



<b>APROBACIÓN</b>	<b>INICIAL:</b>	Pleno de fecha 29 de diciembre de 2005
	<b>FINAL:</b>	Resolución de la Dirección Gral. de Ordenación del Territorio de fecha 1 de octubre de 2008
<b>PUBLICACIÓN</b>	<b>BOP:</b>	n.º 207 de fecha 28 de octubre de 2008
<b>ENTRADA EN VIGOR</b>	<b>15 días de su publicación</b> , el 14 de noviembre de 2008	

## **NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL SECTOR PLA-SALINETAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

### **GENERALIDADES**

#### **Artículo 1. Objeto**

El objeto de la presente ordenación es el establecimiento de las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan Parcial del Sector "Salinetas" de Novelda (Alicante).

#### **Artículo 2. Ámbito Territorial**

Las presentes ordenanzas serán de aplicación para las actuaciones que se realicen dentro del ámbito del sector delimitado según la documentación gráfica correspondiente.

#### **Artículo 3. Terminología**

La definición y conceptos utilizados en estas Normas Urbanísticas coinciden con las del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana. Cuando se remita a la definición o determinación de las NN.SS. Se indicará de forma expresa

#### **Artículo 4. Vigencia**

La vigencia de estas ordenanzas es igual a la del Plan Parcial al que pertenecen, y será indefinida mientras no se produzca la aprobación definitiva de su revisión o modificación. La entrada en vigor del Plan Parcial se producirá a los 15 días de la publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan Parcial con transcripción de sus Normas Urbanísticas.

#### **Artículo 5. Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y actividades comerciales**



-Las actividades serán calificadas de esta manera en función de lo dispuesto en el Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre y en las Instrucciones de Conselleria de Gobernación 1/83 de 25 de enero y 2/83 de 19 de julio.

Para su autorización se estará a lo dispuesto en dicha legislación así como en las presentes ordenanzas.

-Las actividades comerciales en sus diferentes consideraciones, conforme al Decreto 256/94 de la Generalitat Valenciana, se adecuarán a éste, a la Ley 8/86 de la Norma y a la 7/96 del Estado.

### **Artículo 6. Segregación de parcelas**

a) Todo el ámbito es obligatoriamente reparcelable.

b) En tanto no se produzca la reparcelación, no se admite la segregación de fincas.

c) Las parcelas resultantes de la reparcelación han de cumplir las condiciones establecidas para la parcela mínima y alcanzar la condición de solar con las obras previstas.

### **Artículo 7. Normas comunes a todas las zonas**

#### 1. Régimen urbanístico del suelo

La Edificación en cada zona se regirá por las normas comunes que a continuación se relacionan, junto con las normas específicas que corresponden a la zona en que esté situada cada parcela.

#### 2. Coeficiente de edificabilidad neta

Toda parcela edificable tendrá la edificabilidad máxima que se fija en las Normas Urbanísticas de cada zona.

#### 3. Aparcamientos

Las edificaciones dispondrán de la siguiente dotación de aparcamientos:

-1 plaza por 150 m<sup>2</sup> t de uso industrial

-Para su uso terciario, 1 plaza cada 25 m<sup>2</sup> construidos o 100 m<sup>2</sup> de superficie de venta.

-Para otros usos se estará a lo dispuesto en el anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y/o en el Plan General.

#### 4. Estudio de detalle

Podrán redactarse Estudios de Detalle con las finalidades que establece el artículo 26 del L.R.A.U. siempre que en los casos de ordenación de volúmenes se realice para manzana completa.



Los Estudios de Detalle de ordenación de volúmenes podrán modificar las condiciones volumétricas, siempre que no superen la altura medida en metros, fijada por la normativa particular.

#### 5. Usos del Suelo

La superficie de la edificación destinada a uso terciario no podrá ser superior al 35% de la edificabilidad total del sector. No obstante, la edificabilidad de una parcela podrá destinarse a uso terciario en su totalidad siempre y cuando se encuentre por debajo del 35% referido anteriormente.

#### 6. Agrupaciones Industriales

Se permiten las agrupaciones industriales en los términos previstos en el artículo 44.5 de las Normas Urbanísticas de las NNSS de Novelda.

#### 7. Criterios de Parcelación

Sin perjuicio de las parcelas mínimas establecidas para cada Zona de Ordenación, en la Zona INA1, conformada por siete manzanas de diferentes superficies, cada manzana podrá parcelarse con un mínimo de cuatro parcelas, con una tolerancia dimensional del 3% respecto a la parcela mínima.

Mediante modificación de estas normas se admiten por manzanas completas el cambio de parcela mínima de las diferentes Zonas.

#### 8. Otras condiciones

Todo lo regulado en este Plan Parcial quedará sujeto a lo previsto en las NN.SS.

### **Artículo 8. Zonas de ordenación**

Este Plan Parcial diferencia las siguientes zonas de ordenación:

- Edificación aislada industrial grado 1 (INA 1)
- Edificación aislada industrial grado 2 (INA 2)
- Edificación aislada industrial grado 3 (INA 3)
- Usos dotacionales

### **Artículo 9. Zonas de protección**

#### a) Infraestructuras ferroviarias

Se estará a lo dispuesto en la Ley 39/2003, de 17 noviembre del Sector Ferroviario y en el RD 2387/2004 de 30 de diciembre, Reglamento del Sector Ferroviario. En los planos de ordenación estructural se grafían las zonas de dominio público, línea límite de edificación y zona de protección, con 8 m., 50 m. y 70 m. respectivamente desde la arista exterior de la explanación.



Conforme al artículo 25.2 RD 2387 en la zona de dominio público sólo podrán realizarse obras e instalaciones cuando sean necesarias para la protección del servicio ferroviario o cuando se requieran para la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera, previa autorización del administrador de la infraestructura ferroviaria.

En la zona de protección conforme al artículo 26 del RD 2387, no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario.

#### b) Red viaria

Para las carreteras del estado se estará a lo regulado en la Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras y en el RD 1812/1994 de 2 de septiembre, Reglamento General de Carreteras.

Para las carreteras de la Comunidad Valenciana se estará a lo regulado en la Ley 6/1991 de 27 de marzo de carreteras de la Comunidad Valenciana. Este Plan fue aprobado provisionalmente con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 14/2005 de la Generalitat Valenciana que modifica algunos artículos de la Ley 6/1991. No obstante el Plan Parcial se adecúa a las condiciones impuestas en la Ley 14/2005 salvo en lo referente a que las zonas de protección de la carretera no computen a efectos de las reservas mínimas dotacionales exigidas por la legislación urbanística; no obstante se ajustan a las dotaciones exigidas por la Ley Urbanística Valenciana.

### **Artículo 10. Justificación de cumplimiento de la homologación**

La homologación modificativa del sector establece:

Ficha: homologación del sector "Salinetas".

#### Ordenación estructural

##### a) De la red viaria

Viaria: vía pecuaria.

Se excluye del ámbito de 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 artículo 4.1. de la Ley 10/2004.

Conforme al artículo 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.

Viaria: Autovía A-31

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.

Rambla:



Se excluye del ámbito la rambla existente con una superficie de 0,96 has.

b) Delimitación sectorial: clasificación y calificación

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 le artículo 17.2 RPCV.

(\*) El límite incluye el vial de servicio de la A-31.

c) Establecimiento de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento tipo: 0,344 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Área de reparto: 154,56 has.

Uso global: industrial.

Usos compatibles: terciario y rotacional.

Usos prohibidos: residencial.

Sistema de ordenación: edificación aislada.

Tipología: bloque exento.

d) 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 cruce 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.

• Recursos energéticos:

Se deberá dimensionar una infraestructura eléctrica suficiente que permita dotar de



suministro eléctrico sector, infraestructura que habrá de preverse conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, desarrollado a través de las correspondientes instrucciones técnicas complementarias, y concretamente a través de la ITC-BT10, que determina el grado de electrificación en función de los lugares de consumo, distinguiéndose entre espacios destinados principalmente a viviendas, industria, comercio o servicios generales, y la ITC-BT9 respecto a las instalaciones de alumbrado exterior. 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 este forma cumplimiento a lo establecido reglamentariamente en cuanto a la calidad de suministro que se ha de mantener.

- 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 un nueva depuradora).

- 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.

- Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento:

Debe solicitarse autorización al ADIF para realizar cualquier actuación en las zonas protegidas de ferrocarril.

El paso superior sobre la actual línea férrea y el futuro AVE, que sirve para conectar el sector con la red de caminos al norte, deberá ser sufragado por el promotor, presentando un proyecto específico de los accesos. Será el ADIF quien fije el gálibo sobre la calzada, así como las características de la estructura de modo que los estribos de la estructura no ocupen la zona de dominio público.

#### e) Condiciones medioambientales

Serán las especificadas en el Estudio de Impacto Ambiental realizado, con las siguientes especificaciones:

- Generales:

Se prohibirá la localización de industrias en el ámbito del sector que no están 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



Excmo. Ayuntamiento de

## **Novelda**

---

Ambiental positiva, como condición indispensable para la obtención de las correspondientes licencias de obras y de actividad.

El ayuntamiento velará por la legalidad de todas las actividades instaladas en su término municipal, 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.

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.

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.

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.

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.

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.

- **Ramblas:**

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 del Colegials.

Deberá realizarse estudio hidráulico de la rambla que circula por el sector.

La rambla pertenecerá al sistema de espacios no edificables, no incluyéndose en el sector.

El proyecto de urbanización presentará un proyecto que plantee una mejora de las condiciones de drenaje en la zona afectada, con objeto de minimizar el riesgo 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.

- **Vía férrea:**

Se deberá establecer un área de amortiguación entre el espacio residencial y la vía férrea, a fin de disminuir el impacto sonoro.

En las áreas próximas a la vía férrea deberán establecerse condiciones de la edificación que condicionen el aspecto sonoro a fin de minorizar impactos.

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.

- **Vía pecuaria:**

Deberá quedar señalizada convenientemente de forma que quede clara su condición de vía pecuaria.

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.

La titularidad de los terrenos de la vía pecuaria seguirá correspondiendo a la Generalitat Valenciana.

**f) Condiciones de parcelación y edificación.**

-El índice de edificabilidad bruta no será superior a 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

-En la edificabilidad máxima para la superficie bruta del sector no se incluye la correspondiente a equipamientos públicos.

-Al menos el 5% de la superficie construible se destinará a uso terciario, que no podrá ser superior al 35%

-La altura máxima no será superior a 3 plantas y 15 m. (18m. a cumbre)

**g) Planeamiento de desarrollo**

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.

**h) Cesiones de la red secundaria**

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.

**i) Condiciones de programación**

El sector se desarrollará en una sola unidad de ejecución.