegetal extraída durante la fase de movimiento de tierras, y que sea susceptible de aprovechamiento, se mantendrá en condiciones agrícolas adecuadas y se destinará al relleno de las zonas verdes previstas en la actuación, o en su defecto a otras áreas del municipio donde sea susceptible su utilización.</li> <li>→ El ayuntamiento exigirá a las empresas, tras la realización de las obras, certificados de recepción de residuos sólidos inertes por parte de vertederos o empresas autorizadas para la gestión de este tipo de residuos.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ramblas:             <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Será obligatorio, previo al desarrollo del mismo, obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar, en relación con la ordenación pormenorizada del Plan Parcial propuesto para el desarrollo del sector homologado, al implicar la misma una ocupación del Barranc dels Colegials.</li> <li>→ Deberá realizarse estudio hidráulico de la rambla que circula por el sector.</li> <li>→ La rambla pertenecerá al sistema de espacios no edificables, no incluyéndose en el sector.</li> <li>→ El proyecto de urbanización presentará un proyecto que plantee una mejora de las condiciones de drenaje en la zona afectada, con objeto de minimizar los riesgos de inundaciones, el cual, será evaluado por organismo competente en la materia, obteniéndose el correspondiente informe favorable al mismo, previamente a la aprobación definitiva del proyecto.</li> </ul> </li> <li>• Vía férrea:             <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Se deberá establecer un área de amortiguación entre el espacio residencial y la vía férrea, a fin de disminuir el impacto sonoro.</li> <li>→ En las áreas próximas a la vía férrea deberán establecerse condiciones de la edificación que condicionen el aspecto sonoro a fin de minorizar impactos.</li> <li>→ La ejecución de la zona ajardinada, así como del apantallamiento será a cargo del propietario del sector. Del mismo modo el propietario del suelo ejecutará el necesario cerramiento de la plataforma ferroviaria, corriendo así mismo a su cargo los posteriores cargos de conservación y mantenimiento.</li> </ul> </li> <li>• Vía pecuaria:             <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Deberá quedar señalizada convenientemente de forma que quede clara su condición de vía pecuaria.</li> <li>→ Deberá asegurarse la continuidad preferente del tránsito ganadero y demás compatibles y complementarios con aquél, en los términos expresados en los artículos 16 y 17 de la ley 3/95 de vías pecuarias.</li> <li>→ La titularidad de los terrenos de la vía pecuaria seguirá correspondiendo a la Generalitat Valenciana.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>g) Condiciones de parcelación y edificación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El índice de edificabilidad bruta no será superior a 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.</li> <li>• En la edificabilidad máxima para la superficie bruta del sector no se incluye la correspondiente a equipamientos públicos.</li> <li>• Al menos el 5 % de la superficie construible se destinará a uso terciario, que no podrá ser superior al 35 %.</li> <li>• La altura máxima no será superior a 3 plantas y 15 m. (18m a cumbre)</li> </ul>
<p><b>h) Planeamiento de desarrollo</b></p> <p>Será necesaria la redacción de un Plan Parcial para la ordenación pormenorizada que acompaña a la presente homologación. Si lo desarrollará un particular debe acompañarse del programa para el desarrollo de la actuación integrada correspondiente, que corresponde al sector delimitado.</p>
<p><b>i) Cesiones de la red secundaria</b></p> <p>Las cesiones correspondientes a la red secundaria, serán conformes al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana para sectores industriales, estableciéndose en un 40 % de la superficie del sector, de los que un 10 % se destinará a zonas verdes públicas.</p>
<p><b>j) Condiciones de programación</b></p> <p>El sector se desarrollará en una sola unidad de ejecución.</p>

Algunos de las condiciones que aparecen en la ficha de homologación del sector son objeto de modificación, pero no alteran la ordenación pormenorizada. Entre las que se plantea modificar están las relacionadas con la nueva EDAR a realizar, que en principio no es necesario ejecutar, al ser suficiente con la ya existente. También se pretende mantener la zona de colchón entre las vías ferroviarias y las manzanas lucrativas del sector, manteniendo de forma similar las zonas verdes ya propuestas en la propuesta aprobada. Existe un convenio con la compañía suministradora de energía eléctrica para la realización de una nueva subestación eléctrica que dotará de suministro eléctrico al sector. En relación a los usos permitidos, se mantienen los descritos en la homologación y en el plan parcial con algunos ajustes ya descritos anteriormente. En cuanto al tema de las alturas y el número de plantas será objeto de modificación por parte del nuevo plan parcial, ya que lo que se pretende es dar cabida a actividades logísticas y de almacenaje que pueden requerir alturas elevadas sin distinción de plantas.

Los elementos de la red primaria externos al ámbito del sector son el tramo de vía pecuaria "Vereda de la Mola" con una superficie de 7.825,85 m<sup>2</sup> que lo atraviesa y lo divide en dos partes y el "Barranc dels Colegials" con una superficie de 9.629,33 m<sup>2</sup>. Internamente al sector existe una zona de red primaria viaria como consecuencia de la modificación del trazado de la Autovía A-31 prevista y que cuenta con una superficie de 15.365,74 m<sup>2</sup>. La superficie de red viaria de desdoblamiento de la CV-820, la homologación la trata como superficie de la red secundaria, no obstante, la modificación que se pretende realizar no tiene por objeto modificar ni su superficie ni el ámbito del tramo de la CV-820 objeto de desdoblamiento.

### **6.3 División del territorio en zonas de ordenación urbanística**

El Anexo IV de la LOTUP establece la clasificación de las zonas de ordenación y de las dotaciones públicas del siguiente modo:

#### **"I. Clasificación de las zonas de ordenación y de las dotaciones públicas.**

##### *1. Clasificación general de las zonas de ordenación*

*1.1 Las zonas de suelo rural se clasifican como suelo no urbanizable y atendiendo al uso predominante se diferencia entre:*

- *Zona rural común agropecuaria (ZRC-AG).*
- *Zona rural común de explotación de recursos naturales (ZRC-EX). Terrenos donde el uso principal se destina a explotaciones minerales, parques eólicos, instalaciones fotovoltaicas, etc., siempre y cuando dichas instalaciones ocupen una extensión suficiente para delimitar una zona diferenciada, donde el resto de usos del suelo se ven condicionados por estas actividades.*
- *Zona rural común forestal (ZRC-FO).*
- *Zona rural protegida agrícola (ZRP-AG). Terrenos que presentan valores agrarios definitorios de un ambiente rural digno de singular tratamiento por su importancia social, paisajística, cultural o de productividad agrícola.*

- Zona rural protegida natural (ZRP-NA). Terrenos con valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo recoja el plan general estructural o derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior.
- Zona rural protegida por afecciones (ZRP-AF). Terrenos en los que algún tipo de afección determina el uso principal de una zona y tiene una entidad superficial suficiente para definir un área diferenciada del resto de zonas.
- Zona rural protegida por riesgos (ZRP-RI). Terrenos en los que esté acreditada la presencia de un importante riesgo de erosión, desprendimiento, inundaciones u otros riesgos naturales o inducidos que desaconsejen su transformación.

1.2 Las zonas urbanizadas se clasifican como suelo urbano y atendiendo al uso predominante se diferencia entre:

- Zona urbanizada residencial (ZUR-RE).
- Zona urbanizada industrial (ZUR-IN).
- Zona urbanizada terciaria (ZUR-TR).
- Zona urbanizada núcleo histórico (ZUR-NH).

1.3 Las zonas de nuevo desarrollo se clasifican como suelo urbanizable y atendiendo al uso predominante se diferencia entre:

- Zona de nuevo desarrollo residencial (ZND-RE).
- Zona de nuevo desarrollo industrial (ZND-IN).
- Zona de nuevo desarrollo terciaria (ZND-TR).

1.4 Para cada zona se definirá:

a) La clasificación del suelo y el nombre de la zona, que estará formado por alguno de los apartados genéricos enumerados anteriormente más un texto descriptivo con el nivel de detalle deseado para identificar los terrenos. Este último podrá ser un nombre propio relacionado con la toponimia de la zona, un nombre que especifique el uso particularizado del suelo, la tipología de la edificación, etc.

b) El código de zona, que estará formado por uno de los códigos enumerados anteriormente más un número correlativo, cuando existan varias zonas con el mismo uso genérico: ZND-RE1, ZND-RE2, ZNDRE3, etc. La diferenciación entre zonas se realizará atendiendo a las ordenanzas particulares para cada una de ellas y, en su caso, a la sectorización para su desarrollo. Podrán existir zonas de ordenación discontinuas con el mismo nombre y código; igualmente, zonas con distinta denominación podrán ordenarse con la misma ordenanza particular.

## 2. Clasificación general de las dotaciones públicas

2.1 Las reservas de suelo con destino dotacional, tanto de la red primaria como de la red secundaria, se definirán atendiendo al uso al que se destinan, según la clasificación que se relaciona a continuación.

a) Comunicaciones:

- Red viaria (CV).
- Red viaria tránsito (CVT).
- Red viaria prioridad peatonal (CVP).
- Red ferroviaria (CF).
- Aparcamientos (CA).

b) Zonas verdes y espacios libres:

- Parques (VP).
- Jardines (VJ).
- Áreas de juego (VA).
- Espacios libres (EL).

c) Equipamientos:

- Deportivo-recreativo (QD).
- Educativo-cultural (QE).
- Sanitario-asistencial (QS).
- Administrativo-institucional (QA).
- Infraestructura-servicio urbano (QI).
- Residencial dotacional (QR): viviendas destinadas a residencia permanente en régimen de alquiler, para colectivos desfavorecidos (personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años).
- Dotacional múltiple (QM): reserva de suelo dotacional cuyo uso específico se definirá con posterioridad a la gestión del plan.

2.2 Se identificará cada dotación con la sigla que le corresponde, precedida con la letra P o S según se trate de una dotación de red primaria o de red secundaria."

En base a todo ello, el presente Borrador de Plan Parcial del Sector Salinetas" establece las siguientes zonas de Ordenación Urbanística:

- S/CV: Red viaria
- S/CA: Aparcamientos
- S/VJ: Zonas Verdes-Jardines
- S/ELRV: Espacios libres reserva viaria
- S/QM: Dotacional múltiple (Donde se pretende localizar la Plataforma Logística Intermodal)
- S/QI: Equipamiento Infraestructura-Servicio urbano
- IN: Uso Industrial
- TR: Uso Terciario

En el presente borrador de plan, se determina la compatibilidad del uso logístico en cualquier parcela del sector destinada al uso industrial, considerándose como uso dominante del mismo. Así mismo, el uso terciario se considera compatible con el característico, pudiéndose ubicar también en cualquier manzana dentro del sector, definiéndose sus estándares urbanísticos, en las correspondientes normas urbanísticas.

Las dotaciones previstas en la propuesta cumplen con los estándares urbanísticos de clasificación, funcionales y de calidad del Anexo IV de la LOTUP, para el uso dominante logístico/industrial.

En el apartado 5.6 de la presente memoria, se justifica tanto el cumplimiento de las reservas de zonas verdes y equipamientos, como la reserva de plazas de aparcamientos.

Con el criterio general de crear macromanzanas que permitan la ocupación de grandes plataformas logísticas que requieren mucha superficie en planta, se ha propuesto una estructura de viales donde se forman cinco grandes manzanas que varían desde los 98.694 m<sup>2</sup> de superficie, hasta los 178.481 m<sup>2</sup> y cuatro manzanas medianas que varían desde los 28.605 m<sup>2</sup> hasta los 52.462 m<sup>2</sup>.

En ordenanzas se regularán los criterios de segregación de las parcelas, definiendo entre otros estándares, la parcela mínima.

El cuadro de superficies de usos previstos por el plan especial es el siguiente:

	m <sup>2</sup> s	%
<b>AREA DE REPARTO</b>	<b>1.545.601,08</b>	
<b>SECTOR</b>	<b>1.545.601,08</b>	100
<b>Red Primaria</b>	<b>15.366,00</b>	
Red viaria de cesión para modificación trazado A-31	15.366,00	0,99%
<b>Red Secundaria</b>	<b>610.061,00</b>	39,47%
Espacios libres-Reserva viaria (S/ELRV)	90.511,00	5,86%
Zonas Verdes-Jardines (S/VJ)	173.546,00	11,23%
Red viaria (S/CV)	246.292,00	15,94%
Aparcamientos (S/CA)	16.409,00	1,06%
Equipamiento Infraestructura-SU (S/QI)	79.789,00	5,16%
Dotacional múltiple (S/QM)	3.514,00	0,23%
<b>Total Suelo Dotacional Público</b>	<b>625.427,00</b>	40,46%
Industrial Grado 1 (ZND-IN1)	159.988,00	10,35%
Industrial Grado 2 (ZND-IN2)	579.412,00	37,49%
Industrial Grado 3 (ZND-IN3)	128.177,00	8,29%
Terciario (ZND-TR)	52.597,00	3,40%
<b>Total Suelo Lucrativo</b>	<b>920.174,00</b>	59,54%
<b>Edificabilidad máxima</b>	<b>532.614,13</b>	
<b>IEB m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>	<b>0,3446</b>	
<b>Aprovechamiento Tipo m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>0,3446</b>	

#### 6.4 Trazado ferroviario.

Se ha explicado tanto en el documento inicial estratégico como en el presente borrador, que el conjunto de la ordenación del sector parte de posibilitar la ubicación de una Plataforma Logística Intermodal (PLI) junto a la red ferroviaria a la que da frente el sector por su límite norte, pero no se condiciona el desarrollo del citado sector a la misma, dado que la decisión de su implantación no está tomada y podría dar lugar a generar falsas expectativas.

#### 6.5 Trazado viaria.

El trazado viario se ha establecido siguiendo dos criterios fundamentales: que la entrada y salida a cualquiera de las parcelas sea la más rápida y fácil posible, y que la escorrentía natural de las aguas de lluvia no queden impedidas por el trazado de los nuevos viales.

La red viaria presenta una jerarquía, dando mayor importancia a los viales que estructuran el sector en sentido Este-Oeste con respecto a los que van en dirección Norte-Sur. Se mantiene el acceso ya establecido en la propuesta aprobada, proponiendo dos accesos adicionales, uno más al sur del propuesto para la CV-820 y el segundo por su parte noroeste, que conectaría con la A-31, a la altura de la salida nº: 213 en sentido Madrid.

#### **6.6 Estándares mínimos de reserva de suelo dotacional.**

El 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 (TRLOTUP), en su ANEXO IV, sección III, establece:

*"III. Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas.*

*1. Principios generales de los estándares y del diseño urbano de los espacios públicos.*

*1.1 El principio general de la regulación de los estándares urbanísticos se basa en la proporcionalidad entre las dotaciones públicas y la edificabilidad. A estos efectos, los planes calcularán, para cada uno de los sectores con ordenación detallada o para un determinado ámbito de actuación, el estándar dotacional global (EDG), obtenido de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total, y expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad. Aunque el indicador cuantitativo es condición indispensable, es el estándar de calidad lo que debe garantizar las ordenaciones urbanísticas, el cual se obtendrá como resultado de aplicar la perspectiva de género a la ordenación y así se asegurará la visión global e inclusiva de los espacios públicos, pensada en y para la diversidad poblacional, aplicada en:*

*a) El diseño y ubicación de las dotaciones públicas.*

*b) La calidad de la ordenación de espacios públicos resultantes.*

*c) Las condiciones funcionales de accesibilidad y uso de las dotaciones públicas.*

*1.2 Los espacios públicos que configuran la imagen urbana, constituidos por las avenidas, calles, plazas, espacios peatonales y zonas verdes de cualquier nivel, deben ser el resultado de un proyecto unitario que obedezca a criterios de coherencia urbanística, en el que se integrarán los hitos urbanos, como dotaciones públicas o elementos singulares, que contribuyen a articular los espacios públicos urbanos. En ningún caso, estos espacios públicos podrán ser el espacio residual sobrante del diseño y configuración de la edificación privada, sino que esta última estará subordinada al diseño y forma urbana, definida como un proyecto previo y unitario, de los espacios públicos urbanos.*

*1.3 En el cálculo del estándar dotacional global definido en el apartado III.1.1, no se considerará la edificabilidad situada bajo rasante, y tampoco se incluirá la edificabilidad de las parcelas dotacionales públicas.*

*2. Condiciones funcionales y dimensionales de la red viaria.*

*2.1 Se entiende por red viaria interurbana la conformada por los elementos lineales de las vías de transporte supramunicipales o interurbanas. Se consideran incluidas dentro de esta red lineal las zonas ajardinadas tales como rotondas, medianas, setos separadores, isletas y otras análogas necesarias para la ordenación del tráfico viario, comprendidas dentro de las zonas de dominio público.*

2.2 Se entiende por red viaria urbana la conformada por los elementos lineales de las vías que discurren por el interior de la zona urbana, así como los elementos ajardinados tales como rotondas, medianas, setos separadores, isletas y otras análogas, necesarias para la ordenación del tráfico viario que no cumplan los requisitos para ser computadas como zonas verdes según este anexo. Así mismo, se tomarán en consideración las líneas de árboles correspondientes a los accesos a las poblaciones y otras líneas de arbolado que delimiten infraestructuras viarias.

Se admitirá el acceso a edificaciones a través de viario privado siempre que quede garantizado el acceso de vehículos de emergencia en las condiciones técnicas definidas en la normativa aplicable en esta materia.

Se distinguen dos categorías dentro de la red viaria urbana:

a) Viario de tránsito. Es aquel elemento de la red viaria urbana que presta servicio al tránsito rodado. Sin perjuicio de ello, los ayuntamientos podrán decidir la peatonalización de estos elementos viarios en coherencia con la política municipal en materia de movilidad, sin que resulte necesaria la modificación del plan.

b) Viario de prioridad peatonal. Es aquel elemento de la red viaria urbana en el que se establece la prioridad peatonal y se restringe la circulación de vehículos a motor a residentes, carga y descarga y servicios de emergencia, diseñado para incrementar las actividades de relación ciudadana y el intercambio social.

2.3 El diseño de la red viaria no incluida en los catálogos de carreteras se ajustará a las condiciones funcionales siguientes, además de las que resulten exigibles por la normativa sectorial en materia de movilidad y accesibilidad al medio urbano. Se tendrá como principios rectores la preferencia de viandantes, la seguridad de los espacios y la accesibilidad para el conjunto de la población:

a) Se buscará un equilibrio entre los trazados viarios (perfiles longitudinales y transversales) y el relieve natural de los terrenos, de modo que las pendientes de los viales no resulten excesivas, pero tampoco se produzcan movimientos de tierra exagerados que den lugar a desmontes y terraplenes inadecuados por su impacto paisajístico.

b) Todos los viales deberán permitir el paso de los vehículos de emergencia, para lo cual dispondrán de una anchura mínima, libre de cualquier obstáculo, de 5 metros.

c) En los nuevos desarrollos, se implantará un recorrido de carril bici que discorra, al menos, por los ejes principales de la ordenación y que conecte, en su caso, con la red de carril bici ya implantada en las áreas urbanizadas y con la estructura de caminos del medio rural, cuando la actuación sea colindante a terrenos no urbanizados.

d) Las calles peatonales con acceso restringido para vehículos deberán diferenciar en su tratamiento de materiales la banda de posible circulación de vehículos, dejando, en todo caso, una franja de circulación exclusiva de viandantes.

e) Las áreas peatonales deberán estar separadas del tránsito rodado y reunirán las necesarias condiciones de seguridad frente al resto de medios de transporte motorizados. Podrá, no obstante, autorizarse a través de ellas acceso a aparcamientos privados y parcelas que no dispongan de otro acceso alternativo.

f) Sobre la red viaria, tanto urbana como interurbana, se grafiará la red de transporte público urbano o metropolitano y el viario no motorizado resultante del estudio de movilidad, sin que ello suponga que dichos terrenos computen a efectos de estándares por ambos conceptos.

2.4 El diseño de la red viaria de prioridad peatonal responderá a una plataforma única, sin que exista diferencia de nivel para la segregación de personas usuarias y tratará de evitar velocidades superiores a 10 km/h.

Del mismo modo se evitarán las formaciones lineales que los asemeje a las calles tradicionales con calzadas de circulación rodada y animen a los vehículos a una circulación convencional.

2.5 Los elementos de la red viaria de los nuevos desarrollos, no incluida en los catálogos de carreteras, se ajustarán a las siguientes condiciones dimensionales, además de las que resulten exigibles por la normativa sectorial en materia de movilidad y accesibilidad en el medio urbano:

a) La anchura mínima de los viales será la que se indica en la tabla siguiente, en función del uso global, la intensidad de la edificación y el carácter de la vía:

<b>Anchura mínima de los viales</b>	<b>Vial de sentido único</b>	<b>Vial de doble sentido</b>
Residencial; IEB > 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	16 metros	20 metros
0,30 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> < IEB < 0,60 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	12 metros	16 metros
IEB < 0,30 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	10 metros	12 metros
Terciario	16 metros	20 metros
Industrial	18 metros	24 metros

b) Los viales peatonales o de prioridad peatonal, cualquiera que sea el uso dominante de la zona, tendrán una anchura mínima de cinco metros.

c) En sectores de uso dominante residencial, se admitirá que un 25 por ciento de la superficie viaria total tenga dimensiones mínimas inferiores en un 20 por ciento a las establecidas en el cuadro anterior para calles de nivel de distribución local o de importancia relativa menor.

d) En las zonas de nuevo desarrollo, las aceras tendrán una anchura mínima de 2 metros. Las aceras de más de 3 metros de anchura deberán incorporar arbolado de alineación, con la limitación de que la anchura efectiva de paso no sea inferior a 2 metros y siempre que sea compatible con las redes de servicios. Las de más de 4 metros de anchura dispondrán siempre de arbolado de alineación.

e) Las calzadas destinadas a la circulación de vehículos tendrán una anchura mínima de 4,50 metros en los viales de un solo sentido de circulación y de 6 metros en los viales con doble sentido de circulación.

f) Las bandas específicas de carril bici tendrán una anchura mínima de 2 metros.

g) Las plazas de aparcamiento dispuestas en cordón tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 metros por 4,50 metros. Las plazas de aparcamiento dispuestas en batería tendrán unas dimensiones mínimas de 2,40 metros por 4,50 metros. Cuando en los planos no se delimiten gráficamente cada una de las plazas de aparcamiento, las dimensiones anteriormente indicadas son las que se utilizarán para calcular el número de plazas de aparcamiento que caben en cada banda de aparcamiento en cordón o en batería.

h) En las zonas específicas de aparcamiento, el cómputo de las plazas de estacionamiento resultantes se obtendrá de la distribución concreta de plazas que se grafíe en los planos o, subsidiariamente, se aplicará un estándar medio de 1 plaza de aparcamiento por cada 20 metros cuadrados de reserva de zona de aparcamiento.

Se computarán como aparcamientos las áreas públicas destinadas a tal fin y separadas de la red viaria que, por su forma y ubicación, solo admitan los movimientos del vehículo imprescindibles para estacionar.

3. Condiciones funcionales y dimensionales de las zonas verdes públicas.

3.1 Las zonas verdes deberán:

a) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, en al menos un 50 por ciento de su superficie. Su posición será la que preste mejor servicio a los la población residente y usuaria, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquélla.

b) Nunca se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación, ni se considerarán como tales las superficies de funcionalidad viaria estricta. A estos efectos, las rotondas no podrán computar como parte de las zonas verdes, pero sí podrán hacerlo las áreas lineales ajardinadas de bulevares y avenidas, únicamente para la calificación de jardín, con los límites de superficie mínima definidos en el apartado III.3.2.b, excepto el diámetro de círculo inscribible, que podrá ser de un mínimo de 20 metros, en vez de los 25 metros exigidos con carácter general.

c) Solo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan ni limiten la utilización pública conforme a su destino, admitiéndose el uso deportivo y pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior a un 5 por ciento del total. En todo caso, de acuerdo con la legislación de carreteras, la zona de protección de las carreteras no computará como zona verde.

d) Su emplazamiento evitará aquellas zonas de topografía natural que encarezcan en exceso la urbanización, o impliquen desmontes de impacto paisajístico inadecuado.

3.2 Se consideran zonas verdes las siguientes tipologías:

a) El área de juego (VA): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 200 metros cuadrados, en el que quepa inscribir un círculo de 12 metros de diámetro. Si no cumplen esas condiciones, se considerarán elementos de la red viaria (CV). En un sector, no podrán representar más del 20 por ciento de la superficie total de la red secundaria de zonas verdes.

b) El jardín (VJ): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, en el que sea inscribible un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 metros del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.

c) El parque (VP): es un espacio que debe tener una superficie mínima de 2,5 hectáreas, en la que se pueda inscribir un círculo de 100 metros de diámetro, salvo los supuestos del apartado 3.3 siguiente.

3.3 La reserva de parque público de red primaria en el caso de municipios de menos de 15.000 habitantes se podrá realizar siguiendo los criterios de diseño que se recogen a continuación:

Habitantes	Superficie mínima, m <sup>2</sup>	Diámetro mínimo, m
< 2.000	> 1.000	25
> = 2.000 – < 5.000	> 5.000	50
> = 5.000 – < 15.000	Se podrá dividir como máximo en dos jardines y al menos uno será mayor de 15.000 m <sup>2</sup> .	75

3.4 El módulo del coste equivalente al presupuesto de urbanizar el parque público de la red primaria objeto de minoración aplicable a los proyectos de uso público en el entorno rural inmediato al casco urbano conforme a lo previsto en el artículo 24 de este texto refundido es, como mínimo, de 40 €/m<sup>2</sup> de suelo.

3.5 Se consideran espacios libres de uso público a aquellas áreas de uso público de superficie superior a 400 m<sup>2</sup> que por sus características morfológicas y funcionales posibiliten el encuentro, el paseo y la relación social entre la ciudadanía, sin poseer las condiciones exigidas a las zonas verdes, como plazas u otro tipo de áreas estanciales.

Solo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan ni limiten la utilización pública conforme a su destino, admitiéndose pequeñas modificaciones destinadas a equipamientos e instalaciones al servicio de los propios espacios libres de una sola planta y de superficie inferior al 5 % del total de la superficie del espacio libre."

En el apartado 6 de la sección III del citado ANEXO IV, se establece:

"6. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante industrial.

6.1 Debe destinarse a zonas verdes públicas una superficie superior al 10 % de la superficie computable del sector y a equipamientos públicos una superficie superior al 5 % de la superficie computable del sector.

6.2 Con carácter general la reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de una plaza para turismo por cada 200 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial, y de una plaza para vehículos pesados por cada 1.500 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial. La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada será de una plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial. Parte de la reserva de aparcamiento para vehículos pesados puede establecerse, justificadamente, en parcela privada. Se podrá minorar justificadamente dicha reserva cuando la superficie correspondiente a esa disminución se destine a actuaciones que favorezcan una movilidad más sostenible, una mayor superficie de infraestructuras verdes urbanas o un uso público más inclusivo y coherente con la red de espacios comunes definida en el anexo XII de este texto refundido. En cualquier caso, entre los criterios que justifiquen la reducción de dicha reserva se deberá garantizar que las necesidades de desplazamiento de la población afectada quedarán en cualquier caso satisfechas con otras alternativas de aparcamiento para medios de transporte no motorizados o con transporte público.

6.3 Los estándares exigidos en los dos apartados anteriores podrán minorarse mediante resolución motivada de la conselleria competente en ordenación del territorio, previo informe favorable de la conselleria competente en materia de industria, cuando se trate de complejos industriales aislados o esté previsto algún tipo de actividad productiva especial para la que no resulten adecuados.

6.4 A la edificabilidad de otros usos no industriales que pueda existir en el ámbito de actuación, se le aplicarán los estándares exigidos en este anexo a la edificabilidad de cada uso.

Y en el apartado 8 de la misma sección III del citado ANEXO IV, se establece:

*"8. Modificaciones de planes.*

*8.1 Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes serán las establecidas en el presente apartado 8.*

*8.2 Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea o ámbito de suelo urbano equivalente al sector en la que esté incluido el ámbito de la modificación.*

*8.3 Cualquier modificación puntual de plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria, siempre que el planeamiento vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima de parques de red primaria. Cuando el suplemento de parque público exigido no tenga unas dimensiones suficientes para cumplir las condiciones dimensionales exigidas en el apartado III.3.2 de este anexo, se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines."*

**Justificación de los apartados 1 a 3 del punto III del Anexo IV: reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante industrial.**

**1. Principios generales de los estándares y del diseño urbano de los espacios públicos.**

El borrador de modificación de plan parcial mantiene la proporcionalidad entre las dotaciones públicas y la edificabilidad que ya estableció el vigente plan parcial.

La modificación pretendida deberá garantizar un estándar de calidad resultado de aplicar la perspectiva de género a la ordenación, asegurando la visión global e inclusiva de los espacios públicos, pensada en y para la diversidad poblacional, aplicada en:

- a) El diseño y ubicación de las dotaciones públicas.
- b) La calidad de la ordenación de espacios públicos resultantes.
- c) Las condiciones funcionales de accesibilidad y uso de las dotaciones públicas.

Los espacios públicos que configuran la imagen urbana, son el resultado de un proyecto unitario que obedezca a criterios de coherencia urbanística, en el que se integrarán los hitos urbanos, como dotaciones públicas o elementos singulares, que contribuyen a articular los espacios públicos urbanos.

**2. Condiciones funcionales y dimensionales de la red viaria.**

Los elementos ajardinados como rotondas, medianas, setos separadores, isletas y otras análogas necesarias para la ordenación del tráfico viario, que no cumplan los requisitos para ser computadas como zonas verdes según el anexo IV del TRLOTUP, se han incluido dentro de la red viaria.

En la presente modificación no se ha contemplado ningún viario de prioridad peatonal, siendo todo el viario propuesto de tránsito. En los siguientes documentos a presentar (Versión preliminar y versión definitiva del Plan Parcial Modificativo) a la hora de diseñar y definir la red viaria se buscará la preferencia de viandantes, la seguridad de los espacios y la accesibilidad para el conjunto de la población. Para ello se perseguirá:

- a) Equilibrio entre los trazados viarios (perfiles longitudinales y transversales) y el relieve natural de los terrenos, de modo que las pendientes de los viales no resulten excesivas, pero tampoco se produzcan movimientos de tierra exagerados que den lugar a desmontes y terraplenes inadecuados por su impacto paisajístico.
- b) Todos los viales permitirán el paso de los vehículos de emergencia, para lo cual dispondrán de una anchura mínima, libre de cualquier obstáculo, de 5 metros.
- c) Se implantará un recorrido de carril bici que discurrirá, al menos, por los ejes principales de la ordenación y que conecte, con la red de carril bici ya implantada en el municipio y que llega hasta la rotonda situada en la A-31 desde la parte la CV-820 desde la que se realiza la conexión al sector y con la estructura de caminos del medio rural.
- d) Sobre la red viaria, se graficará la red de transporte público urbano o metropolitano y el viario no motorizado resultante del estudio de movilidad.

Los elementos de la red viaria que cuentan con doble sentido de circulación disponen de una anchura mínima de 25,00 m (> 24,00 m) y los que cuentan con un único sentido de circulación disponen de una anchura mínima de 18,00 m (=18,00 m).

La mayor parte de las aceras propuestas cuentan con una anchura de 3,50 m, por lo que será necesario que dispongan de arbolado de alineación en su diseño definitivo, debiendo dejar una anchura efectiva de paso no inferior a 2,00 m. Existen otros tramos de aceras con anchuras de 2,50 m y 3,00 m, no siendo en estas necesario la disposición de arbolado de alineación.

Las calzadas de circulación de vehículos de la mayoría de las calles cuentan con una anchura mínima de 4,50 m en los viales de un sentido de circulación y de 7,00 y 8,00 m en los viales con doble sentido de circulación.

Las zonas reservadas para carril bici que discurren por las aceras de las calles propuestas cuentan con una anchura mínima de 2,50 m.

Las plazas de aparcamiento dispuestas en cordón cuentan con una anchura mínima de 2,50 m (> 2,20 m) y las dispuestas en batería cuentan con una profundidad mínima de 5,00 m (> 4,50 m). Como en los planos aportados no aparecen las plazas delimitadas gráficamente, a la hora de realizar el cálculo justificativo de la reserva de plazas de aparcamiento se tendrán en cuenta las dimensiones anteriormente indicadas.

En la manzana destinada a aparcamiento viario (S/CA), el cómputo de las plazas de estacionamiento se ha obtenido aplicando un estándar medio de 1 plaza de aparcamiento convencional por cada 20 metros cuadrados de reserva de zona de aparcamiento y 1 plaza de aparcamiento pesado por cada 80 metros cuadrados de reserva de zona de aparcamiento.

### 3. Condiciones funcionales y dimensionales de las zonas verdes públicas.

Las zonas verdes definidas en el borrador de modificación de plan parcial deberán poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, en al menos un 50 % de su superficie. La posición de las zonas verdes propuestas obedece a prestar un mejor servicio a la población residente y usuaria, no proponiendo zonas de difícil acceso peatonal.

No se han destinado a zona verde en el presente borrador, porciones residuales de la parcelación, sino que se localizan en una posición central y de amortiguación con los espacios libres de reserva viaria y con el Suelo No Urbanizable.

El emplazamiento propuesto para las zonas verdes ha evitado aquellas zonas de topografía natural que encarezcan en exceso la urbanización, o impliquen desmontes de impacto paisajístico inadecuado.

Las zonas verdes propuestas en el presente borrador son cinco parcelas de tamaño mediano y ocho parcelas de tamaño pequeño, todas ellas destinadas a Jardines (VJ) y en las que se puede inscribir un círculo de 25 m de diámetro. Las primeras cuentan con una superficie que oscila entre los 11.143 y los 37.008 m<sup>2</sup> y las segundas cuentan con una superficie que oscila entre los 2.224 m<sup>2</sup> y los 7.369 m<sup>2</sup>.

#### **Justificación del apartado 6 del punto III del Anexo IV: reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante industrial.**

- Superficie Sector: 1.545.601,00 m<sup>2</sup>
- Superficie Área de Reparto: 1.545.601,00 m<sup>2</sup>
- Zonas verdes (Parques y jardines): 173.546,00 m<sup>2</sup> (11,23 %) > 154.560,10 m<sup>2</sup> (10 %)
- Equipamientos: 83.303,00 m<sup>2</sup> (5,39 %) > 77.280,05 m<sup>2</sup> (5 %)

**1.- Las zonas verdes previstas** cumplen sobradamente con la reserva exigida del 10 % de la superficie computable del sector.

**2.- Los equipamientos públicos previstos** cumplen con la reserva exigida del 5 % de la superficie computable del sector.

**3.- En lo que refiere a las plazas de aparcamiento públicas,** se prescribe "una plaza de turismo por cada 200 m<sup>2</sup>, o fracción, de edificabilidad industrial, una plaza para vehículos pesados por cada 1.500 m<sup>2</sup>, o fracción, de edificabilidad industrial y una plaza de turismo por cada 100 m<sup>2</sup>, o fracción, de edificabilidad terciaria. La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada será de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>, o fracción, de edificabilidad industrial. Parte de la reserva de aparcamiento para vehículos pesados puede establecerse, justificadamente, en parcela privada".

En el subapartado 6.3 se indica que "los estándares anteriores podrán minorarse mediante resolución motivada de la Conselleria competente en ordenación del territorio, previo informe favorable de la Conselleria competente en materia de industria, cuando se trate de complejos industriales aislados o esté previsto algún tipo de actividad productiva especial para la que no resulten adecuados".

Asimismo, en el subapartado 6.4, sigue diciendo que "a la edificabilidad de otros usos no industriales que pueda existir en el ámbito de actuación, se le aplicarán los estándares exigidos en este anexo a la edificabilidad de cada uso". No obstante, estamos equiparando el uso logístico al industrial como usos dominantes equivalentes.

En el desarrollo de las parcelas de usos terciarios compatibles, se deberá recalcular la dotación de reserva de aparcamiento según lo que prevé el apartado 5.3 de este punto.

En el cuadro siguiente se indica el número de plazas de aparcamiento públicas que establece el anexo IV de la LOTUP para la edificabilidad que resulta del sector, y las plazas que realmente tienen cabida intentando llegar a tener el máximo de superficie de parcelas logísticas para conseguir la viabilidad económica de la actuación.

Dado que la reserva de vehículos pesados solo es exigible para el uso industrial y logístico, se va desglosar la edificabilidad total del sector en edificabilidad destinada al uso logísticos e industrial y en edificabilidad destinada al uso terciario.

Teniendo en consideración que la edificabilidad destinada al uso terciario asciende a 31.448,58 m<sup>2</sup> (supone un 5,90 % de la edificabilidad total), tendremos:

Plazas de aparcamiento públicas	Turismos 1 plaza/100 m <sup>2</sup>	Vehículos pesados 0 plaza /1500 m <sup>2</sup>
TRLOTUP	315 plazas	0 plazas

Teniendo en consideración que la edificabilidad destinada al uso industrial y logístico asciende a 501.165,55 m<sup>2</sup> (supone un 94,10 % de la edificabilidad total), tendremos:

Plazas de aparcamiento públicas	Turismos 1 plaza/200 m <sup>2</sup>	Vehículos pesados 1 plaza /1500 m <sup>2</sup>
TRLOTUP	2.507 plazas	335 plazas

Total plazas aparcamiento públicas	Turismos	Vehículos pesados	Total vehículos
TRLOTUP	2.822 plazas	335 plazas	3.157 plazas

Teniendo en cuenta las medidas de vehículo convencional dispuesto en cordón (2,20 x 4,50 m) o dispuesto en batería (2,40 x 4,50 m), el diseño de la red viaria propuesta presenta un total de 3.848 plazas anexas a la red viaria, de las cuales 268 corresponden a vehículos pesados y 3.580 corresponden a vehículos convencionales. Además, en las parcelas destinadas a aparcamiento viario se prevén 402 plazas, de las cuales 137 corresponderán a vehículos pesados y 265 a vehículos convencionales.

Por tanto, el número total de plazas de aparcamiento reservadas, anexas a la red viaria y en la parcela de aparcamiento destinada a tal fin asciende a **4.250 plazas > 3.157 plazas.**

Las cesiones propuestas para la modificación prevista se resumen en:

<b>Red Primaria:</b>	<b>15.366,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Red secundaria:</b>	
1. Red viaria y protección viaria:	353.212,00 m <sup>2</sup>
2. Zonas verdes:	173.546,00 m <sup>2</sup>
3. Equipamientos:	83.303,00 m <sup>2</sup>
<b>Total red secundaria:</b>	<b>610.061,00 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL CESIONES:</b>	<b>625.427,00 m<sup>2</sup></b>

Cesión 10 % aprovechamiento tipo

De acuerdo con la edificabilidad del sector será necesaria la cesión de un suelo capaz de acoger una edificabilidad de 53.261,41 m<sup>2</sup>t (10 % de 532.614,13 m<sup>2</sup>t) que se especificará en el proyecto de reparcelación.

Asimismo, también serán de cesión los terrenos necesarios para la conexión viaria del sector.

**Justificación del apartado 8 del punto III del Anexo IV: Modificaciones de planes.**

La ordenación modificada tiene un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación.

Se aporta una tabla comparativa donde se aprecian las reservas de suelo dotacional y lucrativo en la ordenación aprobada y en la propuesta de borrador.

**Plan parcial aprobado**

	<b>m<sup>2</sup>s</b>	<b>%</b>
<b>AREA DE REPARTO</b>	<b>1545601,08</b>	
<b>SECTOR</b>	<b>1545601,08</b>	100,00%
<b>Red Primaria</b>	<b>15365,74</b>	<b>0,99%</b>
Red viaria de cesión para modificación trazado A-31	15365,74	0,99%
<b>Red Secundaria</b>	<b>609995,87</b>	<b>39,47%</b>
Espacios libres-Reserva viaria (S/ELRV)	63378,90	4,10%
Zonas Verdes-Parques (S/JL)	154563,38	10,00%
Zonas Verdes-Jardines (No computable)	7120,61	0,46%
Red viaria (S/RV)	261758,45	16,94%
Equipamiento (S/EQ)	123174,53	7,97%
<b>TOTAL DOTACIONAL</b>	<b>625361,61</b>	<b>40,46%</b>
INDUSTRIAL 15000	504564,50	32,65%
INDUSTRIAL 1500 no computable ien	14988,72	0,97%
INDUSTRIAL 5000	264935,34	17,14%
INDUSTRIAL 3000	135750,91	8,78%
<b>TOTAL LUCRATIVO</b>	<b>920239,47</b>	<b>59,54%</b>
<b>I E B m2t/m2s</b>	0,3446	
<b>APROV. TIPO m2/m2</b>	0,3446	

**Borrador de Modificación de plan parcial**

	m <sup>2</sup> s	%
<b>AREA DE REPARTO</b>	<b>1.545.601,08</b>	
<b>SECTOR</b>	<b>1.545.601,08</b>	100
<b>Red Primaria</b>	<b>15.366,00</b>	
Red viaria de cesión para modificación trazado A-31	15.366,00	0,99%
<b>Red Secundaria</b>	<b>610.061,00</b>	39,47%
Espacios libres-Reserva viaria (S/ELRV)	90.511,00	5,86%
Zonas Verdes-Jardines (S/VJ)	173.546,00	11,23%
Red viaria (S/CV)	246.292,00	15,94%
Aparcamientos (S/CA)	16.409,00	1,06%
Equipamiento Infraestructura-SU (S/QI)	79.789,00	5,16%
Dotacional múltiple (S/QM)	3.514,00	0,23%
<b>Total Suelo Dotacional Público</b>	<b>625.427,00</b>	40,46%
Industrial Grado 1 (ZND-IN1)	159.988,00	10,35%
Industrial Grado 2 (ZND-IN2)	579.412,00	37,49%
Industrial Grado 3 (ZND-IN3)	128.177,00	8,29%
Terciario (ZND-TR)	52.597,00	3,40%
<b>Total Suelo Lucrativo</b>	<b>920.174,00</b>	59,54%
<b>Edificabilidad máxima</b>	<b>532.614,13</b>	
<b>IEB m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>	<b>0,3446</b>	
<b>Aprovechamiento Tipo m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>0,3446</b>	

Como puede apreciarse, la superficie total de Suelo dotacional Público en el borrador de modificación puntual asciende a 625.427,00 m<sup>2</sup>, que es superior a los 625.361,61 m<sup>2</sup> que estableció el plan parcial aprobado.

Dado que no se propone ni una variación de la superficie del sector, ni de la superficie computable del mismo, el estándar dotacional global es ligeramente superior, con la modificación pretendida.

El ámbito de la modificación de plan prevista es la de todo el "Sector Salinetas" pero no incrementan la capacidad poblacional, al tratarse de un suelo cuyo uso característico es el industrial y el logístico, permitiéndose el uso terciario.

**6.7 Establecimiento de Áreas de Reparto y determinación del Aprovechamiento Tipo.**

La homologación del Sector Salinetas, establece las siguientes condiciones:

- El uso global será industrial, permitiendo los usos terciarios y dotacionales
- La forma de gestión será indirecta.
- Al menos el 5 % de la edificabilidad se destinará a uso terciario, que no podrá superar el 35 % de la edificabilidad total.
- El índice de edificabilidad bruto máxima no será superior a 0,35 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

El presente borrador de modificación del plan parcial no modifica el uso global del sector, siendo el industrial y permitiendo el logístico y el terciario como compatibles.

El índice de edificabilidad máxima, es la que establece la homologación aprobada, y que asciende a 0,3446 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, que para la superficie computable del sector de 1.545.601,00 m<sup>2</sup>, arroja una edificabilidad máxima bruta de 532.614,13 m<sup>2</sup>.

Al no haberse planteado coeficientes de homogeneización, en el plan parcial vigente para cada uno de los usos, la edificabilidad máxima bruta coincide con el aprovechamiento objetivo del sector y dado que la superficie computable del sector coincide con la del área de reparto, el aprovechamiento tipo coincide con el índice de edificabilidad bruta.

Los criterios generales para la delimitación de las áreas de reparto y para el establecimiento del aprovechamiento tipo, se definirán en fases posteriores de desarrollo del plan especial.

Asimismo, se establecerán la delimitación de unidades de ejecución necesarias, que permitan un desarrollo sostenible del sector.

Todo ello, con las soluciones definitivas, viarias y ferroviarias, que se aprueben por las distintas administraciones sectoriales que participarán en la información del Plan.

## **7. PLANOS**

Se presentan adjuntos los siguientes planos de este borrador de plan parcial.

- 1.- Ordenación Estructural, e Infraestructura Verde.
- 1.- Ordenación Pormenorizada. Zonas de ordenación.

## **8. CONTESTACIÓN A LOS INFORMES SECTORIALES RECIBIDOS**

En este apartado de la presente memoria se contesta y justifica la subsanación de los requerimientos e indicaciones de los informes sectoriales recibidos hasta la fecha de redacción del presente borrador.

### **8.1. Informe en materia de vías pecuarias**

El Plan Parcial respeta el trazado de la citada vía pecuaria, de ahí que se aprobara definitivamente el 1 de octubre del 2008, con los informes favorables de las administraciones afectadas. Se aporta informe favorable en materia de vías pecuarias de fecha 31 de marzo de 2006.

BORRADOR DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SALINETAS"

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL SECTOR "SALINETAS"

GENERALITAT  
VALENCIANA

CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

N/Ref: JG/Mj

El Secretari de l'Ajuntament de Novelda, certifica: que el present document és còpia exacta de l'original que reproduceix.

Edifici PROP  
Churrucó, 29  
03071 ALACANT  
Tel. 965934000  
Fax. 965934496

Novelda, - 9 FEB 2007

El Secretari Acctal.

**Asunto: Informe afección a vías pecuarias Expte. 2006/0095, Novelda. Homologación y Plan Parcial "Sector Salinetas".**



Fdo.: Francisco José Tomel Saura

En relación al asunto arriba referenciado y consultado el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias de Novelda existe afección sobre la vía pecuaria denominada "Vereda de la Mola" con una anchura legal de 20,89 metros.

El Proyecto de Homologación del Sector respeta el trazado de la vía pecuaria con su anchura legal quedando recogida en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas como Red Estructural, por lo que se informa favorablemente, siempre que se tengan en cuenta las siguientes observaciones:

- Deberá quedar señalizado convenientemente de forma que quede claro su condición de vía pecuaria.
- Deberá asegurarse la continuidad preferente del tránsito ganadero y demás usos compatibles y complementarios con aquel, en los términos expresados en los artículos 16 y 17 de la Ley 3/95 de Vías Pecuarias.
- La titularidad de los terrenos de la vía pecuaria seguirá correspondiendo a la Generalitat Valenciana.

Lo que comunico a vd. para su conocimiento.

Alicante, a 31 de marzo de 2006

El Técnico de la Demarcación Sur

Juan Giner Montoyo

GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE  
Direcció Territorial  
ALICANTE

En fecha 12 de julio de 2022, se recibe informe del ingeniero técnico forestal de la demarcación de Crevillente en relación al trazado de la vía pecuaria "Colada de la Mola" de la Dirección Territorial de Alicante de la Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica.

En dicho informe se concluye que **se informa favorablemente por no haber afectación a la colada al respetarse su trazado.**

## 8.2. Informe en materia de carreteras

En fecha 13 de julio de 2022, se recibe informe de la Excm. Diputación Provincial de Alicante, donde concluyen que el desarrollo urbanístico del sector no tiene incidencia en ninguna de las carreteras que titula la Excm. Diputación Provincial de Alicante en dicho termino municipal, poniendo en nuestro conocimiento que la **CV- 832** es de titularidad municipal, tras su cesión formal, correspondiendo la titularidad de la **CV- 820** a la Generalitat Valenciana.

La propuesta de ordenación mantiene la conexión mediante rotonda con la CV-820 y su desdoblamiento previsto.

## 8.3. Informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante

En fecha 22 de agosto de 2022, se recibe informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante. Dentro del apartado **III. Consideraciones Territoriales**, en su consideración **TERCERA**, indican:

*"1. La propuesta deberá contener información suficiente acerca del Programa de Actuación Integrada que se tramitó junto a la homologación y plan parcial, en cumplimiento de la obligación contenida en la ley al amparo de la cual se tramitó de simultánea programación de los terrenos reclasificados. Téngase en consideración que, si el programa ha sido resuelto, el principio general es el de la simultánea desclasificación del suelo, a no ser que el acuerdo de resolución el Ayuntamiento, siempre de manera motivada, justificara las razones por las cuales no debía producirse la desclasificación del ámbito territorial delimitado por el plan parcial modificativo.*

*2. La propuesta que se plantea corresponde a una modificación del planeamiento vigente. En consecuencia, deberá justificarse el mantenimiento del estándar dotacional global, tal como reclama el artículo 67.3 del TRLOTUP.*

*3. El borrador del plan no describe con precisión las modificaciones que se pretenden establecer en las condiciones de integración y conexión del plan parcial vigente. Téngase en consideración que el artículo 21.1.j) del TRLOTUP incorpora a la ordenación estructural las condiciones de desarrollo de los sectores de planeamiento urbanístico. Y en el anexo V del mismo texto legal, al establecer el contenido de las fichas de gestión (que son elementos de la ordenación estructural) se incorporan a las mismas las condiciones de integración y conexión de la actuación integrada."*

Como respuesta a lo indicado en dicho apartado, se procede a justificar cada uno de los puntos:

**Punto 1º**

El Programa de Actuación Integrada I Salinetas, que incluía Plan Parcial y Expediente de Homologación modificativa, se sometió a Información pública por Decreto de Alcaldía de 24 de enero de 2005, durante el periodo legalmente establecido.

Durante este plazo de exposición pública no se presentó ninguna alternativa en competencia.

El pleno del Ayuntamiento de Novelda de 29 de diciembre de 2005, acuerda la aprobación provisional del Programa de Actuación Integrada y adjudica, también de manera provisional, la condición de Agente Urbanizador a la mercantil Leteo Inversiones, S.L.

La Comisión Territorial de Urbanismo de 11 de mayo de 2007 acordó supeditar la aprobación definitiva de la Homologación y Plan Parcial del Sector a la subsanación de deficiencias identificadas en las consideraciones técnico-jurídicas segunda y tercera del Acuerdo

En fecha 3 de abril de 2008 el Ayuntamiento de Novelda en sesión plenaria acordó dar por subsanadas las deficiencias advertidas y acuerda aprobar el Documento Refundido de Homologación y Plan Parcial de Mejora del Sector "Salinetas" presentado por LETEO INVERSIONES, S.L. el 7 de marzo de 2008, para su remisión a la Comisión Territorial de Urbanismo, interesando que se dé el trámite establecido en el arto 41.2 de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Esta resolución es complementada por otra de 21 de julio de 2008, en la que se aprueba la inclusión de los condicionantes impuestos por la dirección general de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento.

Subsanadas las deficiencias según la administración, la Directora General de Ordenación del Territorio el 1 de octubre de 2008, acuerda considerar cumplimentado el Acuerdo de la Territorial de Urbanismo de fecha 11 de mayo de 2007, declarar definitivamente aprobado el expediente Homologación y Plan Parcial de Mejora y ordenar la publicación del acuerdo aprobatorio en el Boletín Oficial de la Provincia. Dicha publicación figura en el BOP n.º 207 de 28 de octubre de 2008.

Con posterioridad y, antes de la suscripción del convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y el Agente Urbanizador, se interpone por la "Asociación de vecinos Pla", recurso contencioso-administrativo contra la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, concretamente contra las siguientes resoluciones:

- a) Resolución de la Secretaría Autonómica de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de 19 de enero de 2009, por la que se acuerda inadmitir por extemporáneo el recurso de alzada interpuesto contra la resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio de 1 de octubre de 2008 por la que *"se considera cumplimentado el acuerdo de 11 de mayo de 2007, y declara definitivamente aprobado el Expediente de Homologación y Plan parcial de mejora del sector "Salinetas" de Novelda"*.

- b) Acuerdo de Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante de fecha 11 de mayo de 2007, por el que se Acuerda Supeditar la Aprobación Definitiva de la Homologación y Plan Parcial, del sector "Salinetas", hasta la subsanación de las deficiencias identificadas en las consideraciones técnico-jurídicas 2ª y 3ª.
- c) Acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Novelda de 29 de diciembre de 2005, por el que se aprueba provisionalmente el Programa de Actuación Integrada y se adjudica, también de manera provisional la condición de Agente Urbanizador a la entidad Leteo Inversiones, S.L.

Por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 1ª, se dicta con fecha 9 de noviembre de 2012, sentencia en la que resuelve:

- a) *Desestimar las causas de inadmisibilidad propuestas por las administraciones demandadas.*
- b) *Desestimar el recurso planteado contra Resolución de la Secretaría Autonómica de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de 19 de enero de 2009, por la que se acuerda inadmitir por extemporáneo el recurso de alzada interpuesto contra la resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio de 1 de octubre de 2008 por la que "se considera cumplimentado el acuerdo de 11 de mayo de 2007, y declara definitivamente aprobado el Expediente de Homologación y Plan parcial de mejora del sector "Salinetas" de Novelda".*
- c) *Desestimar el recurso planteado contra el Acuerdo de Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante de fecha 11 de mayo de 2007, por el que se Acuerda Supeditar la Aprobación Definitiva de la Homologación y Plan Parcial, del sector "Salinetas", hasta la subsanación de las deficiencias identificadas en las consideraciones técnico-jurídicas 2ª y 3ª.*
- d) *ESTIMAR el recurso planteado contra el acuerdo del Ayuntamiento de Novelda de 29 de diciembre de 2005, por el que se aprueba provisionalmente el Programa de Actuación Integrada y se adjudica, también de manera provisional, la adjudicación de la condición de Agente Urbanizador a la entidad "Leteo Inversiones, S.L."; que anulamos por considerar la programación y la consiguiente adjudicación, CONTRARIAS A DERECHO."*

Como consecuencia de la sentencia, se anula el programa de actuación integrada y queda resuelta la condición de Agente Urbanizador. No obstante, la sentencia no anula la Homologación y Plan Parcial, del Sector "Salinetas", que ha mantenido vigente su clasificación y calificación desde la entrada en vigor del mismo hasta la fecha actual.

Por tanto, el Ayuntamiento no resolvió el Programa de Actuación Integrada, sino que éste fue anulado por sentencia judicial. Dicha sentencia mantuvo la vigencia del Plan Parcial cuya modificación se pretende y el Ayuntamiento no ha realizado ninguna actuación para la desclasificación del suelo a la vista de la necesidad que tiene este municipio de suelo industrial. En este sentido, el Sector "Salinetas" se mantiene como Zona de Nuevo Desarrollo Industrial (ZND-IN) en el Plan General Estructural que se está tramitando actualmente.

## Punto 2º

La justificación del mantenimiento del estándar dotacional global se realiza en el apartado **Justificación del apartado 8 del punto III del Anexo IV: Modificaciones de planes** del apartado **6.6 Estándares mínimos de reserva de suelo dotacional.**

**BORRADOR DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SALINETAS"**

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL SECTOR "SALINETAS"

La ordenación modificada tiene un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación.

Se aporta una tabla comparativa donde se aprecian las reservas de suelo dotacional y lucrativo en la ordenación aprobada y en la propuesta de borrador.

**Plan parcial aprobado**

	<b>m<sup>2</sup>s</b>	<b>%</b>
<b>AREA DE REPARTO</b>	<b>1545601,08</b>	
<b>SECTOR</b>	<b>1545601,08</b>	100,00%
<b>Red Primaria</b>	<b>15365,74</b>	<b>0,99%</b>
Red viaria de cesión para modificación trazado A-31	15365,74	0,99%
<b>Red Secundaria</b>	<b>609995,87</b>	<b>39,47%</b>
Espacios libres-Reserva viaria (S/ELRV)	63378,90	4,10%
Zonas Verdes-Parques (S/JL)	154563,38	10,00%
Zonas Verdes-Jardines (No computable)	7120,61	0,46%
Red viaria (S/RV)	261758,45	16,94%
Equipamiento (S/EQ)	123174,53	7,97%
<b>TOTAL DOTACIONAL</b>	<b>625361,61</b>	<b>40,46%</b>
INDUSTRIAL 15000	504564,50	32,65%
INDUSTRIAL 1500 no computable ien	14988,72	0,97%
INDUSTRIAL 5000	264935,34	17,14%
INDUSTRIAL 3000	135750,91	8,78%
<b>TOTAL LUCRATIVO</b>	<b>920239,47</b>	<b>59,54%</b>
<b>I E B m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>	<b>0,3446</b>	
<b>APROV. TIPO m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>0,3446</b>	

**Borrador de Modificación de plan parcial**

	<b>m<sup>2</sup>s</b>	<b>%</b>
<b>AREA DE REPARTO</b>	<b>1.545.601,08</b>	
<b>SECTOR</b>	<b>1.545.601,08</b>	100
<b>Red Primaria</b>	<b>15.366,00</b>	
Red viaria de cesión para modificación trazado A-31	15.366,00	0,99%
<b>Red Secundaria</b>	<b>610.061,00</b>	<b>39,47%</b>
Espacios libres-Reserva viaria (S/ELRV)	90.511,00	5,86%
Zonas Verdes-Jardines (S/VJ)	173.546,00	11,23%
Red viaria (S/CV)	246.292,00	15,94%
Aparcamientos (S/CA)	16.409,00	1,06%
Equipamiento Infraestructura-SU (S/QI)	79.789,00	5,16%
Dotacional múltiple (S/QM)	3.514,00	0,23%
<b>Total Suelo Dotacional Público</b>	<b>625.427,00</b>	<b>40,46%</b>
Industrial Grado 1 (ZND-IN1)	159.988,00	10,35%
Industrial Grado 2 (ZND-IN2)	579.412,00	37,49%
Industrial Grado 3 (ZND-IN3)	128.177,00	8,29%
Terciario (ZND-TR)	52.597,00	3,40%
<b>Total Suelo Lucrativo</b>	<b>920.174,00</b>	<b>59,54%</b>
<b>Edificabilidad máxima</b>	<b>532.614,13</b>	
<b>IEB m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>	<b>0,3446</b>	
<b>Aprovechamiento Tipo m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>0,3446</b>	

Como puede apreciarse, la superficie total de Suelo dotacional Público en el borrador de modificación puntual asciende a 625.427,00 m<sup>2</sup>, que es superior a los 625.361,61 m<sup>2</sup> que estableció el plan parcial aprobado.

Dado que no se propone ni una variación de la superficie del sector, ni de la superficie computable del mismo, el estándar dotacional global es ligeramente superior, con la modificación pretendida.

El ámbito de la modificación de plan prevista es la de todo el "Sector Salinetas" pero no incrementan la capacidad poblacional, al tratarse de un suelo cuyo uso característico es el industrial y el logístico, permitiéndose el uso terciario.

### **Punto 3º**

Las condiciones de integración y conexión que establece la ficha de la homologación modificativa del sector son las siguientes:

#### **e) Condiciones de integración y conexión**

##### Generales:

- *El ámbito territorial de programación y de definición de la Unidad de Ejecución queda establecido en esta homologación por el ámbito del sector y red primaria afecta que abarca la homologación.*
- *Las conexiones de infraestructuras se realizarán conforme a las normas municipales y concesionarios de servicios.*
- *Se deberá ampliar con sección doble el acceso hasta el enlace rotonda de la Monfortina.*
- *Se deberán encauzar las aguas que circulan en la actualidad por el sector hasta el cauce del río Vinalopó.*
- *El enlace con la A-31 correrá a cargo del sector, en el supuesto de no haberlo realizado el Ministerio de Fomento.*

Las condiciones generales no se alteran con la presente modificación.

##### Recursos energéticos:

*Se deberá dimensionar una infraestructura eléctrica suficiente que permita dotar de suministro eléctrico al sector. El proyecto de desarrollo del sector deberá ajustarse a la normativa vigente a los efectos de la posterior autorización por el órgano competente, así como la conexión de dichas instalaciones a la red, para lo que deberán respetarse las condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, actuando de conformidad con la compañía distribuidora de zona, dando de esta forma cumplimiento a lo establecido reglamentariamente en cuanto a la calidad de suministro que se ha de mantener.*

Las condiciones relativas a recursos energéticos no se alteran con la presente modificación.

Consta informe del ingeniero municipal en el que concluye que la potencia prevista para la totalidad de la superficie industrial propuesta asciende a 30.000 kW, que equivale a unos **32,50 W/m<sup>2</sup>** de suelo neto industrial, valor superior al mínimo especificado en la normativa de la Comunitat Valenciana, por lo que cumple suficientemente los requisitos mínimos del decreto 14/2020 (20 w/m<sup>2</sup>).

Saneamiento:

*Este Plan Parcial plantea la construcción de nueva planta depuradora explotada directamente por la urbanización o por la Entidad de Saneamiento (este plan parcial prevé la superficie de suelo y la ubicación para una nueva depuradora).*

Las condiciones relativas al saneamiento no se alteran con la presente modificación. Con fecha 5 de diciembre de 2023 tiene entrada en el registro de entrada del Excmo. Ayuntamiento de Novelda oficio remitido por la EPSAR, donde nos informan sobre distintos aspectos que deben ser considerados en el expediente del Plan General Estructural de Novelda.

Junto al citado oficio adjuntan Informe del Departamento de Proyectos, Obras y Explotaciones donde concluyen que, para el caso en que los Agentes Urbanizadores responsables de los desarrollos urbanísticos a que dé lugar el Plan General Estructural de Novelda, decidan no resolver mediante la construcción de un sistema propio, el saneamiento y depuración de las aguas residuales generadas por las actuaciones urbanísticas que promuevan, y tengan previsto resolverlo mediante la conexión al sistema público de saneamiento y depuración, la Entidad de Saneamiento de Aguas **INFORMA la VIABILIDAD** del tratamiento de las aguas residuales generadas por el desarrollo Plan General Estructural de Novelda (Alicante), en el actual sistema público de saneamiento y depuración de Novelda-Monforte del Cid, siempre y cuando se cumpla con una serie de condicionantes.

Abastecimiento:

*Con carácter previo a la implantación de los usos previstos deberá acreditarse la disponibilidad legal, por cualquiera de los medios previstos en la legislación vigente en materia de aguas, de recursos hídricos destinados al consumo humano, suficientes para abastecer las demandas generadas por la actuación, en las condiciones de calidad legalmente establecidas.*

Las condiciones relativas a abastecimiento de aguas no se alteran con la presente modificación.

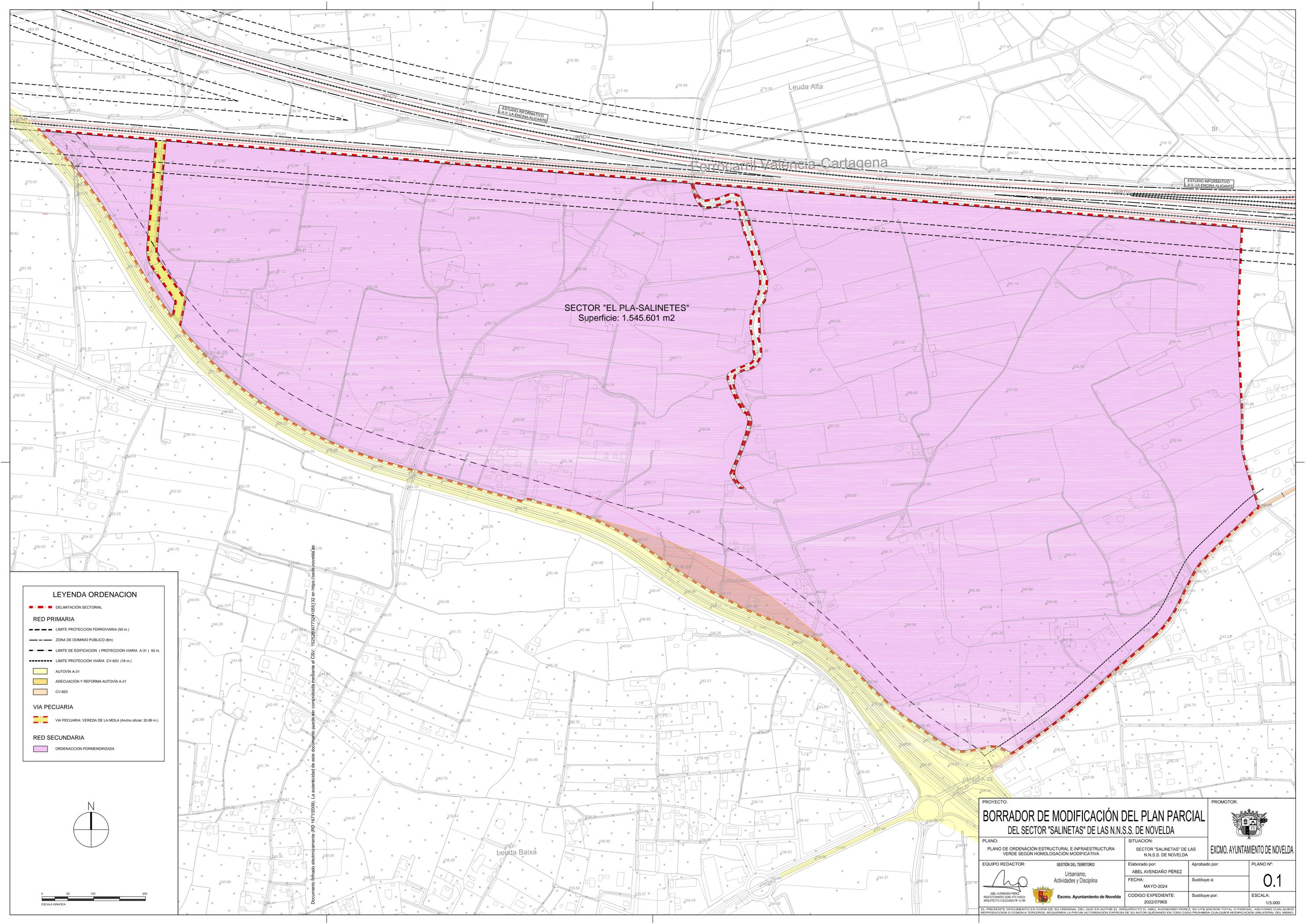
Con fecha 9 de junio de 2023, tiene entrada en el registro de entrada del Excmo. Ayuntamiento de Novelda instancia general remitido por AQUALIA, donde nos informan sobre la existencia de determinadas instalaciones e infraestructuras existentes en el término municipal de Novelda, que sirven de dotación para el municipio y que no se han tenido en cuenta en la redacción del Plan General Estructural.

Además, en dicho informe proponen futuras infraestructuras necesarias referentes al abastecimiento de agua potable y al saneamiento.

Todo lo cual a los efectos oportunos firmo en Novelda a 20 de mayo de 2024.

Oficina de Urbanismo y Planeamiento del Excmo. Ayuntamiento de Novelda

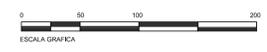
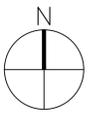
Abel Avendaño Pérez  
Arquitecto



SECTOR "EL PLA-SALINETES"  
Superficie: 1.545.601 m<sup>2</sup>

**LEYENDA ORDENACION**

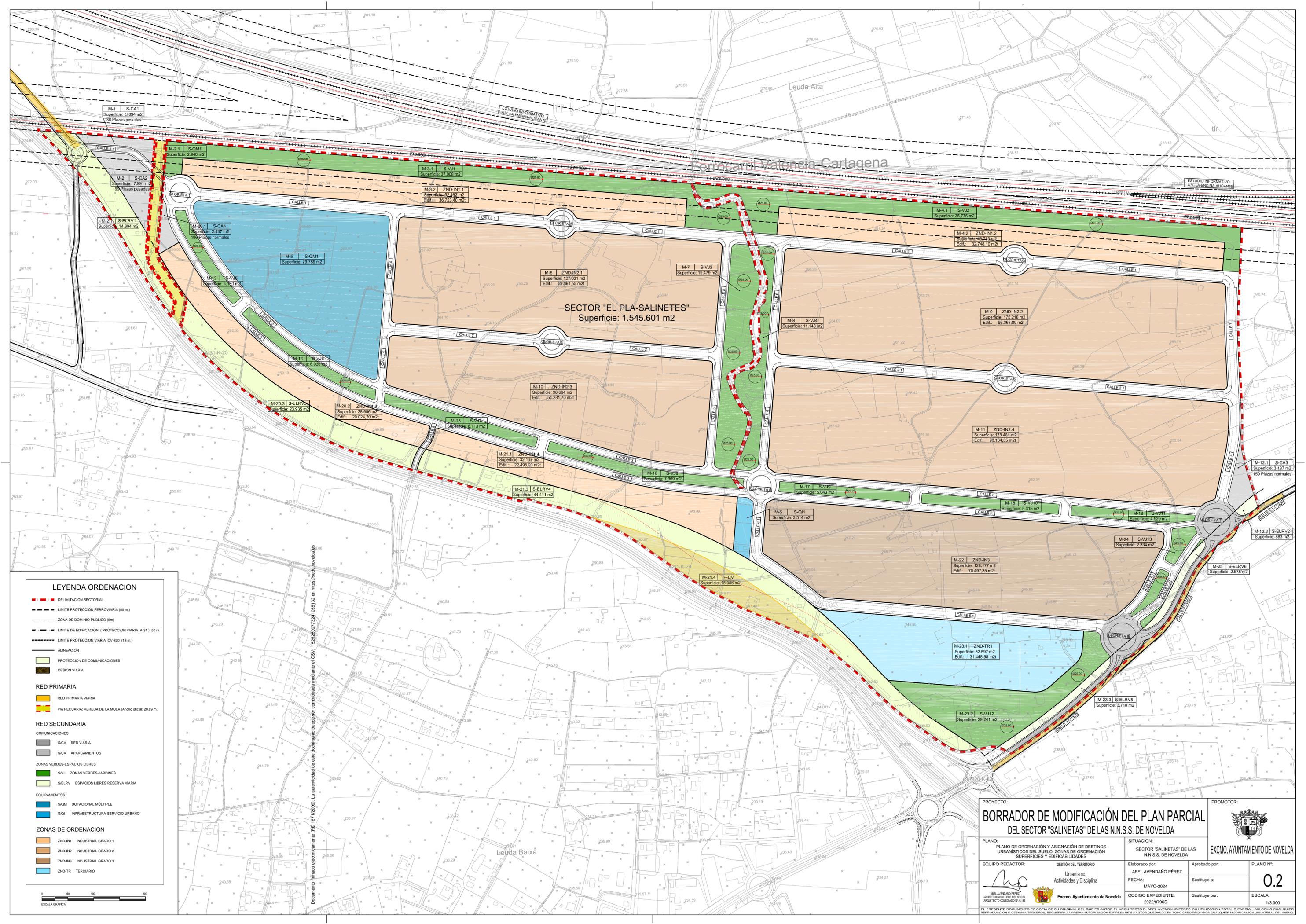
- DELIMITACION SECTORIAL
- RED PRIMARIA**
  - LIMITE PROTECCION FERROVIARIA (50 m.)
  - ZONA DE DOMINIO PUBLICO (8m)
  - LIMITE DE EDIFICACION (PROTECCION VIARIA A-31) 50 m.
  - LIMITE PROTECCION VIARIA CV-820 (18 m.)
  - AUTOVIA A-31
  - ADECUACION Y REFORMA AUTOVIA A-31
  - CV-820
- VIA PECUARIA**
  - VIA PECUARIA: VEREDA DE LA MOLA (Ancho oficial: 20,89 m.)
- RED SECUNDARIA**
  - ORDENACION PORMENORIZADA



Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 1525260073241065132 en https://sede.sibnovella.es

<b>PROYECTO:</b> <b>BORRADOR DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL</b> <b>DEL SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA</b>		<b>PROMOTOR:</b>  <b>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NOVELDA</b>	
<b>PLANO:</b> PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL E INFRAESTRUCTURA VERDE SEGÚN HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA	<b>SITUACION:</b> SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA	<b>Elaborado por:</b> ABEL AVENDAÑO PÉREZ	<b>Aprobado por:</b> Sustituye a:
<b>EQUIPO REDACTOR:</b>  ABEL AVENDAÑO PÉREZ ARQUITECTO COLGADO Nº 6.986	<b>GESTIÓN DEL TERRITORIO</b> Urbanismo, Actividades y Disciplina	<b>FECHA:</b> MAYO-2024	<b>PLANO Nº:</b> <b>0.1</b>
<b>EXCMO. Ayuntamiento de Novelda</b>		<b>CODIGO EXPEDIENTE:</b> 20220796S	<b>ESCALA:</b> 1/3.000

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. ABEL AVENDAÑO PÉREZ. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRIA LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.



**SECTOR "EL PLA-SALINETES"**  
Superficie: 1.545.601 m<sup>2</sup>

**LEYENDA ORDENACION**

- DELIMITACION SECTORIAL
- LIMITE PROTECCION FERROVIARIA (50 m.)
- ZONA DE DOMINIO PUBLICO (8m)
- LIMITE DE EDIFICACION (PROTECCION VIARIA A-31) 50m.
- LIMITE PROTECCION VIARIA CV-820 (18 m.)
- ALINEACION
- PROTECCION DE COMUNICACIONES
- CESION VIARIA

**RED PRIMARIA**

- RED PRIMARIA VIARIA
- VIA PECUARIA: VEREDA DE LA MOLA (Ancho oficial: 20,89 m.)

**RED SECUNDARIA**

**COMUNICACIONES**

- SCV RED VIARIA
- SICA APARCAMIENTOS

**ZONAS VERDES-ESPACIOS LIBRES**

- SVJ ZONAS VERDES-JARDINES
- S-ELRV ESPACIOS LIBRES RESERVA VIARIA

**EQUIPAMENTOS**

- SQM DOTACIONAL MULTIPLE
- SQI INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO

**ZONAS DE ORDENACION**

- ZND-IN1 INDUSTRIAL GRADO 1
- ZND-IN2 INDUSTRIAL GRADO 2
- ZND-IN3 INDUSTRIAL GRADO 3
- ZND-TR TERCARIO

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 152526007324 065132 en https://sede.sibnovelda.es

<b>PROYECTO:</b> <b>BORRADOR DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL</b> <b>DEL SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA</b>		<b>PROMOTOR:</b>  <b>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NOVELDA</b>	
<b>PLANO:</b> PLANO DE ORDENACION Y ASIGNACION DE DESTINOS URBANISTICOS DEL SUELO ZONAS DE ORDENACION SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES	<b>SITUACION:</b> SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA	Elaborado por: <b>ABEL AVENDAÑO PÉREZ</b>	Aprobado por: SUSTITUYE A: <b>0.2</b>
<b>EQUIPO REDACTOR:</b> GESTIÓN DEL TERRITORIO Urbanismo, Actividades y Disciplina	<b>FECHA:</b> MAYO-2024	SUSTITUYE POR: CODIGO EXPEDIENTE: 2022/0796S	<b>PLANO Nº:</b> <b>0.2</b> <b>ESCALA:</b> 1/3.000

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO O ABL AVENDAÑO PÉREZ, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.





Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

Plaza de España, 1 (03660)  
Telf: 965 60 26 90  
CIF: P0309300B / DIR3: L01030937

Referencia:	<b>2022/796S</b>
Procedimiento:	<b>Modificaciones de los planes parciales de ordenación</b>
<b>Urbanismo, Actividades y Disciplina (MJSABATER)</b>	

### CERTIFICADO

Por la Secretaría de la Comisión Ambiental y Territorial del Excmo. Ayuntamiento de Novelda,

**SE CERTIFICA:** Que la Comisión Ambiental y Territorial, en sesión celebrada el día 30 de mayo de 2024, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

**SEGUNDO.-MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR “SALINETAS” DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE NOVELDA: BORRADOR DE PLAN MODIFICADO, DIE Y NUEVO TRÁMITE DE CONSULTAS.**

Vista la propuesta de la Concejalía de Urbanismo de 17 de mayo de 2024 en la que se señala lo siguiente:

Visto el informe emitido por la Secretaria Accidental del Ayuntamiento de fecha 24 de mayo de 2024, que literalmente dice:

Mediante Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio de fecha 1 de octubre de 2008, publicada en el BOPA nº 207 de fecha 28 de octubre de 2008, se aprobó definitivamente el Plan Parcial “Sector Salinetas” que definió para el citado sector el uso industrial como uso característico permitiendo el uso terciario en todas sus modalidades. La ordenación estructural del sector se definió en el Documento de Homologación del mismo y el plan parcial definió y estableció la ordenación pormenorizada.

Se plantea la necesidad de modificar la ordenación aprobada con el fin de reordenar este suelo urbanizable industrial con compatibilidad del uso terciario con los siguientes objetivos:

- Integrar de mejor manera la “rambleta del Pastor” en la infraestructura verde, reubicando las zonas verdes en una posición central.
- Rediseñar la red viaria para conseguir una mejor circulación y funcionalidad en el sector.
- Proponer manzanas industriales de mayor superficie para dar respuesta a la gran demanda existente en el municipio y colindantes para este tipo de suelos de uso logístico e industrial, con las conexiones necesarias con su entorno, tanto viarias, como ferroviarias y de servicios e infraestructuras dotacionales.

Con fecha 4 de febrero de 2022, por COTA AMBIENTAL S.L. se presenta borrador de la Modificación puntual del Plan Parcial del Sector Industrial “Salinetes” en los términos señalados y documento para la evaluación ambiental estratégica.



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

Plaza de España, 1 (03660)  
Telf: 965 60 26 90  
CIF: P0309300B / DIR3: L01030937

Con fecha 7 de febrero de 2002, se publicó anuncio en la página web municipal, conforme a lo dispuesto en el Artículo 51 del TRLOTUP y con efectos de consulta pública previa a la tramitación de la “Modificación puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector Industrial “Salinetes”, para exponer al público la documentación elaborada en relación con la citada modificación, por el plazo de veinte días hábiles desde el siguiente a la publicación del anuncio, a los efectos de que puedan efectuarse por cualquier interesado, cuantas alegaciones y consideraciones se estimen oportunas y, con ello, se elaborará un informe de respuesta conjunta a las aportaciones recibidas.

Durante el mencionado plazo ningún interesado ha presentado ni alegaciones ni sugerencias por lo que no procede la elaboración de un informe respuesta.

Constan en el expediente los documentos técnicos pertinentes, por lo que procede su tramitación.

Por parte del Técnico Municipal de Medio Ambiente, con fecha 1 de febrero de 2022, se ha emitido informe en el siguiente sentido:

“ .....

*Que mediante Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio de fecha 1 de octubre de 2008, publicada en el BOPA nº 207 de fecha 28 de octubre de 2008, se aprobó definitivamente el Plan Parcial “Sector Salinetas”, que definió para el citado sector el uso industrial como uso característico permitiendo el uso terciario en todas sus modalidades. La ordenación estructural del sector se definió en el Documento de Homologación del mismo, y en el plan parcial se definió y estableció la ordenación pormenorizada.*

*Que desde la Concejalía de urbanismo se plantea la necesidad de modificar la ordenación aprobada, con el fin de reordenar este suelo urbanizable industrial, con compatibilidad del uso terciario con los siguientes objetivos:*

*Integrar de mejor manera la “Rambleta del Pastor” en la infraestructura verde, reubicando las zonas verdes en una posición central.*

*Rediseñar la red viaria para conseguir una mejor circulación y funcionalidad en el sector.*

*Proponer manzanas industriales de mayor superficie para dar respuesta a la gran demanda existente en el municipio y colindantes para este tipo de suelos de uso logístico e industrial, con las conexiones necesarias con su entorno, tanto viarias, como ferroviarias y de servicios e infraestructuras dotacionales.*

*Que encargada la modificación a empresa especializada, con fecha 4 de febrero de 2022, por COTA AMBIENTAL S.L., se presenta borrador de la Modificación puntual del Plan Parcial del Sector Industrial “Salinetes” y el documento para la evaluación ambiental estratégica.*

*Que por parte del Concejal – Delegado de Urbanismo, se resuelve incoar expediente para tramitar la “Modificación puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector Industrial “Salinetes” del T.M. Novelda”, dando información pública para consulta y solicitar informe a los servicios técnicos municipales en relación con la documentación presentada por COTA AMBIENTAL S.L.*



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

Plaza de España, 1 (03660)  
Telf: 965 60 26 90  
CIF: P0309300B / DIR3: L01030937

*Que el Plan Parcial “Sector Salinetas”, consiste en una superficie de terreno de 1.545.601 m<sup>2</sup>, situado en la zona este del término municipal, cerca del límite del término municipal de Monforte del Cid, al noreste del casco urbano. El ámbito del plan parcial aprobado y por tanto de la modificación pretendida, no incluye ni el trazado de la vía pecuaria “Vereda de la Mola” con una superficie de 7.825,85 m<sup>2</sup> que lo atraviesa, ni el “Rambleta del Pastor” con una superficie de 9.629,33 m<sup>2</sup>.*

*Que con la modificación del plan parcial se pretende reordenar el suelo urbanizable industrial con compatibilidad del uso terciario, para integrar de mejor manera la “rambleta del Pastor” en la infraestructura verde, reubicando las zonas verdes en una posición central, rediseñando la red viaria para conseguir una mejor circulación y funcionalidad del mismo a la vez que se proponen manzanas industriales de mayor superficie para dar respuesta a la gran demanda existente en el municipio.*

*Que en el “Borrador de la modificación puntual del Plan Parcial del Sector Industrial “Salinetes”, T.M. Novelda”, se recoge la alternativa 3 estudiada, como la mas viable, al ajustarse a las demandas de un futuro proyecto de “Puerto Seco”, con la implantación de un equipamiento múltiple, destinado a albergar la posible “Plataforma Logística Intermodal” (PLI), en todo el frente norte del sector, lindando con la infraestructura ferroviaria actual. También propone la ubicación central de las zonas verdes integrándolas con el “Rambleta del Pastor” y de esta forma dando una mejor respuesta a la inundabilidad del sector y una mejor integración del citado barranco en la infraestructura verde municipal. Además, se reserva una parcela destinada a equipamiento público deportivo junto al vial principal que estructura el sector y que comunica las dos rotondas por las cuales se proponen las conexiones del mismo.*

*Que en el “Documento inicial estratégico del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector Industrial “Salinetes”, T.M. Novelda”, se recoge el diagnóstico territorial y del medio ambiente, principales alternativas que se consideran y análisis de los potenciales impactos de cada una de ellas: efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, incardinación en la estrategia territorial de la Comunitat Valenciana (PATRICOVA, PATFOR, etc.), etc.*

*Que una vez revisado el “Borrador de la modificación puntual del Plan Parcial del Sector Industrial “Salinetes”, T.M. Novelda” y el “Documento inicial estratégico del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector Industrial “Salinetes”, T.M. Novelda”, consideramos que la modificación planteada en la Modificación Puntual del Plan Parcial, resuelve de forma más positiva la afección ambiental de la Rambla del Pastor, así como la ubicación en su extremo sur de la zona verde, donde actualmente existen varias fincas con presencia de arbolado en forma de pinadas, arbolado que en gran medida podría conservarse.*

*Por lo tanto, tras revisar la documentación para la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector Industrial “Salinetes”, T.M. Novelda, consideramos adecuada la documentación presentada, por lo que no existe objeción, desde el punto de vista ambiental, a dar continuidad al procedimiento iniciado.*

*Emito el presente informe para ponerlo en su conocimiento a los efectos oportunos.”*



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

Plaza de España, 1 (03660)  
Telf: 965 60 26 90  
CIF: P0309300B / DIR3: L01030937

De conformidad con el informe emitido por el Arquitecto Municipal de fecha 23 de mayo de 2022, la justificación de la propuesta se concreta en:

*“La justificación se basa en la modificación de la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable delimitada en el Plan Parcial del Sector “Salinetas” de las N.N.S.S. de Planeamiento del municipio de Novelda y que se concreta en:*

*Compatibilizar la ordenación del sector con la implantación de una Plataforma Logística Intermodal (PLI) y con el uso logístico.*

*Integrar de mejor manera la “Rambleta del Pastor” en la infraestructura verde, reubicando las zonas verdes en una posición central.*

*Rediseñar la red viaria para conseguir una mejor circulación y funcionalidad en el sector.*

*Proponer manzanas industriales-logísticas de mayor superficie para dar respuesta a la gran demanda existente en el municipio y colindantes para este tipo de suelos de uso logístico e industrial, con las conexiones necesarias con su entorno, tanto viarias, como ferroviarias y de servicios e infraestructuras dotacionales.”*

El Arquitecto Municipal concluye en su informe lo siguiente:

*De acuerdo con el informe del técnico de Medio Ambiente, y teniendo en cuenta la documentación aportada por el interesado, y lo establecido en el 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, así como los criterios establecidos en el Anexo VIII del citado decreto, el Borrador de Modificación del Plan Parcial del sector “Salinetas” del municipio de Novelda y el Documento de Inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (DIE) que lo acompaña, no presenta efectos significativos sobre el medio ambiente.*

.....  
*Por todo lo expuesto en el presente informe, el técnico que suscribe considera viable el Borrador de Modificación del Plan Parcial del Sector “Salinetas” que se propone.”*

Por la Comisión Ambiental y Territorial del Ayuntamiento de Novelda de 30 de mayo de 2022 se acordó tramitar la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica redactada, en relación con la “Modificación puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector Industrial “Salinetes” y someter el documento que contiene el borrador del Plan y el documento inicial estratégico a consultas de las administraciones Públicas afectadas, de acuerdo con el artículo 50.1, apartado b) del TRLOTUP y personas interesadas.

Durante el plazo de información pública se presentó alegaciones por los siguientes interesados:

- Don Pablo José Sánchez Blanco, provisto con DNI nº 45.280.340-X, en nombre y representación de la mercantil LEVANTINA Y ASOCIADOS DE MINERALES S.A.U. con fecha 5 de agosto de 2022.
- D<sup>a</sup> Dorotea López Poveda, con fecha 6 de septiembre de 2022.



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

Plaza de España, 1 (03660)  
Telf: 965 60 26 90  
CIF: P0309300B / DIR3: L01030937

Así mismo se han recibido los siguientes informes sectoriales:

- En fecha 12 de julio de 2022, se recibe informe del ingeniero técnico forestal de la demarcación de Crevillente en relación al trazado de la vía pecuaria “Colada de la Mola” de la Dirección Territorial de Alicante de la Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica. En dicho informe se concluye que se informa favorablemente por no haber afección a la colada al respetarse su trazado.

- En fecha 13 de julio de 2022, se recibe informe de la Excma. Diputación Provincial de Alicante, donde concluyen que el desarrollo urbanístico del sector no tiene incidencia en ninguna de las carreteras que titula la Excma. Diputación Provincial de Alicante en dicho termino municipal, poniendo en nuestro conocimiento que la CV- 832 es de titularidad municipal, tras su cesión formal, correspondiendo la titularidad de la CV- 820 a la Generalitat Valenciana.

- En fecha 22 de agosto de 2022, se recibe informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante. Dentro del apartado III. Consideraciones Territoriales, en su consideración TERCERA, indican:

*“1. La propuesta deberá contener información suficiente acerca del Programa de Actuación Integrada que se tramitó junto a la homologación y plan parcial, en cumplimiento de la obligación contenida en la ley al amparo de la cual se tramitó de simultánea programación de los terrenos reclasificados. Téngase en consideración que, si el programa ha sido resuelto, el principio general es el de la simultánea desclasificación del suelo, a no ser que el acuerdo de resolución el Ayuntamiento, siempre de manera motivada, justificara las razones por las cuales no debía producirse la desclasificación del ámbito territorial delimitado por el plan parcial modificativo.*

*2. La propuesta que se plantea corresponde a una modificación del planeamiento vigente. En consecuencia, deberá justificarse el mantenimiento del estándar dotacional global, tal como reclama el artículo 67.3 del TRLOTUP.*

*3. El borrador del plan no describe con precisión las modificaciones que se pretenden establecer en las condiciones de integración y conexión del plan parcial vigente. Téngase en consideración que el artículo 21.1.j) del TRLOTUP incorpora a la ordenación estructural las condiciones de desarrollo de los sectores de planeamiento urbanístico. Y en el anexo V del mismo texto legal, al establecer el contenido de las fichas de gestión (que son elementos de la ordenación estructural) se incorporan a las mismas las condiciones de integración y conexión de la actuación integrada.”*

Con fecha 20 de mayo de 2024 se incorpora al expediente un nuevo borrador del Plan y el documento inicial estratégico elaborado por el Arquitecto municipal con el objetivo de actualizar y mejorar la solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector Industrial “Salinetes” del T.M de Novelda, promovido por este ayuntamiento en febrero de 2022.

La motivación para la nueva alternativa es adecuar el Plan Parcial del Sector “Salinetas” de Novelda, desde el punto de vista económico, a las necesidades industriales actuales como respuesta a una demanda creciente de industrias de grandes superficies, ya sea para almacenamiento o fabricación.



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

Plaza de España, 1 (03660)  
Telf: 965 60 26 90  
CIF: P0309300B / DIR3: L01030937

Las anteriores alternativas cumplen con las necesidades actuales, pero se considera que con las mejoras planteadas se consigue mejorar los objetivos del sector, haciendo más atractiva la oferta de suelo industrial en esta zona.

El nuevo borrador del Plan da respuesta a los informes sectoriales emitidos por las Consellerias, no estimándose necesario dar respuesta a las alegaciones presentadas por los interesados porque, a juicio de la que suscribe, la modificación de los documentos requiere un nuevo trámite de consultas.

De conformidad con el artículo 48.c.1. del 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 (TRLOTUP), el órgano ambiental y territorial en el presente supuesto es el Ayuntamiento de Novelda, al tratarse de una modificación del Plan Parcial SAU/R3, aprobado, desarrollado y urbanizado, afectando por tanto, exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano.

Resulta de aplicación la normativa contenida en los artículos 48 y ss. del 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 (LOTUP), así como el art. 5 del Reglamento de la Comisión Ambiental y Territorial del Ayuntamiento de Novelda, aprobado en sesión plenaria de 1 de diciembre de 2021 en cuanto a la determinación del órgano competente.

**La Comisión Ambiental y Territorial del Ayuntamiento de Novelda, tras breve deliberación, por unanimidad de asistentes ACUERDA:**

**PRIMERO.-** Tramitar la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica redactada, en relación con la “Modificación puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector Industrial “Salinetes” del T.M. Novelda” puesto que el Ayuntamiento ostenta la condición de órgano ambiental y territorial, al enmarcarse la modificación en lo dispuesto por el artículo 48.c.1 del 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 (TRLOTUP).

**SEGUNDO.-** A dichos efectos, someter el documento que contiene el modificado del borrador del Plan y el nuevo documento inicial estratégico a consultas de las administraciones Públicas afectadas, de acuerdo con el artículo 50.1, apartado b) del TRLOTUP y personas interesadas por un plazo mínimo de treinta días hábiles, al tratarse de una modificación que afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano.

**TERCERO.-** Entender que ostentan la condición de administraciones públicas afectadas la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio y a la Conselleria de Innovación, Industria Comercio y Turismo y en consecuencia con ello, remitir la documentación citada a las mismas para que, se pronuncien en el plazo de consultas señalado. Entender como personas interesadas los titulares catastrales de las parcelas afectadas por la modificación puntual.



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

Plaza de España, 1 (03660)  
Telf: 965 60 26 90  
CIF: P0309300B / DIR3: L01030937

**CUARTO.-** Insertar en la web municipal la documentación señalada para su general conocimiento.

**QUINTO.-** Una vez recibidos los pronunciamientos de las Administraciones Públicas y personas interesadas, o en su caso, transcurrido el plazo establecido sin que se haya recibido el pronunciamiento, se elaborará el oportuno documento que sea procedente, en virtud de lo dispuesto por el artículo 53.2 del TRLOTUP, el cual deberá ser remitido al órgano sustantivo.

Vº Bº

La Presidenta de la Comisión  
Concejala Delegada

La Secretaria de la Comisión  
Secretaria Accidental