



Excmo. Ayuntamiento de
Novelda

Urbanismo y Planeamiento



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR “SALINETAS” DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE NOVELDA

SITUACIÓN: SECTOR “SALINETAS”

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NOVELDA

ARQUITECTO: ABEL AVENDAÑO PÉREZ

FECHA: SEPTIEMBRE 2024

ÍNDICE

1. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

A. MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN

- 1.1. Datos generales.**
- 1.2. Situación y delimitación.**
- 1.3. Antecedentes urbanísticos.**
- 1.4. Objeto, conveniencia y oportunidad de su formulación.**

2. CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO

2.1. Situación y delimitación

2.2. Condiciones naturales del territorio

- 2.2.1. Topográfica.
- 2.2.2. Climáticas.
- 2.2.3. Litológicas.
- 2.2.4. Hidrológicas.

2.3. Usos del suelo y vegetación

- 2.3.1. Usos del suelo
- 2.3.2. Vegetación

2.4. Edificaciones e infraestructuras existentes

- 2.4.1. Edificaciones existentes
- 2.4.2. Infraestructuras existentes
 - Red Vialia.
 - Red de Agua Potable.
 - Red de Saneamiento.
 - Red de Suministro de Energía Eléctrica.
 - Red de Alumbrado público.
 - Red de Telecomunicaciones.
 - Red de Suministro de Gas.

2.5. Aprovechamientos potenciales

2.6. Estructura de la propiedad del suelo

3. CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO ORDENADO

3.1. Condiciones del planeamiento superior. Condiciones de la ordenación

3.2. Política de inversiones públicas

3.3. Afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial

- 3.3.1. Zonas de protección y servidumbre.

ÍNDICE

- A. Afecciones de carreteras.
 - B. Afecciones de red ferroviaria.
 - C. Afecciones del “Barranc del Colegials”.
 - D. Servidumbre de Vía Pecuaria “Vereda de la Mola”.
- 3.3.2. Afecciones de las cartografías temáticas y demás cartografías de riesgos potenciales sobre el ámbito del sector.
- A. 10.1. Riesgo de inundaciones.
 - B. 10.2. Vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas por actividades urbanísticas.
 - C. 10.3. Afecciones que inciden en la planificación territorial y urbanística.
 - D. 10.4. Litología, aprovechamiento de rocas industriales y riesgos de deslizamientos.
 - E. 10.5. Suelo forestal (PATFOR).
 - F. 10.6. Paisajes protegidos.
 - G. 10.7. Sismicidad y riesgo sísmico.

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1. CONDICIONANTES, OBJETIVOS Y DIRETRICES DEL PLAN PARCIAL**
- 2. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA SELECCIONADA**
 - 2.1. Alternativa 0**
 - 2.2. Alternativa 1**
 - 2.3. Alternativa 2**
 - 2.4. Alternativa 3**
 - 2.5. Alternativa 4**
 - 2.6. Justificación de la propuesta seleccionada**
- 3. CRITERIOS DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN EN EL TERRITORIO**
 - 3.1. Afecciones**
 - 3.2. Conexión a infraestructuras y servicios urbanos**
- 4. ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**
 - 4.1. Determinaciones actuales de las Normas Subsidiarias sobre el ámbito de la actuación**
 - 4.2. Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio**
- 5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA E INFORMACIÓN URBANÍSTICA DE LOS PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR**
 - 5.1. Zonas de Ordenación**
- 6. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DOTACIONALES**

ÍNDICE

6.1. Elementos de la Red Primaria

6.2. Elementos de la Red Secundaria

6.2.1. Red Vial

6.2.1.1. Secciones viarias

6.2.1.2. Justificación de adecuación a los estándares de anchura viaria definidos en el Anexo IV del TRLOTUP

6.2.2. Red carril bici

6.2.3. Red de Zonas Verdes y Espacios Libres

6.2.4. Equipamientos y Dotaciones

6.2.5. Plazas de aparcamiento

6.2.6. Resumen Reservas de Suelo Dotacional Público

6.2.7. Justificación apartada 8 del punto III del Anexo IV. Modificación de Planes, del TRLOTUP

7. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

8. DELIMITACIÓN DE ÁREAS QUE PUEDAN SER OBJETO DE ORDENACIÓN MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE

9. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

9.1. Ficha de Planeamiento

9.2. Ficha de Gestión

10. INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES

11. CONTESTACIÓN A LOS INFORMES SECTORIALES RECIBIDOS EN FASE DE TRAMITACIÓN DEL DIE Y DEL BORRADOR DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

10.1. Informe en materia de vías pecuarias

10.2. Informe en materia de carreteras

10.3. Informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante

12. SÍNTESIS ORDENACIÓN

C. DOCUMENTOS ANEXOS Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

1. Estudio de impacto por razón de género

2. Informe de impacto en la infancia, adolescencia y familia

3. Estudio-Memoria viabilidad económica

4. Memoria de sostenibilidad económica

D. PLANOS DE INFORMACIÓN

- I-1. Situación comarcal y municipal
- I-2. Topográfico e infraestructuras existentes. Usos y aprovechamientos actuales.
- I-3. Catastral. Parcelas afectadas
- I-4. Cartografía temática ICV
- I-5. Clasificación del suelo según la Homologación aprobada

2. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

E. NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

F. FICHAS URBANÍSTICAS DE SUBZONA

G. PLANOS DE ORDENACIÓN

- 1. Ordenación estructural e Infraestructura Verde según la Homologación aprobada.
- 2. Ordenación pormenorizada. Asignación de destinos urbanísticos del suelo. Subzonas de ordenación.
- 3. Reservas dotacionales públicas de la Red secundaria. Zonas verdes, equipamientos y red viaria.
- 4. Reservas dotacionales públicas. Red viaria. Alineaciones y rasantes. Secciones tipo.
- 5. Ordenación pormenorizada. Asignación de destinos urbanísticos del suelo. Subzonas de ordenación. Superficies y edificabilidades.
- 6.1. Secciones transversales tipo.
- 6.2. Secciones transversales tipo.
- 7. Delimitación del Área de Reparto y de la Unidad de Ejecución.
- 8. Infraestructura Verde Municipal. Estado propuesto.

1. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

A. MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Objeto y alcance.

La redacción de la presente Modificación de Plan Parcial tiene por objeto el cambio en el desarrollo pormenorizado de las determinaciones establecidas en el Plan Parcial aprobado en fecha 29 de diciembre de 2005 para el Sector "Salinetas" de uso industrial del suelo urbanizable.

La modificación se ajustará a las determinaciones del Plan Parcial aprobado, pero integrará las actualizaciones e innovaciones del actual marco normativo, al amparo de lo establecido en el artículo 40 y en el Anexo IV 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, (en adelante TRLOTUP). El presente documento seguirá el siguiente esquema de desarrollo:

1. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

- A. MEMORIA INFORMATIVA
- B. MEMORIA JUSTIFICATIVA
- C. DOCUMENTOS ANEXOS Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS
- D. PLANOS DE INFORMACIÓN

2. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

- E. NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN
- F. FICHAS DE SUBZONA
- G. PLANOS DE ORDENACIÓN

1.2. Antecedentes urbanísticos.

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 nº 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 nº: 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. Acompañaba 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 $0,3446\text{ m}^2/\text{m}^2$.

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

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

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

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

Los restantes $14.988,72\text{ m}^2$ 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^2 (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.

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA

1. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

A) MEMORIA INFORMATIVA



Planeamiento vigente Homologación y Plan Parcial "Sector Salinetas"

1.3. Conveniencia y oportunidad de su formulación.

El promotor de la Modificación de Plan Parcial es el Ayuntamiento de Novelda, siendo una iniciativa municipal amparada por el Decreto Legislativo 1/2021, habiéndose iniciado y finalizado conforme a esta ley el inicio de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, mediante el Documento Inicial Estratégico y un borrador del plan, todo ello con el fin de establecer la asignación del órgano ambiental, sustantivo y promotor, siendo el propio ayuntamiento el órgano que asume estas tres figuras.

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.

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.

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.

1.4. Condiciones de la ordenación vigente

Las condiciones de ordenación del Sector "Salinetas", son los que aparecen recogidos en la correspondiente ficha que se establecieron en el Documento de Homologación del citado sector, y que, a continuación, se reproduce:

FICHA DE HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR "SALINETAS"	
1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
a) De la red Víaria	
Víaria: Vía Pecuaria	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
Víaria: Autovía A-31	Se incluye como Red Víaria 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.

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA

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 el art. 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: 0,3446 m ² /m ² . Área de Reparto: 154,56 has
d) Uso global: Industrial Usos compatibles: Terciario y Dotacional Usos prohibidos: Residencial
Sistema de ordenación: Edificación aislada Tipología: Bloque exento.
e) Condiciones de integración y conexión
<p>Generales:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>f) Condiciones medioambientales</p> <p>Serán las especificadas en el Estudio de Impacto Ambiental realizado, con las siguientes especificaciones:</p> <p>Generales:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 sujetas 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. - 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.

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA

1. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

A) MEMORIA INFORMATIVA

- 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 dels Colegiats.
- 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 plantea 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.

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 condicione 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.

g) Condiciones de parcelación y edificación

- El índice de edificabilidad bruta no será superior a 0,35 m²/m².
- 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. (18 m a cumbre).

h) 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.

i) 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.

j) Condiciones de programación

El sector se desarrollará en una sola unidad de ejecución.

Algunos de las condiciones que aparecen en la ficha de homologación del sector son objeto de modificación, **pero no alteran los parámetros de la ordenación estructural.**

2. CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO

2.1. Situación y delimitación

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 km².

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 Monóvar 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 Bétíes) 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 Monóvar.
- 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.



Emplazamiento del "Sector Salinetas" dentro del municipio de Novelda

Se trata de una superficie de terreno de 1.545.601 m², 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 m² que lo atraviesa, ni el "Barranc dels Colegials" con una superficie de 9.629,33 m².

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. Condiciones naturales del territorio

2.2.1. Topográfica.

El sector tiene unos relieves suaves sensiblemente llanos, buzando hacia el oeste, siendo la cota de mayor orden de 274,35 m y la de menor orden de 239,30 m, es decir una diferencia máxima aproximada de cotas de 35,05 m. Esta diferencia se repite tanto en el eje de Oeste-Este como en el eje Norte-Sur, con una pendiente uniforme en ambos sentidos, y una diferencia entre cotas similar.

La característica principal es la modificación del estado natural del terreno por el abancalamiento sucesivo debido a la intervención del hombre, con el fin de implantar cultivos próximos a las zonas de escorrentías de aguas pluviales de este ámbito.

2.2.2. Climáticas.

Marco Climático.

La definición de los climas de la Comunidad Valenciana debe incluir necesariamente los dos rasgos más destacados, la benignidad térmica y la penuria pluviométrica. En efecto, los tipos de tiempo fríos son poco frecuentes y de escasa intensidad; la oscilación térmica, sin embargo, es algo elevada, consecuencia de la continentalidad respecto a los flujos del W. En cuanto a las precipitaciones de tipos de tiempo lluvioso apenas suponen una séptima parte de los días, pues las advecciones zonales, incluso las ciclónicas, apenas aportan precipitaciones apreciables. Se registran unos totales pluviométricos inferiores a los que caracterizan otros climas mediterráneos de similares latitudes, pero situadas a barlovento de los vientos marítimos del W.

La comarca del medio Vinalopó pertenece al sector más árido de la Comunidad Valenciana; con altas temperaturas (alrededor de 18°C de media anual) y escasas precipitaciones (unos 300 mm anuales) que le hacen formar parte del árido SE peninsular. La sequía estival se prolonga por la primavera y el otoño (sólo abril y octubre registran precipitaciones de alguna importancia). La explicación de esta penuria pluviométrica acusada hay que buscarla en su posición a sotavento, tanto de los vientos ábregos de componente W, como a los flujos mediterráneos del NE.

El Clima de Novelda es típicamente mediterráneo, siendo sus características más relevantes la escasez de precipitaciones y temperaturas medias elevadas, lo que conlleva una alta evapotranspiración y en consecuencia aridez, con todas las implicaciones que ello tiene en el medio.

Temperatura.

La temperatura de un determinado territorio viene determinada por factores regionales relacionados con la dinámica general de la atmósfera (latitud) y factores locales como son la altitud, la proximidad al mar, la orografía, etc. La figura siguiente muestra los datos recogidos en la estación meteorológica de Novelda.

	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Temperatura media (°C)	9.6	10.4	12.8	14.8	18.1	22.1	25.1	25.4	22.7	18.1	13.8	10.9
Temperatura min. (°C)	4.5	5.1	7.1	9.3	12.4	16.1	18.9	19.3	16.8	12.7	8.6	6
Temperatura máx. (°C)	14.7	15.8	18.5	20.4	23.8	28.1	31.3	31.5	28.6	23.6	19.1	15.8
Temperatura media (°F)	49.3	50.7	55.0	58.6	64.6	71.8	77.2	77.7	72.9	64.6	56.8	51.6
Temperatura min. (°F)	40.1	41.2	44.8	48.7	54.3	61.0	66.0	66.7	62.2	54.9	47.5	42.8
Temperatura máx. (°F)	58.5	60.4	65.3	68.7	74.8	82.6	88.3	88.7	83.5	74.5	66.4	60.4
Precipitación (mm)	23	25	26	38	33	20	6	11	38	61	41	33

La temperatura anual media del área se caracteriza por rondar los 17°C. Se observa en la zona una moderada variación estacional de la temperatura mensual media, que se traduce en la inexistencia de invierno meteorológico propiamente dicho (todas las medias mensuales son superiores a 8°C). Estos registros tan elevados de la temperatura son debidos a la gran insolación del área y a una reducida nubosidad típica del sector árido meridional de la Comunidad Valenciana. Las temperaturas medias del período estival son por lo general elevadas, produciéndose las máximas siempre en el período Julio-septiembre. En invierno, con una mayor estabilidad atmosférica, las condiciones térmicas quedan definidas por la influencia marítima -reseñar el papel que juega el Mediterráneo como regulador térmico-, alcanzándose unos promedios elevados, superiores a 10°C. La media del mes más frío, enero, es de 9,6°C, lo que es claro reflejo de la suavidad invernal.

Los meses más fríos son los de enero y febrero con temperaturas mensuales medias de alrededor de 10°C y los más calurosos los de julio y agosto con temperaturas mensuales medias que ronda los 25°C. La temperatura mínima registrada en la zona es de unos – 4°C y la temperatura máxima registrada supera los 44°C. Es necesario destacar también la importancia que poseen las oscilaciones y amplitudes térmicas en los medios climáticos mediterráneos. Tanto interanualmente como dentro del propio día. Así se observa una amplitud térmica próxima a los 12°C entre los meses de invierno y de verano y dentro de un mismo día pueden observarse también amplitudes de este mismo orden entre el día y la noche. Las máximas absolutas más elevadas se relacionan con la invasión de aire cálido.

En superficie se forma una extensa depresión (baja sahariana) que fuerza la entrada de aire cálido y seco del desierto norteafricano, a lo que se une un régimen de vientos de poniente que eleva considerablemente las temperaturas superándose los 40°C y provocando las conocidas olas de calor.

Las temperaturas mínimas más extremas aparecen ligadas a olas de frío que tienen lugar cuando una dorsal anticiclónica se establece en el Atlántico. El continente queda sometido a un régimen de altas presiones ligado a un anticiclón de origen térmico, situado en superficie que ocasiona la entrada de vientos de N y NE que arrastran masas de aire siberiano o ártico muy frío. Normalmente en la zona estas olas de frío no suelen ir acompañados de nevadas o lluvias importantes. Si que estas olas de frío pueden ocasionar perjuicios muy graves en la agricultura, constituyendo uno de los riesgos más temibles para el cultivo.

Precipitaciones.

La Comunidad Valenciana, desde el punto de vista pluviométrico, se encuentra dentro de la región conocida como "Iberia Seca" ubicándose a sotavento de los vientos húmedos del oeste. El municipio de Novelda, queda integrado en el "Sudeste Mediterráneo", caracterizado por el paso de la isoyeta de 300 mm. La precipitación total anual que se registra no rebasa 350 mm. (335,1 mm.).

Por tanto, se puede caracterizar el clima por una acusada indigencia pluviométrica. Las altas temperaturas y las escasas precipitaciones determinan que la zona objeto de este estudio forme parte del sector árido de la Comunidad Valenciana.

La distribución de lluvias a lo largo del año es muy irregular, existiendo dos máximos de precipitación: uno relativo en primavera y otro absoluto a principios de otoño; estos dos máximos son típicos de situaciones con vientos de levante propios del sur de la Comunidad Valenciana. El máximo absoluto de otoño se relaciona con situaciones atmosféricas de gota fría en altura y vientos de levante en superficie. Los meses menos lluviosos son los de invierno, en los cuales los anticiclones que afectan a la Península Ibérica desvían las borrascas hacia el norte y en verano cuando las lluvias se producen por procesos atmosféricos convectivos locales. El mes más lluvioso tiene una precipitación media de alrededor de 43 mm y el mes más seco de 5 mm. La intensidad puede llegar a ser muy elevada en las situaciones de gota fría, en las cuales se han registrado intensidades de hasta 50 mm/h.

El número de días de lluvia al año, es reducido y oscila entre 30 y 50; en general las precipitaciones suelen ser breves, pero con frecuencia se producen en forma de chaparrones. 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.

Las nevadas son escasas. En la zona la media es de 0,1 nevadas por año. En cuanto a las tormentas estas se registran con una media de 4,3 tormentas por año y las granizadas 1,2 por año.

Humedad Atmosférica.

La humedad absoluta varía en la zona entre los 6,2 y los 17,9 mm de mercurio de tensión de vapor.

En los meses de invierno la humedad absoluta ronda los 6-8 mm de mercurio de tensión de vapor, mientras que en primavera y verano la humedad absoluta se sitúa siempre por encima de los 10 mm de mercurio de tensión de vapor, registrándose los máximos en el mes de agosto, con humedades absolutas cercanas a los 20 mm de mercurio de tensión de vapor y una media mensual de 17,8 mm de mercurio.

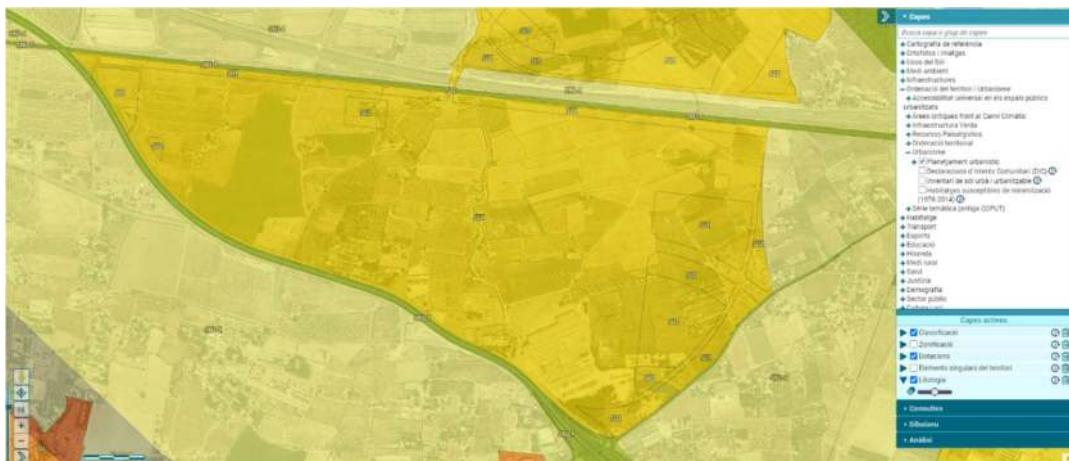
La humedad relativa está comprendida entre 50,10 % y 78,30 % sobre el punto de rocío. La humedad relativa media del año es del 64,60 %, siendo la variabilidad de la humedad media mensual muy baja, ya que está comprendida entre 61,90 % y el 68 %.

Vientos.

La estación meteorológica más cerca al área de estudio, de la que se disponen datos de dirección y velocidad del viento fiables es la del Altet. En la citada estación meteorológica los vientos dominantes son de dirección E (17 %), seguidos de vientos de dirección W (10 %), siendo la frecuencia de los vientos de los demás cuadrantes menor del 10 % y presentándose calmas con una frecuencia del 20 %. La velocidad media del viento es del alrededor de 18'3 Km/h, registrándose rachas esporádicas de velocidades superiores a los 30 Km/h. En invierno y otoño el viento dominante es de componente W y en verano y primavera de componente E. Debido a la proximidad al mar y cuando las condiciones atmosféricas generales lo permiten se desarrollan en la zona vientos locales, los cuales son más frecuentes en la primavera y el verano. Estos vientos locales de dirección tierra-mar se denominan brisas cuando el sentido es del mar hacia la tierra y terral cuando son del sentido contrario. Las brisas se desarrollan durante el día y sobre todo a partir del mediodía, mientras que el terral aparece durante la noche. Se trata de vientos de dirección perpendiculares a la costa y de velocidad que raramente exceden los 20 Km/hora. Son muchos los factores a tener en cuenta cuando se pretende determinar la capacidad de dispersión de la contaminación atmosférica en una zona, además de que alguna de las variables que intervienen son de difícil cuantificación. En el atlas climático de la Comunidad Valenciana se clasifica la zona de Novelda del Cid como de capacidad de dispersión de la contaminación atmosférica baja.

2.2.3. Litológicas.

La caracterización del suelo reflejada en el plano de "Litología" del Visor Cartográfico de la Generalitat Valenciana, se muestra en la siguiente imagen:



Como se aprecia en esta imagen todo el sector viene afectado por la misma caracterización litológica siendo esta la de "Coluvión".

Por tanto, se trata de un tipo de terreno sedimentario formado a partir de un depósito geológico por la acumulación de materiales sueltos y estratificados, debido a la acción de la gravedad, siendo estos fragmentos de roca, tierra y otros sedimentos que han sido transportados hacia abajo por procesos como la caída, el deslizamiento, o el flujo superficial de agua. En este caso y debido a los barrancos de escorrentía detectados en el ámbito, se puede concluir que, en términos más específicos, el coluvión de este ámbito se ha producido por el proceso geomorfológico de "Flujo de detritos", que son mezclas de agua y sedimentos que fluyen cuesta abajo, especialmente en períodos de lluvia intensa.

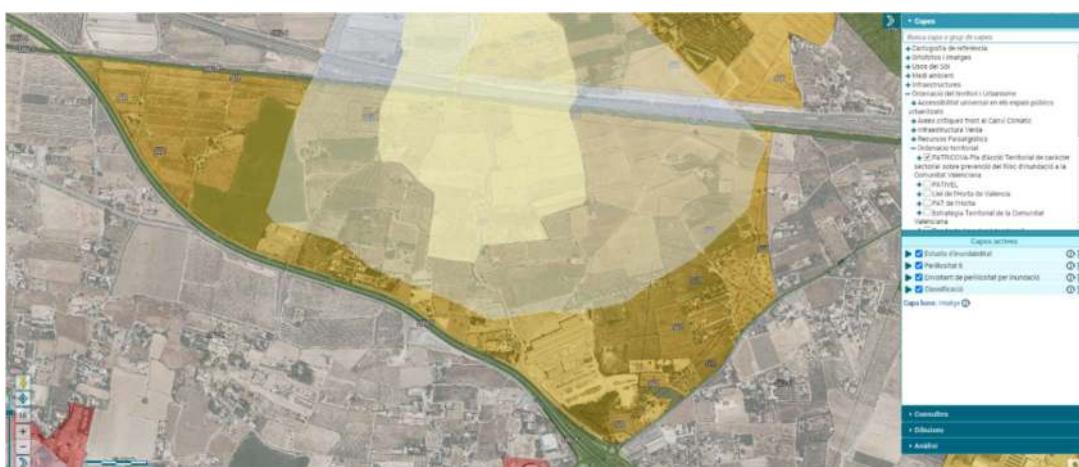
2.2.4. Hidrológicas.

Aqua superficial.

La zona de estudio forma parte de la cuenca del río Vinalopó por su margen izquierda. No se observan dentro de la delimitación del sector cauces definidos por los que circule el agua de escorrentía superficial. Así pues, el drenaje de la escorrentía se realiza por arroyada difusa por las parcelas y a través de los drenajes de los cultivos existentes y posiblemente utilizando los caminos existentes algunos de los cuales ocupan una posición deprimida respecto a los cultivos circundantes. En cambio, sí se identifica el "Barranc del Colegials" que, a pesar de encontrarse fuera de la delimitación del sector, sí se encuentra dentro del ámbito, y es una clara prueba del flujo superficial procedente de las aguas pluviales recogidas por la Sierra del "Cid", siendo las parcelas en esta ocasión las que respetan su trazado y no invaden su recorrido.

Cabe citar que al norte de la actuación discurre la vía del ferrocarril que actúa como barrera frente a la escorrentía superficial que proviene de los relieves del Norte del municipio y que atraviesan dicha barrera a través de pasos inferiores de las vías, a modo de drenajes, pudiendo identificar tres drenajes relevantes a través de todo el recorrido.

Estas aguas vienen reflejadas en los planos de inundabilidad del PATRICOVA, tal y como se muestra en la siguiente imagen.



En ella se puede apreciar que el riesgo se desarrolla con la forma de un abanico en dirección al río Vinalopó, clasificándolo como "Peligrosidad 6. Frecuencia baja" (a 500 años) y con un calado bajo (< 0,80 m), concentrados este a los albores del "Barranc del Colegials" (color amarillento central) y siendo el resto del abanico de afección las zonas de envolvente de peligrosidad de inundación, sin clasificación concreta, siendo pues una estimación.

Por otro lado, el río Vinalopó realiza un recorrido próximo a los 110 km, desde su nacimiento en el Rincón del Bodí, en el término municipal de Bocairent (Valencia), con una superficie total de cuenca de unos 1.700 km², con un comportamiento irregular a lo largo de su cauce, despareciendo en varias ocasiones y resurgiendo aguas abajo. A pesar de ser el ejemplo paradigmático de río rambla mediterráneo, su irregularidad interanual presenta unas cifras reducidas, debido al intenso aprovechamiento al que es sometido en cabecera, con lo que se acrecienta la influencia de las surgencias y descargas naturales en los caudales del río.

Aguas subterráneas.

La actuación proyectada se ubica en el extremo sur de la unidad hidrogeológica 08.50 Sierra del Cid y sobre áreas sin acuífero. La Sierra del Cid corresponde en general a una serie monoclinal buzante hacia el oeste. El acuífero principal está constituido por más de 200 m de calizas del Cenomaniense, siendo el impermeable de base las margas y margocalizas del Albienense.

Los límites hidrogeológicos del subsistema vienen definidos por la siguiente manera:

- Por el norte, los materiales terciarios del subsistema de Algueña-Maigmó se ponen en contacto con los margosos del Cretácico mediante una serie de fallas normales, por algunas de las cuales se ha inyectado el Trías, lo que sucede en La Rabosa o en la Rambla de los Molinos.
- Por el oeste, el subsistema viene delimitado perfectamente por los afloramientos triásicos de Elda-Novelda.
- Por el sur, la banda triásica de Monforte del Cid-San Vicente del Raspeig, debe continuar más hacia el oeste, para ponerse en contacto con el Trías de Novelda.
- Por el este, el límite es impreciso en su parte meridional, pero se supone la existencia del Trías Keuper bajo el Cuaternario de la Vega de Agost.

El acuífero más importante del subsistema es el de Serreta Larga de 50 km² de extensión y situado en la parte más meridional. Los restantes acuíferos (Sierras del Cid y de Pusa) no presentan prácticamente ningún interés por tratarse de estructuras colgadas a cotas demasiado elevadas. La alimentación del acuífero de Serreta Larga procede exclusivamente de la infiltración de la lluvia útil, se estima en 1 hm³/año.

La descarga se realiza exclusivamente por bombeos en los sondeos que captan el acuífero. Debido a la importancia de la sobreexposición a que viene estando sometido el subsistema, la magnitud de los bombeos es cada vez menor. Los datos más recientes de extracciones realizadas se estiman en 7 hm³/año.

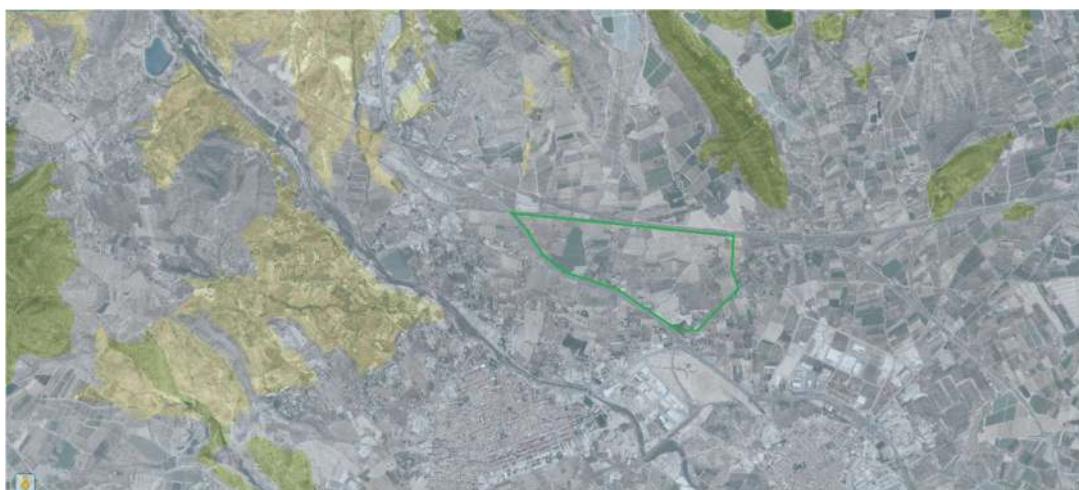
El sentido del flujo subterráneo es de dirección NO-SE hacia la zona de mayores explotaciones. La evolución del nivel piezométrico medido en los piezómetros existentes indica el grado de explotación que ha sufrido el acuífero cuyo nivel piezométrico que ha ocasionado su descendimiento. El limnograma de los piezómetros refleja, sin embargo, la rápida respuesta de los niveles después de aguaceros de intensidad moderada. Como es usual en los acuíferos sobreexplotados, los descensos en los niveles se van amortiguando con el paso del tiempo, debido al abandono de numerosos pozos en los que los costes de elevación se hacen prohibitivos.

Existe, por tanto, una importante sobreexplotación y el balance hídrico es deficitario. Los recursos máximos del subsistema son equivalentes al valor de la alimentación, es decir, 1 hm³/año, y las reservas explotables, considerando la gran profundidad a la que se encuentra el agua, podrían estimarse a unos 100 hm³ como aproximación grosera.

El total del agua subterránea utilizada en la unidad hidrogeológica es de 9 hm³/año, que se destinan para el regadío de 3.578 has. Si bien las aguas de esta unidad son en general de buena calidad, es preciso vigilar y controlar las explotaciones en zonas próximas al Tríاس yesífero, donde por lixiviación de sales, las aguas pueden pasar de los 500 mg/l de salinidad media, propia del acuífero, a valores mucho mayores, como los 2.600 mg/l.

Parece ser que la contaminación salina se centra fundamentalmente en la parte más meridional de la unidad (zona de Pozoblanco), donde se han abandonado algunos pozos por este motivo y que se relaciona con la proximidad de las sales del keuper.

La zona sin acuíferos se corresponde con subafloramientos de materiales impermeables del mesozoico o terciario que ocupan las zonas deprimidas en la cuenca del Vinalopó. La vulnerabilidad del agua subterránea frente a la contaminación es baja en la zona de la actuación, según la imagen del visor cartográfico que se muestra a continuación:



2.3. Usos del suelo y vegetación

2.3.1. Usos del suelo

La caracterización del suelo, reflejada en el plano de "Capacidad de uso del suelo" de la cartografía temática de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente es la siguiente:



Como se puede apreciar, la capacidad del suelo es el 100% de la superficie del sector Elevada (Clase B). En la actualidad en el ámbito del Sector, el suelo se encuentra destinado en su mayor parte a cultivos, la mayoría abandonados de tipo arbóreo entre otros, y en el resto existen naves para uso industrial, viviendas unifamiliares o pequeñas construcciones rústicas para almacenamiento de aperos de estos campos agrícolas.

La capacidad de uso de los suelos no puede determinarse atendiendo únicamente a criterios edafológicos, también hay que tener en cuenta otros aspectos como la capacidad real de explotación o la potencialidad de los terrenos para otros usos distintos al agrícola. Como se ha dicho en el párrafo anterior, el aprovechamiento agropecuario ha sido abandonado, en su mayor parte, por su poca rentabilidad, por lo que la mayoría de los suelos con capacidad agrológica carecen de uso; el resto se destina a los tradicionales cultivos de secano de la comarca: almendro, olivo y vid.

Por otra parte, desde el punto de vista de la ordenación del territorio la situación del sector, junto a la carretera nacional CV-820, lindando directamente con el acceso a la A-31 y cercano a las poblaciones de Elda-Petrer, Monforte del Cid, Aspe y Alicante le otorga un carácter estratégico de cara al uso industrial y terciario al mismo tiempo que desincentiva la creación de nuevas actividades agrícolas.

En los planos de información se reflejan los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones existentes.

2.3.2. Vegetación

Las características geológicas, edafológicas, climáticas y biogeográficas configuran unas condiciones que determinan las especies vegetales que pasan a formar parte del medio. El estudio de las series de vegetación potencial de un territorio resulta útiles a la hora de entender las condiciones ambientales presentes y la evolución histórica del territorio. Es fundamental a su vez para gestionar la capacidad de acogida del medio y los usos del suelo que pueden ser adecuados. Además, es una guía para plantear proyectos de restauración ambiental e integración paisajística de determinadas actividades humanas que cambian la configuración del medio.

La vegetación potencial del territorio estudiado siguiendo la clasificación y cartografía de Rivas-Martínez (1987) sería:

29b. *Rhamno lycoidis-Querceto cocciferae sigmetum. Serie mesomediterránea murcianoalmeriense semiárida de la coscoja (Quercus coccifera), faciación termófila murciana.*

La mayor parte del término municipal se encuentra en el dominio de este tipo de vegetación potencial; cuando las precipitaciones anuales descienden de 350 mm ya no es posible el desarrollo de vegetación de porte arbóreo descrito en la serie anterior, como la carrasca; en cambio, el pino carrasco (*Pinus halepensis*) y la coscoja aparecen aquí como dominantes en una formación de porte arbustivo poco denso, con especies acompañantes como el espino negro (*Rhamnus lycioides*), la sabina negral (*Juniperus phoenicea*), el cade (*Juniperus oxycedrus*), el aladierno (*Rhamnus alaternus*), bufalaga (*Thymelaea hirsuta*), coronilla de fraile (*Globularia alypum*), romero (*Rosmarinus officinalis*) o matapoll (*Daphne gnidium*). Además, en esta área considerada como horizonte inferior de esta serie, aparecen elementos florísticos más termófilos como el lentisco, la efedra (*Ephedra fragilis*) y esparraguera (*Asparagus horridus*).

2.4. Edificaciones e infraestructuras existentes

2.4.1. Edificaciones existentes

En el ámbito del sector no existen edificaciones de relevancia. Las edificaciones existentes responden a su carácter rural y aislado, y principalmente se corresponde con viviendas unifamiliares, pequeñas construcciones rústicas para el almacenamiento de aperos de los campos agrícolas y alguna nave de uso industrial.

Se acompaña en la documentación gráfica, planos de información un plano donde se localizan todas las construcciones existentes que figuran en la base de catastro afectadas por el ámbito objeto de desarrollo.

2.4.2. Infraestructuras existentes

Red Vial

En el ámbito únicamente existen varios caminos municipales que dan servicio a las viviendas unifamiliares existentes que conectan con la CV-820 y con el camino de servicio paralelo a la autovía, así como un paso superior de la autovía al suroeste del ámbito y un paso inferior al oeste que pasa por debajo de la autovía.

Red de Agua Potable

Existen en el entorno tuberías de agua potable del servicio municipal de aguas (Aqualia) que sirven a las viviendas existentes con una tubería de 80 mm. de uralita.

Red de Saneamiento

No existe infraestructura hidráulica de saneamiento en el ámbito. En las edificaciones existentes hay pozos ciegos en el interior de sus parcelas y una estación depuración de aguas en una nave industrial. Tampoco hay ninguna infraestructura de recogida de aguas pluviales.

Red de Suministro de Energía Eléctrica

Existe red de energía eléctrica en media y baja tensión que alimenta a las viviendas e industrias existentes.

Red de Alumbrado público

No existe red de alumbrado público en el ámbito.

Red de Telecomunicaciones

Existe servicio de telefonía por la compañía Telefónica de España que sirve las viviendas existentes.

Red de Suministro de Gas

No existe red de gas en el ámbito

2.5. Aprovechamientos potenciales

Los terrenos incluidos en el sector son aptos para su uso agrícola de secano, aunque debido a su proximidad al suelo urbano, a lo poco rentables que resultan las explotaciones de secano y al gran fraccionamiento de la propiedad existente, gran parte de los mismos están sin cultivar o abandonados.

Por otro lado, la zona en cuestión tiene unas características adecuadas para su uso como zona industrial y terciaria por ser una zona de gran visibilidad y buenas comunicaciones (garantizadas por la carretera nacional CV-820 y por la proximidad y conexión de la autovía A-31) y por la implantación de recorridos verdes en su interior que refuerzan el efecto llamada.

2.6. Estructura de la propiedad del suelo

La delimitación de sector del presente documento tiene una superficie de 1.545.601,08 m², en el que se encuentra fuera de esta delimitación la Vía Pecuaria (7.825,85 m²) y el "Barranc dels Colegials" (9.629,33 m²).

Dentro de este cómputo global de superficie se incluyen 15.365,74 m² que corresponden a la Red Vial Primaria (Ampliación de Autovía A-31).

Existen dentro de la delimitación un total de 167 parcelas catastrales afectadas (algunas de ellas afectadas sólo parcialmente) y varios caminos y acequias de dominio público.

El total de las parcelas de uso privado suma un total de 1.492.140,00 m² estando formado por 151 parcelas de titularidad privada, mientras que los restantes 53.461,00 m² corresponden a 16 parcelas de uso público.

En las parcelas de uso público se encuentran principalmente como propietarios, el Ayuntamiento de Novelda, Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento de Alicante y Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

3. CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO ORDENADO

3.1. Condiciones del planeamiento superior. Condiciones de la ordenación

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 nº 262, de fecha de 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 nº 207 de fecha 28 de octubre de 2008. El Plan Parcial que se pretende modificar desarrolla la ordenación pormenorizada del sector homologado, cuya ficha se ha incorporado en los apartados anteriores.

Sobre los terrenos de ese plan, el proyecto propone la siguiente modificación, que tiene por objeto reordenar la totalidad del sector respecto a su ordenación pormenorizada, para adecuarlo, a las necesidades industriales actuales como respuesta a una demanda creciente de industrial de grandes superficies, ya sea para almacenamiento o fabricación; reubicar las zonas verdes con el fin de crear un anillo verde que discurre por todo el ámbito y lo integra en el suelo urbano; se rediseña la red vial con el fin de crear una jerarquía que estructure el ámbito u reubicar las cesiones de equipamientos.

3.2. Política de inversiones públicas

No está prevista ninguna iniciativa de inversión pública en el ámbito del Sector "Salinetas", si bien no es menos cierto que el área en donde se localiza está prevista la adecuación y reforma de una parte de la A-31 (eliminación de una doble curva), cuya superficie ya se consideró en el documento de homologación y plan parcial aprobados y que se mantienen en la presente modificación y que cuenta con una superficie de 15.365,74 m².

3.3. Afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial

3.3.1. Zonas de protección y servidumbre.

El sector se encuentra afectado por diferentes servidumbres, fruto de los límites de la delimitación, que se apoya en infraestructuras de la Red Primaria para encajar el ámbito dentro del entorno, y de las zonas con especial riesgo como es el "Barranc dels Colegials"

A. Afecciones de carreteras.

El presente sector se encuentra afectado por dos carreteras: La autovía A-31 y la carretera autonómica CV-820 que son de titularidad y competencia Estatal y Comunidad Autónoma respectivamente.

La normativa aplicable a cada una de las carreteras es la siguiente: Para las de titularidad y competencia Estatal, la ley 37/2015, de 29 de septiembre de Carreteras y para las de competencia y titularidad Autonómica, la ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana y sus posteriores modificaciones.

También hay que tener en cuenta lo dispuesto en el TRLOTUP respecto al cómputo de las zonas verdes que forman parte de la zona de protección de las carreteras, en concreto el apartado 3.1.c. del Anexo IV del TRLOTUP, que textualmente dice:

"...En todo caso, de acuerdo con la legislación de carreteras, la zona de protección de las carreteras no computará como zona verde."

En este punto es necesario entrar a analizar lo que se entiende por zona de protección de las carreteras, ya que la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de Carreteras, establece en su artículo 28 las siguientes cuatro zonas de protección de la carretera: de dominio público; de servidumbre; de afección y de limitación de la edificabilidad. En concreto señala:

- Según el artículo 29. Zona de dominio público:

Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR “SALINETAS” DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA

- Según el Artículo 31. Zona de Servidumbre:

La zona de servidumbre de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

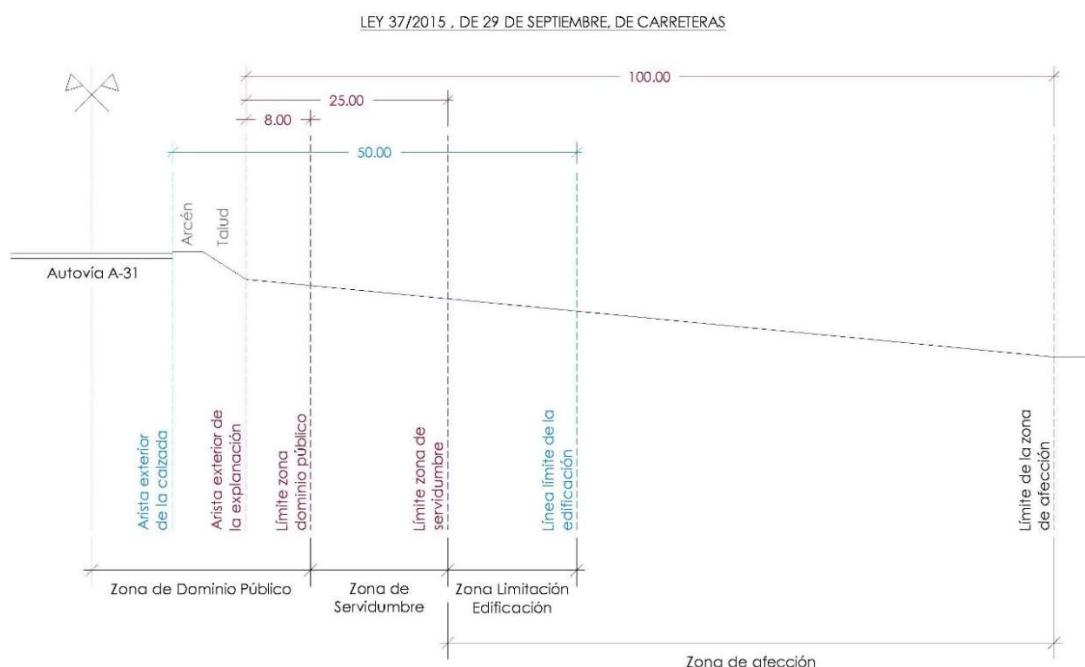
- Según el artículo 32. Zona de afección:

La zona de afección de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

- Según el artículo 33. Zona de limitación a la edificabilidad:

A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

En resumen, para la A-31, autopista de titularidad estatal las distancias de las distintas zonas son las siguientes:



- Zona de Dominio Público: Va desde el eje de la calzada hasta el límite de la zona de dominio público situado a 8 metros desde la arista exterior de explanación.

- Zona de Servidumbre: Va desde la zona de dominio público hasta el límite de la zona de servidumbre situada 25 metros desde la arista exterior de la explanación.
- Zona Limitación de la Edificación: Va desde la zona de servidumbre hasta la línea límite de la edificación situada a 50 metros desde la arista exterior de explanación.
- Zona de Afección: Franja de 75 metros de anchura delimitada interiormente zona de servidumbre, con lo que tiene la anchura de 100 metros desde la arista exterior de la explanación.

Por otra parte, la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana, establece en su artículo 2 que “*La presente ley será aplicable a todas las vías de tránsito rodado que, formando parte del Sistema Viario, transcurran por el territorio de la Comunidad Valenciana, y no sean de titularidad estatal.*”

La citada Ley establece en su artículo 31 las siguientes zonas: de dominio público; de protección; y de reserva.

- Según el artículo 32. Zona de dominio público:

La anchura de esta zona vendrá determinada en la planificación viaria y abarcará, como mínimo, la superficie necesaria para la calzada, arcenes, y elementos de protección medioambiental o funcionales, incluidos los estacionamientos, así como para previsión de ampliaciones.

En defecto de planificación viaria o proyecto que señale la anchura de la zona o cuando las determinaciones de ésta no la prevean, se entenderá que la misma vendrá delimitada por sendas líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la explanación: 8 metros en autopistas, 5 en autovías y vías rápidas, 3 en las restantes carreteras.

- Según el Artículo 33. Zona de protección:

En defecto de plan o proyecto que señale la anchura de esta zona o cuando determinaciones del mismo no la recoja, se entenderá que la misma abarca un espacio delimitado por dos líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la calzada más próxima: 50 metros en autopistas y autovías, 25 metros en vías rápidas y en las demás vías de la Red Básica, y 18 metros en las restantes carreteras.

- Según el artículo 35. Zona de reserva:

La aprobación de un proyecto que implique la ejecución de una nueva carretera o la ampliación o mejora de una carretera existente conllevará la aplicación de las determinaciones establecidas para las zonas de dominio y de protección establecidas en este título.

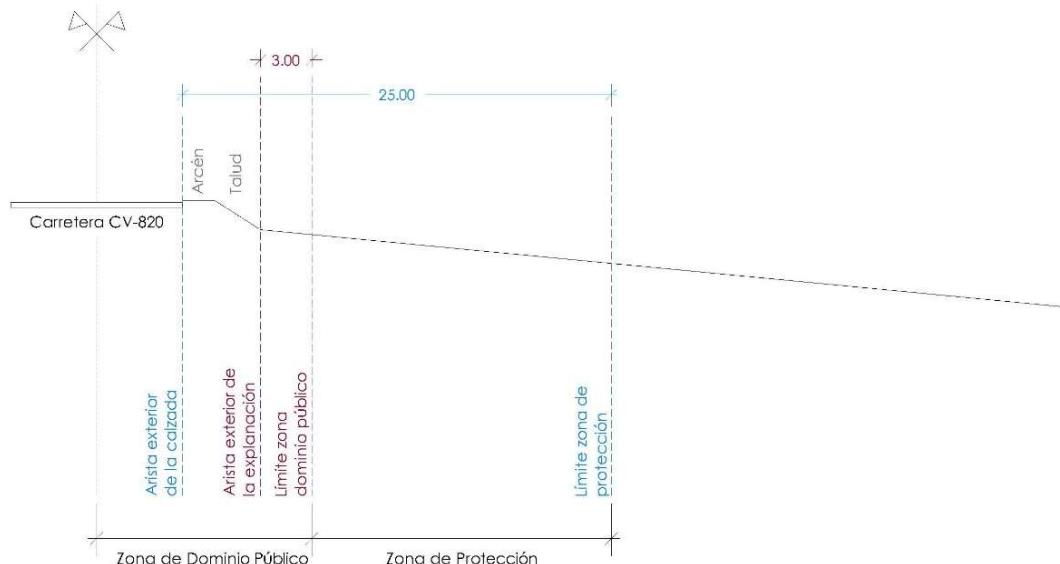
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA

Se prohíben todas las obras en estas zonas que puedan encarecer su expropiación, excepto las de cultivo agrícola y las de mera conservación de las edificaciones e instalaciones existentes.

Para la Carretera Comarcal CV-820, (resto de carreteras de titularidad de la Comunitat Valenciana) las distintas zonas son las siguientes:

- Dominio público: Va desde el eje de la calzada hasta el límite de la zona de dominio público situado a 3 metros desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de protección: Va desde la zona de dominio público hasta la línea límite de protección situada a 25 metros de la arista exterior de la calzada.
- Zona de reserva: No existe en la citada carretera.

LEY 6/1991 , DE 27 DE MARZO, DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



B. Afecciones de red ferroviaria.

El presente sector se encuentra afectado por el paso de la infraestructura ferroviaria (FF.CC. Adif). Es junto el elemento que delimita el sector por el norte y lo recorre de este a oeste sin interrupción.

La normativa aplicable a este tipo de infraestructura es la siguiente: la Ley 38/2015 de 29 de septiembre, del sector ferroviario y la ley que la modifica Ley 26/2022, de 19 de diciembre, por la que se modifica la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

La citada ley establece en su Capítulo III las definiciones para las zonas de dominio público, zonas de protección y zonas de edificación:

- Según el artículo 13. Zona de dominio público:

Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de 8 metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

- Según el artículo 14. Zona de protección:

La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

En el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable delimitado, sectorizado, programado o categoría equivalente, la distancia establecida en el apartado anterior para la protección de la infraestructura ferroviaria será de 20 metros, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación.

- Según el artículo 15. Límite de la edificación:

A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación de edificaciones existentes a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley y ello sin perjuicio de la salvedad establecida en el apartado 4 siguiente.

La línea límite de edificación no será de aplicación en los siguientes casos:

- a) En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas.
- b) Cuando la obra a ejecutar sea un vallado o cerramiento o un muro de contención o de sostenimiento de desmontes y terraplenes que redunden en beneficio de la seguridad para el ferrocarril.
- c) Cuando se trate de edificar construcciones o instalaciones correspondientes a terminales de transporte no ferroviarias o estaciones de autobuses, metro o tranvía que configuren un núcleo de intercambio modal de transporte.
- d) Cuando se trate de edificar construcciones o instalaciones correspondientes a las instalaciones de servicio señaladas en el artículo 42 de esta ley o las instalaciones de mantenimiento pesado de vehículos ferroviarios.
- e) A las edificaciones provisionales o desmontables que no requieran ningún tipo de cimentación o a las instalaciones desmontables.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Donde, por ser muy grande la proyección horizontal de la explanación, la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público, la línea límite de edificación se hará coincidir con el borde exterior de dicha zona de dominio público.

En resumen, para el trazado ferroviario, distancias de las distintas zonas son las siguientes:

- Dominio público: Franja de 8 metros desde la arista exterior de la explanación. En la práctica queda definida, su el lado exterior, por la valla de cierre existente.
- Zona de protección: Franja de 70 metros de anchura desde la arista exterior de la explanación.
- Límite de la edificación: Franja de 50 metros de anchura desde la arista exterior de la explanación.

C. Afecciones del "Barranc del Colegials".

A pesar que este barranco no forma parte de la delimitación de sector, si está incluido en el ámbito de este, partiendo el sector prácticamente en dos mitades condicionando el desarrollo y ordenación interior.

D. Servidumbre de Vía Pecuaria "Vereda de la Mola".

Del proyecto de clasificación de las vías pecuarias de Novelda, en vigor desde el año 1960, se puede observar que el sector está dividido en dos partes por la "Vereda de la Mola", inventada en el citado proyecto bajo el número 4.

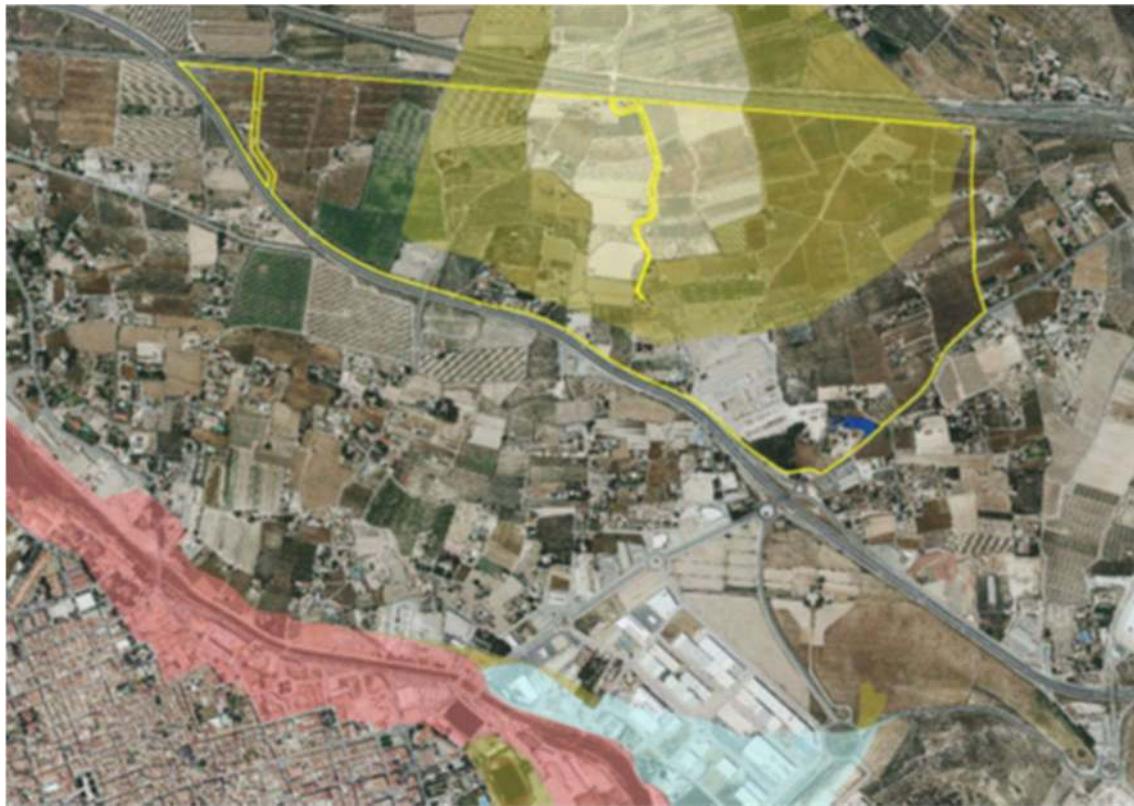
La Vereda cuenta con una superficie de 7.825,85 m², un ancho legal de 20,89 m y su trazado no es modificado por la presente Modificación de Plan Parcial.

3.3.2. Afecciones de las cartografías temáticas y demás cartografías de riesgos potenciales sobre el ámbito del sector.

A. Riesgo de inundaciones.

El PATRICOVA es uno de los instrumentos de ordenación del territorio que contempla el análisis relativo al impacto territorial asociado al riesgo de inundación, con precisión y detalle suficiente, en consonancia don su especial incidencia en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

Como se observa en el mapa correspondiente (PATRICOVA), el sector objeto del presente Plan Parcial, se encuentra afectado parcialmente por riesgo de inundación con peligrosidad de inundación nivel 6 (frecuencia baja y calado bajo) y geomorfológico, en la zona central del sector, en torno al Barranc dels Colegials. También puede verse al sur, fuera del sector, la mancha de peligrosidad de nivel 1 asociada al río Vinalopó.



B. Vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas por actividades urbanísticas.

La Vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas, se liga a una cualidad del medio geológico que las contiene, que ofrece un cierto grado de protección a la contaminación de las aguas debido a sus características hidráulicas intrínsecas (porosidad, permeabilidad, espeso, capacidad de cambio, etc.), atenuadores de la carga contaminante original. Indicará, por tanto, el diferente grado de protección que el territorio ofrece a la transmisión y difusión de agentes contaminantes hacia las aguas subterráneas. Aparecen cinco categorías, en función del grado de vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas.

El Riesgo de contaminación de las aguas subterráneas en la zona Objeto de la presente modificación del Plan Parcial es, según ese observa en el mapa correspondiente (Mapa de Vulnerabilidad de acuíferos):



"Categoría II – Vulnerabilidad baja: esta categoría se establece con el objetivo de integrar las porciones del territorio que presentan un grado de protección muy elevado para las aguas subterráneas, en particular, para las de calidad apta para cualquier uso, así como a las que presentan escaso interés hidrogeológico por mala calidad de las aguas o por baja permeabilidad".

C. Afecciones que inciden en la planificación territorial y urbanística.

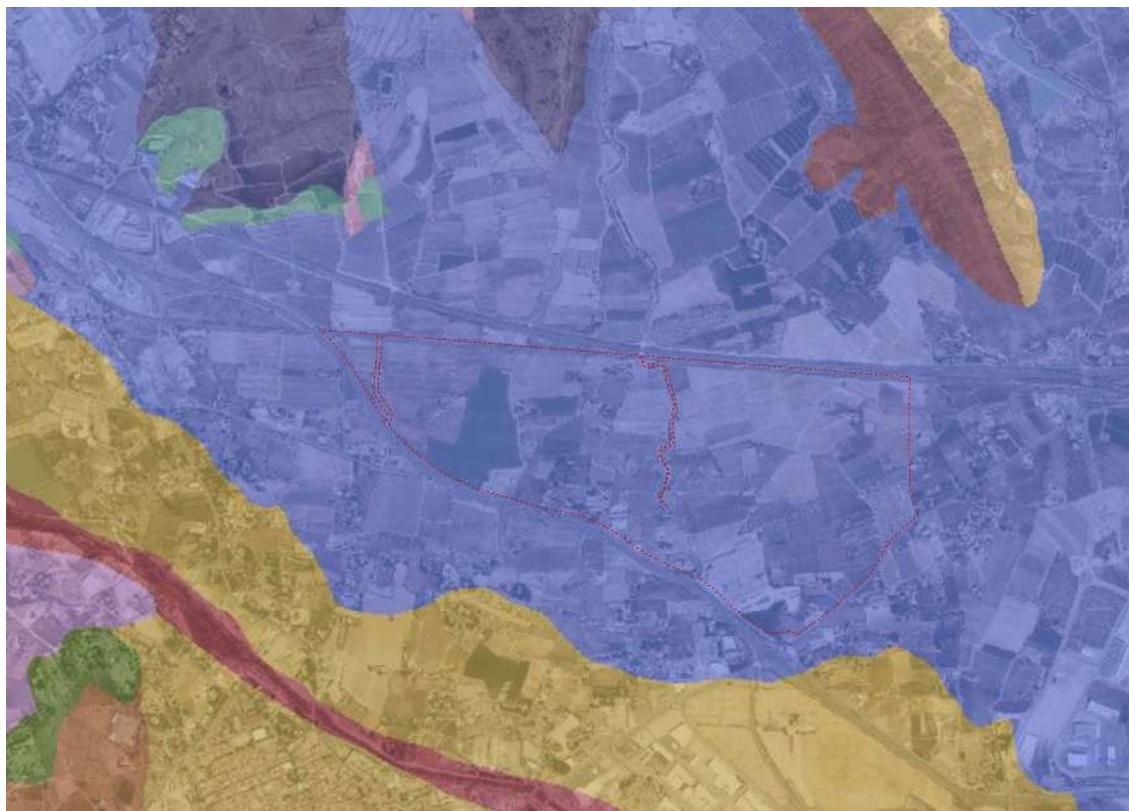
Respecto de las afecciones derivadas de las infraestructuras territoriales, la zona donde está ubicado el Sector objeto de la presente memoria limita:

- Con la carretera CV-820 por el Este, desde donde se realiza la conexión con el sector a través de una rotonda. Desde esta carretera se plantean los accesos al sector.
- Con la autovía A-31 por el Oeste y el Sur.
- Con la red de transportes FF.CC. por el Norte.

D. Litología, aprovechamiento de rocas industriales y riesgos de deslizamientos.

De la observación del mapa correspondiente (mapa de litología), la zona donde se ubica el sector objeto del presente Plan Parcial tendrá la composición de:

SI/2-3: Cantos, gravas y arenas en el 100 % de la superficie del sector.



Por último, respecto al peligro de deslizamientos, que tras la observación del mapa correspondiente de observa que la zona donde se ubica el sector no está categorizada bajo ningún riesgo de deslizamientos. Los riesgos de deslizamientos más próximos se sitúan a más de 2 km al oeste del sector.

E. Suelo forestal (PATFOR).

Son terrenos forestales estratégicos los montes de utilidad pública, los de dominio público, los montes protectores, las cabeceras de cuenca en cuencas prioritarias, las masas arboladas con una fracción de cabida cubierta mayor o igual al 20 % situadas en zonas áridas y semiáridas y las zonas de alta productividad.

Todos ellos tienen una importancia decisiva por albergar y contribuir al desarrollo de los valores naturales, paisajísticos o culturales cuya restauración, conservación o mantenimiento conviene al interés general.

Como se puede ver en el mapa correspondiente a este epígrafe (mapa de PATFOR), la zona donde se ubica el Sector, objeto del presente Plan Parcial, no está afectada por el suelo forestal. En su entorno si se identifican algunas bolsas de suelo forestal estratégico, especialmente en la zona noreste del plan parcial, pero no en el ámbito del propio plan.



F. Paisajes protegidos.

La zona donde se ubica el Sector, objeto del presente Plan Parcial, no está afectada paisajes naturales.

G. Sismicidad y riesgo sísmico.

España, si bien a escala mundial podría calificarse como de sismicidad media o moderadamente alta, posee no obstante algunas áreas de elevada sismicidad, pues en ellas se han producido en el pasado terremotos de carácter catastrófico (caso del de 21 de marzo de 1.829 en la provincia alicantina de Torrevieja) y aún hoy día se registran pequeños sismos, pero que en cualquier momento pueden conducir a terremotos destructivos.

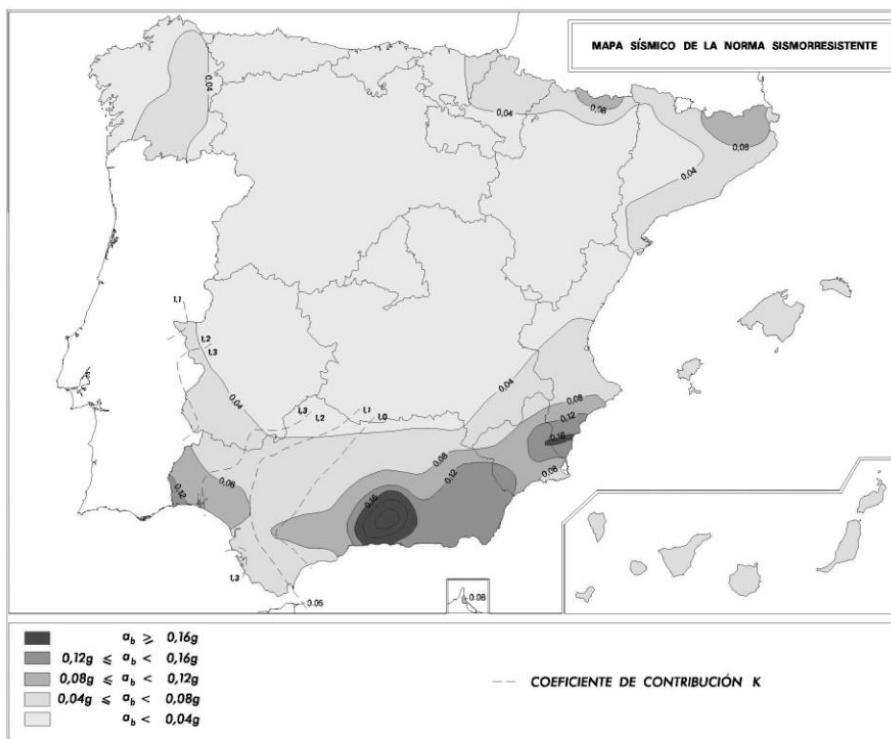
En nuestro país, las zonas de mayor actividad sísmica son las afectadas por la orogenia alpina (Pirineos, Cordillera Costero-Catalana y Cordilleras Béticas, y las fosas tectónicas del Guadalquivir y del Ebro), que sin duda aún no han alcanzado su completa estabilidad. (CAMPOS ROMERO, 1.991).

En los distintos mapas sísmicos elaborados (Rey Pastor, Munera, A. Martín) se puede observar que la principal actividad sísmica se localiza en el Sur y Sureste, por debajo de la falla del Guadalquivir. La zona principal se localiza en el arco Málaga-Granada-Vera, y una segunda línea de importante actividad sísmica recorre el arco Almería-Murcia-Alicante y Valencia. En esta segunda área acontecieron grandes terremotos como el de Almería (1.522), el de Torrevieja (1.829), etc.

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA

1. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

A) MEMORIA INFORMATIVA



Esta segunda zona de elevada sismicidad, en la cual se localiza el municipio de Novelda se caracteriza por ser un sector tectónicamente muy complejo, existiendo importantes fallas de dirección NE-SW en la parte más meridional, siendo las más significativas la falla de Alhama de Murcia en la Depresión Prelitoral Murciana y la falla Orihuela-Guardamar. En esta segunda línea, el Bajo Segura constituye el foco sísmico más relevante del Sureste peninsular. Se distinguen tres importantes núcleos sísmicos: el de Torrevieja, el de Rojales y el de Benejúzar, siendo el tercero el de mayor trascendencia.

Concretando al área de estudio, la sismicidad que aquí acontece es de tipo tectónico: "...los terremotos tectónicos se producen a lo largo de fallas activas, cuando se rompen las rocas de repente como respuesta a las diversas fuerzas geológicas..." (BOLT, 1.981). Y se conecta la presencia de estos empujes endógenos a los siguientes hechos (LA ROCA CERVIGON, 1.991):

La intensidad máxima sentida en la zona de estudio (a partir del año 1300) es de VII en la escala M.S.K. Sin embargo, este dato no tiene ninguna trascendencia en la planificación, ya que no indica la periodicidad de ocurrencia ni su probabilidad. Para ello, se han de tratar estadísticamente los datos sísmicos utilizando la distribución de valores extremos Gumbel III. De esta manera, se obtiene una intensidad máxima esperada de V en 100 años, de VI en 200 años y de VII en 500 años. El Mapa Geocientífico de la provincia de Alicante que tiene en cuenta varios factores a la hora de valorar el riesgo sísmico relativo (sismicidad histórica, riesgo sísmico actual, actividad neotectónica, estabilidad geológica, población presente en el territorio, situación actual de patrimonio constructivo, riesgo de catástrofe), da como resultado que este riesgo es "medio", lo que implica restricciones y condicionamientos a las actividades humanas.

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA

1. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

A) MEMORIA INFORMATIVA

Por otro lado, la última valoración de riesgo sísmico dentro de la normativa vigente sobre sismorresistencia, coloca al municipio de Novelda en el listado de términos municipales con valores de la aceleración sísmica básica iguales o superiores a 0,04 g., con un valor de 0,12 g., que, si bien no se encuentra entre los más altos de la provincia, y de España (Granada y Málaga), que con 0,15g. de aceleración sísmica básica se localizan en las comarcas del Bajo Segura y Bajo Vinalopó, situándose en el segundo grupo de riesgo que lo constituyen los municipios del Medio Vinalopó y del Campo de Alicante.

Novelda, septiembre de 2024

Arquitecto: Abel Avendaño Pérez

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. CONDICIONANTES, OBJETIVOS Y DIRECTRICES DEL PLAN PARCIAL

El objeto de la presente Memoria Justificativa es describir de manera clara y concisa la propuesta de ordenación pormenorizada sobre la Modificación del Plan Parcial aprobado para el Sector "Salinetas", de forma que quede justificada la adecuación de la propuesta a los diferentes instrumentos de planeamiento, así como a los objetivos, umbrales e indicadores de sostenibilidad a considerar.

Por todo lo expuesto en los apartados anteriores del presente 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, 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.

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:

1. Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, recuperación de la vía pecuaria, mobiliario urbano y señalización.
2. Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidratantes contra incendios.
3. Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales.
4. Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.
5. Red de alumbrado público.

6. 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.

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.

2. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA SELECCIONADA

2.1. 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).



2.2. 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 la 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.



2.3. 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 sólo 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 no tener todas las calles la misma sección.



2.4. 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.



2.5. 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.



2.6. Justificación de la propuesta seleccionada

De las alternativas planteadas, se ha elegido el número 4, al considerarse la más idónea., por los siguientes motivos:

- 1) Amplia el tamaño de las manzanas para mejorar sus límites y poder albergar todo tipo de industrias ya sean de gran tamaño, medio o pequeño.
- 2) Integra la "Rambla del Colegials" (Rambleta del Pastor en el anterior DIE).
- 3) Redistribuye 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) Desvincula 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) Refuerza 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.

- 1) Amplia 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.

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 del municipio, cree necesario promover este 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.

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 Integra la "Rambla dels Colegials" (Rambleta del Pastor en el anterior DPE)

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 SQL/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 Redistribuye 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 la totalidad de las zonas verdes como zonas de drenaje y filtración de la Rambla del Colegials, podemos reubicar una parte de las mismas para 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 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 del 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 Hace viable tanto técnica como económico 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 prioritario del ayuntamiento es fomentar el desarrollo de un polígono industrial por encima de la necesidad de la "PLI", y que el beneficio del desarrollo del mismo, recaiga en 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 esta 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.

La alternativa 4, seleccionada, plantea el desarrollo del sector partiendo de la implantación de un equipamiento múltiple, ubicado en la parte noroeste del sector. También propone una redistribución de las zonas verdes circulares, integrándolas en el "Barranc dels Colegials" mejorando la 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 medio-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.

3. CRITERIOS DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN EN EL TERRITORIO

3.1. Afecciones

Por el interior del ámbito del sector o colindante al mismo discurren diversas infraestructuras que generan una afección al mismo, ya sea por las zonas de servidumbre, protección y/o afección de cada una de ellas. Estas servidumbres y afecciones se han tenido en consideración para la ordenación propuesta en el sector, y así cumplir con las condiciones indicadas en la ficha de gestión.

3.1.1. Zonas de Protección de Carreteras

El sector se encuentra delimitado por dos viales:

- La autovía A-31 por el norte.
- La Carretera CV-820 por el oeste.

Estos viales generan las correspondientes afecciones señaladas a continuación:

	Zona de Afección	Línea Límite de edificación	Zona de Protección	Titularidad
Autovía A-31	100	50	50	Estatal
Carretera CV-820	50	25	25	GVA

Para preservar las limitaciones derivadas de estas afecciones y protecciones, se ha evitado la inclusión de parcelas edificables tanto en la zona de protección de las carreteras autonómicas como en la zona afectada por la línea límite de edificación de las carreteras estatales.

La reserva de suelo destinada a edificación industrial y terciaria se sitúa por detrás de la Línea Límite de edificación de la Autovía A-70, y de la línea Límite de edificación de la Carretera CV-820, esto es fuera de los 50 m desde la arista exterior de la calzada en el caso de la Autovía y fuera de los 25 m desde la arista exterior de la calzada en el caso de la Carretera CV-820.

3.1.2. Zonas de Protección Red Ferroviaria

Como se ha indicado en la memoria informativa, el presente sector se encuentra afectado por el paso de la infraestructura ferroviaria.

La red ferroviaria genera las siguientes afecciones:

	Dominio Público	Línea Límite de edificación	Zona de Protección	Titularidad
Red ferroviaria	8	50	70	Estatal

Conforme al artículo 25.2 del Real Decreto 2387/2004 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.

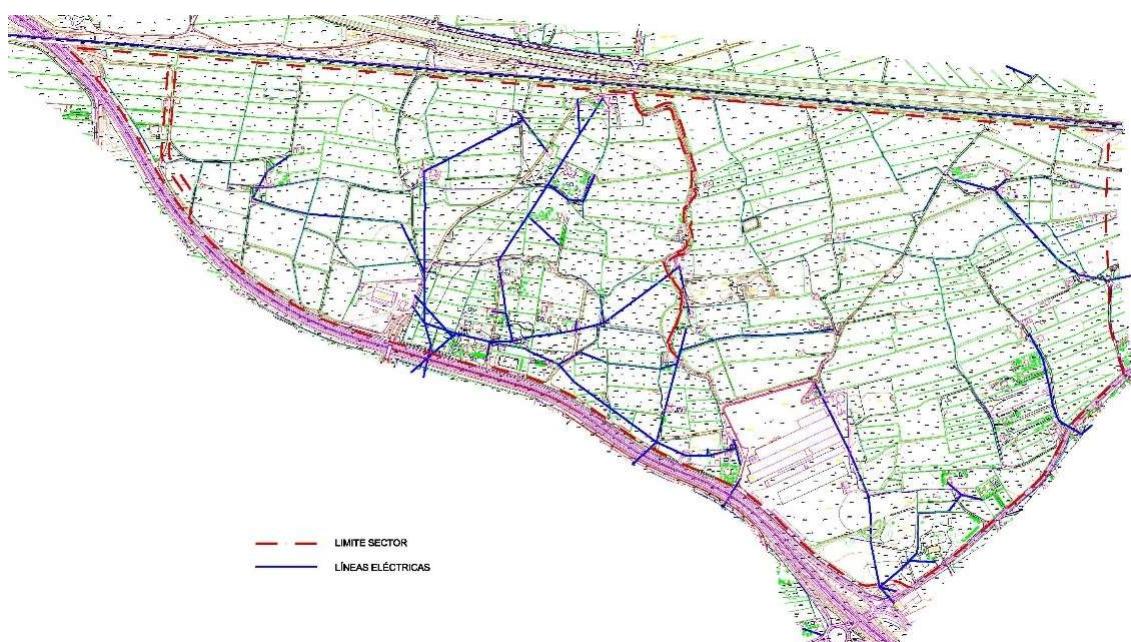
Tras el análisis de las afecciones causadas por la Red Ferroviaria, existen varias manzanas que invaden la zona de protección. Esto es debido a la necesidad que tiene el uso industrial de poder disponer de manzanas lo más regulares posibles. Estas manzanas se reservan para la implantación de pequeñas industrias, proyectos de emprendimiento, etc. capaces de albergarse dentro del límite de la edificación.

3.1.3. Líneas eléctricas

Las infraestructuras eléctricas que discurren por el sector son, en su totalidad, líneas de baja y media tensión.

Las medidas oportunas necesarias para el desarrollo del sector en relación a las líneas eléctricas y de telefonía se desarrollarán en el proyecto de urbanización.

Las líneas eléctricas que discurren por el sector se encuentran grafiadas en la siguiente imagen:



3.2. Conexión a Infraestructuras y servicios urbanos

3.2.1. Agua potable.

Se realizarán las conexiones de abastecimiento de agua potable a las redes municipales que discurren paralelas al sector.

Las características de la red se adecuarán a lo que se determine por la Empresa Suministradora y se reflejen en el correspondiente Proyecto de Urbanización, si bien a efectos de su diseño y con carácter indicativo se tendrá en cuenta que:

- Se preverán hidrantes de incendios cuya instalación se ajustará a lo dispuesto a la Normativa vigente en la materia.
- El diámetro mínimo admisible se definirá en el proyecto de urbanización.
- Las conducciones se situarán bajo las aceras o zonas verdes, y cuando necesariamente deban discurrir paralelas a las de saneamiento, lo harán siempre por encima.
- Se preverán puntos de toma para las parcelas de forma que no sea necesario romper el firme de la calzada o acera para efectuar las acometidas.
- Se dispondrá de una red de riego con tomas homologadas para el mantenimiento de las zonas verdes.
- Se procurará que la red sea mallada y contará con llaves de corte para poder aislar tramos en caso de avería y afectar al menor número posible de usuarios.
- Se colocarán bocas de riego próximas a las cabeceras de los ramales de saneamiento para facilitar su limpieza.
- Se instalarán válvulas de retención, en su caso, para mantener la presión de servicio dentro de los límites aconsejables.
- Las soluciones técnicas apuntadas podrán ser reajustadas en el seno del Proyecto de Urbanización.

3.2.2. Redes de evacuación de aguas residuales.

El sistema previsto para la evacuación de aguas residuales y pluviales es el separativo, estando prevista una red de saneamiento para las aguas residuales, mientras que las pluviales evacuarán por superficie a través de los viales hacia el "Barranc dels Colegials" que se encontrará canalizado.

Se proyectará la red de saneamiento general de todo el sector que estará conectada a la red de la estación depuradora EDAR Monforte-Novelda.

El trazado de la red se situará por el centro de las calzadas y zonas verdes. Se establecerán pozos de registro en todos los cambios de alineación y entronques de ramales, y como máximo cada 60m entre sí, en alineaciones rectas. La profundidad mínima de la arista inferior del conducto será de 1,50m.

La sección mínima de los conductos será de 30 cm. de diámetro y serán de sección circular hasta 60 cm. de diámetro y ovoides los de sección superior. El material de los conductos a utilizar será a base de tubería de hormigón con enchufe de tipo campana y junta de goma.

Se preverán las acometidas a las parcelas anticipando su ejecución a la del firme de la calzada.

Para el dimensionado de la red, se tendrán en cuenta los mismos caudales que para la red de abastecimiento de agua potable para usos industriales,

Los cálculos se realizarán con cualquiera de las fórmulas sancionadas por la práctica, considerando unas velocidades de circulación entre 0,50 y 3,50 m/seg. a sección llena.

Las soluciones técnicas apuntadas podrán ser reajustadas en el seno del Proyecto de Urbanización.

Los elementos auxiliares de estas instalaciones que sean necesarios para el normal funcionamiento y suministro de las mismas dentro del sector, como pozos de elevación, grupos de presión, etc, serán de cuenta de la actuación. En su día, el Urbanizador responsable de ejecutar la Actuación deberá realizar la correspondiente solicitud de conexión efectiva. Las obras necesarias para la conexión de aguas residuales a las infraestructuras públicas se efectuarán por el peticionario a su cuenta y riesgo.

En cualquier caso, el vertido generado por el desarrollo urbanístico de referencia deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad de efluente. A tales efectos el Urbanizador deberá prever que antes del punto de conexión, debe disponer una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado editado por esta Entidad de Saneamiento de Aguas, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido;

Con anterioridad a la ejecución de la conexión, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento de Aguas la cantidad que esta determine en concepto de suplemento por infraestructuras, siendo requisito previo la justificación del abono para la concesión de licencias de obras.

3.2.3. Red de suministro de energía eléctrica.

Existe una red de distribución de media tensión que suministro al sector a través de dos centros de transformación con celdas vacantes, desde los que se distribuye en baja tensión a la totalidad del mismo, que se completará con los centros de transformación necesarios para abastecer la nueva demanda prevista, ajustada a la normativa en vigor.

Las determinaciones y características de la red de suministro de energía eléctrica se recogerán en el Proyecto de Urbanización correspondiente y se ajustará a la normativa, así como al Real Decreto 842/2.002 del Mº de Ciencia y Tecnología por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico de baja tensión e instrucciones técnicas complementarias, así como a la Normativa sectorial que sea de aplicación.

Las líneas de distribución, tanto para alumbrado público como para uso industrial serán subterráneas. Se prevé la construcción de casetas para Centros de Transformación que deberán acondicionarse a la estética del conjunto. Estos se ubicarán en las zonas señaladas en los planos correspondientes, si bien su número y situación podrá variarse en función de la demanda y necesidades.

Sin perjuicio de las dotaciones que se determinan a continuación a los efectos de establecer la potencia necesaria de los centros de transformación, la red estará suficientemente dimensionada para permitir una dotación mínima de a 30.000 kW, que equivale a unos **32,50 W/m²** de suelo neto industrial.

Para los equipamientos y usos terciarios se considera una dotación necesaria de 100 w/m², con un coeficiente de simultaneidad igual a la unidad.

Se han previsto un total de 30.000 kW para dotar a las parcelas industriales, terciarias y dotacionales, así como viales públicos, y usos complementarios, en BT y MT.

Para lo cual se completarán los centros de transformación existentes, con los que sean necesarios para dotar al sector, habiendo en principio considerado la previsión de dos parcelas para albergar sendos C.T., sin perjuicio de ampliar dicha previsión si fuera necesario.

El conjunto de las soluciones apuntadas podrán ser objeto de ajuste y modificación en el Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

3.2.4. Alumbrado público.

El alumbrado público en viales se resuelve a base de columnas de 8 m. de altura de chapa de acero galvanizado y luminarias de aluminio inyectado, con equipo de encendido incorporado, compuesto por reactancias, condensador para corregir el factor de potencia a 0,95 mínimo y arrancador.

Los puntos de luz en los viales se dispondrán a un lado de las aceras y contando con luminarias con lámparas de vapor de sodio de alta presión (V.S.A.P.) de 150 W. cada una.

La iluminación de zonas ajardinadas se realizará a base de columnas de 3 m. de altura y con luminaria de tipo globo de jardín de policarbonato, con equipo de encendido y su lámpara correspondiente de V.S.A.P. de 70 W.

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR “SALINETAS” DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA

1. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

B) MEMORIA JUSTIFICATIVA

Todas las columnas dispondrán de una tapa de registro en su base y a 30 cm. del suelo como mínimo.

Los centros de mando del alumbrado público se instalarán en los centros de transformación, y contarán con todos los elementos de control, protección y medida.

Los niveles de iluminación y factores de uniformidad serán como mínimo los siguientes:

TIPO DE VIA	NIVEL ILUMINACION	UNIFORMIDAD
PRINCIPAL	20 lux	0,40
SECUNDARIAS	12 lux	0,25
JARDINES	8 lux	0,15

Se preverá la posibilidad de instalar dos niveles de iluminación, media noche y noche completa.

En todo caso se estará al contenido del Proyecto de Urbanización.

3.2.5. Red de telecomunicaciones.

Se prevé la instalación de la red de telecomunicaciones consistente en una conducción enterrada para alojamiento en su día por las Compañías Suministradoras, de los servicios correspondientes. Dicha instalación contará con arquetas de registro y discurrirá por las aceras o calzadas en el cruce de estas.

Las condiciones de la ejecución se reflejan en el Proyecto de Urbanización y de acuerdo con las determinaciones que a estos efectos establezcan las Compañías Suministradoras.

3.2.6. Sistema de recogida de basuras.

Considerando en primera aproximación un volumen de recogida de basuras de 1.200 gr/día por residente y de 250 gr/día por visitante y estimando una población de 20 habitantes por industria y para visitantes, un 10 % del número anterior que resulte, se obtiene:

$$\begin{aligned} - 250 \text{ industrias.} \times 20 \text{ hab.} \times 1,2 \text{ Kg} &= 6.000 \text{ Kg} \\ - 10 \% \text{ s/ } 5.000 \text{ hab} \times 0,25 \text{ Kg} &= 125 \text{ Kg} \\ \text{TOTAL} &= 6.125 \text{ Kg} \end{aligned}$$

Cantidad que considerando una densidad de 0,6 Kg/m³, resulta un volumen de 3.675,00 m³.

Existiendo un servicio municipalizado de recogida de basuras, se propone que previo pago de las tasas correspondientes, en su día se haga cargo el Ayuntamiento o la Empresa adjudicataria correspondiente, de este servicio.

4. ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

4.1. Determinaciones actuales de las Normas Subsidiarias sobre el ámbito de la actuación

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 y fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante nº 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 nº: 207 de fecha 28 de octubre de 2.008. El Plan Parcial que se pretende modificar desarrolla la ordenación pormenorizada del sector Homologado.

La documentación aprobada provisionalmente constaba de Plan Parcial y Homologación. El Plan Parcial se componía de Memoria Informativa Y Justificativa, Planos y Normas Urbanística; y la Homologación de la Memoria, Ficha de Planeamiento y Gestión y Planos.

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), con la finalidad de clasificarlo como Suelo Urbanizable de Uso Industrial.

4.2. Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio

Se pretende el desarrollo de un Sector de Suelo Urbanizable industrial con Expediente de Homologación aprobado, tal y como ya se ha comentado en apartados anteriores que, por su localización en una zona colindante a importantes infraestructuras generales que estructuran el municipio y lo conectan con el resto del territorio, constituye una oportunidad para el emplazamiento de una gran área de desarrollo industrial que permita, de un lado, crear opciones alternativas a la oferta de suelo industrial existente en el municipio y que ya empieza a escasear y, por otro, mejorar el entorno, minimizar el riesgo de inundación de la zona y colindantes, fomentar la creación de puestos de trabajo y mejorar la oferta terciaria y de actividades de servicios del municipio.

Su programación permite la conexión e integración de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes, mejorando los mismos.

Se dota al Sector de una ordenación pormenorizada que, siguiendo los parámetros establecidos en la ficha de la Homologación del Sector "Salinetas" las N.N.S.S. de Novelda, cumpla con todos los objetivos que persigue el ayuntamiento, mejore su integración paisajística y reduzca el impacto sobre el medio ambiente,

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA

1. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

B) MEMORIA JUSTIFICATIVA

Se contempla la obtención de una gran área dotacional múltiple, a la vez que se crea una gran zona verde que integra el Barranco del Colegials" en la Infraestructura Verde y con el resto de zonas verdes que rodean el sector, favoreciendo el recorrido ciclo peatonal a través de las mismas.

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 su desarrollo:

FICHA DE HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR "SALINETAS"		
1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
a) De la red Viaria		
Varia: Vía Pecuaria		
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		
Varia: Autovía A-31		
Se incluye como Red Varia 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 el art. 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: 0,3446 m²/m². Área de Reparto: 154,56 has		
d) Uso global: Industrial Usos compatibles: Terciario y Dotacional Usos prohibidos: Residencial Sistema de ordenación: Edificación aislada Tipología: Bloque exento.		
e) Condiciones de integración y conexión		
Generales: <ul style="list-style-type: none">• 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.		
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.		
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).		

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.

f) 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 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 sujetas 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.
- 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 dels 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 plantea 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.

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 condicione 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.

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR “SALINETAS” DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA

1. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

B) MEMORIA JUSTIFICATIVA

g) Condiciones de parcelación y edificación
- El índice de edificabilidad bruta no será superior a 0,35 m ² /m ² . - 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. (18 m a cumbre)
h) 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.
i) 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.
j) Condiciones de programación
El sector se desarrollará en una sola unidad de ejecución.

Algunos de las condiciones que aparecen en la ficha de homologación del sector son objeto de modificación, **pero no alteran la ordenación estructural**.

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.

5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA E INFORMACIÓN URBANÍSTICA DE LOS PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR.

La ordenación que se postula, sobre la base del documento de homologación 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 de 28 de octubre de 2.008, se caracteriza por los siguientes **parámetros básicos**.

- a) **Sector “Salinetas”**. Con una **superficie de 1.545.601 m²**. La delimitación del ámbito es la que resulta del documento de homologación y plan parcial vigentes, No se modifica el ámbito del sector.
- b) **Clasificación del Sector. Suelo Urbanizable Industrial**. Se mantiene inalterada respecto de la prevista en los documentos de homologación y plan parcial vigentes.
- c) **Edificabilidad del Sector**. La edificabilidad bruta que establece el presente documento para el Sector “Salinetas” es de **532.614,13 m²t**, lo que implica un **I.E.B. de 0,3466 m²t/m²s**, Tanto la edificabilidad bruta como el IEB se mantienen inalterados respecto de la prevista en los documentos de homologación y plan parcial vigentes. La edificabilidad de uso industrial es de 500.472,95 m²t y 32.141,18 m²t destinado a uso terciario. Se prevé expresamente la incompatibilidad del uso residencial.
- d) **Área de reparto del Sector “Salinetas”**. El Área de Reparto coincide con la superficie del Sector, esto es, de 1.545.601 m². La delimitación del área de reparto que se contiene en el documento cumple las determinaciones del artículo 7.1.a) y 79.1 TRLOTUP, en cuanto a los fines que su delimitación persigue.

- e) **Aprovechamiento tipo del Sector "Salinetas".** De conformidad con el artículo 78 TRLOTUP, para su determinación se ha dividido el aprovechamiento objetivo total del área de reparto, entre la superficie del área de reparto, si bien al concurrir aprovechamientos con distinta rentabilidad económica, se aplican coeficientes correctores, como expresamente autoriza el referido precepto legal.

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.

Total del Aprovechamiento ponderado del Área de Reparto= 532.614,13 UAs, por lo que resulta un Aprovechamiento Tipo del AR del sector "Salinetas", de **0,3466 UAs/m²s** (532.614,13 UAs/ 1.545.601 m²s).

Los parámetros básicos que resultan para el Sector "Salinetas", son los siguientes:

SECTOR SALINETAS	
Superficie del Área de Reparto	1.545.601,00 m²s
Superficie del Sector	1.545.601,00 m²s
Superficie computable Sector	1.545.601,00 m²s
Red Primaria Inscrita	15.366,00 m²s
Red viaria cesión para modificación trazado A-31	15.366,00 m ² s
Red Secundaria	610.059,00 m²s
Espacio Libres – Reserva viaria (S/ELRV)	90.427,00 m ² s
Zonas Verdes -Jardines (S/VJ)	174.152,00 m ² s
Red Viaria (S/CV)	246.603,00 m ² s
Aparcamientos (S/CA)	16.485,00 m ² s
Equipamiento Infraestructura-SU (S/QI)	3.541,00 m ² s
Dotación múltiple (S/QM)	78.851,00 m ² s
Total Suelo Dotacional Público	625.425,00 m²s
Total Suelo Lucrativo	920.176,00 m²s
Industrial Grado 1 (ZND-IN1)	159.712 m ² s
Industrial Grado 2 (ZND-IN2)	480.135 m ² s
Industrial Grado 3 (ZND-IN3)	226.546 m ² s
Terciario (ZND-TR)	53.783 m ² s
Edificabilidad Total	532.614,13 m²s
Edificabilidad Industrial	500.472,95 m²s
Edificabilidad Terciaria	32.141,18 m²s
I.E.B. m²t/m²s	0,3466 m²t/m²s
I.E.I. m²t/m²s	0,3238 m²t/m²s
I.E.T. m²t/m²s	0,0208 m²t/m²s
Aprovechamiento objetivo	532.614,13 UAs
Aprovechamiento Tipo Área de Reparto	0,3466 UAs/m²s

A continuación, se aportan tablas donde se reflejan las superficies desglosadas por cada una de las manzanas definidas en la presente modificación.

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA

1. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

B) MEMORIA JUSTIFICATIVA

Suelo Dotacional Público

DESTINO-SUELO	ZONIFICACION	PARCELA	SUPERFICIES	
			SUP. PARCELA (m2s)	TOTAL PARCIAL (m2s)
DOTACIONAL PÚBLICO	JARDINES S-VJ	M-3.1/S-VJ1	37043,00	
		M-4.1/S-VJ2	35776,00	
		M-7/S-VJ3	19451,00	
		M-8/S-VJ4	11173,00	
		M-13/S-VJ5	4221,00	
		M-14/S-VJ6	5495,00	
		M-15/S-VJ7	5766,00	
		M-16/S-VJ8	5698,00	
		M-17/S-VJ9	5104,00	
		M-18/S-VJ10	5315,00	
		M-19/S-VJ11	4529,00	
		M-23.2/S-VJ12	27958,00	
		M-24.1/S-VJ13	6623,00	
		TOTAL		174152,00
	EQUIPAMIENTO S/EQ	M-5/S-QM1	78851,00	
		M-21.2/S-QI1	3541,00	
		TOTAL		82392,00
	ESPACIOS LIBRES RESERVA VIARIA EL-RV	M-2.1/S-ELRV1	14894,00	
		M-12.2/S-ELRV2	883,00	
		M-20.3/S-ELRV3	23935,00	
		M-21.3/S-ELRV-4	44322,00	
		M-23.3/S-ELRV-5	3714,00	
		M-24.2/S-ELRV-6	2679,00	
		TOTAL		90427,00
	TOTAL DOTACIONAL PÚBLICO NO VIARIO			346971,00
	RED VIARIA P/CV + S/CV+CA	M-21.4/P-CV (Reserva A-7)	15366,00	
		M-1/S-CA1	3094,00	
		M-2/S-CA2	7991,00	
		M-12.1/S-CA3	3187,00	
		M-20.1/S-CA4	2213,00	
		S/CV+CA	246603,00	
		TOTAL		278454,00
	TOTAL DOTACIONAL PÚBLICO			625425,00
	TOTAL SECTOR "SALINETES"			1545601,00

Suelo Lucrativo

DESTINO-SUELO	ZONIFICACION	PARCELA	SUPERFICIES		EDIFICABILIDAD		
			SUP. PARCELA (m2s)	TOTAL PARCIAL (m2s)	C. EDIFIC. IND-TER (m2t/m2s)	EDIF. IND-TER (m2t)	TOTAL (m2t)
LUCRATIVO PRIVADO	ZND-INDUSTRIAL GRADO 1 (IN1)	M-3.2/ZND-IN1.1	52548,00		0,7000	36783,60	
		M-4.2/ZND-IN1.2	46783,00		0,7000	32748,10	
		M-20.2/ZND-IN1.3	28438,00		0,7000	19906,60	
		M-21.1/ZND-IN1.4	31943,00		0,7000	22360,10	
		TOTAL		159712,00			111798,40
	ZND-INDUSTRIAL GRADO 2 (IN2)	M-6/ZND-IN2.1	126406,00		0,5500	69523,30	
		M-9/ZND-IN2.2	175216,00		0,5500	96368,80	
		M-11/ZND-IN2.4	178513,00		0,5500	98182,15	
		TOTAL		480135,00			264074,25
	ZND-INDUSTRIAL GRADO 3 (IN3)	M-10/ZND-IN3.1	98344,00		0,5500	54089,20	
		M-22/ZND-IN3.2	128202,00		0,5500	70511,10	
		TOTAL		226546,00			124600,30
	ZND-TERCIARIO (TR)	M-23.1/TR1	53783,00		0,5976	32141,18	
		TOTAL		53783,00			32141,18
TOTAL LUCRATIVO PRIVADO			920176,00	TOTAL EDIFICABILIDAD PRIVATIVA			532614,13

5.1. Zonas de Ordenación

Las parcelas de suelo lucrativo son de uso global industrial y se corresponden con las parcelas destinadas y grafiadas así en el plano correspondiente a la edificación industrial con tipología de edificación aislada o adosada.

El uso dominante del sector es industrial y como usos compatibles se establecen el terciario. Los usos incompatibles el residencial y el residencial turístico, de conformidad con la ficha de gestión del Plan Parcial.

La superficie total de la actuación con uso global industrial-logístico, se divide en varias zonas de ordenación que se configuran con los siguientes parámetros:

Zona Industrial de Grado 1.

- Sistema de ordenación: Edificación adosada
- Tipología Edificatoria: Bloque Adosado
- Uso Pormenorizado: Industrial
- Usos Compatibles: Terciario vinculado al uso Dominante con las limitaciones de la ficha de zona.
- Usos Incompatibles: Residencial.
- Superficie mínima: 1.000 m²
- Fachada mínima: 20 m
- Ocupación: 90%
- Separación mínima al frente de parcela: 5 m
- Separación al resto de linderos: 0 m
- Número máxima de plantas: Libre
- Altura máxima: 15 m. (*)

Zona Industrial de Grado 2.

- Sistema de ordenación: Edificación aislada
- Tipología Edificatoria: Bloque Exento
- Uso Pormenorizado: Industrial
- Usos Compatibles: Terciario vinculado al uso Dominante con las limitaciones de la ficha de zona.
- Usos Incompatibles: Residencial.
- Superficie mínima: 5.000 m²
- Fachada mínima: 50 m
- Ocupación: 70%
- Separación mínima al frente de parcela: 10 m
- Separación al resto de linderos: 5 m
- Número máxima de plantas: libre
- Altura máxima: 18 m. (*)

Zona Industrial de Grado 3.

- Sistema de ordenación: Edificación adosada
- Tipología Edificatoria: Bloque Adosado
- Uso Pormenorizado: Industrial
- Usos Compatibles: Terciario vinculado al uso Dominante con las limitaciones de la ficha de zona.
- Usos Incompatibles: Residencial.
- Superficie mínima: 3.000 m²
- Fachada mínima: 33 m
- Ocupación: 90%
- Separación mínima al frente de parcela: 10 m
- Separación al resto de linderos: 0 m
- Número máxima de plantas: libre
- Altura máxima: 18 m (*)

Terciario.

- Sistema de ordenación: Edificación aislada
- Tipología Edificatoria: Bloque Exento
- Uso Pormenorizado: Terciario
- Usos Compatibles: Dotacional
- Usos Incompatibles: Residencial.
- Parcela mínima: La resultante de la ordenación aprobada. Se podrán dividir en parcelas de menor tamaño previa redacción de Estudio de Detalle.
- Fachada mínima: La resultante de la ordenación aprobada. En aplicación del Estudio de Detalle, la resultante de dicho estudio.
- Ocupación: 50 %
- Separación mínima al frente de parcela: 25 m
- Separación al resto de linderos: 25 m
- Número máxima de plantas: libre, en cumplimiento con la normativa de aplicación a la edificación.
- Altura máxima: 15 m.

(*) Excepto para industrias cuya actividad requiera una altura mayor debiendo justificarse la excepción de conformidad con el Ayuntamiento.

6. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DOTACIONALES

La ordenación propuesta en el presente documento cumple con los estándares dotacionales previstos en el TRLOTUP, tal y como se justifica a continuación.

Las reservas de suelo dotacional público prevista en el presente plan parcial son las siguientes:

RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL			
TIPO DE DOTACIÓN	USO	SUPERFICIE (m ²)	% PROY.
RED PRIMARIA	Red viaria cesión modificación trazado A-31	15.366,00	0,99 %
RED SECUNDARIA	ZONAS VERDES (PARQUES Y JARDINES)	174.152,00	11,27 %
	ESPACIOS LIBRES - RESERVA VIARIA	90.427,00	5,85 %
	EQUIPAMIENTOS	82.392,00	5,33 %
	VIALES + APARCAMIENTOS	263.088,00	17,03 %
TOTAL		1.545.601,00	

Tanto la reserva de zonas verdes como la de equipamientos pertenecientes a la red secundaria supera los porcentajes mínimos del 10 % y del 5 %, respectivamente requeridos por el apartado 6.1 del punto III. Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas, del Anexo IV. Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas del TRLOTUP.

6.1. Elementos de la Red Primaria

6.1.1. Vía Pecuaria Vereda "La Mola"

Se excluye del ámbito la vía pecuaria "Vereda la Mola" con una superficie de 0,78 hectáreas, con un ancho legal de 20,89 m, conforme el artículo 4.1 de la ley 10/2004.

El trazado de la vía pecuaria, no se ha visto alterado por la presente modificación.

6.1.2. Red viaria. Autovía A-31

Se incluye como Red Víaria de la Red Primaria, una superficie de 15.366 m², correspondientes a la modificación del trazado de la autovía A-31 que afectan al ámbito del sector. Dicho elemento no computa a los efectos de verificar el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles.

6.2. Elementos de la Red Secundaria

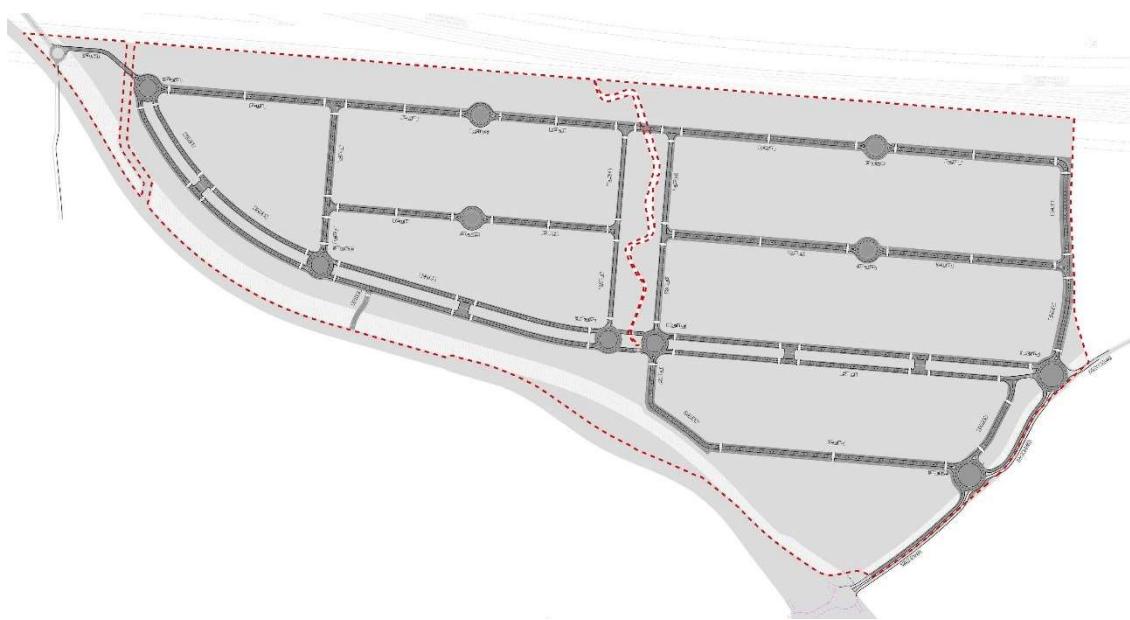
6.2.1. Red viaria

La red viaria se conjuga siguiendo dos criterios fundamentales:

1. Que la entrada y salida de cualquiera de las parcelas sea la más rápida y fácil posible.
2. Que la escorrentía natural de las aguas de lluvia no quede impedida por el trazado de los nuevos viales.

La red viaria propuesta, como se ha indicado en el apartado "Alternativas", presenta una jerarquía, dando mayor importancia a los viales que estructuran el sector en sentido Este-Oeste con respecto a los viales que van en dirección Norte-Sur.

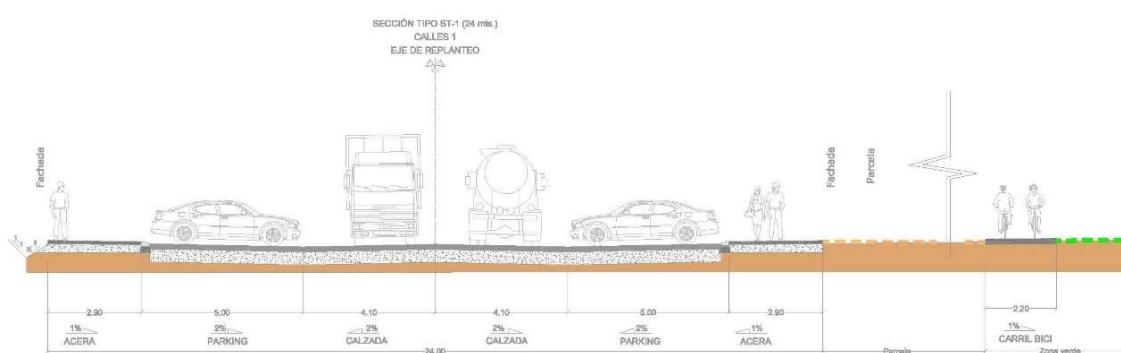
En el diseño de esta red viaria se ha tenido en cuenta la pendiente natural del terreno, con el objeto de minimizar los movimientos de tierras en la ejecución de ésta.



6.2.1.1. Secciones viarias

Tras el análisis realizado en el Estudio de Movilidad, se propone la siguiente distribución de viarios:

Sección tipo ST-1. Calle 1. Sección simétrica de 24 m de anchura. Se compone de 2 aceras pavimentadas de 2,90 m cada una; en las que se incorporan dos bandas de aparcamiento en batería de 5 m de anchura cada una; dos carriles de circulación de 4,10 m (uno por sentido). Además, se incorpora el carril bici en la zona verde de 2,20 m de ancho.

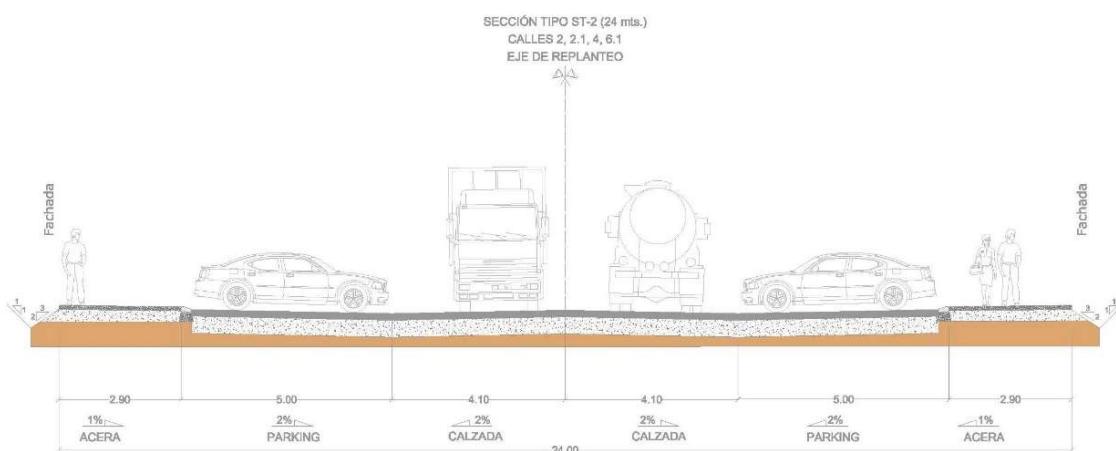


Sección tipo ST-2. Calle 2, 2.1, 4, 6.1. Sección simétrica de 24 m de anchura. Se compone de 2 aceras pavimentadas de 2,90 m cada una; en las que se incorporan dos bandas de aparcamiento en batería de 5 m de anchura cada una; dos carriles de circulación de 4,10 m (uno por sentido).

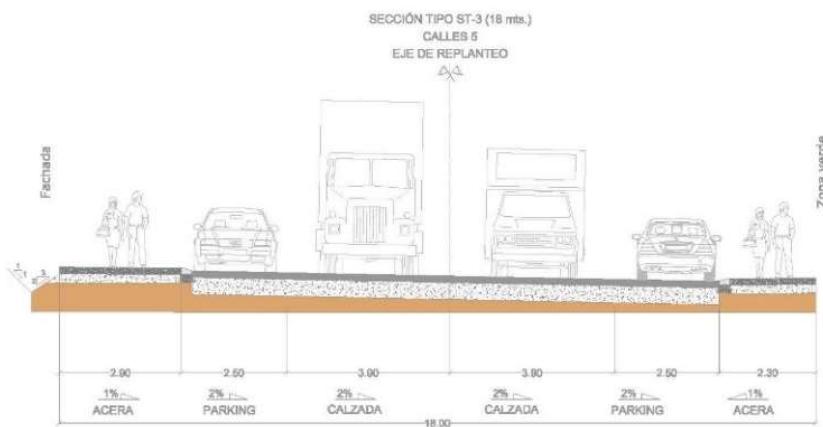
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA

1. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

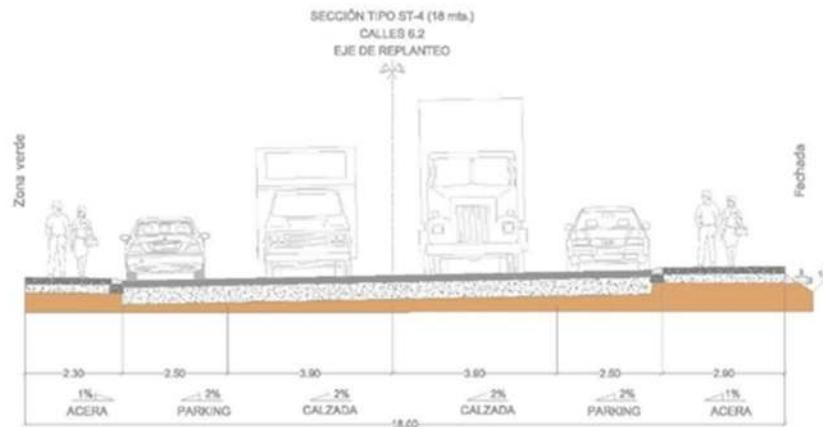
B) MEMORIA JUSTIFICATIVA



Sección tipo ST-3. Calle 5. Sección asimétrica de 18 m de anchura. Se compone de dos aceras pavimentadas, la acera que linda con la fachada es de 2,90 m de ancho y la que limita con la zona verde es de 2,30 m de ancho; dos carriles de circulación de 3,90 m y dos zonas de aparcamiento en cordón de 2,50 m.



Sección tipo ST-4. Calle 6.2. Sección simétrica de 18 m de anchura. Sección asimétrica de 18 m de anchura. Se compone de dos aceras pavimentadas, la acera que linda con la fachada es de 2,90 m de ancho y la que limita con la zona verde es de 2,30 m de ancho; dos carriles de circulación de 3,90 m y dos zonas de aparcamiento en cordón de 2,50 m.

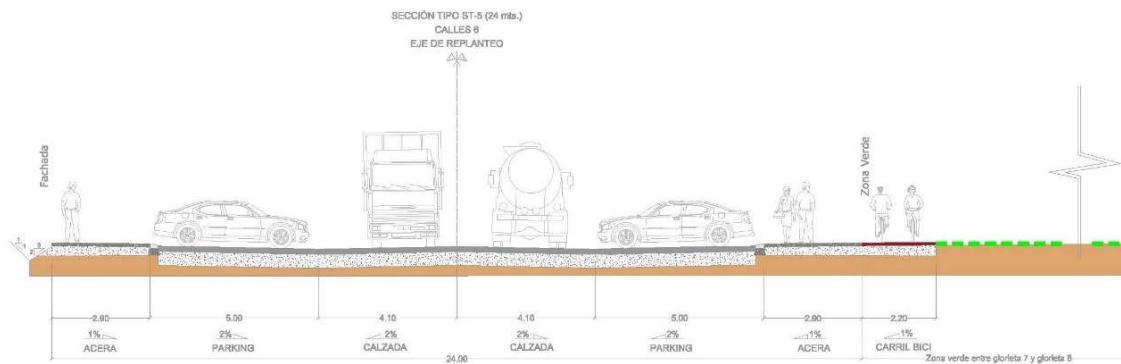


MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA

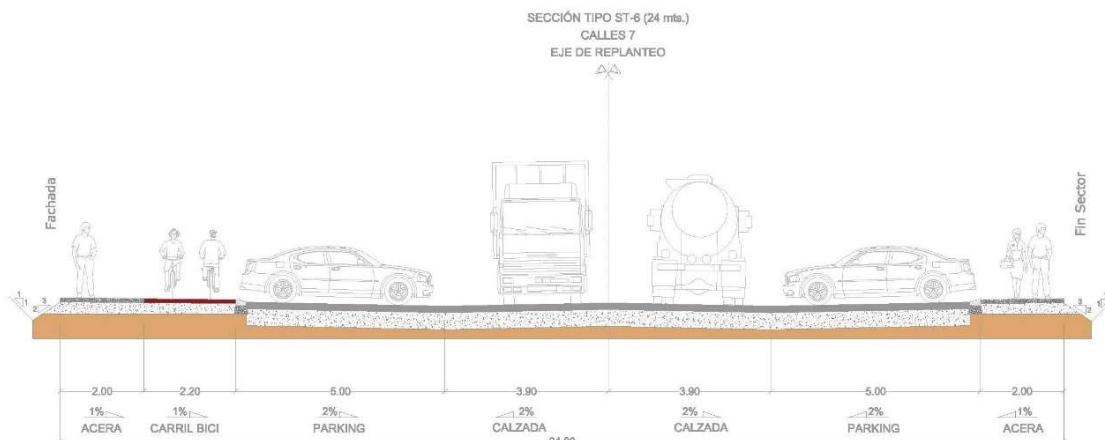
1. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

B) MEMORIA JUSTIFICATIVA

Sección ST-5. Calle 6. Sección asimétrica de 24 m de anchura. Se compone de dos aceras pavimentadas de 2,90 m de anchura, dos carriles de circulación de 4,10 m cada uno (uno por sentido); dos zonas de aparcamiento en batería de 5,00 m cada uno; además de, una banda de aparcamiento además de, una banda de carril bici de 2,20 m de ancho entre la acera y la glorieta.



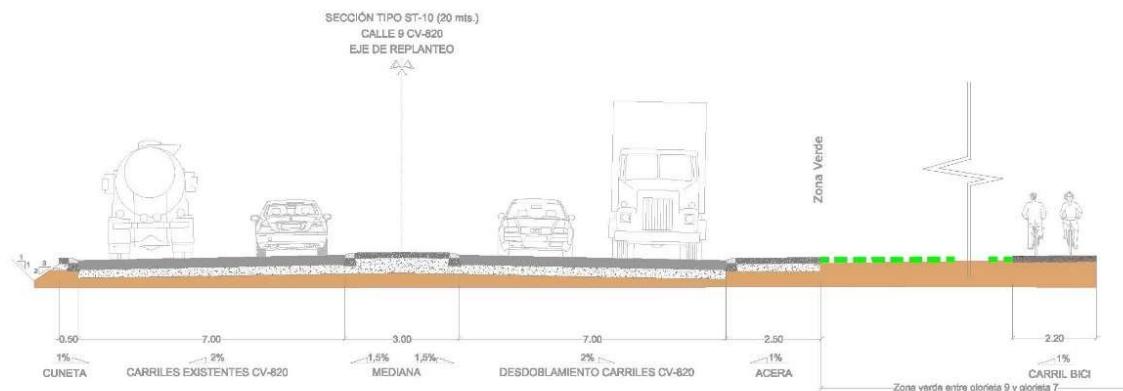
Sección tipo ST-6. Calle 7. Sección asimétrica de 24 m de anchura. Se compone de dos aceras pavimentadas de 2,00 m cada una; un carril bici de 2,20 m en uno de los lados; dos carriles de circulación de 3,90 m (uno por sentido) y dos zonas de aparcamiento en batería de 5,00 m de anchura cada una.



Sección tipo ST-7. Calle 3. Sección simétrica de 52 m de anchura. Se compone de una mediana central de 20 m, en la que se incorpora un carril bici de 2,20 m de ancho en el centro y donde se ubica el boulevard central.; dos bandas de aparcamiento en cordón de 2,50 m cada una, dos calzadas dobles de 8,10 m de ancho cada una (dos carriles por sentido); una banda de aparcamiento de 2,50 m a cada lado del carril y dos aceras de 2,90 m a cada lado.



Sección tipo ST-10. Calle 9 CV-820. Acceso al sector desde la Carretera CV-820, que se amplía en la presente propuesta. Sección de 20 m de anchura. Se compone de una calzada de 0,50 m; una mediana de 3 m de anchura, dos calzadas dobles de circulación (una para cada sentido) de 7 m cada una; una acera de 2,50 m, una zona verde y la incorporación del carril bici de 2,20 m de ancho, para continuar la red ciclista ya existente en las zonas urbanizadas del municipio.



6.2.1.2. Justificación de adecuación a los estándares de anchura viaria definidos en el Anexo IV del TRLOTUP

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

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

Además de lo anteriormente indicado, se debe tener en cuenta los siguientes puntos:

"2.3.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."

En este sentido, la mayoría de los viales que configuran la ordenación del sector se han dimensionado de 24 metros, a excepción de los viales secundarios que limitan con el Barranco, que se han dimensionado de 18 metros, según se puede ver en las secciones de viario.

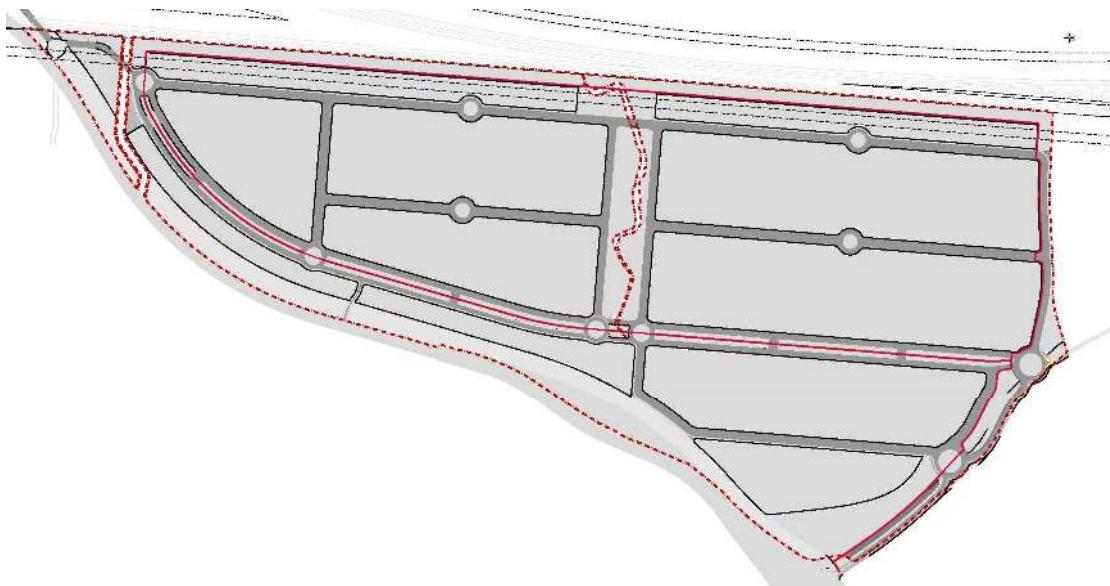
6.2.2. Red carril bici

La red de carril bici propuesta conecta el ámbito del sector con la red de carril bici ya implantada en las áreas urbanizadas del municipio de Novelda, cumpliendo así lo establecido en el Anexo IV de la TRLOTUP.

"2.3.c) En los nuevos desarrollos, se implantará un recorrido de carril bici que discurre, 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. "

El carril bici recorre el sector por las zonas verdes principalmente y por los viales 1, 2, 2.1, 4 y 6.1, produciendo el menor número de cruces con el viario, garantizando la conectividad de las zonas verdes. Además, conecta la zona Terciario-Comercial con la parcela Dotacional Múltiple.

Por otra parte, el ramal norte de la red ciclista, discurre por la zona verde que linda con la zona de protección ferroviaria, separado del viario motorizado para proporcionar un recorrido más seguro y tranquilo, alejado del tráfico rodado.



6.2.3. Red de Zonas Verdes y Espacios Libres



Las zonas verdes se distribuyen de manera equilibrada dentro del sector. Se han diseñado para facilitar la comunicación a nivel peatonal y con medios de transporte no motorizados, generando un recorrido circular que invita al paseo a través de un espacio ameno y divertido, por lo que se distribuye de manera longitudinal formando viales, actuando como ejes principales de distribución del sector.

Las zonas verdes diseñadas en el presente Plan Parcial se corresponden con las siguientes tipologías:

- Las zonas verdes S/VJ-1 y S/VJ-2, se encuentran ubicadas longitudinalmente al límite con la infraestructura ferroviaria. Estas dos zonas verdes completan el recorrido circular del sector, con la finalidad de servir tanto como barrera visual como acústica del gran talud con desnivel generado por el trazado de la vía ferroviaria y para dotar al sector de una riqueza visual y una calidad urbana.
- Las zonas verdes S/VJ-3 y S/VJ-4, pretenden crear una gran zona verde alrededor del Barranc del Colegials, de manera que éste queda integrado de forma sutil y armónico a nivel paisajístico, a la vez de servir de colchón para las grandes avenidas de agua que puedan llegar a producirse.
- Las zonas verdes S/VJ-5, S/VJ-6, S/VJ-7, S/VJ-8, S/VJ-9, S/VJ-10 y S/VJ-11, permiten dotar al sector de un boulevard central principal, que conecta con la entrada y salida principal de éste, recorriéndolo longitudinalmente y dando acceso las zonas dotacionales y a la mayor parte de las zonas industriales.
- La zona verde S/VJ-12, con un área de 53.783 m², se concibe como una zona verde inundable, debido al carácter estacional que presenta el Estudio de Inundabilidad realizado sobre la zona. Este tratamiento permite la utilización de dicho espacio, mejorando el tratamiento en la prevención del riesgo de Inundabilidad, dotando en tiempo de sequía al sector de una zona recreativa de un valor social añadido a la función hidráulica.
- La prolongación que da acceso al sector, es la superficie que da lugar a la zona verde S/VJ-13, esta zona recoge el carril bici y la conexión con el vial de servicio de la autovía A-31 y la carretera CV-820, actuando como barrera visual y acústica para dar acceso de una manera más armónica a la zona terciaria y al boulevard central.

Justificación del cumplimiento de los estándares de zonas verdes.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.2.b) y en el artículo 6.1 del Anexo IV del TRLOTUP: “36.2.b) en suelo industrial y terciario, se destinará a zonas verdes públicas al menos el 10 % de la superficie del sector [...].”

6.1 Debe destinarse a zonas verdes públicas una superficie superior al 10 % de la superficie computable del sector [...]”

La tipología de las zonas verdes propuestas en la presente Modificación de Plan Parcial, según el artículo 3.2.b) del Anexo IV, es la de jardín:

“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.”

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR “SALINETAS” DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA

1. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

B) MEMORIA JUSTIFICATIVA

La propuesta de ordenación recoge las siguientes zonas verdes compatibles:

Zonas Verdes	Computable	Total (m²)
S/VJ-1	37.043,00	
S/VJ-2	35.776,00	
S/VJ-3	19.451,00	
S/VJ-4	11.173,00	
S/VJ-5	4.221,00	
S/VJ-6	5.495,00	
S/VJ-7	5.766,00	
S/VJ-8	5.698,00	
S/VJ-9	5.104,00	
S/VJ-10	5.315,00	
S/VJ-11	4.529,00	
S/VJ-12	27.958,00	
S/VJ-13	6.623,00	
TOTAL	174.152,00	

A continuación, se muestra un cuadro resumen comparativo de las zonas verdes mínimas a reservar de acuerdo con la legislación urbanística y de las que se han reservado en la presente propuesta,

Red Secundaria. Zonas Verdes	% Mínimo	Superficie Mínima Exigida	% Proyectado	Superficie proyectada
Jardines (VJ)	10 %	154.560,10 m ²	11,27 %	174.152 ,00 m ²

Por tanto, se justifica el cumplimiento de la reserva mínima de zonas verdes, establecida en el 10 %.

6.2.4. Equipamientos y Dotaciones

De acuerdo con lo establecido por el artículo 6.1 del Anexo IV del TRLOTUP:

“6.1. [...] y a equipamientos públicos una superficie superior al 5 % de la superficie computable del sector.”

Red Secundaria. Equipamientos	% Mínimo	Superficie Mínima Exigida	% Proyectado	Superficie proyectada
Equipamientos	5 %	77.280 m ²	5,33 %	82.392 m ²

Por tanto, se cumple con el estándar de equipamiento mínimo necesario.

6.2.5. Plazas de aparcamiento

En cuanto al nº de plazas de aparcamiento que se deben reservar, y de conformidad con lo establecido en los apartados 5 y 6 del Anexo IV del TRLOTUP, se tiene:

"5.3.) La reserva mínima de plazas de aparcamiento público será de una plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad terciaria. Se admite que estén en parcelas privadas siempre que las plazas de aparcamiento sean de uso público, entendiendo por tales aquellas plazas situadas en aparcamientos accesibles para cualquier usuario, sin otro requisito que las limitaciones de gálibo, y durante, al menos, el horario de funcionamiento de la instalación terciaria a que da servicio, sea o no gratuito su uso.

6.2.) Con carácter general a 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.

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."

Según lo establecido en el apartado 6.4. en el desarrollo de las parcelas de uso terciario compatible, se deberá recalcular la dotación de reserva de aparcamiento según lo que prevé el apartado 5.3.

En el siguiente cuadro, se indica el número de plazas de aparcamiento públicas que establece el Anexo IV para la edificabilidad del sector.

Dado que la reserva de vehículos pesados sólo es exigible para el uso industrial, se va a desglosar la edificabilidad total del sector en edificabilidad destinada a uso industrial y a uso terciario.

Teniendo en consideración que la edificabilidad destinada al uso terciario asciende a 32.141,18 m²t (supone un 6,03 % de la edificabilidad total), se tiene:

Plazas de aparcamiento públicas	Turismos. 1 plaza/ 100 m²t	Vehículos pesados. 0 plaza/ 1.500 m²t
TRLOTUP	322 plazas	0 plazas

Teniendo en consideración que la edificabilidad destinada al uso industrial asciende a 500.472,95 m²t (supone un 93,97 % de la edificabilidad total), se tiene:

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR “SALINETAS” DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA

1. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

B) MEMORIA JUSTIFICATIVA

Plazas de aparcamiento públicas	Turismos. 1 plaza/ 200 m²t	Vehículos pesados. 0 plaza/ 1.500 m²t
TRLOTUP	2.504 plazas	336 plazas

El número total de plazas de aparcamiento mínimas a reservar, según el Anexo IV de la TRLOTUP:

Plazas de aparcamiento públicas	Turismos.	Vehículos pesados.	TOTAL VEHÍCULOS
Uso Terciario	322 plazas	0 plazas	
Uso Industrial	2.504 plazas	336 plazas	
TOTAL	2.826 plazas	336 plazas	3.162 plazas

Teniendo en cuenta las medidas del vehículo convencional dispuesto en cordón (2,20 m x 4,50 m) o dispuesto en batería (2,40 m x 4,50 m), el diseño de la red viaria propuesta presenta un total de 3.516 plazas anexas a la red viaria, de las cuales 268 corresponden a vehículos pesados y 3.248 a vehículos convencionales.

Además, en las parcelas destinadas a aparcamiento viario se prevén 358 plazas, de las cuales 107 corresponden a vehículos pesados y 251 a vehículos convencionales.

Por tanto, el número total de plazas de aparcamiento reservadas, anexas a la red viaria y en las parcelas destinadas a aparcamiento asciende a **3.874 plazas > 3.162 plazas exigidas** por el TRLOTUP.

6.2.6. Resumen Reservas de Suelo Dotacional Público

Las reservas de suelo dotacional público prevista en la presente Modificación de Plan Parcial son las siguientes:

RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL			
TIPO DE DOTACIÓN	USO	SUPERFICIE (m ²)	% PROY.
RED PRIMARIA	Red viaria cesión modificación trazado A-31	15.366,00	0,99 %
RED SECUNDARIA	ZONAS VERDES (PARQUES Y JARDINES)	174.152,00	11,27 %
	ESPACIOS LIBRES - RESERVA VIARIA	90.427,00	5,85 %
	EQUIPAMIENTOS	82.392,00	5,33 %
	VIALES + APARCAMIENTOS	263.088,00	17,03 %
TOTAL CESIONES		625.425,00	40,46 %

Tal y como se ha podido comprobar, tanto la reserva de zonas verdes como la de equipamientos pertenecientes a la red secundaria supera los porcentajes mínimos del 10 % y del 5 %, respectivamente requeridos por el apartado 6.1 del punto III. Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas, del Anexo IV. Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas del TRLOTUP.

Además de los terrenos descritos en estos apartados, también serán de cesión los terrenos necesarios para la conexión viala del sector.

Cesión 10 % aprovechamiento tipo

Asimismo, de acuerdo con el artículo 77.1, el aprovechamiento resultante que le corresponde al ayuntamiento en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento, se materializará en terrenos cedidos a estas, libres de cargas de urbanización.

En concreto, en sectores de suelo urbanizable, con carácter general, la cesión municipal será el 10 % del aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenezcan. No obstante, excepcionalmente, este porcentaje se podrá incrementar hasta el 20 % del aprovechamiento tipo del área de reparto si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada uno de los sectores con relación a las rentabilidades resultantes del resto de los mismos que dispongan del mismo uso global es sensiblemente superior.

El índice de edificabilidad máxima, es el que establece en la homologación aprobada, y que asciende a 0,3446 m²t/m²s, con una edificabilidad máxima bruta de 532.614,13 m²t.

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.

En principio y teniendo en cuenta la edificabilidad total del sector, será necesaria la cesión de un suelo capaz de acoger una edificabilidad de 53.261,41 m²t (10 % de 532.614,13 m²t) que se especificará en el proyecto de reparcelación.

6.2.7. Justificación del apartado 8 del punto III del Anexo IV. Modificación de Planes

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.

Para justificar dicho apartado, 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

	m²s	%
AREA DE REPARTO	1545601,08	
SECTOR	1545601,08	100,00%
Red Primaria	15365,74	0,99%
Red viaria de cesión para modificación trazado A-31	15365,74	0,99%
Red Secundaria	609995,87	39,47%
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%
TOTAL DOTACIONAL	625361,61	40,46%
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%
TOTAL LUCRATIVO	920239,47	59,54%
IEB m²t/m²s	0,3446	
APROV. TIPO m²/m²	0,3446	

Borrador de Modificación de plan parcial

	m²s	%
AREA DE REPARTO	1.545.601,08	
SECTOR	1.545.601,08	100
Red Primaria	15.366,00	
Red viaria de cesión para modificación trazado A-31	15.366,00	0,99%
Red Secundaria	610.059,00	39,47%
Espacios libres-Reserva viaria (S/ELRV)	90.427,00	5,85%
Zonas Verdes-Jardines (S/VJ)	174.152,00	11,27%
Red viaria (S/CV)	246.603,00	15,96%
Aparcamientos (S/CA)	16.485,00	1,07%
Equipamiento Infraestructura-SU (S/QI)	78.851,00	5,10%
Dotacional múltiple (S/QM)	3.541,00	0,23%
Total Suelo Dotacional Público	625.425,00	40,46%
Industrial Grado 1 (ZND-IN1)	159.712,00	10,33%
Industrial Grado 2 (ZND-IN2)	480.135,00	31,06%
Industrial Grado 3 (ZND-IN3)	226.546,00	14,66%
Terciario (ZND-TR)	53.783,00	3,48%
Total Suelo Lucrativo	920.176,00	59,54%
Edificabilidad máxima	532.614,13	
IEB m²t/m²s	0,3446	
Aprovechamiento Tipo m²/m²	0,3446	

Como puede apreciarse, la superficie total de Suelo dotacional Público en el borrador de modificación puntual asciende a 625.425,00 m², que es superior a los 625.361,61 m² que estableció el plan parcial aprobado.

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.

Dado que no se propone ni una variación de la superficie del sector, ni de la superficie computable del mismo, ni del aprovechamiento tipo ni de la edificabilidad máxima del sector, la ordenación modificada tiene un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación.

7. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

El presente Plan Parcial contempla una única Unidad de Ejecución como se observa en los planos de ordenación que se acompañan, que coincide con el ámbito correspondiente al sector y al área de reparto.

8. DELIMITACIÓN DE ÁREAS QUE PUEDAN SER OBJETO DE ORDENACIÓN MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE

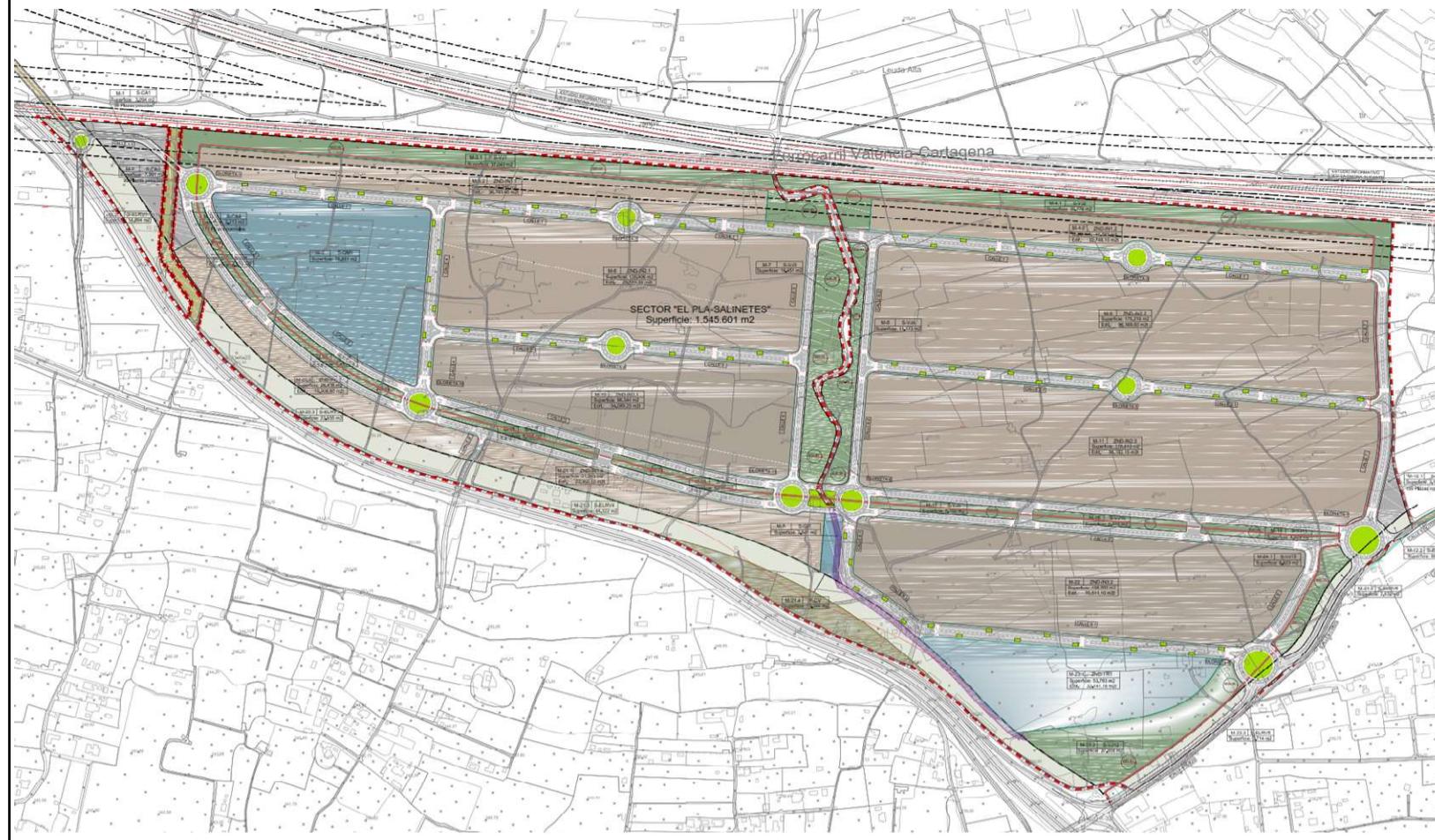
Podrán ser objeto de desarrollo mediante Estudio de Detalle la totalidad de las parcelas de uso lucrativo propuestas en la presente modificación, debiendo acometerse obligatoriamente cuando se persiga alguna de las siguientes finalidades:

- a. Se pretenda abrir nuevo vial público en el interior de cualquier manzana, que necesariamente deberán respetar la anchura mínima de las N.N.S.S.
- b. Se pretenda el señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estén señaladas en el Plan Parcial.
- c. Se pretenda la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan Parcial.
- d. Se pretendan crear nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por este Plan.
- e. No podrán ocasionar perjuicio, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico.

El objeto de los Estudios de Detalle no podrá apartarse en ningún caso de lo establecido en el art. 41 del TRLOTUP.

9. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

9.1. Ficha de planeamiento

FICHA DE PLANEAMIENTO SECTOR "SALINETAS"		
		
DESCRIPCIÓN		
CLASIFICACIÓN	CÓDIGO SECTOR	
SUELO URBANIZABLE	INDUSTRIAL "SALINETAS"	
SUP. BRUTA SECTOR	SUP. COMPUTABLE SECTOR	SUP. ADSCRITA
1.545.601,00 m ²	1.545.601,00 m ²	0,00 m ²
RED PRIMARIA INTERNA DEL SECTOR		
<p>Se incluye como Red Viaria de la Red Primaria una superficie de 15.366 m² correspondientes a la modificación del trazado de la autovía A-31 que afectará al ámbito.</p>		
AFECCIONES		
<p>Autovía A-31 (Titularidad estatal). Las derivadas de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, su reglamento, y demás normas de desarrollo.</p> <p>Carretera CV-820 (Titularidad autonómica). Las derivadas de la Lley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana y sus posteriores modificaciones.</p>		
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA IN (Industrial)		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Industrial	Terciario comercial Hostelería Oficinas Equipamientos y servicios urbanos Aparcamientos	Residencial Terciario turístico Actividades Producción ganadera Núcleos zoológicos Depósito almacenamiento residuos
PARÁMETROS ORDENACIÓN		
APROVECHAMIENTO TIPO	INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA
0,3446 m ² t/m ² s	0,3446 m ² t/m ² s	532.614,13 m ² t
IEI	IET	IER
0,3238 m ² t/m ² s	0,0208 m ² t/m ² s	0,00 m ² t/m ² s
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	EDIFICABILIDAD TERCIARIA	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL
500.472,95 m ² t	32.141,18 m ² t	0,00 m ² t
OBSERVACIONES		
<p>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 edificabilidad industrial y terciaria podrán variar en función de la materialización de ésta última por compatibilidad con el uso dominante.</p>		
RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (VIARIO + ZONAS VERDES + EQUIPAMIENTOS)		
<p>La reserva de suelo dotacional público no viario (zonas verdes + equipamientos) y viario, será al menos la que establezca el TRLOTUP (Anexo IV). Además, al tratarse de una modificación de un plan parcial ya aprobado, se deberá cumplir el apartado 8 del punto III del Anexo IV. Modificaciones de planes.</p>		

9.2. Ficha de gestión

FICHA DE GESTIÓN SECTOR "SALINETAS"		
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN		
ZONA DE ORDENACIÓN	SUP. BRUTA SECTOR	SUP. COMPUTABLE SECTOR
ZND-IN	1.545.601,00 m ²	1.545.601,00 m ²
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Industrial En su modalidad de aislado y/o adosado	Terciario comercial Hostelería Oficinas Equipamientos y servicios urbanos Aparcamientos	Residencial Terciario turístico Actividades Producción ganadera Núcleos zoológicos Dép almacenamiento residuos
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		
<p>De conformidad con lo dispuesto en el art. 208 TRLOTUP, el Proyecto de Reparcelación delimitará la parcela neta que sirva de soporte a las edificaciones lícitas existentes, con su espacio funcionalmente anexo. La superficie de parcela neta, cuando contenga una edificación lícita que deba conservarse, se computa dentro del ámbito al aplicar los aprovechamientos tipo o reglas de equidistribución.</p> <p>Deberán preverse senderos peatonales y carril bici que permitan la conexión con el núcleo urbano de Novelda, a través de la Avenida Jesus Navarro.</p>		
CONDICIONES DE GESTIÓN		
FIGURA DE PLANEAMIENTO	TIPO DE GESTIÓN	UNIDADES DE EJECUCIÓN
PLAN PARCIAL MODIFICATIVO	INDIRECTA	ÚNICA
CONDICIONES DE EJECUCIÓN		
<p>Delimitación de Unidades de Ejecución. Se recomienda una Unidad de Ejecución. La subdivisión en varias Unidades de Ejecución deberá garantizar el equilibrio y la proporcionalidad de aprovechamientos entre las que se delimiten.</p>		
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN		
<p>Generales: Proyecto de Urbanización: Contemplará todas las conexiones con los servicios público y privados de abastecimiento, electricidad, agua potable, gas y saneamiento; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste. 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 rotunda 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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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</p>		
CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES		
<p>Serán las especificadas en el Estudio de Impacto Ambiental realizado, con las siguientes especificaciones:</p> <p>Generales:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 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. <p>Ramblas:</p> <ol style="list-style-type: none"> Será obligatorio, previo al desarrollo del mismo, obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar, en relación con la ordenación detallada del Plan Parcial propuesto para el desarrollo del sector homologado, al implicar la misma una ocupación del Barranc dels Colegials. Deberá realizarse estudio hidráulico de la rambla que circula por el sector. La rambla pertenece 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 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. <p>Vía férrea:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 condicione 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. <p>Vía pecuaria:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 		

10. INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES.

Nº Parcela	Ref Catastral Construcción	Polígono	Parcela	Propietarios según Ayuntamiento	Tipo/Uso Catastro	Sup. Construida Catastro	Sup. Construida Medida
2	Sin Ref Catastral	14	15	ACTIVIDADES MICRE, S.L.	Casetas aperos		50,00
4	002101300XH95H0001TT	14	17	MARTÍNEZ RICHARTE, MIGUEL	Residencial	172,00	114,43
8	001700900XH95H0001FT	14	21	SALA DELGADO, ANTONIO CANDELA CAÑIZARES, FILOMENA (HEREDEROS)	Residencial	115,00	121,00
9	Sin Ref Catastral	14	22	GARCÍA FERNÁNDEZ, MARÍA JOSEFA GARCÍA FERNÁNDEZ, MARÍA ISABEL GARCÍA FERNÁNDEZ, MIGUEL ÁNGEL	Casetas aperos		14,00
10	002200100XH95H0001ZT	14	23	ESCOLANO MIRA, DOLORES ABAD GÓMEZ, FRANCISCO JAVIER	Residencial	381,00	447,00
11	002200200XH95H0001UT	14	24	SAMAR INTERNACIONAL, S.L. Y ATLAS STONE, S.L.	Residencial	533,00	742,00
13	03093A014000260001TQ	14	26	BENACANTIL MÁRMOLES, S.A. MÁRMOLES CANICIO, S.L.	Industrial	1.455,00	
15	002101400XH95H0001FT	14	30	FOMENTO DE MÁRMOLES, S.L.	Residencial	65,00	72,22
16	03093A014000320000RR	14	32	PROMOCIONES CID PINEDA, S.L. Y URBANIZACIONES DEL REY, S.L.	Casetas aperos		39,00
17	002101200XH95H0001LT	14	33	CATELLÓ CERDÁN, FRANCISCO (HEREDEROS)	Residencial	74,00	87,50
19	Sin Ref Catastral	14	35	ATLAS STONE, S.L.	Casetas aperos		22,00
22	03093A014000740001TX	14	74	CARRIÓN CUTILLAS, ELIAS	Residencial	189,00	137,29
25	002200400XH95H0001WT	14	78	JESÚS NAVARRO, S.A.	Residencial	94,00	91,86
27	03093A014000970001TF	14	97	PÉREZ CANO, DOLORES PÉREZ CANO, LUISA VICTORIA	Residencial	113,00	96,56
29	03093A015000010001TY	15	1	GUILLEM NAVARRO, MARÍA JOSÉ	Residencial	83,00	97,00
30	03093A015000020001TG	15	2	SEGURA SEGÚI, MIGUEL	Almacén	104,00	102,00
32	001700700XH95H0001LT	15	4	BERESALUZE BRENSIG, DANIEL JOAQUÍN MARTÍN DE LA LEONA HERRERO, SILVIA	Residencial	734,00	719,65
35	001700600XH95H0001PT	15	7	AMORÓS SANTO, FRANCISCO JOSÉ AMORÓS SANTO, LUIS	Residencial	301,00	275,88
38	002203500XH95D0001HG	15	11	MARTÍNEZ PÉREZ, ANASTASIA	Residencial	104,00	127,99
40	Sin Ref Catastral	15	13	JUAN BELTRÁ, SALVADOR NAVARRO MORENO, NATIVIDAD	Casetas aperos		25,10
41	002200300XH95H0001HT	15	14	BELSAN IBER COM IND	Residencial	124,00	156,00
43	Sin Ref Catastral	15	16	SÁNCHEZ GONZÁLEZ, ENRIQUE SÁNCHEZ GONZÁLEZ, FERNANDO	Casetas aperos		10,93
44	03093A015000170001TI	15	17	JESÚS NAVARRO, S.A.	Almacén	49,00	67,00
45	Sin Ref Catastral	15	18	MARTÍNEZ NAVARRO, RAMÓN	Casetas		24,13
47	Sin Ref Catastral	15	20	MOROTE LÓPEZ, LUIS	Casetas		12,00
52	002200600XH95H0001BT	15	25	INFRAMA, S.A. y BUNGALOWS DE NOVELDA, S.L.	Casetas	99,00	135,00
53	Sin Ref Catastral	15	26	GARCÍA BLASCO, SALVADORA ÁNGELES GARCÍA SALA, MARÍA TERESA GARCÍA SALA, CATALINA ISABEL	Casetas		36,00
54	002302300XH95D0001OG	15	27	GINER MORA, JOSEFA. SANTO GINER, ESTELA SANTO GINER, MARÍA JOSÉ	Residencial	96,00	108,67
55	03093A015000280001TA	15	28	ROMÁN MARTÍNEZ, JOSÉ SÁNCHEZ MUÑOZ, MARÍA DOLORES	Residencial	86,00	99,13
56	001801400XH95H0002GY	15	29	JUAN SELLER, ANA MARÍA ABAD ALONSO, RICARDO CARLOS	Casetas	31,00	81,00
57	03093A015000300001TW	15	30	NAVARRO PÉREZ, JOSE FRANCISCO	Residencial	163,00	140,24
58	Sin Ref Catastral	15	31	GESMONORT PRODUCCIONES, S.L. TALLERES ROBELAUTO, S.L. CANTAGALLO INVESTMENT, S.L.	Casetas		20,00
59	Sin Ref Catastral	15	32	ABAD NAVARRO, ERNESTO	Casetas		13,00
62	03093A015000390001TF	15	39	MÁRMOL SPAIN, S.L.U.	Casetas	48,00	43,50
63	Sin Ref Catastral	15	40	VERAGUA MEDITERRÁNEA, S.L.	Casetas		22,00
66	002302000XH95H0001TT	15	71	NAVARRO SEGURA, JOSEFA SELLER NAVARRO, JUAN JOSÉ	Residencial	143,00	185,21
67	002302400XH95D0001KG	15	72	NAVARRO CARRASCO, GABRIEL (HEREDEROS) CRESPO ATENCIA, MARÍA BASILISA NAVARRO CRESPO, GABRIEL NAVARRO CRESPO, MIGUEL ÁNGEL NAVARRO CRESPO, JOSE MANUEL NAVARRO CRESPO, ALEJANDRO	Residencial	242,00	204,66
68	Sin Ref Catastral	15	73	RIVERA, ARACIL, LUIS	Casetas		18,00
71	000301600XH95F0001KP	15	79	GRUPO TÉCNICO CINCO, S.L. CANTONET PORCHE, S.L.	Residencial	829,00	
72	002203200XH95H0001ST	15	80	CAZORLA PRIETO, LUIS MARÍA CAZORLA PRIETO, MARÍA SOLEDAD (HEREDEROS) CAZORLA PRIETO, LUIS MARÍA GARCÍA-CAZORLA TABOADA, SANTIAGO GARCÍA- CAZORLA TABOADA, EDUARDO GARCÍA-CAZORLA TABOADA, JOAQUÍN	Casetas aperos Documento firmado por el Ayuntamiento de Novelda el 16/07/2008	51,00	51,30
73	002201000XH95H0001YT	15	81	GRUPO TÉCNICO CINCO, S.L. CANTONET PORCHE, S.L.	Residencial	131,00	
76	000200100XH95B0001BB	15	84	DUCA, SIMÓN	Residencial	249,00	540,00
77	000200400XH95F0001QP	15	85	CANTÓ CANDELA, ZENÓN	Residencial	107,00	162,50
78	000203900XH95F0001TP	15	86	MARTÍNEZ GARCÍA, JUAN GARCÍA DEL ARCO, INMACULADA DE LOS ÁNGELES	Residencial	208,00	218,74
79	000203600XH95F0001QP	15	87	ESCOLANO NAVARRO, ANA MARÍA	Residencial	196,00	181,08
80	03093A015000880001TZ	15	88	CREMADES JOVER, JOSE LUIS	Residencial	86,00	101,80

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA

1. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

B) MEMORIA JUSTIFICATIVA

Nº Parcela	Ref Catastral Construcción	Polígono	Parcela	Propietarios según Ayuntamiento	Tipo/Uso Catastro	Sup. Construida Catastro	Sup. Construida Medida
81	000204000XH95B0001PB	15	89	RAMÍREZ RUBIRA, FRANCISCA PAYA RAMÍREZ, CLAUDIA	Residencial	241,00	181,20
82	002201100XH95H0001GT	15	90	MIRA RIBES, ANTONIA MARÍA (HEREDEROS) HERRERO MARÍA, JOSE MARÍA (HEREDEROS)	Residencial	169,00	169,85
83	Sin Ref Catastral	15	91	REHABILITACIÓN Y REVESTIMIENTOS MEDITERRÁNEOS, S.L.			37,83
85	000203700XH95F0001PP	15	93	BOTELLA CREMADES, MANUEL COVES ESQUINAS, FRANCISCO MANUEL	Residencial	69,00	85,05
87	002201500XH95H0001TT	15	95	GARCÍA ABAD, LUIS	Casetas	63,00	65,00
88	002202700XH95H0001JT	15	96	GAROÑA NAVARRO, PATRICIA GARCÍA TEJERO, ÁNGEL JOSÉ	Casetas	38,00	35,70
89	002202800XH95H0001ET	15	97	WIGGINS, ANTHONY JAMES WIGGINS HANNAH LOUISE	Residencial	445,00	404,99
90	Sin Ref Catastral	15	98	ALMENDROS CAZORLA, ANTONIO	Residencial		211,80
91	002203000XH95H0001JT	15	99	COVES ESQUINAS, FRANCISCO MANUEL	Residencial	149,00	138,65
92	002203300XH95H0001ZT	15	100	ESCOLANO MARTÍNEZ, FRANCISCO (HEREDEROS) NAVARRO VALERO, CONCEPCIÓN	Residencial	93,00	111,61
93	002201800XH95H0001OT	15	101	GALIANO ESCOLANO, VICENTE (HEREDEROS)	Residencial	176,00	182,00
94	002201900XH95H0001KT	15	102	CORTES AYALA, ARACELI	Residencial	71,00	66,44
95	002202100XH95H0001OT	15	103	PROMOCIÓN Y DESARROLLO ROBLES, S.L. GESTTHREE-07, S.L. SECOURA BUSINESS, S.L.	Residencial	115,00	70,00
96	002202900XH95H0001ST	15	104	MIRA CRESPO, FRANCISCO (HEREDEROS) MIRA SEGURA, CARMEN MIRA SEGURA, JAVIER LORENZO MIRA MARTÍNEZ, DAMIÁN MIRA MARTÍNEZ, JOAQUÍN MIRA MARTÍNEZ, FRANCISCO JOSÉ	Casetas	77,00	70,92
97	001301400XH94D0001SZ	15	105	BELTRÁ SEGURA, CARMEN ÁLVAREZ FELIPE, JOSE LUIS (HEREDEROS)	Casetas	74,00	18,00
98	002202500XH95H0001XT	15	106	PENALVA MUÑOZ, PAULA	Residencial	191,00	153,99
100	Sin Ref Catastral	15	108	ZARAGOZA PÉREZ, PEDRO LUIS	Casetas		18,00
103	03093A015001110001TR	15	111	JOVER LUCAS, JOSE FRANCISCO	Casetas	37,00	46,00
104	002201400XH95H0001LT	15	112	MÁRMOLES PÉREZ, S.L.	Residencial	120,00	167,00
107	002201300XH95H0001PT	15	115	BOTELLA BELMONTE, FELIPE SALAR RICO, MARÍA ÁNGELES	Residencial	147,00	179,73
108	002201200XH95H0001QT	15	116	SEGURA NAVARRO, ANA ISABEL	Residencial	137,00	115,18
109	002200800XH95H0001GT	15	118	JOVER BELTRÁ, ILUMINADA	Residencial	322,00	286,42
110	002203100XH95H0001ET	15	119	VERAGUA MEDITERRÁNEA, S.L.	Casetas	103,00	101,50
111	002200500XH95H0001AT	15	120	MIRA PAYÁ, AMPARO (HEREDEROS) JOVER MIRA, AMPARO JOVER MIRA, MAGDALENA CONCEPCIÓN JOVER MONTAÑANA, MARÍA DEL CARMEN JOVER MONTAÑANA, FRANCISCO LUIS	Residencial	56,00	108,00
112	002200700XH95H0001YT	15	121	VERAGUA MEDITERRÁNEA, S.L.	Casetas	59,00	64,50
114	Sin Ref Catastral	15	123	INFRAMA, S.A.	Casetas aperos		25,00
116	Sin Ref Catastral	15	125	BUNGALOWS DE NOVELDA, S.L.	Casetas		11,00
118	Sin Ref Catastral	15	127	BUNGALOWS DE NOVELDA, S.L.	Casetas		39,00
119	000200300XH95F0001GP	15	133	NOGALES CREMADES, ASUNCIÓN	Residencial	139,00	172,54
120	002201600XH95H0001FT	15	134	ALMENDROS CAZORLA, ANTONIO	Residencial	239,00	
121	03093A015001360001TF	15	136	TOLEDO CANDELA, FRANCISCO GARCÍA NAVARRO, MANUELA	Residencial	276,00	278,00
122	002201700XH95H0001MT	15	137	MARTÍNEZ ABRIL, JOSE RAMÓN MIRA ESCOLANO, MARÍA LOURDES	Residencial	282,00	240,17
123	002202500XH95D0001XG	15	138	CARBONELL CRESPO, ENRIQUE MORA PONCE, JOSEFA	Residencial	151,00	169,00
124	03093A015001390001TK	15	139	ESCOLANO MARTÍNEZ, FRANCISCO (HEREDEROS) NAVARRO VALERO, CONCEPCIÓN	Residencial	911,00	414,85
125	002202000XH95H0001MT	15	140	NAVARRO AYALA, MARÍA DEL PILAR	Residencial	280,00	186,99
127	002200900XH95H0001QT	15	143	VERAGUA MEDITERRÁNEA, S.L.	Residencial	73,00	71,60
132	000200500XH95F0001PP	15	148	GRUPO TÉCNICO CINCO, S.L. CANTONET PORCHE, S.L.	Industrial	1.333,00	
134	03093A015001500001TJ	15	150	RAMÍREZ RAMÍREZ, JOSE CANTÓ ABAD, MERCEDES REMEDIOS	Residencial	234,00	174,75
135	03093A015001510001TE	15	151	FERNÁNDEZ GARCÍA PURIFICACIÓN (HEREDEROS) COLA FERNÁNDEZ, PURIFICACIÓN COLA FERNÁNDEZ, SAGRARIO	Casetas	43,00	54,60
136	03093A015001520001TS	15	152	MIRA BOTELLA, JOSE ANTONIO BELDA PÉREZ, CLAUDIA MARÍA CARMEN	Residencial	125,00	184,65
137	3018000XH9531N0001MZ	15	153	BELTRÁ CARBONELL, ÁNGEL IGNACIO COLA FERNÁNDEZ, PURIFICACIÓN	Residencial	205,00	190,04
142	03093A015001590001TY	15	159	GÓMEZ JUAN, RAMÓN GÓMEZ JUAN, MARÍA REMEDIOS	Residencial	166,00	144,07
144	03093A015001610001TB	15	161	NAVARRO CALATAYUD, MARÍA CARMEN	Residencial	173,00	226,64
145	002203600XH95D0001WG	15	162	NAVARRO CALATAYUD, MARÍA SALUD	Residencial	228,00	243,56
146	03093A015001630001TG	15	163	GAROÑA NAVARRO, VÍCTOR MANUEL	Almacén	51,00	
147	000302900XH95F0001HP	15	164	NAVARRO CALATAYUD, MARÍA PILAR	Residencial	133,00	157,39
148	Sin Ref Catastral	15	165	NAVARRO CALATAYUD, MANUEL JUAN PÉREZ, JOSEFINA MARÍA	Residencial		272,61
149	000203800XH95F0001LP	15	166	IÑESTA TORREGROSA, LUIS LOZANO GONZÁLEZ, BLASA	Residencial	63,00	152,00
150	000303000XH95F0001ZP	15	168	GAROÑA NAVARRO, VÍCTOR MANUEL	Residencial	43,00	77,02

11. CONTESTACIÓN A LOS INFORMES SECTORIALES RECIBIDOS EN FASE DE TRAMITACIÓN DEL DIE Y DEL BORRADOR DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

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.

a. INFORME EN MATERIA DE VÍAS PECUARIAS

El Plan Parcial respeta el trazado de la citada vía pecuaria, de ahí que se aprueba 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.

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA

1. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

B) MEMORIA JUSTIFICATIVA

ALITAT
NCIANA

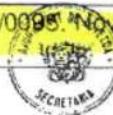
L'EXCELENT DE REFERÈNCIA
ANTIC
N/Ref: JG/Mj

El Secretari de l'Ajuntament de
Edifici PROPI
Churruca, 29
03071 ALACANT
document és còpia exacta del 965934000
l'original que reproduceix. Fax. 965934496

Novelda, - 9 FEB. 2007.

El Secretari Acatal.

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



Fdo.: Francisco José Tormel 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
Dirección 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 afección a la colada al respetarse su trazado.**

b. INFORME EN MATERIA DE CARRETERAS

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 término 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.

c. 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 Agennte 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 2^a y 3^a.
- 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 1^a, 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 admitir 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 2^a y 3^a.
- 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.**

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

	m²s	%
AREA DE REPARTO	1545601,08	
SECTOR	1545601,08	100,00%
Red Primaria	15365,74	0,99%
Red viaria de cesión para modificación trazado A-31	15365,74	0,99%
Red Secundaria	609995,87	39,47%
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%
TOTAL DOTACIONAL	625361,61	40,46%
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%
TOTAL LUCRATIVO	920239,47	59,54%
I E B m ² t/m ² s	0,3446	
APROV. TIPO m²/m²	0,3446	

Borrador de Modificación de plan parcial

	m²s	%
AREA DE REPARTO	1.545.601,08	
SECTOR	1.545.601,08	100
Red Primaria	15.366,00	
Red viaria de cesión para modificación trazado A-31	15.366,00	0,99%
Red Secundaria	610.059,00	39,47%
Espacios libres-Reserva viaria (S/ELRV)	90.427,00	5,85%
Zonas Verdes-Jardines (S/VJ)	174.152,00	11,27%
Red viaria (S/CV)	246.603,00	15,96%
Aparcamientos (S/CA)	16.485,00	1,07%
Equipamiento Infraestructura-SU (S/QI)	78.851,00	5,10%
Dotacional múltiple (S/QM)	3.541,00	0,23%
Total Suelo Dotacional Público	625.425,00	40,46%
Industrial Grado 1 (ZND-IN1)	159.712,00	10,33%
Industrial Grado 2 (ZND-IN2)	480.135,00	31,06%
Industrial Grado 3 (ZND-IN3)	226.546,00	14,66%
Terciario (ZND-TR)	53.783,00	3,48%
Total Suelo Lucrativo	920.176,00	59,54%
Edificabilidad máxima	532.614,13	
IEB m²t/m²s	0,3446	
Aprovechamiento Tipo m²/m²	0,3446	

Como puede apreciarse, la superficie total de Suelo dotacional Público en el borrador de modificación puntual asciende a 625.427,00 m², que es superior a los 625.361,61 m² que estableció el plan parcial aprobado.

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.

Dado que no se propone ni una variación de la superficie del sector, ni de la superficie computable del mismo, ni del aprovechamiento tipo ni de la edificabilidad máxima del sector, la ordenación modificada tiene un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación.

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.

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR “SALINETAS” DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA

1. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

B) MEMORIA JUSTIFICATIVA

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/m²** 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/m²).

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.

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA

1. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

B) MEMORIA JUSTIFICATIVA

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

12. SÍNTESIS ORDENACIÓN

PLAN PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL "SALINETAS" DE NOVELDA			
FICHA RESUMEN PARÁMTEROS SECTOR "SALINETAS"			
SUELO:	URBANIZABLE	SECTOR:	ZND-IN1
RESERVA DE SUELO DOTACIONAL			
RED ESTRUCTURAL			
DESTINO	CLAVE	COMPUTABLE (m ²)	%
RED VIARIA (Reserva A-31)	PCV	15.366,00	0,99%
TOTAL ESTRUCTURAL		15.366,00	0,99%
RED SECUNDARIA			
DESTINO	CLAVE	COMPUTABLE (m ²)	%
RED VIARIA	S/CV	246.603,00	15,96%
(Viario + aparcamiento)	S/AV	16.485,00	1,07%
EQUIPAMIENTO QM	S/QM	78.851,00	5,10%
EQUIPAMIENTO QI	S/QI	3.541,00	0,23%
ZONAS VERDES	S/VJ	174.152,00	11,27%
ESPACIOS LIBRES-RESERVA VIARIA	S/EL-RV	90.427,00	5,85%
TOTAL SECUNDARIA		610.059,00	39,47%
TOTAL SUELO DOTACIONAL		625.425,00	40,46%
SUELO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO			
DESTINO	CLAVE	SUPERFICIE (m ²)	%
INDUSTRIAL	IN1-IN2-IN3	866.393,00	56,06%
TERCIARIO	TR	53.783,00	3,48%
TOTAL		920.176,00	59,54%
SUELO DE DOMINIO PÚBLICO		625.425,00	40,46%
SUPERFICIE SECTOR		1.545.601,00	100,00%
APROVECHAMIENTO OBJETIVO SECTOR			
DESTINO		APROVECHAMIENTO	
		SUELTO	TECHO
INDUSTRIAL (IN1-IN2-IN3)		866.393,00	500.472,95
TERCIARIO		53.783,00	32.141,18
TOTAL		920.176,00	532.614,13
		INDUSTRIAL	TERCIARIO
		m ² /m ²	m ² /m ²
EDIFICABILIDAD BRUTA		0,3238	0,0208
EDIFICABILIDAD NETA		0,5777	0,5976
APROVECHAMIENTO TIPO			0,3446
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO: 90 % APROVECHAMIENTO TIPO			0,3101

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA

1. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

B) MEMORIA JUSTIFICATIVA

Novelda, septiembre de 2024

Arquitecto: Abel Avendaño Pérez

**C. DOCUMENTOS ANEXOS Y ESTUDIOS
COMPLEMENTARIOS**

1. ESTUDIO DE IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO

El género, en el ámbito urbanístico, tiene como objetivo la creación de unos espacios y una ordenación urbana que resulten adecuados para hacer más confortable el trabajo reproductivo, las labores de cuidado y, sobre todo, la vida cotidiana, y, por supuesto, pretende crear unos espacios más seguros y unos entornos más agradables y reconfortables para el encuentro. El urbanismo con perspectiva de género no es un urbanismo exclusivo de las mujeres, es un urbanismo que propone un diseño y una ordenación que pone a las personas en el centro, considerando que los roles que se le han asignado a la mujer actualmente también están desempeñados por los hombres. Esta forma de urbanismo tiene en cuenta todas las etapas de la vida del ser humano, desde la infancia a la vejez, y no piensa exclusivamente en la parte social que se encuentra en la etapa del trabajo productivo, como ocurre todavía hoy en la mayoría de los casos.

Se entiende por integración de la perspectiva de género la consideración sistemática de las diferentes situaciones, condiciones, aspiraciones y necesidades de mujeres y hombres, incorporando objetivos y actuaciones específicas dirigidas a eliminar las desigualdades y promover la igualdad en todas las políticas y acciones, a todos los niveles y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación.

El objeto del presente Informe es analizar las posibles cuestiones de discriminación por razón de género que pudieran tener incidencia en el marco del Plan Parcial Sector B-1a Mil Palmeras. Dada la novedad que supone la elaboración de un documento de esta naturaleza, y el hecho de que no existen directrices exactas sobre la redacción del mismo, este Informe pretende hacer un análisis y reflexión que permita llegar a unas conclusiones desde un punto de vista transversal. Esta transversalidad, o mainstreaming, ha sido definida por el Consejo de Europa como la “organización, la mejora, el desarrollo y la evaluación¹ de los procesos políticos, de modo que una perspectiva de igualdad de género se incorpore en todas las políticas, a todos los niveles y en todas las etapas, por los actores normalmente involucrados en la adopción de medidas políticas”; y se encuentra recogido en el Tratado de Ámsterdam de 1997, en su artículo 2, fijando así en nuestro Derecho Comunitario la igualdad entre mujeres y hombres como uno de los objetivos fundamentales.

2. MARCO LEGAL

La igualdad es entendida como la ausencia de discriminación y supone uno de los pilares de nuestra sociedad por cuanto viene recogido como Derecho Fundamental en el art. 14 de la Constitución Española, estableciendo que “Los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda

prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social". Esta previsión constitucional encuentra su reflejo en la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, estableciendo en su exposición de motivos la necesaria prevención de conductas que puedan acarrear una situación de discriminación por razón de género, a través de políticas concretas para hacer efectivo este principio de igualdad.

El principio de igualdad consagrado constitucionalmente trasladado al marco de la ciudadanía supone que las ciudadanas y ciudadanos deben recibir el mismo trato en el ámbito político, educativo, social, etc. El objetivo para lograrlo pasa por la creación de los medios necesarios para hacer efectiva esa igualdad a todas y a todos, con independencia de su género, configurándose como imposición a los poderes públicos e igualmente recogida en la Constitución. Concretamente, el artículo 9.2 reza lo siguiente: "Corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social".

La igualdad, como principio fundamental que debe ser observado y respetado en todos los ámbitos, tiene su aplicación específica en el ámbito del urbanismo a través de la Ley 9/2003, de 2 de abril de la Generalitat, para la igualdad entre hombres y mujeres, estableciendo su art. 4 bis "Los proyectos normativos incorporarán un informe de impacto por razón de género que se elaborará por el departamento o centro directivo que propone el anteproyecto de ley o proyecto de norma, plan o programa de acuerdo con las instrucciones y directrices que dicte el órgano competente en la materia, y deberá acompañar la propuesta desde el inicio del proceso de tramitación."

En cumplimiento de tal exigencia legal, se analiza a continuación, desde una perspectiva de género, la ordenación de la presente Modificación de Plan Parcial.

3. MODELO DE CIUDAD DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

El género en el urbanismo trata de la división de los roles sociales por parte de mujeres y hombres en el uso de la ciudad. Así, las necesidades urbanas de una mujer son diferentes de las que pueda tener un hombre. Si bien se espera que esa situación pueda mejorar y sea más transversal en el futuro, a día de hoy no podemos obviar el hecho de que las mujeres y los hombres tienen diferentes modos de vivir la ciudad, y por ende diferentes necesidades y prioridades en el espacio urbano. Las posibilidades de acceder a un determinado bien o recurso de la ciudad varían dependiendo de si el usuario es mujer u hombre. Pues bien, el urbanismo debe saber cubrir esas diferencias, implementando una visión de transversalidad, ya que es un hecho estadístico (sirva como ejemplo el hecho de que son las mujeres las que usan en su mayoría el transporte público) el que las usuarias mayoritarias de los equipamientos urbanos son mujeres. Por ello, el diseño de la ciudad debe ser tal, que permita una mejora en su uso diario por parte de las mismas.

La presente Modificación de Plan Parcial se apoya en los elementos de la infraestructura verde colindante (Barranc dels Colegials y Vía Pecuaria "Vereda de la Mola"), así como en la autovía A-31 y en la CV-820, de la que partirá las rotundas de acceso al sector. Además, se conecta por su lindero sur con el municipio de Novelda, a través de la rotonda de acceso a la A-31 y de la Avenida Jesús Navarro Jover. Se proyecta 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 recorridos 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. La ordenación del sector cose y conecta funcionalmente entre sí los espacios de mayor calidad urbana, ambiental, paisajística y los de mayor valor estratégico social, económico, cultural, deportivo y turístico de la ciudad, de modo que posibilita el acceso directo al tejido urbano colindante, al municipio de Novelda y al de Monforte del Cid.

La planificación urbana de este sector en relación a la ciudad, permitirá facilitar las tareas productivas y las actividades económicas, conjuntamente con las tareas reproductivas y de cuidados de la sociedad, tanto por proximidad de la localización entre la vivienda, el empleo y las actividades cotidianas urbanas, como por la diversidad de usos, reduciendo al máximo el consumo de los recursos de tiempo y dinero, al tiempo que permite conciliar con las tareas reproductivas y del cuidado.

El modelo de ciudad propuesto en la versión preliminar del Plan Parcial consigue los siguientes objetivos prioritarios:

- **Mejora la calidad de vida de las personas** que tienen responsabilidades de cuidado y reproductoras.
- **Cohesiona funcionalmente la ciudad** mediante una distribución equilibrada de los servicios y equipamientos urbanos cotidianos y de los espacios de relación. Fomenta la mezcla de usos en un sistema de equipamientos de los barrios que cubre las necesidades del cuidado de menores y mayores dependientes de equipamientos asistenciales, escolares, sanitarios, educativos, deportivos y culturales a distancia de a pie (barrio de 15 minutos).
- **Es un modelo de ciudad compacta**, relativamente densa, de distancias cortas y proximidad, con buen sistema de transporte y espacios públicos seguros y de calidad, que responde mejor a las necesidades de cuidado.
- Planifica los espacios públicos, equipamientos y zonas industriales y terciarias desde la perspectiva de género **compatibilizando las tareas cotidianas del cuidado y el trabajo remunerado en tiempos mínimos**, en las franjas horarias requeridas, en condiciones de comodidad y seguridad, y con costes económicos asumibles. Esta centralización del área de zonas verdes, junto con la previsión de un gran equipamiento multiple, su colindancia con un elemento de la infraestructura verde del municipio desde la perspectiva del tránsito no motorizado como es el Barranco del Colegials y la vía pecuaria "Vereda de la Mola", así

como con los recorridos ciclo-peatonales propuestos, favorece la seguridad urbana, ya que genera un mayor tránsito de personas en la zona, suprimiendo el tener que desplazarse a puntos más dispersos donde el menor flujo de usuarios genera mayor inseguridad.

- Se propone la ubicación de parte de las zonas verdes en contacto con la infraestructura verde integrada por el Barranco del Colegials, que conecta con otras zonas de mucho valor medioambiental del municipio. Además, se prevé un vial peatonal y carril bici en forma de anillo que circunda el sector y que conecta con el carril bici que llega hasta la rotonda de acceso a la A-31, garantizado la conexión no motorizada con el resto de núcleo del municipio de Novelda. De esta forma, se garantiza la conectividad ecológica y funcional entre los espacios de uso residencial e industrial y terciario y se evita la fragmentación de la infraestructura verde. Además, a través de la red peatonal y de carriles bici que se integran tanto en las zonas verdes como en la red viaria propuesta, se facilita la accesibilidad y la movilidad peatonal y ciclista con el municipio de Novelda y sus colindantes (Aspe y Monforte del Cid).
- Se potencian y refuerzan los **itinerarios peatonales y carriles bici**, sin puntos sin salida u ocultos, para comunicar los núcleos urbanos de Novelda, Monforte del Cid y Aspe entre sí y de estos con otras implantaciones en el territorio.

4. MODELO DE CIUDAD DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

La modificación de la ordenación del presente Plan Parcial da como resultado un sector industrial con una reserva de zonas verdes de 174.152 m², repartida en un total de 13 parcelas, y un total de 82.392 m² destinados a equipamiento educativo, correspondiendo 78.851 m² a equipamiento múltiple (S/QM) y 3.541 m² a equipamiento infraestructuras servicios urbanos (S/QI).

A las medidas de control de la iluminación previstas, iluminación adecuada y suficiente en calles secundarias, pasos elevados y zonas más despobladas, junto a la distribución estratégica de luminarias con intensidad y mantenimiento suficiente y sostenible, se añadirá la localización de báculos de luz en los bordes de vial, con el fin de evitar puntos negros (no seguros) en calles, avenidas y plazas, incluso en la periferia de estos.

Además, se refuerzan los itinerarios peatonales y carriles bici, ya existentes, para incrementar la percepción de seguridad y la mejora de la movilidad peatonal. La ordenación evita los rincones, callejones sin salida, escaleras, túneles, asegurando siempre una buena visibilidad. Ampliando campos de visión, incluyendo salidas o caminos alternativos o haciendo coincidir en algunos puntos parte del transporte rodado con vías peatonales.

Se apuesta por manzanas de cierta dimensión que permiten flexibilidad tipológica y opciones de búsqueda de calidad y diversidad urbana.

Con la mezcla de usos se asegura la concurrencia de personas en cualquier franja horaria. Por ejemplo, dinamizando el uso comercial, con el uso industrial y fomentando el uso social del espacio público, como los parques y equipamientos repartidos en red, como nodos y polos de atracción.

Todos estos elementos y medidas indicadas generan una mayor percepción de seguridad. Los estudios indican que en materia de seguridad no son tan importantes las estadísticas de denuncias policiales, como la percepción subjetiva de que un espacio sea seguro o no lo sea. Por tanto, es un aspecto que debe cuantificarse y valorarse desde la experiencia cotidiana una vez que la urbanización sea puesta en servicio para el uso público.

La percepción de inseguridad urbana ejerce un efecto de restricción para el acceso, uso y apropiación del espacio público de la ciudad por parte de la ciudadanía. Existe evidencia empírica de que, si la percepción de inseguridad es alta, las personas auto limitan sus desplazamientos, y por tanto el uso y acceso a los espacios urbanos y transporte público, lo que afecta a la movilidad urbana sostenible, y los efectos favorables contra el cambio climático que le acompañan.

Por lo tanto, este factor constituye un obstáculo para la autonomía de las mujeres y hombres más vulnerables (grupos de población en edades jóvenes y avanzadas), ya que evitan salir a determinadas horas o modifican su recorrido a pie por la ciudad.

La ordenación propuesta consigue los siguientes objetivos prioritarios en relación a la percepción de seguridad y movilidad:

- Da **visibilidad** al problema de percepción de inseguridad en el espacio público y concienciar a la ciudadanía de los efectos del mismo.
- **Garantiza la percepción de seguridad** en los espacios urbanos mediante una adecuada iluminación y la máxima visibilidad en todo momento.
- Busca la apropiación e **identificación del espacio urbano** por parte de la ciudadanía, mediante una clara señalización que permita orientarse sin dificultades, de manera que "plazas, calles y parques no sean espacios de nadie, sino de todas y todos"
- Dota de **autonomía y libertad de movimiento** a los hombres y mujeres más vulnerables para que usen y disfruten de la ciudad en igualdad de condiciones que los menos vulnerables.
- Incentiva al municipio para que trabaje en su ciudad al objeto de identificar lugares en los que las personas vulnerables se sienten inseguras e implementen medidas para mejorarlo.
- **Disminuye el tiempo** dedicado por las personas más vulnerables a los desplazamientos necesarios para las tareas de la vida cotidiana, fomentando una sociedad más inclusiva e igualitaria.
- **Se mejora la accesibilidad** pensando en facilitar la movilidad con sillas de ruedas, carros de bebés y carros de la compra.

5. ESPACIOS PÚBLICOS Y ACCESIBILIDAD

Las personas tienen distintas necesidades en relación con el espacio urbano derivadas de los roles de género que asumen en su vida cotidiana. Atendiendo a las mismas, se consideran las desigualdades existentes en ámbitos cotidianos que implican situaciones de vulnerabilidad, como la conciliación de la vida personal y laboral o la utilización diferenciada del espacio por distinción de género y características físicas. Estadísticamente, la mayor parte del trabajo de cuidado no remunerado es asumido por mujeres. Sin embargo, ha habido un incremento de la participación femenina en el sector productivo. La duplicitad de trabajo remunerado y no remunerado determina las necesidades de las personas en relación al espacio público, el transporte, los equipamientos, los lugares de empleo y comercio y la vivienda. Las personas que no asumen tareas de cuidado hacen un uso más limitado de la ciudad, concentrado en acudir a los lugares de empleo y ocio en determinados horarios fijos.

Mientras que las personas al cargo de las tareas de cuidado se encuentran más habitualmente con los obstáculos y dificultades cotidianas que presentan las ciudades, como son los temas de accesibilidad y la distribución de los espacios públicos.

Como puede advertirse, la modificación del plan parcial propone ubicar las parcelas dotacionales en la parte central del Sector, con frente al bulevard central que enlaza con la rotonda de acceso al sector y que comunica la CV-820 con la Avenida Jesús Navarro Jover, potenciando el acceso a los mismos a través de carriles bici y peatonales, colindantes con el Barranco del Colegials y con la vía pecuaria "Vereda de la Mola". Además, se prevé una gran zona verde central accesible y visible desde cualquier punto del sector, garantizando la visibilidad que permita el disfrute de la misma con una alta percepción de la seguridad y que sirve como zona de colchón del citado barranco.

Finalmente, el Plan Parcial propone una reserva de Red Viaria de 278.454 m², correspondiendo 15.366 m² a la reserva de ampliación de la A-31 y 263.088 m² a la red secundaria integrada por la propia red viaria (246.603 m²) y zonas de aparcamiento (16.485 m²), facilitando así la conectividad por medio de vías iluminadas, seguras y marcando un itinerario directo a las zonas urbanas colindantes.

La ordenación consigue los siguientes objetivos prioritarios en relación a los espacios públicos y la accesibilidad:

- Crea infraestructuras, espacios urbanos y equipamientos que responden mejor a las **necesidades de las personas según sus roles** sociales y características físicas.
- Facilita la **conciliación familiar y laboral**, creando una ciudad que da respuestas a las necesidades de la vida cotidiana.
- **Ofrece equipamientos, espacios y servicios que faciliten la conciliación familiar y laboral** y mejoren la compatibilidad de horarios y lugares.

- **Resuelve la accesibilidad** en los entornos urbanos para facilitar las tareas de cuidado de menores y personas mayores, más allá de la normativa obligatoria y de la eliminación de barreras arquitectónicas; respondiendo a una realidad tanto física como social.

6. CONCLUSIONES SOBRE LA INCIDENCIA SOBRE DISCRIMINACIÓN DE GÉNERO EN EL PLAN PARCIAL “SALINETAS”

La modificación de Plan Parcial ha contemplado la transversalidad adaptando el diseño de su propuesta arquitectónica respecto de la igualdad entre mujeres y hombres. Así, cabe destacar la mejora que se pretende llevar en dicho lugar, dotándolo de vialidad peatonal y no motorizada ordenada y sin puntos sin salida u ocultos, aumentando así el tráfico de personas. Por tanto, se dota al sector de la sensación de seguridad. Así mismo, se prevé dotar a la zona de la iluminación adecuada, lo cual redonda en un mayor beneficio para todas las ciudadanas y ciudadanos del municipio.

Por último, y respecto a la edificación, cabe destacar el hecho de que su diseño tendrá muy en cuenta la perspectiva de género por cuanto se evitará cualquier forma que pueda generar zonas de sombras innecesarias. Consecuentemente, la modificación de Plan Parcial tiene un **IMPACTO POSITIVO** en función género por cuanto se ha diseñado teniendo en cuenta la seguridad de los usuarios y de accesibilidad a través del diseño urbanístico propuesto.

Novelda, 11 septiembre de 2024

Arquitecto: Abel Avendaño Pérez

2. INFORME DE IMPACTO EN LA INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO

La Ley 26/2018, de 21 de diciembre, de derechos y garantías de la infancia y la adolescencia, en su artículo 6. Informes de impacto en la infancia y la adolescencia, señala lo siguiente:

"Los planes sectoriales y los proyectos normativos de la Generalitat incorporarán un informe de impacto en la infancia y la adolescencia que se elaborará por el departamento o centro directivo que propone el anteproyecto de ley o proyecto de norma, plan o programa, de acuerdo con las instrucciones y directrices que dicte el órgano competente en la materia, y deberá acompañar la propuesta desde el inicio del proceso de tramitación."

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, en su artículo 13. Cohesión social, perspectiva de género y urbanismo, señala:

"La ordenación territorial y urbanística procurará las condiciones necesarias para conseguir ciudades socialmente integradas, evitando soluciones espaciales discriminatorias que generen áreas marginales y ambientes de exclusión social, que son contrarias a los valores constitucionales."

2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

El sector "Salinetas" que se pretende modificar 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.



Emplazamiento del "Sector Salinetas" dentro del municipio de Novelda

Se trata de una superficie de terreno de 1.545.601 m², 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 m² que lo atraviesa, ni el "Barranc dels Colegials" con una superficie de 9.629,33 m².

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 el municipio de Agost con el de Novelda.
- Al Oeste, con la Autovía A-31.

Los parámetros básicos que resultan para el Sector "Salinetas", son los siguientes:

SECTOR SALINETAS	
Superficie del Área de Reparto	1.545.601,00 m²s
Superficie del Sector	1.545.601,00 m²s
Superficie computable Sector	1.545.601,00 m²s
Red Primaria Inscrita	15.366,00 m²s
Red viaria cesión para modificación trazado A-31	15.366,00 m ² s
Red Secundaria	610.059,00 m²s
Espacio Libres – Reserva viaria (S/ELRV)	90.427,00 m ² s
Zonas Verdes -Jardines (S/VJ)	174.152,00 m ² s
Red Viaria (S/CV)	246.603,00 m ² s
Aparcamientos (S/CA)	16.485,00 m ² s
Equipamiento Infraestructura-SU (S/QI)	3.541,00 m ² s
Dotación múltiple (S/QM)	78.851,00 m ² s
Total Suelo Dotacional Público	625.425,00 m²s
Total Suelo Lucrativo	920.176,00 m²s
Industrial Grado 1 (ZND-IN1)	159.712 m ² s
Industrial Grado 2 (ZND-IN2)	480.135 m ² s
Industrial Grado 3 (ZND-IN3)	226.546 m ² s
Terciario (ZND-TR)	53.783 m ² s
Edificabilidad Total	532.614,13 m²s
Edificabilidad Industrial	500.472,95 m²s
Edificabilidad Terciaria	32.141,18 m²s
I.E.B. m²t/m²s	0,3466 m²t/m²s
I,E,I. m²t/m²s	0,3238 m²t/m²s
I,E,T. m²t/m²s	0,0208 m²t/m²s
Aprovechamiento objetivo	532.614,13 UAs
Aprovechamiento Tipo Área de Reparto	0,3466 UAs/m²s

A continuación, se aportan tablas donde se reflejan las superficies desglosadas por cada una de las manzanas definidas en la presente modificación.

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA

Suelo Dotacional Público

DESTINO-SUELO	ZONIFICACION	PARCELA	SUPERFICIES	
			SUP. PARCELA (m2s)	TOTAL PARCIAL (m2s)
DOTACIONAL PÚBLICO	JARDINES S-VJ	M-3.1/S-VJ1	37043,00	
		M-4.1/S-VJ2	35776,00	
		M-7/S-VJ3	19451,00	
		M-8/S-VJ4	11173,00	
		M-13/S-VJ5	4221,00	
		M-14/S-VJ6	5495,00	
		M-15/S-VJ7	5766,00	
		M-16/S-VJ8	5698,00	
		M-17/S-VJ9	5104,00	
		M-18/S-VJ10	5315,00	
		M-19/S-VJ11	4529,00	
		M-23.2/S-VJ12	27958,00	
		M-24.1/S-VJ13	6623,00	
		TOTAL		174152,00
	EQUIPAMIENTO S/EQ	M-5/S-QM1	78851,00	
		M-21.2/S-QI1	3541,00	
		TOTAL		82392,00
	ESPACIOS LIBRES RESERVA VIARIA EL-RV	M-2.1/S-ELRV1	14894,00	
		M-12.2/S-ELRV2	883,00	
		M-20.3/S-ELRV3	23935,00	
		M-21.3/S-ELRV-4	44322,00	
		M-23.3/S-ELRV-5	3714,00	
		M-24.2/S-ELRV-6	2679,00	
		TOTAL		90427,00
	TOTAL DOTACIONAL PÚBLICO NO VIARIO			346971,00
	RED VIARIA P/CV + S/CV+CA	M-21.4/P-CV (Reserva A-7)	15366,00	
		M-1/S-CA1	3094,00	
		M-2/S-CA2	7991,00	
		M-12.1/S-CA3	3187,00	
		M-20.1/S-CA4	2213,00	
		S/CV+CA	246603,00	
		TOTAL		278454,00
	TOTAL DOTACIONAL PÚBLICO			625425,00
	TOTAL SECTOR "SALINETES"			1545601,00

Suelo Lucrativo

DESTINO-SUELO	ZONIFICACION	PARCELA	SUPERFICIES		EDIFICABILIDAD		
			SUP. PARCELA (m2s)	TOTAL PARCIAL (m2s)	C. EDIFIC. IND-TER (m2t/m2s)	EDIF. IND-TER (m2t)	TOTAL (m2t)
LUCRATIVO PRIVADO	ZND-INDUSTRIAL GRADO 1 (IN1)	M-3.2/ZND-IN1.1	52548,00		0,7000	36783,60	
		M-4.2/ZND-IN1.2	46783,00		0,7000	32748,10	
		M-20.2/ZND-IN1.3	28438,00		0,7000	19906,60	
		M-21.1/ZND-IN1.4	31943,00		0,7000	22360,10	
		TOTAL	159712,00				111798,40
	ZND-INDUSTRIAL GRADO 2 (IN2)	M-6/ZND-IN2.1	126406,00		0,5500	69523,30	
		M-9/ZND-IN2.2	175216,00		0,5500	96368,80	
		M-11/ZND-IN2.4	178513,00		0,5500	98182,15	
		TOTAL	480135,00				264074,25
	ZND-INDUSTRIAL GRADO 3 (IN3)	M-10/ZND-IN3.1	98344,00		0,5500	54089,20	
		M-22/ZND-IN3.2	128202,00		0,5500	70511,10	
		TOTAL	226546,00				124600,30
	ZND-TERCIARIO (TR)	M-23.1/TR1	53783,00		0,5976	32141,18	
		TOTAL	53783,00				32141,18
TOTAL LUCRATIVO PRIVADO			920176,00	TOTAL EDIFICABILIDAD PRIVATIVA			532614,13

2.1. Zonas de Ordenación

Las parcelas de suelo lucrativo son de uso global industrial y se corresponden con las parcelas destinadas y grafiadas así en el plano correspondiente a la edificación industrial con tipología de edificación aislada o adosada.

El uso dominante del sector es industrial y como usos compatibles se establecen el terciario. Los usos incompatibles el residencial y el residencial turístico, de conformidad con la ficha de gestión del Plan Parcial.

La superficie total de la actuación con uso global industrial-logístico, se divide en varias zonas de ordenación que se configuran con los siguientes parámetros:

Zona Industrial de Grado 1.

- Sistema de ordenación: Edificación adosada
- Tipología Edificatoria: Bloque Adosado
- Uso Pormenorizado: Industrial
- Usos Compatibles: Terciario vinculado al uso Dominante con las limitaciones de la ficha de zona.
- Usos Incompatibles: Residencial.
- Superficie mínima: 1.000 m²
- Fachada mínima: 20 m
- Ocupación: 90%
- Separación mínima al frente de parcela: 5 m
- Separación al resto de linderos: 0 m
- Número máxima de plantas: Libre
- Altura máxima: 15 m. (*)

Zona Industrial de Grado 2.

- Sistema de ordenación: Edificación aislada
- Tipología Edificatoria: Bloque Exento
- Uso Pormenorizado: Industrial
- Usos Compatibles: Terciario vinculado al uso Dominante con las limitaciones de la ficha de zona.
- Usos Incompatibles: Residencial.
- Superficie mínima: 5.000 m²
- Fachada mínima: 50 m
- Ocupación: 70%
- Separación mínima al frente de parcela: 10 m
- Separación al resto de linderos: 5 m
- Número máxima de plantas: libre
- Altura máxima: 18 m. (*)

Zona Industrial de Grado 3.

- Sistema de ordenación: Edificación adosada
- Tipología Edificatoria: Bloque Adosado
- Uso Pormenorizado: Industrial
- Usos Compatibles: Terciario vinculado al uso Dominante con las limitaciones de la ficha de zona.
- Usos Incompatibles: Residencial.
- Superficie mínima: 3.000 m²
- Fachada mínima: 33 m
- Ocupación: 90%
- Separación mínima al frente de parcela: 10 m
- Separación al resto de linderos: 0 m
- Número máxima de plantas: libre
- Altura máxima: 18 m (*)

Terciario.

- Sistema de ordenación: Edificación aislada
- Tipología Edificatoria: Bloque Exento
- Uso Pormenorizado: Terciario
- Usos Compatibles: Dotacional
- Usos Incompatibles: Residencial.
- Parcela mínima: La resultante de la ordenación aprobada. Se podrán dividir en parcelas de menor tamaño previa redacción de Estudio de Detalle.
- Fachada mínima: La resultante de la ordenación aprobada. En aplicación del Estudio de Detalle, la resultante de dicho estudio.
- Ocupación: 50 %
- Separación mínima al frente de parcela: 25 m
- Separación al resto de linderos: 25 m
- Número máxima de plantas: libre, en cumplimiento con la normativa de aplicación a la edificación.
- Altura máxima: 15 m.

El Aprovechamiento Tipo del Sector, se fija en **0,3466 UAs/m²s**, y el índice de edificabilidad bruta en **0,3466 m²t/m²s**, que arroja un total de 500.472,95 m²t de uso industrial y 32.141,18 m²t destinado a uso terciario.

3. ANÁLISIS DEL POSIBLE IMPACTO SOBRE LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA

La Disposición adicional décima de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas, introducida por la Ley 16/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y adolescencia, establece lo siguiente:

«Disposición adicional décima. Impacto de las normas en la familia.

Las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la familia».

Además, el artículo 22 de la Ley orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, precepto introducido por la Ley 16/2015, de 28 de julio, señala lo siguiente:

«*Las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia».*

En el mismo sentido, el artículo 6, apartado tercero, de la Ley 12/2008, de 3 de julio, de la Generalitat, de Protección Integral de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad Valenciana, según la redacción dada por la Ley 13/2016, de 29 de diciembre, señala lo siguiente:

«[...] los proyectos normativos incorporarán un informe de impacto normativo en la infancia, en la adolescencia y en la familia que se elaborará por el departamento o centro directivo que propone el anteproyecto de ley o proyecto de norma, plan o programa, de acuerdo con las instrucciones y directrices que dicte el órgano competente en la materia, y deberá acompañar la propuesta desde el inicio del proceso de tramitación».

La Modificación del Plan Parcial Salinetas que se pretende llevar a cabo no es, desde luego, contraria a los principios rectores previstos en el artículo 3 de la Ley 12/2008, de 3 de julio, de protección integral de la infancia y la adolescencia de la Comunidad Valenciana, que son los siguientes:

“a) Primacía del interés superior del menor sobre cualquier otro interés legítimo concurrente. Para la determinación del interés superior del menor se tendrá en cuenta la condición del menor como sujeto de derechos y responsabilidades, su edad, grado de madurez, capacidad de discernimiento y demás condiciones personales y socioeconómicas en que se desenvuelve, buscando siempre la confluencia entre el interés del menor y el interés social.

b) No discriminación por razón de nacimiento, sexo, nacionalidad, etnia, religión, lengua, cultura, opinión, discapacidad física, psíquica o sensorial, condiciones personales, familiares, económicas o sociales, tanto propias del menor como de su familia.

c) Integración social del menor en todas las medidas de prevención y protección que se adopten en relación con él, las cuales deberán contar con la colaboración del menor, su familia y las instituciones públicas y privadas.

d) Permanencia o reagrupación familiar, procurando, en la medida de lo posible, la unidad familiar. Todo ello bajo la consideración de que los niños tienen en la familia su ámbito natural de protección y realización personal".

La Ley 26/2018, de 21 de diciembre, de derechos y garantías de la infancia y la adolescencia, en su artículo 6: Informes de impacto en la infancia y la adolescencia señala lo siguiente:

"Los planes sectoriales y los proyectos normativos de la Generalitat incorporarán un informe de impacto en la infancia y la adolescencia que se elaborará por el departamento o centro directivo que propone el anteproyecto de ley o proyecto de norma, plan o programa, de acuerdo con las instrucciones y directrices que dicte el órgano competente en la materia, y deberá acompañar la propuesta desde el inicio del proceso de tramitación."

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, en su artículo 13. Cohesión social, perspectiva de género y urbanismo, señala:

"La ordenación territorial y urbanística procurará las condiciones necesarias para conseguir ciudades socialmente integradas, evitando soluciones espaciales discriminatorias que generen áreas marginales y ambientes de exclusión social, que son contrarias a los valores constitucionales."

La modificación del Plan Parcial "Salinetas" que se pretende llevar a cabo responde a las necesidades básicas de todas las personas teniendo en cuenta su diversidad, en armonía con su género, edad y unidad familiar. Efectivamente, el ámbito reordenado del Sector "Salinetas" facilita las diferentes esferas de la vida como son la productiva, la reproductiva, la social o política y la personal. Además, posibilita los distintos usos y necesidades que requieren las personas con sus diversidades,

A los objetivos genéricos de la actuación, escasa incidencia sobre la ordenación pormenorizada ya aprobada por el anterior Plan Parcial, la modificación propuesta presenta las siguientes particularidades:

- 1) Amplia el tamaño de las manzanas para mejorar sus límites y poder albergar todo tipo de industrias ya sean de gran tamaño, medio o pequeño.
- 2) Integra la "Rambla del Colegials" (Rambleta del Pastor en el anterior DIE).

- 3) Redistribuye 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) Desvincula 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) Refuerza 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.

Además, el desarrollo previsto propone:

- Espacios libres de calidad en su ordenación y en sus elementos de urbanización.
- Viales caracterizados en función de su uso, con superficies adaptadas a sus tráficos.
- Amplias zonas verdes, muy arboladas, con especies estacionales, coloridas y adaptadas al clima, junto a espacios abiertos soleados, armónicos con los usos propios del menor.
- Inclusión de hitos en el paisaje, referentes de su uso pormenorizado.
- Combinación de espacios intergeneracionales.
- Especies vegetales e infraestructuras de riego amigables con los recursos hídricos de Aspe.
- Dotaciones acordes a cada grupo de edad, con especial atención a las propias del menor.
- Inclusión de carril bici, separado de otros tráficos.
- Amplias aceras e itinerarios peatonales.
- Diseño de espacios limpios, con amplias perspectivas visuales y sin zonas de sombras profundas.
- Protección del tráfico rodado en las áreas destinadas al menor.

En conclusión, la modificación propuesta no incide directamente en el régimen de la infancia, la adolescencia o la familia, si bien sus efectos indirectos han de considerarse sumamente favorables para todos esos grupos sociales y para el resto de usuarios/as, al dotarla de espacios libres y equipamientos de calidad.

Novelda, 11 septiembre de 2024

Arquitecto: Abel Avendaño Pérez

3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

1. INTRODUCCIÓN

La finalidad de este documento es justificar de manera aproximada la rentabilidad económica costes-beneficios que debe comportar cualquier actuación urbanística. Para ello se parte de la determinación de los costes e ingresos estimados derivados de la Actuación. Los costes no son otros que los derivados de la transformación urbanística y la satisfacción de todas las cargas y deberes necesarios para la generación del suelo edificable. Las variables que inciden en la determinación de los ingresos son la edificabilidad y los usos previstos en el ámbito, así como su Valor de Repercusión.

1.1. Promotor del Plan Parcial

El promotor de la presente Modificación del Plan Parcial del Sector “Salinetas” de las N.N. S.S. de Novelda es el Excelentísimo Ayuntamiento de Novelda, siendo una iniciativa municipal amparada por el Decreto Legislativo 1/2021.

1.2. Objeto del documento

El objeto de la presente Modificación del Plan Parcial del Sector “Salinetas” de las N.N. S.S. de Novelda, es definir de forma clara y concisa la ordenación pormenorizada del Sector, de forma que quede justificada la adecuación de la propuesta a los diferentes instrumentos de planeamiento, así como a los objetivos, umbrales e indicadores de sostenibilidad a considerar.

El Plan Parcial se redacta como uno de los instrumentos de ordenación urbanística prevista 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.

La presente memoria de Viabilidad Económica del citado Plan Parcial se redacta en base a la legislación expuesta en los apartados siguientes.

La mayoría de las actuaciones urbanizadoras deben tener una previsión de beneficios razonables, si no, dichas actuaciones permanecerán inactivas y no se cumplirán las propuestas de los Planes, fracasando el modelo de desarrollo establecido y dejando insatisfechas las demandas sociales ante la ausencia de una oferta urbana adecuada.

En este sentido, la memoria de viabilidad económica debe partir de la determinación de la totalidad de los costes estimativos de producción urbanizadora (gastos de urbanización, gastos generales, gastos financieros y beneficio empresarial) de la actuación concreta a analizar y de los ingresos estimados potenciales de la actuación, es decir, el posible valor de venta de las parcelas urbanizadas resultante, calculando en función de los valores de repercusión correspondientes a cada uno de los usos a implantar, determinados en función del mercado.

2. 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 Medio Vinalopó, con una extensión de 75,7 km².

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

- Al Norte, con Petrer, Elda y Monóvar.
- 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.



Emplazamiento del "Sector Salinetas" dentro del municipio de Novelda

Se trata de una superficie de terreno de 1.545.601 m², 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 m² que lo atraviesa, ni el "Barranc dels Colegials" con una superficie de 9.629,33 m².

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 el municipio de Agost con el de Novelda.
- Al Oeste, con la Autovía A-31.

3. MARCO NORMATIVO

Para la redacción de la presente Memoria de Viabilidad Económica se ha tenido en cuenta la siguiente normativa:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana
- 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.

Las actuaciones de transformación urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, deben de acompañarse de una memoria de viabilidad económica, con la finalidad de expresar la eventual viabilidad de la propuesta que permita garantizar, razonablemente, la generación de ingresos suficientes para financiar el coste de la transformación física y demás cargas de urbanización. En concreto el artículo 22 indica en el punto 5, lo siguiente:

"5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites de deber legal de conservación de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, ..."

Por su parte, el artículo 40. 3. 5º del Decreto Legislativo 1/2021 (en adelante TRLOTUP), exige que los planes parciales incorporen entre su documentación:

"Estudio de Viabilidad Económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuviera convenientemente detallados en el plan general estructural".

El TRLOTUP mantiene la exigencia de la Memoria de Viabilidad Económica en las fases de planeamiento y programación, así como para justificar el redimensionado de los programas de actuaciones integradas. En consecuencia, procede realizar la Memoria de Viabilidad Económica aplicada al Programa de Actuación Integrada de la U.E. Sector "Salinetas", con la finalidad de expresar la eventual viabilidad económica de la propuesta que permita garantizar, razonablemente, la generación de ingresos suficientes para financiar el coste de la transformación física y demás cargas de urbanización.

Comprobar la viabilidad de las actuaciones urbanísticas no solo responde a la lógica económica de las inversiones, sino que se conforma como un requerimiento a fin de asegurar la existencia de recursos financieros suficientes que permitan abordar la operación o, alternativamente, justificar las modificaciones de los parámetros urbanísticos con el objetivo de conseguir la viabilidad de la actuación.

3.1. Metodología

Para determinar la viabilidad económica de la actuación, se aplica la metodología tradicionalmente utilizada para los estudios de coste-beneficio a realizar en las operaciones de producción de suelo urbanizado. Para ello se parte de la determinación de los costes y de los ingresos derivados de la Actuación, basándose los primeros en una valoración de las cargas de urbanización del PAI, y respecto a los ingresos, los identificados en el Estudio de Mercado realizado aplicando los criterios establecidos en el RD. 1492/2011 de 24 de Octubre, Art 22 punto 2 de dicho reglamento, según el cual; el valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en este caso el uso industrial da por ser el más representativo, se determina por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = Vv/K - Vc$$

4. PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL

El ámbito tiene una superficie total de 1.545.601,00 m² que se desglosa según las siguientes tablas:

RESERVA DE SUELO DOTACIONAL			
RED ESTRUCTURAL			
DESTINO	CLAVE	COMPUTABLE (m ²)	%
RED VIARIA (Reserva A-31)	PCV	15.366,00	0,99%
TOTAL RED ESTRUCTURAL		15.366,00	0,99%
RED SECUNDARIA			
DESTINO	CLAVE	COMPUTABLE (m ²)	%
RED VIARIA	S/CV	246.603,00	15,96%
(Viario + aparcamiento)	S/AV	16.485,00	1,07%
EQUIPAMIENTO QM	S/QM	78.851,00	5,10%
EQUIPAMIENTO QI	S/QI	3.541,00	0,23%
ZONAS VERDES	S/VJ	174.152,00	11,27%
ESPACIOS LIBRES-RESERVA VIARIA	S/EL-RV	90.427,00	5,85%
TOTAL RED SECUNDARIA		610.059,00	39,47%
TOTAL SUELO DOTACIONAL		625.425,00	40,46%

SUELO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO			
DESTINO	CLAVE	SUPERFICIE (m ²)	%
INDUSTRIAL	IN1-IN2-IN3	866.393,00	56,06%
TERCIARIO	TR	53.783,00	3,48%
TOTAL SUELO LUCRATIVO		920.176,00	59,54%

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR		
	SUPERFICIE (m ²)	%
TOTAL SUELO DOTACIONAL DE DOMINIO PÚBLICO	625.425,00	40,46%
TOTAL SUELO LUCRATIVO DE DOMINIO PRIVADO	920.176,00	59,54%
TOTAL SUELO SECTOR	1.545.601,00	100,00%

En el Plan Parcial prevé la ordenación del sector de acuerdo a la siguiente tabla:

ZONIFICACION	PARCELA	SUPERFICIES		EDIFICABILIDAD		
		PARCELA (m ² s)	TOTAL PARCIAL (m ² s)	COEFICIENTE (m ² t/m ² s)	EDIF. IND-TER (m ² t)	TOTAL (m ² t)
ZND- INDUSTRIAL GRADO 1 (IN1)	M-3.2/ZND-IN1.1	52.548,00		0,70	36.783,60	
	M-4.2/ZND-IN1.2	46.783,00		0,70	32.748,10	
	M-20.2/ZND-IN1.3	28.438,00		0,70	19.906,60	
	M-21.1/ZND-IN1.4	31.943,00		0,70	22.360,10	
	TOTAL		159.712,00			111.798,40
ZND- INDUSTRIAL GRADO 2 (IN2)	M-6/ZND-IN2.1	126.406,00		0,55	69.523,30	
	M-9/ZND-IN2.2	175.216,00		0,55	96.368,80	
	M-11/ZND-IN2.4	178.513,00		0,55	98.182,15	
	TOTAL		480.135,00			264.074,25
ZND- INDUSTRIAL GRADO 3 (IN3)	M-10/ZND-IN3.1	98.344,00		0,55	54.089,20	
	M-22/ZND-IN3.2	128.202,00		0,55	70.511,10	
	TOTAL		226.546,00			124.600,30
ZND- TERCIARIO (TR)	M-23.1/TR1	53.783,00		0,60	32.141,18	
	TOTAL		53.783,00			32.141,18
TOTAL LUCRATIVO PRIVADO		920.176,00		TOTAL EDIFICABILIDAD		532.614,13

5. SISTEMA DE CÁLCULO

Los costes de producción de las parcelas edificables de uso residencial y terciario del sector se identifican con las cargas de urbanización de la trasformación urbanizadora. Estas cargas de urbanización se establecen en el presupuesto del proyecto de urbanización, que son las propias de este concepto, y el detalle correspondiente por todos los conceptos de cargas fijas y variables en el Programa de Actuación Integrada.

Para su mejor comprensión, en este documento conviene presentar de forma desglosada las que provienen del Plan Parcial.

5.1. Gastos

5.1.1. Costes de urbanización

Los costes de Urbanización, los plazos de ejecución y la definición de las obras de urbanización necesarias para el desarrollo del sector, vendrán definidas con exactitud en el Proyecto de Urbanización.

Estos costes de urbanización se destinan, principalmente, a la urbanización de los viales, incluyendo el pavimento de las calzadas y aceras, el alumbrado público, las redes de suministro de agua potable, suministro eléctrico en baja y media tensión, alumbrado, saneamiento de aguas pluviales y residuales y telecomunicaciones, y a la urbanización de las zonas verdes, incluyendo los distintos pavimentos, las áreas de juego y la plantación de vegetación y arbolado.

El Proyecto de Urbanización desglosará por partidas todas las actuaciones necesarias para la ejecución de la urbanización, estimando en esta memoria de viabilidad económica que ascenderá a un Precio de Ejecución Material de unos **40.500.000,00 € (PEM)**.

A este coste hay que aplicarle un incremento del 13 % en concepto de Beneficio Industrial y un 6 % en concepto de Gastos Generales para el cálculo del Precio de Ejecución por Contrata, lo que asciende a un total de **48.195.000,00 € (PEC)**.

Este coste total de urbanización se reparte proporcionalmente en función de la edificabilidad:

ZONIFICACIÓN/TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD	COSTES URBANIZACIÓN (€)
ZND-INDUSTRIAL GRADO 1 (IN1)	111.798,40	10.116.374,28 €
ZND-INDUSTRIAL GRADO 2 (IN2)	264.074,25	23.895.457,82 €
ZND-INDUSTRIAL GRADO 3 (IN3)	124.600,30	11.274.788,11 €
ZND-TERCIARIO (TR)	32.141,18	2.908.379,79 €
TOTAL	532.614,13	48.195.000,00 €

5.1.2. Costes generales del urbanizador

Además de los costes de las obras de urbanización, existen otros gastos que deben sufragarse para el desarrollo de la actuación urbanística.

Se estiman los siguientes gastos:

- Redacción y tramitación del Plan Parcial: 70.000,00 €.
- Redacción y tramitación del Proyecto de Urbanización: 1.100.000,00 €.
- Redacción y tramitación del Proyecto de Reparcelación: 400.000,00 €.
- Dirección de obras y coordinación de Seguridad y Salud: 300.000,00 €.

- Dirección de obras general.
- Plan de Coordinación de Seguridad y Salud.
- Dirección de obras y legalización de proyectos específicos.
- Seguimiento y asesoramiento técnico y jurídico: 130.000,00 €.
 - Seguimiento topográfico en reparcelación.
 - Asesoramiento jurídico general.
 - Seguimiento arqueológico en ejecución de obras.

Estos gastos ascienden a un total de **2.000.000,00 €**.

5.1.3. Cargas variables

a) Indemnizaciones de construcciones y plantaciones:

Dentro de este apartado se incluye la valoración de aquellos bienes cuya permanencia resulte incompatible con la nueva urbanización a ejecutar; ya sean edificaciones fuera de ordenación, instalaciones de cualquier tipo o plantaciones, etc. La eliminación de estos bienes debe ser objeto de indemnización a cargo de la actuación.

Las edificaciones existentes además pueden constituir el soporte de viviendas, en propiedad o alquiler, o actividades económicas, que han de ser objeto de la debida atención desde el punto de vista de las indemnizaciones correspondientes a sus respectivos titulares u ocupantes legales.

El caso que nos ocupa se trata de un ámbito de origen rural, principalmente destinado al cultivo, aunque también encontramos edificaciones, tanto de carácter residencial aisladas, como de carácter industrial y agrícola.

Estas indemnizaciones se calculan en documento específico, siguiendo lo establecido en el Anexo II del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Las indemnizaciones ascienden a un total de **8.000.000,00 €**.

b) Canon de saneamiento:

Se establece un canon de conexión a la estación depuradora de **150.000,00 €**.

c) Afecciones arqueológicas:

Conforme a la memoria preliminar arqueológica, no se detectan apariencia de restos arqueológicos, sin embargo, durante la ejecución de las obras se procederá a realizar un seguimiento de las excavaciones, siendo que pudiera aparecer algún yacimiento o resto arqueológico. Dado que no se encuentra cuantificado, esta carga variable no se va a considerar.

5.1.4. Beneficio del urbanizador

El beneficio del urbanizador se cuantifica en el presente desarrollo en un 4 % respecto a los Costes de Urbanización y de los Gastos Generales, resultando un total de **2.007.800,00 €**.

Del mismo modo que los costes de urbanización, estos costes se reparten proporcionalmente en función de la edificabilidad, con lo que se obtiene:

ZONIFICACIÓN/TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD	OTRAS CARGAS (€)			TOTAL
		COSTES GENERALES	CARGAS VARIABLES	BENEFICIO URBANIZADOR	
ZND-INDUSTRIAL GRADO 1 (IN1)	111.798,40	419.810,12 €	1.710.726,23 €	421.448,38 €	2.551.984,73 €
ZND-INDUSTRIAL GRADO 2 (IN2)	264.074,25	991.615,64 €	4.040.833,72 €	995.482,94 €	6.027.932,30 €
ZND-INDUSTRIAL GRADO 3 (IN3)	124.600,30	467.882,06 €	1.906.619,42 €	469.705,80 €	2.844.207,28 €
ZND-TERCIARIO (TR)	32.141,18	120.692,18 €	491.820,63 €	121.162,88 €	733.675,69 €
TOTAL	532.614,13	2.000.000,00 €	8.150.000,00 €	2.007.800,00 €	12.157.800,00 €

5.1.5. Cargas totales

ZONIFICACIÓN/TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD	COSTES TOTALES
ZND-INDUSTRIAL GRADO 1 (IN1)	111.798,40	12.668.359,01 €
ZND-INDUSTRIAL GRADO 2 (IN2)	264.074,25	29.923.390,12 €
ZND-INDUSTRIAL GRADO 3 (IN3)	124.600,30	14.118.995,39 €
ZND-TERCIARIO (TR)	32.141,18	3.642.055,48 €
TOTAL	532.614,13	60.352.800,00 €

Por tanto, la relación del aprovechamiento objetivo de la U.E. Sector “Salinetas”, que asciende a **479.352,72 UAs**, respecto a los costes totales de urbanización, que ascienden a **60.352.800,00 €**, supone una repercusión de cargas de **125,90 €/UA.** (125,90 €/m²).

En todo caso, y como ya ha sido indicado, se trata de una cifra estimativa, pendiente de una mayor y progresiva concreción a través de los documentos refundidos de los proyectos urbanísticos necesarios para su futura materialización: Programa de Actuación Integrada, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

5.1.5. Costes de construcción de la edificación

Para realizar los cálculos de los costes de las edificaciones previsibles en los ámbitos de actuación propuestos en el Plan, es necesario conocer los costes de ejecución de las edificaciones. Por lo que calcularemos, de manera estimativa, los valores unitarios de costes en euros por cada metro cuadrado construido, dependiendo de los distintos usos previstos.

Para ello obtendremos el valor aplicando el método recomendado por el Instituto Valenciano de Edificación que consiste en aplicar, al módulo vigente aprobado por este mismo organismo, diversos factores correctores que ajustan este valor a las características y tipologías previstas en el Plan.

El **Módulo Básico de Edificación (MBE)** fijado por el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE) y vigente desde abril de 2.024, asciende a **740 €/m²**, que se corrige mediante los coeficientes indicados por el mismo IVE según la siguiente fórmula:

$$\text{CUE} = \text{MBE} \times C_t \times Ch \times Cu \times Cv \times Cs \times Cc$$

Para la tipología Industrial (IN1, IN2 e IN3) se ha considerado los valores, coeficientes y cálculos que se exponen de manera resumida en la siguiente imagen, donde se muestra el coste unitario final resultado de la multiplicación de los factores intermedios:

INDUSTRIAL

Fecha de cálculo	Septiembre	2024	MBE 09/2024 = 740 €/m ²	COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 370,00 €/m²
NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO		<input type="radio"/> FABRICACIÓN EN UNA PLANTA <input type="radio"/> FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS <input checked="" type="radio"/> ALMACENAMIENTO		
GARAJES Y APARCAMIENTOS		<input type="radio"/> GARAJES <input type="radio"/> APARCAMIENTOS		
SERVICIOS DE TRANSPORTE		<input type="radio"/> ESTACIONES DE SERVICIO <input type="radio"/> ESTACIONES		

Para la tipología Terciaria (TR) se ha considerado los valores, coeficientes y cálculos que se exponen de manera resumida en la siguiente imagen, donde se muestra el coste unitario final resultado de la multiplicación de los factores intermedios:

COMERCIAL

Fecha de cálculo	Septiembre	2024	MBE 09/2024 = 740 €/m ²	COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 1.295,00 €/m²
COMERCIOS en EDIFICIO MIXTO		<input type="radio"/> LOCALES COMERCIALES Y TALLERES <input type="radio"/> GALERÍAS COMERCIALES		
COMERCIOS en EDIFICIO EXCLUSIVO		<input type="radio"/> EN UNA PLANTA <input checked="" type="radio"/> EN VARIAS PLANTAS		
MERCADOS Y SUPERMERCADOS		<input type="radio"/> MERCADOS <input type="radio"/> HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS		

A partir de estos precios unitarios de Ejecución Material (PEM), hay que aplicarles un incremento del 13 % en concepto de Beneficio industrial y un 6 % de Gastos Generales para el cálculo del precio unitario de contrata, con lo que se obtiene:

- Coste de ejecución IN1, IN2 e IN3: 370,00 €/m² + 13 % + 6 % = **440,30 €**.
- Coste de ejecución TR: 1.295,00 €/m² + 13 % + 6 % = **1.541,05 €**

De este modo los costes de construcción del 100 % de la edificabilidad del sector serán:

ZONIFICACIÓN/TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD	PEM (€/m ²)	COSTES CONSTRUCCIÓN (€)
ZND-INDUSTRIAL GRADO 1 (IN1)	111.798,40	440,30 €	49.224.835,52 €
ZND-INDUSTRIAL GRADO 2 (IN2)	264.074,25	440,30 €	116.271.892,28 €
ZND-INDUSTRIAL GRADO 3 (IN3)	124.600,30	440,30 €	54.861.512,09 €
ZND-TERCIARIO (TR)	32.141,18	1.541,05 €	49.531.165,44 €
TOTAL	532.614,13		269.889.405,32 €

5.2. Ingresos por valores en venta del producto inmobiliario

Conocidos, de manera estimativa, los costes necesarios para el desarrollo completo del Sector, incluida la edificación, debemos calcular el precio de venta en el mercado de los productos inmobiliarios previsibles.

Para determinar el precio, se ha efectuado un muestreo de cada una de las tipologías en el municipio de Novelda y en los municipios colindantes, que puede indicarnos por un método simplificado de comparación, de manera muy fiable, un valor estimado de venta asumible para el presente estudio.

Para la tipología Industrial (IN1, IN2 e IN3), destinada al suelo urbanizable, teniendo en cuenta el precio del m² el MBE del Instituto Valenciano de la Edificación, los Gastos Generales, el Beneficio Industrial y el beneficio inmobiliario obtenemos un precio de venta homogeneizado de **710,34 €/m²**.

Para el terciario (TR), destinada al suelo urbanizable, teniendo en cuenta el precio del m² el MBE del Instituto Valenciano de la Edificación, los Gastos Generales, el Beneficio Industrial y el beneficio inmobiliario obtenemos un precio de venta homogeneizado de **1.903,64 €/m²**.

En resumen, se considerarán los siguientes Valores de Venta:

- Industrial (IN1, IN2 e IN3) = **710,34 €/m²**.
- Terciario (TR) = **1.903,64 €/m²**.

Con estos valores de venta unitarios ya podemos calcular los ingresos previsibles de 100 % de la edificabilidad del sector, teniendo en cuenta además que este precio de venta incluye el margen de beneficio de la promoción:

ZONIFICACIÓN/TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD	PRECIO DE VENTA (€/m ²)	VALOR EN VENTA (€)
ZND-INDUSTRIAL GRADO 1 (IN1)	111.798,40	710,34	79.414.875,46 €
ZND-INDUSTRIAL GRADO 2 (IN2)	264.074,25	710,34	187.582.502,75 €
ZND-INDUSTRIAL GRADO 3 (IN3)	124.600,30	710,34	88.508.577,10 €
ZND-TERCIARIO (TR)	32.141,18	1.903,64	61.185.235,90 €
TOTAL	532.614,13		416.691.191,20 €

6. EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DEL DESARROLLO URBANÍSTICO PROUESTO

Con la finalidad de evaluar la viabilidad económica de la ordenación urbanística propuesta resulta necesaria la evaluación de las cargas de urbanización y su repercusión respecto de la edificabilidad urbanística prevista. Conforme a lo referido en el apartado anterior, las cargas de urbanización imputables al ámbito que se pretende desarrollar ascienden estimativamente a **60.352.800,00 €**, que suponen una repercusión en relación con el aprovechamiento subjetivo UAs (-10%) de **125,90 €/UA** (125,90 €/m²). En todo caso, y como ya ha sido indicado, se trata de una cifra estimativa, pendiente de una mayor y progresiva concreción a través de los documentos refundidos de los proyectos urbanísticos necesarios para su futura materialización.

Atendiendo a lo anterior, la repercusión de las previsibles cargas de urbanización respecto de la edificabilidad urbanística ponderada que debe asumir dichas cargas, así como la viabilidad económica del desarrollo urbanístico propuesto se refleja en el siguiente proceso:

6.1. Estimación de la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de edificabilidad ponderada a asumir dichas cargas.

Tal y como ya se ha indicado, anteriormente, la estimación de las cargas de urbanización queda fijada en la cuantía de **60.352.800,00 €** (sin IVA), a los que se añadirían los costes de comisiones, avales y gastos financieros, además del beneficio industrial y gastos generales del proceso de venta de los solares.

A los efectos de determinar el valor del suelo, empleando las Normas técnicas de valoración catastral (RD 1020/1993), aplicando la Norma 16, tenemos que:

VV = Kp x [VR+VC] FL, donde:

VV= Valor en venta del producto inmobiliario, en euros /m² construido

VR= Valor de repercusión del suelo en euro/m² construido

VC= Valor de la construcción, en euros/m² construido

FL= Factor de Localización, evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio-económicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria.

Kp = El coeficiente Kp varía en función del producto inmobiliario. En la normativa sobre valoración, se establece, con carácter general, un coeficiente "1,40", por gastos y beneficios de promoción. No obstante, dicho coeficiente puede ser distinto para otros supuestos, como en el supuesto de inmuebles de uso residencial unifamiliar aislada y de uso industrial.

En su virtud, se establecen los siguientes coeficientes por gastos y beneficios de promoción (K P):

- Con carácter general: 1,40
- Para los usos "Residencial unifamiliar aislada" e "Industrial": 1,15

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR “SALINETAS” DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA

Por lo que el valor de repercusión del suelo (VR) es:

$$VR = [VV / (1,15 \times FL)] - VC$$

Se ha efectuado un estudio de mercado del valor en venta (VV) del producto inmobiliario para el uso industrial, que es el uso característico y además el más desfavorable, dando lugar a un valor promedio homogeneizado de **684,91 €/m²c.**

Dirección	Superficie	Precio Venta	Precio unitario (€/m²c)	F.L.	Precio Homogenizado	Precio unitario homog. (€/m²c)	Enlace web
Calle Comuna di Carrara	599,00	239.000,00 €	399,00 €	1,45	346.550,00 €	578,55	https://www.hab
Cami de Castella	550,00	190.155,00 €	345,74 €	1,55	294.740,25 €	535,89	https://www.hab
Paseo los Molinos	600,00	472.800,00 €	788,00 €	1,25	591.000,00 €	985,00	https://www.hab
Cami L'Asut	820,00	725.000,00 €	884,15 €	1,25	906.250,00 €	1105,18	https://www.hab
Casco Urbano Novelda	350,00	121.000,00 €	345,71 €	1,55	187.550,00 €	535,86	https://www.hab
			506,17			710,34	

Tal y como ya se ha indicado anteriormente, el **Módulo Básico de Edificación (MBE)** fijado por el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE) vigente desde abril de 2.024, asciende a **740 €/m²**, que se corrige mediante los coeficientes indicados por el mismo IVE según la siguiente fórmula:

$$CUE = MBE \times Ct \times Ch \times Cu \times Cv \times Cs \times Cc$$

Para la tipología Industrial (IN1, IN2 e IN3) se ha considerado los valores, coeficientes y cálculos que se exponen de manera resumida en la siguiente imagen, donde se muestra el coste unitario final resultado de la multiplicación de los factores intermedios:

INDUSTRIAL

Fecha de cálculo

MBE 09/2024 = 740 €/m²

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = **370,00 €/m²**

NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	<input type="radio"/> FABRICACIÓN EN UNA PLANTA <input type="radio"/> FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS <input checked="" type="radio"/> ALMACENAMIENTO
GARAJES Y APARCAMIENTOS	<input type="radio"/> GARAJES <input type="radio"/> APARCAMIENTOS
SERVICIOS DE TRANSPORTE	<input type="radio"/> ESTACIONES DE SERVICIO <input type="radio"/> ESTACIONES

Para la tipología Terciaria (TR) se ha considerado los valores, coeficientes y cálculos que se exponen de manera resumida en la siguiente imagen, donde se muestra el coste unitario final resultado de la multiplicación de los factores intermedios:

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR “SALINETAS” DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA

COMERCIAL

Fecha de cálculo: Septiembre 2024 MBE 09/2024 = 740 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 1.295,00 €/m²

COMERCIOS en EDIFICIO MIXTO	<input type="radio"/> LOCALES COMERCIALES Y TALLERES <input checked="" type="radio"/> GALERÍAS COMERCIALES
COMERCIOS en EDIFICIO EXCLUSIVO	<input type="radio"/> EN UNA PLANTA <input checked="" type="radio"/> EN VARIAS PLANTAS
MERCADOS Y SUPERMERCADOS	<input type="radio"/> MERCADOS <input type="radio"/> HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS

A partir de estos precios unitarios de Ejecución Material (PEM), hay que aplicarles un incremento del 13 % en concepto de Beneficio industrial y un 6 % de Gastos Generales para el cálculo del precio unitario de contrata, con lo que se obtiene:

- Coste de ejecución IN1, IN2 e IN3: 370,00 €/m² + 13 % + 6 % = **440,30 €**.
- Coste de ejecución TR: 1.295,00 €/m² + 13 % + 6 % = **1.541,05 €**.

Aplicando estos valores a la fórmula para el cálculo del Valor de Repercusión del Suelo (VR), resulta un importe de **177,39 €/m²**

$$VR = [VV / (1,15 \times FL)] - VC$$

$$VR = [710,34 / (1,15 \times 1)] - 440,30 = 177,39 \text{ €/m}^2$$

Dicha cuantía arroja una repercusión media de cargas de urbanización por unidad de edificabilidad ponderada y bruta que ha de asumir dichas cargas de:

RESUMEN ACTUACION	UAs Aprov. Subjetivo	€/UAs	Valor Total
Valor Venta Suelo sector UAs	479.352,72	177,39	85.031.452,16
Coste Urbanización repercusión UAs	479.352,72	125,90	60.352.800,00
Coste suelo bruto repercusión UAs	479.352,72	51,48	24.678.652,16

RESUMEN ACTUACION	Superficie sector	€/m ² s	Valor Total
Coste suelo bruto repercusión UAs	1.545.601,00	15,97	24.678.652,16

El valor actual del suelo bruto en su estado agrícola actual se estima en 5 €/m². El ayuntamiento ha fijado el valor del suelo bruto en 12 €/m² para la superficie total del ámbito del Sector que es de 1.545.601 m², por lo que el valor total del suelo arroja una cantidad inferior a la que daría un balance cero (ni beneficios ni pérdidas).

7. CONCLUSIÓN. UMBRAL MÍNIMO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Atendiendo a las consideraciones anteriores, cabe concluir que la rentabilidad resultante de la presente memoria de viabilidad económica es similar a la correspondiente a sectores que dispongan del mismo uso global. Hemos de tener en cuenta que el aprovechamiento tipo del área de reparto y el porcentaje de cesiones es similar a sectores colindantes, lo que lleva a la conclusión de que la rentabilidad de la actuación será sensiblemente parecida. A la vista de los porcentajes del coste de transformación del suelo, respecto del precio de venta, se desprende la conclusión de que el precio de venta del suelo permite asumir los costes de transformación del mismo, lo que resulta totalmente acorde con este tipo de Viabilidad económico-financiera. En consecuencia, y a la vista tanto de la repercusión de las cargas de urbanización como del valor del suelo resultante, la ejecución y promoción del desarrollo urbanístico proyectado **resultan viables económicamente.**

Este estudio está basado en los costes de urbanización y gastos estimados, en los costes de edificaciones recomendados por el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE) y en los valores de venta obtenidos por el método simplificado de comparación.

Novelda, 11 de septiembre de 2024

Arquitecto: Abel Avendaño Pérez

- 4. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**
1. OBJETO Y MARCO NORMATIVO
 2. CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN
 3. ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA E INCREMENTO PATRIMONIAL
 4. COSTES DIRECTOS DE URBANIZACIÓN AYUNTAMIENTO
 5. RESERVAS DE SUELO CON DESTINO DOTACIONAL
 6. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA COSTES DERIVADOS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS
 7. COSTES DERIVADOS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS
 8. MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS
 9. PRESTACIONES DE SERVICIOS LOCALES
 10. INGRESOS DE LA ACTUACIÓN PARA LA HACIENDA PÚBLICA
 11. ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS
 12. BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN
 13. CONCLUSIONES

1. OBJETO Y MARCO NORMATIVO

Las actuaciones de transformación urbanística tienen la obligación de formular un estudio de viabilidad económica y una memoria de sostenibilidad económica en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. En su apartado 4 dispone:

“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

Tal precepto ha sido asimismo recogido por el Artículo 40.3 a)5. del TRLOTUP, que exige que entre la documentación del Plan Parcial se incorpore tanto un Estudio de Viabilidad Económica como un Estudio de Sostenibilidad Económica.

El Ayuntamiento de Novelda pretende desarrollar el Sector Industrial “Salinetes”, mediante el procedimiento establecido en la legislación urbanística y medioambiental vigente.

Dado que el ámbito ya tiene establecida la ordenación estructural, establecida en el Expediente de Homologación del citado sector, aprobada 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 que se pretende modificar desarrolla la ordenación pormenorizada del sector homologado. Para su aprobación, éste debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada que se inició con la consulta pública establecida en el art. 49 bis de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP) y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Con la Memoria de Sostenibilidad Económica (en adelante MSE) el legislador estatal y autonómico van más allá del objeto de los tradicionales estudios económico-financieros contemplados en los artículos 57.6 y 63 del Reglamento de Planeamiento de 1978, Real Decreto 2159/78, que justificaban la viabilidad financiera de la fase de ejecución de la actuación urbanizadora. También es distinto su contenido y objeto, obligando a evaluar *ad futurum*, es decir, anticipar los costes de mantenimiento y conservación que las infraestructuras, servicios y dotaciones obtenidas suponen para la Administración afectada. Del mismo modo, la MSE debe establecer la adecuación y suficiencia de disposición de suelo destinado a usos productivos, esto es, usos generadores de empleo y actividad económica. Dada la complejidad de tal análisis de naturaleza híbrida, a la vez jurídica y económica-financiera, el Ministerio de Fomento publicó en 2011 la *Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica* empleada en la elaboración del presente informe.

La MSE implica conocer el impacto y acierto de la actuación mediante una anticipación a medio y largo plazo de los costes que las actuaciones y disposiciones generan y generarán en el erario público. Esta evaluación de costes deberá ser sometida a seguimiento periódico tal y como contempla el art. 22.6 TRLSRU, además del tradicional control jurisdiccional. La MSE busca, por tanto, garantizar una toma de decisiones transparente, responsable y previsora en materia urbanística que proteja el interés general frente a actuaciones incoherentes, contradictorias e incompatibles con la seguridad jurídica, la protección de la confianza, la estabilidad presupuestaria y la sostenibilidad financiera de las administraciones.

En definitiva, tiene como finalidad anticipar los costes de mantenimiento y conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones que obtendrá el Ayuntamiento tras el reparto de cargas y beneficios que conlleva el desarrollo del Plan Parcial Sector “Salinetas”.

De manera complementaria, la presente MSE establece la adecuación y suficiencia de disposición de suelo destinado a usos productivos, esto es, usos generadores de empleo y actividad económica, dado que el uso característico del sector que se pretende modificar es el uso industrial, siendo compatible el uso terciario/logístico, por lo que se crea suficiente suelo destinado a usos productivos.

La presente memoria contiene por tanto el análisis jurídico y los datos económicos que evalúan la sostenibilidad económica del Plan Parcial Sector “Salinetas”.

La presente MSE que acompaña al documento de Estudio Ambiental y Territorial Estratégico (EATE) y la Versión Preliminar del Plan, es un documento básico e inicial, que deberá ser desarrollado en un momento posterior del procedimiento cuando, aprobado definitivamente el Plan Parcial y fijada en consecuencia la ordenación definitiva del ámbito, se reajuste el Programa de Actuación Integrada, así como el proyecto de urbanización, donde se cuantifican los costes de urbanización de forma exacta, a fin de poder determinar el coste que la actuación puede suponer sobre el ámbito de actuación con muchísimo más detalle.

2. CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

Basándose en el objetivo del desarrollo de la Modificación del Plan Parcial para el Sector Salinetas, de forma efectiva y según la propuesta de modificación planteada, da como resultado la reordenación interior de un sector de suelo industrial, sin alterar los parámetros pertenecientes a la red estructural.

La superficie del ámbito de actuación asciende a 1.545.601,00 m²s y su uso característico el industrial.

El Aprovechamiento Tipo del Sector, se fija en **0,3466 UAs/m²s**, y el índice de edificabilidad bruta en **0,3466 m²t/m²s**, que arroja un total de 500.472,95 m²t de uso industrial y 32.141,18 m²t destinado a uso terciario.

Superficie Computable:	1.545.601,00	m ² s
Índice de Edificabilidad Bruta:	0,3446	m ² t/m ² s
Aprovechamiento tipo:	0,3466	UAs/m ² s
Aprovechamiento Objetivo:	532.614,13	m ² t

Como se ha justificado en apartados anteriores de este documento, los costes previstos para la ejecución y desarrollo del Plan son los que han sido analizados en el Informe de Viabilidad Económica, siendo éstos de **60.352.800,00 €**, que supone una repercusión de cargas de **125,90 €/UA.** (125,90 €/m²t), si bien, tanto las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo, las conexiones de infraestructuras a realizar objeto de la conclusión del "Estudio de Tráfico", así como las de infraestructuras necesarias para las conexiones con las redes de saneamiento, telefonía, telecomunicaciones, energía eléctrica, alumbrado público y abastecimiento de agua **no supondrán coste para la administración**, que recibirá las parcelas de titularidad pública, correspondientes a dotacionales públicos, viales y zonas verdes, y las que le correspondan por el excedente de aprovechamiento, urbanizadas y libres de cargas de urbanización.

3. ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA E INCREMENTO PATRIMONIAL

Una vez concluidas las obras de urbanización e instalaciones, el agente urbanizador deberá ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento para su cesión, quien deberá resolver en el plazo de tres meses desde la recepción de la comunicación, señalando la fecha para formalizar el acta de cesión o requerir la subsanación de las definiciones advertirse que deban corregirse. Transcurrido el plazo anterior sin que se hubiera notificado resolución expresa del Ayuntamiento, se considerará aceptada la cesión por silencio administrativo. (Artículo 168 TRLOTUP).

La recepción de las obras cedidas tendrá el carácter de provisional durante el plazo de un año a contar desde el día siguiente a la formalización del acta de cesión o de la fecha en que se hubiera producido la aprobación por silencio administrativo. Transcurrido el plazo del año sin notificación alguna del Ayuntamiento la recepción procederá la devolución de los avales o garantías constituidos y el reintegro, en su caso, de los gastos anticipados.

Por otro lado, correrá a cargo de Ayuntamiento el mantenimiento y conservación de todos los servicios a lo que está obligado de acuerdo con la Ley de Bases de Régimen Local sostenidos a través de tasas e impuestos que permitirán su absorción en los presupuestos municipales. En este sentido, el artículo 25 de la Ley de Bases de Régimen Local establece cuáles son los servicios mínimos cuya competencia es del ente local y que por tanto han de ser prestados al Ayuntamiento, es decir, aquellas materias sobre las que el municipio ejercerá en todo caso su competencia, y prevé expresamente como competencia exclusiva del municipio, que ha de ejercer en todo caso el suministro de agua y alumbrado público; servicios de limpieza viaria, de recogida y tratamiento de residuos, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, además del alumbrado público y mantenimiento de zonas verdes y espacios libres.

Asimismo la posible necesidad de ampliación de plantillas para cubrir la demanda de algunos servicios, (policía, bomberos, etc..) generada por la implantación de nuevas actividades del sector, debe ser cubierta por la aplicación de determinados impuestos previstos en la legislación de las Haciendas locales. Si bien, la escasa magnitud de esta actuación no la implicará.

El Plan Parcial del Sector “Salinetas” es de iniciativa privada y la única de Actuación en él delimitada para su gestión y transformación acude la programación de actuación integrada en régimen de gestión de propietarios.

En consecuencia, la iniciativa para la gestión del Plan la asume los distintos propietarios de la actuación. Al tratarse de un planeamiento de iniciativa privada, la totalidad de los gastos derivados de la implantación de este Plan Parcial correrá a cargo de los distintos promotores y propietarios del mismo, sin que afecten en absoluto a la Hacienda Pública municipal.

En este sentido, el propio Plan Parcial puntualiza que la obtención de los terrenos y consiguiente ejecución de las obras de urbanización e infraestructuras que dan viabilidad al Sector será sufragada por los promotores de la actuación y no por el Ayuntamiento. Nos referimos concretamente al compromiso que asume el agente urbanizador de urbanizar completamente el Sector “Salinetas”, realizando las obras de urbanización que se describen en el Proyecto de Urbanización (artículos 182,183 y 184 del TRLOTUP) que integra la Alternativa Técnica del Programa, que comprenden:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para agua residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales.
- Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicación.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.

Del mismo modo, el urbanizador asume 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 tal y como establece el artículo 116.c) de la TRLOTUP.

Por otro lado, el urbanizador cederá gratuitamente al Ayuntamiento, en aplicación del artículo 116.e) de la TRLOTUP:

- Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación (Sector “Salinetas”) así como la Red Primaria adscrita al sector.
- Cesión del 10 % del aprovechamiento que resulta del nuevo ámbito del Sector “Salinetas”) con destino al patrimonio público de suelo.

4. COSTES DIRECTOS DE LA URBANIZACIÓN

Los costes indicados en la presente memoria serán financiados, como se ha mencionado con anterioridad, por los promotores o propietarios del suelo, si bien y respecto del Ayuntamiento de Novelda, ha de precisarse que de conformidad con lo establecido en los Artículos 51 y 52 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, las fincas obtenidas en virtud de los deberes de promoción de las actuaciones de transformación urbanísticas se integrarán en el patrimonio público del suelo.

En virtud de ello, las fincas producto de la Reparcelación correspondientes al 10 % del aprovechamiento tipo del sector, se integrarán en el patrimonio municipal del suelo, puestas a disposición de la Administración libre de cargas de urbanización.

El valor del suelo adjudicado al ayuntamiento para materializar el 10 % del aprovechamiento tipo procedente de la actuación urbanística, se estima según el Informe de Viabilidad Económica a la cantidad **de 9.447.939,13 €**, valor que se entiende íntegro dado el suelo del que deriva, se pondría a disposición del Ayuntamiento de Novelda, libre de cargas. Este valor supone un remanente a favor de la Administración.

5. RESERVAS DE SUELO CON DESTINO DOTACIONAL

El desarrollo del Sector conlleva reserva de suelo con destino dotacional de la red primaria, la correspondiente a la afección de la autovía A-31, dependiente de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento, situada al Sur del ámbito.

Tanto la rotonda de acceso al sector a realizar sobre la CV-820 como el desdoblamiento de la misma desde la rotonda de acceso a la A-31 hasta la nueva rotonda, se ejecutará cuando se desarrolle el Sector, siendo el coste de su ejecución y el de la obtención de los terrenos, con cargo al Programa de Actuación Integrada.

Además, tras la finalización de las obras de urbanización, se deberán ceder al ayuntamiento las dotacionales que se integran por la red viaria (CV), Aparcamientos (CA), Zonas verdes-jardines (VJ), el equipamiento S/QI, destinado a servicios e infraestructuras urbanos y el equipamiento S/QM, cuyo uso específico se definirá con posterioridad en la gestión del plan.

6. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA

A continuación, se analizan los gastos que va a suponer para la administración local la ejecución y el mantenimiento de la actuación, así como la prestación de servicios y también los ingresos que se van a obtener, para comprobar si es una actuación sostenible a lo largo del tiempo o si hay que introducir factores de corrección.

Se procede a realizar un cálculo de los costes atribuidos al sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos que serán implantados, el mantenimiento de la red viaria, los servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, el alumbrado público, la recogida de basura y limpieza viaria y de los servicios de limpieza y mantenimiento de las zonas verdes.

7. COSTES DERIVADOS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS

Como se ha explicado anteriormente en la presente memoria, la implantación y ejecución de las infraestructuras necesarias para el desarrollo de los sectores, no supone coste para la administración, siendo sufragados por los propietarios del desarrollo del suelo, obteniendo además el Ayuntamiento el suelo correspondiente a la cesión del 10 % del aprovechamiento urbanístico del sector.

8. MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS

8.1. Infraestructuras viarias

En las infraestructuras viarias, las actividades de mantenimiento serán las relativas a la conservación ordinaria con el objetivo de retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso de tiempo, se producen en las vías públicas. Se incluyen los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y las aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales, y el mantenimiento de la señalización vertical y horizontal, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado y otras instalaciones de carácter específico.

SECTOR	SUPERFICIE	PORCENTAJE RESPECTO CASCO URBANO	RED VIARIA
Salinetas	1.545.601 m ²	23,50%	110.000 €

8.2. Zonas verdes públicas

Del mismo modo que en el dotacional público viario, el mantenimiento de zonas verdes públicas responderá a cuestiones de limpieza y cuidado de la vegetación, mantenimiento de la señalización, mobiliario urbano e instalaciones de alumbrado.

El coste anual de este mantenimiento, viene de aplicar los datos aportados por los servicios económicos de la propia administración local, en relación y de forma proporcional a la superficie de zonas verdes a mantener en el conjunto del municipio,

SECTOR	SUPERFICIE	COSTE MANT.	ZONA VERDE
Salinetas	174.152 m ²	3,00 €/m ²	522.456 €

8.3. Infraestructura de abastecimiento de agua potable

La implantación inicial de la infraestructura se sufraga con las cargas de urbanización indicadas, por lo que el resto de cortes de mantenimiento del servicio se sufragará a través de la imposición de las correspondientes tarifas de abastecimiento, no suponiendo esto, una carga económica para el Ayuntamiento.

8.4. EDAR e Infraestructura de saneamiento

El canon de conexión a la depuradora se sufraga, como ya ha sido indicado, con cargo a las cargas de urbanización del desarrollo del Sector.

El coste de mantenimiento de la red de saneamiento y el coste del tratamiento de las aguas residuales a depurar serán costeados por los usuarios a través del correspondiente canon de depuración en sus recibos de agua potable, por esta razón no supone esta instalación ninguna carga para el Ayuntamiento.

8.5. Infraestructura de suministro, eléctrico, telefonía y telecomunicaciones

Las infraestructuras de suministro eléctrico y telecomunicaciones de nueva implantación, serán financiadas con cargo al desarrollo del sector, y una vez realizadas se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por las empresas que sean adjudicatarias para el suministro, con cargo al servicio, no suponiendo carga alguna para el Ayuntamiento de Novelda.

9. PRESTACIONES DE SERVICIOS LOCALES

9.1. Recogida de residuos sólidos urbanos

Este servicio público se financia a través de la imposición de la tasa de recogida de basuras correspondiente, no suponiendo, por tanto, una carga adicional para el Ayuntamiento en períodos de carácter anual o en el tiempo.

9.2. Policía Local Urbana

La prestación del servicio de seguridad ciudadana se lleva a cabo en la actualidad por la propia plantilla de la Policía Local.

En relación al coste repercutible a la totalidad del municipio, la plantilla de la Policía Local se ve afectada del siguiente modo para el nuevo sector:

Agentes Patrulla	Turnos	Total Agentes	Coste Agentes
1	3	3	$3 \times 55.000 = 165.000 \text{ €}$

Si bien, el Decreto 19/2003, de 4 de marzo, del Consell de la Generalitat, por el que se regula la Norma-Marco sobre Estructura, Organización y Funcionamiento de los Cuerpos de Policía Local de la Comunidad Valenciana, no establece las ratios de crecimiento de la plantilla en función de los m² de ámbito local, sino que los estructura en función de la población. Se ha estimado que el desarrollo del sector puede necesitar el refuerzo total de 3 agentes adicionales, que teniendo en cuenta el coste bruto de cada agente, arroja un coste total de **165.000 €**.

9.3 Transporte Urbano

No existe dicho servicio urbano en los polígonos industriales, y no se prevé en un futuro la puesta en marcha del mismo con el incremento de suelo industrial propuesto en el desarrollo del Sector, por lo que la movilidad se realiza con carácter privado, no incrementando gasto en las previsiones del Ayuntamiento.

9.4. Limpieza viaria

Este servicio no se financia con tasa alguna, por lo que el coste repercutible al Ayuntamiento de Novelda sería el siguiente:

SECTOR	SUPERFICIE	PORCENTAJE RESPECTO CASCO URBANO	RED VIARIA
Salinetas	1.545.601 m ²	17,50%	210.000 €

10. INGRESOS DE LA ACTUACIÓN PARA LA HACIENDA PÚBLICA

La estimación del importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, como consecuencia de la implantación de la actuación industrial-logístico en desarrollo del Plan Parcial del Sector “Salinetas”, pueden resumirse en las siguientes, tomando como base las Ordenanzas Fiscales municipales que se incorporan como Anexo I al presente documento y la documentación a que se hace referencia.

10.1. Impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras + Tasa por Estudio Licencia + Tramitación de Licencia Ambiental

10.1.1. Impuesto de construcciones, instalaciones y obras ICIO

Para el cálculo del importe de las Licencias de Obras de la edificación industrial prevista en Sector, podemos hacer una estimación considerando lo establecido en la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto. La previsión pasa por fijar el ingreso total de las obras posibles a ejecutar, dada la demanda existente sobre el suelo a desarrollar, contemplando que un 90 % de los metros de techo a ejecutar sean de nave industrial o almacén, y el restante 10 % dedicado a oficinas, obteniendo 450.425,66 m² y 70.593 m² respectivamente, aportando un total de valor de construcción, aplicando los valores para el cálculo del presupuesto de ejecución material de la base impositiva, de **208.416.147,08 €**.

La aplicación a este valor de los distintos tipos impositivos de la Ordenanza Fiscal del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante nº 108 de 6 de junio de 2023., dan como producto los valores de la tabla de balance del desarrollo del Sector.

10.1.2. Ingresos derivados de la tramitación de licencias urbanísticas y de actividad

Del mismo modo los ingresos estimados por la tasa de tramitación de licencias urbanísticas, se calculan atendiendo a la previsión de la construcción de naves industriales en el propio sector, considerando los metros de techo totales potenciales de ser construidos, diferenciando, por un lado, las superficies destinadas a naves industriales o almacenes, y por otro lado la destinada a usos complementarios tales como oficinas y cuerpos singulares anejos a las industrias. También se ha tenido en cuenta la superficie destinada a uso terciario-comercial.

Se ha recurrido a la valoración establecida por el Ayuntamiento de Novelda, para el cálculo de los presupuestos de ejecución material, para la aplicación de las bases impositivas.

El módulo básico de la edificación (MBE) se establece en 740 €/m² a fecha de redacción de la presente MSE.

10.1.3. Aplicación a estas edificabilidades el tipo impositivo de la ordenanza fiscal.

USO	Edificabilidad	Módulo P.E.M.	P.E.M.	ICIO (3,52 %)	TASA (0,98 %)	INST. AMBIENTAL
Industrial	450.425,66 m ² t	296,00 €/m ²	133.325.995,36 €	4.693.075,04 €	1.306.594,75 €	2.387.213,43 €
Oficinas	50.047,29 m ² t	740,00 €/m ³	37.034.994,60 €	1.303.631,81 €	362.942,95 €	61.049,18 €
Terciario	32.141,18 m ² t	1.184,00 €/m ⁴	38.055.157,12 €	1.339.541,53 €	372.940,54 €	42.426,83 €
Total	532.614,13 m ² t	391,31 €/m ⁵	208.416.147,08 €	7.336.248,38 €	2.042.478,24 €	2.490.689,44 €

10.2. Impuesto sobre Bienes Inmuebles

Para su cálculo se ha tenido en cuenta el tipo de gravamen establecido en la Ordenanza Fiscal año 2022 para el Impuesto de Bienes Inmuebles, que es del 1,01170 %, que se aplicará al valor catastral de los futuros inmuebles. Para el cálculo del valor catastral de los futuros inmuebles se ha cogido el valor medio catastral de suelo industrial y comercial y el valor medio catastral de construcción industrial y comercial.

USO	Suelo	Módulo Catastral Suelo	Valor catastral Suelo	Edificabilidad	Módulo Catastral Const.	Valor Catastral Const.	Tipo gravamen	IBI (anual)
Industrial	450.425,66 m ² s	8,00 €/m ²	3.603.405,28 €	450.425,66 m ² t	110,00 €/m ²	49.546.822,60 €	1,0117%	537.720,86 €
Oficinas	50.047,29 m ² s	20,00 €/m ³	1.000.945,80 €	50.047,29 m ² t	130,00 €/m ³	6.506.147,70 €	1,0117%	75.949,26 €
Terciario	32.141,18 m ² s	30,00 €/m ⁴	964.235,40 €	32.141,18 m ² t	150,00 €/m ⁴	4.821.177,00 €	1,0117%	58.531,02 €
Total	532.614,13 m ² s	10,46 €/m ⁵	5.568.586,48 €	532.614,13 m ² t	114,29 €/m ⁵	60.874.147,30 €	1,0117%	672.201,14 €

10.3 Tasa por la prestación del servicio de recogida y gestión de residuos sólidos urbanos

En aplicación de la Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa del Servicio de Recogida, Tratamiento y Eliminación de Residuos Sólidos Urbanos, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante nº 243 de 21 de diciembre de 2023 (se adjunta en anexo), y partiendo de una estimación de metros cuadrados, la estimación de los ingresos anuales se realiza mediante el siguiente cálculo:

Grupo /Subgrupo	Descripción	Tarifa Recogida y Transporte (A) 66,31 %	Tarifa Tratamiento (B) 33,69 %	TOTAL CUOTA
2	Industrias			
2003	Industrias, fábricas y similares			
	Más de 2.001 m ²	547,04 €	277,93 €	824,97 €
4	Comercial			
4014	Hipermercados, centros comerciales			
	Más de 2.501 m ²	2.271,38 €	1.154,02 €	3.425,40 €

Teniendo en cuenta un total de unas 150 industrias de un tamaño superior a 2.501 m² y de unos 10 establecimientos comerciales de tamaño superior a 2.501 m², tenemos un importe total de:

Uso industrial	824,97 € x 150 Industrias	124.195,50 €
Uso comercial	3.425,40 € x 10 establecimientos comerciales	34.254,00 €
Total ingresos (anual)		158.449,50 €

10.4 Impuesto sobre Vehículos de tracción mecánica

Al tratarse de un suelo industrial, el número de vehículos estimados con nuevo domicilio fiscal para las industrias de nueva creación se estima en base a un porcentaje del nuevo sector en relación con el suelo urbano (residencial e industrial) ya en funcionamiento del resto del municipio.

Actualmente existen unos 650.000 m² de suelo urbano, sin tener en cuenta las industrias repartidas por el Suelo No Urbanizable (DIC) y que son bastantes. El sector supone un incremento del suelo urbano industrial de 1.545.601 m², que representaría más del doble del suelo industrial ya existente. Se va a suponer que el nuevo desarrollo va a suponer un aumento del 100 % de los camiones existentes y un 20 % más de los turismos existentes de acuerdo con el padrón del año 2023.

Objeto	Padrón 2023	Ingresos 2023	Aumento unidades	Aumento ingresos
Camiones	1.473	169.346,02 €	1.031	118.542,21 €
Turismos	14.045	1.288.432,49 €	2.107	193.264,87 €

10.5 Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de naturaleza Urbana (IIVTNU)

Este tributo se devenga en el momento de transmisión de los terrenos de naturaleza urbana de este desarrollo, y en atención a los años que dicha propiedad lo ha sido del transmitente, con lo cual, depende de la forma y del momento en que se transmite una propiedad,

Por tanto, la cuantificación de dicho impuesto es compleja y del lado de la seguridad, no se va a tener en cuenta.

10.6 Monetarización del 10 % del excedente de aprovechamiento municipal.

Para su cálculo se toma como referencia el valor en venta de las UAs calculado para determinar el Valor de Repercusión del Suelo, y que tal y como se ha determinado en esta misma memoria, asciende a 177,39 €/m²t. Si extrapolamos el precio del m² de techo, a la edificabilidad que por la cesión de este 10 %, le corresponde al Ayuntamiento de Novelda (53.261,41 m²t), resultaría un importe de **9.447.939,13 €**. Dicho aprovechamiento se cede al Ayuntamiento de Novelda, libre de cargas de urbanización o cualquier otra.

11. ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Dentro de los contenidos del informe de sostenibilidad económica, no sólo debe valorarse el nivel de afectación de la Administración Local, sino también evaluar si los cambios en los usos productivos que generarán las actuaciones planteadas, están orientadas a adecuar el uso del suelo a las necesidades del municipio.

Los terrenos ubicados dentro del sector tienen las características óptimas para su uso como zona industrial y terciaria, ya que cuentan con gran viabilidad y buenas comunicaciones.

Por lo que, este desarrollo traerá consigo una segura creación de puestos de trabajo directos en el municipio, así como ingresos derivados del impuesto sobre actividades económicas.

12. BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos, que se producirá como consecuencia del desarrollo urbanístico del Sector, se define la previsión de balance sobre la Hacienda Local.

Como se justifica, el balance es positivo sobre la Hacienda Pública Local, tanto en su momento inicial o de implantación, como en su proyección futura anual, pues los ingresos periódicos anuales procedentes, principalmente de NOVELDA, costearán sobradamente los gastos derivados de dicho desarrollo para las arcas municipales, pudiendo comprobar el impacto sostenible y en equilibrio que la actuación provoca del desarrollo del Sector influye sobre el municipio de Novelda.

Cuadro resumen del balance entre ingresos y gastos anuales

CONCEPTO	INGRESOS		GASTOS		BALANCE	
	ÚNICA	ANUAL	ÚNICA	ANUAL	UNICA	ANUAL
COSTES URBANIZACIÓN AYUNTAMIENTO						
MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURAS VIARIAS				-110.000,00 €		
MANTENIMIENTO ZONAS VERDES				-522.456,00 €		
LIMPIEZA POLÍGONO INDUSTRIAL				-210.000,00 €		
INFRAESTRUCTURA AGUA POTABLE						
EDAR E INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO						
RECOGIDA RSU		158.449,50 €				
POLICIA LOCAL				-165.000,00 €		
IMPUESTO BIENES INMUEBLES (IBI)		672.201,14 €				
IMPUESTO VEHÍCULOS (IVTM)		311.807,08 €				
IMPUESTO CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES (ICIO)	7.336.248,38 €					
TASA TRAMITACIÓN LICENCIA DE OBRA	2.042.478,24 €					
TASA TRAMITACIÓN LICENCIA AMBIENTAL	2.490.689,44 €					
TOTALES	11.869.416,06 €	1.142.457,72 €	0,00 €	-1.007.456,00 €	11.869.416,06 €	135.001,72 €

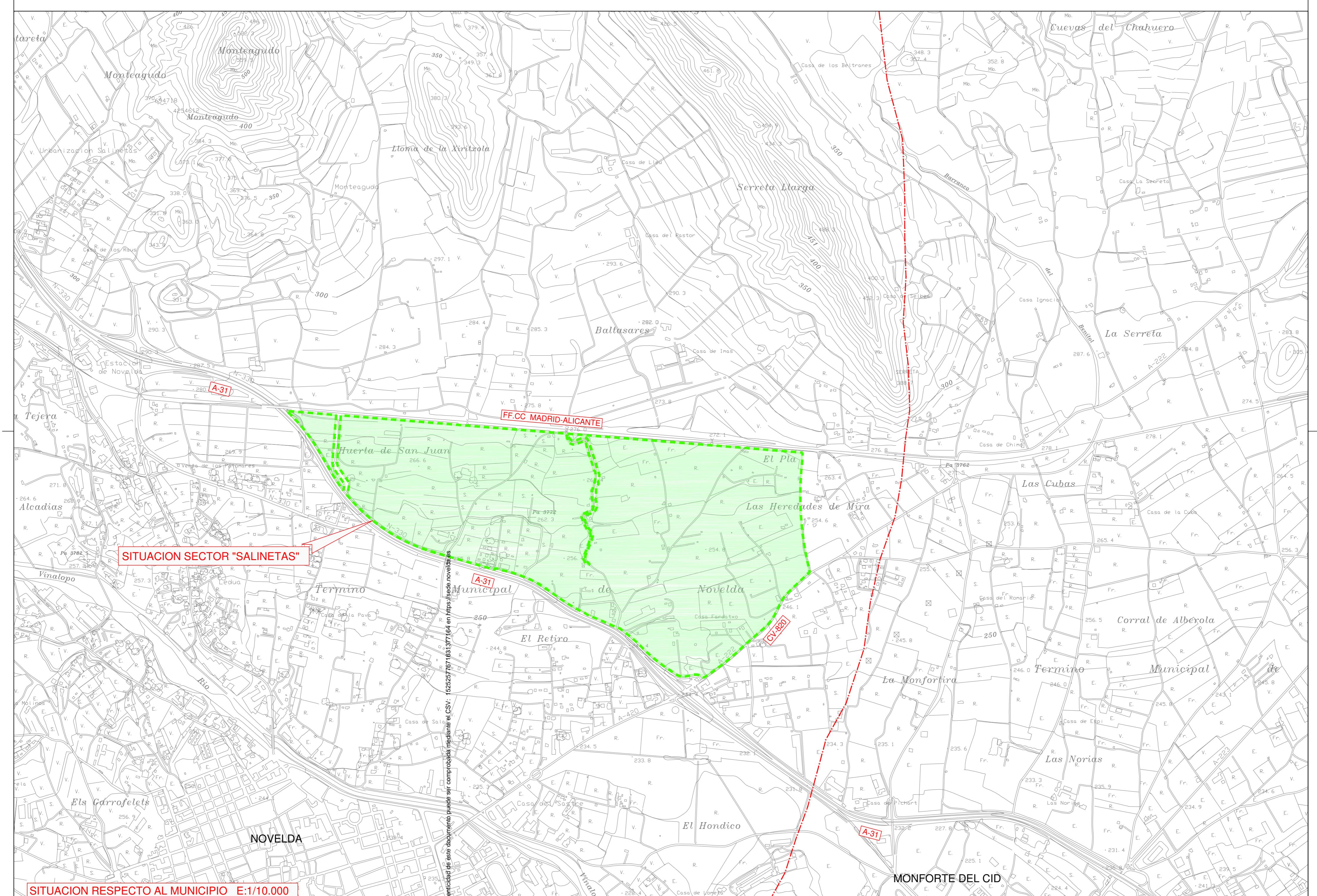
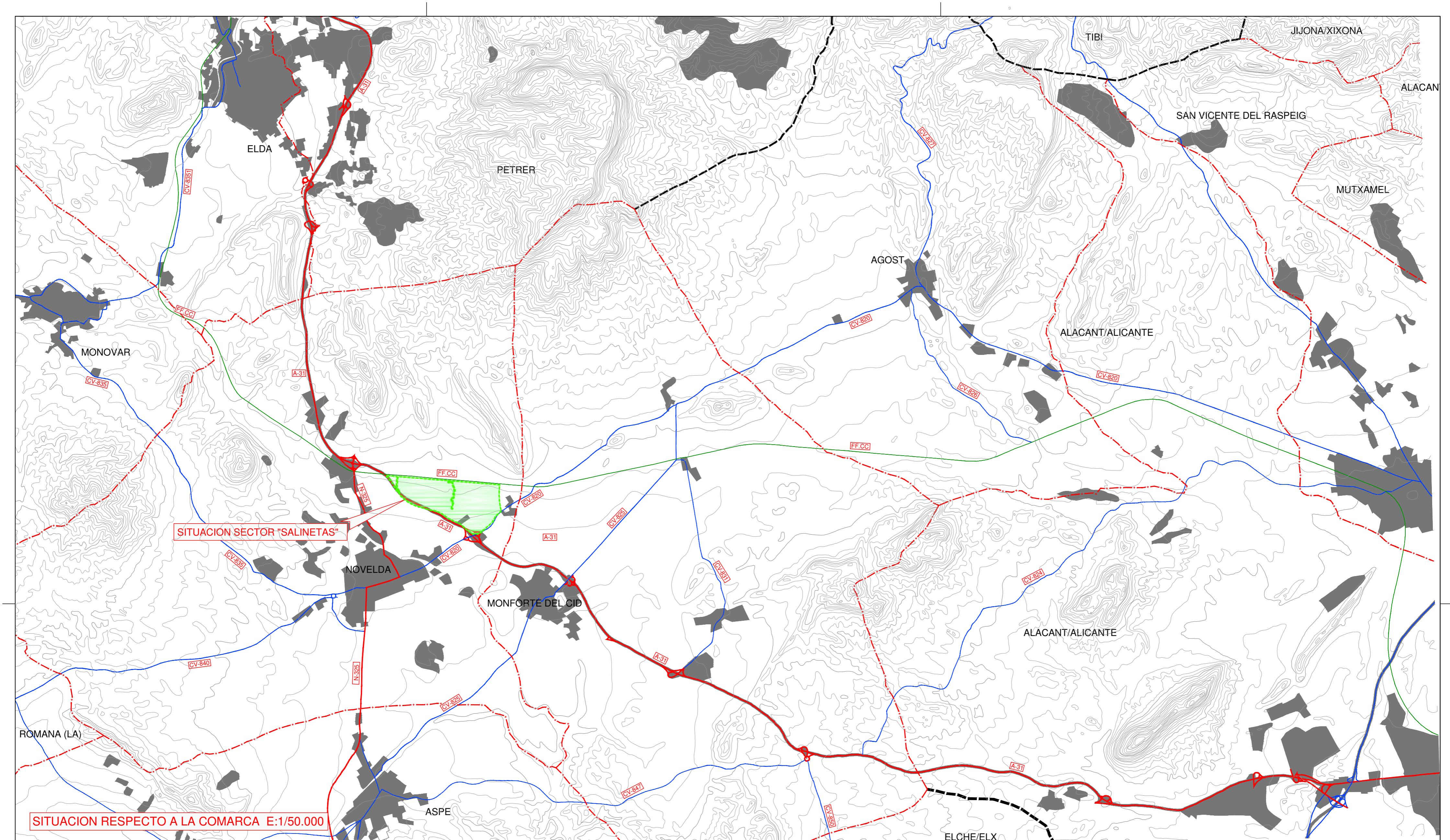
Además, la monetarización del 10 % del aprovechamiento del sector, que se adjudica a la administración libre de cargas, contaría con un valor de 177,39 €/m²t, de acuerdo con el estudio de viabilidad económico que acompaña a la modificación de Plan parcial, lo que arroja un valor total de **9.447.939,13 €**, que sumados a los **11.869.416,06 €** de ingresos que obtendría el ayuntamiento de forma única (ICIO + IIVTNU + Tasas y tramitación de licencias urbanísticas), arroja un valor total de **21.317.355,19 €**.

13. CONCLUSIÓN

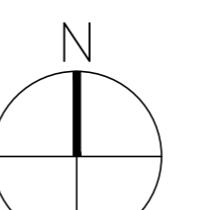
El análisis sobre la sostenibilidad económica del Sector Salinetas, para la nueva delimitación del suelo industrial, se estima favorable por cuanto que el Balance Económico es positivo, ya que los ingresos superan a los gastos tanto en el momento de la ejecución como en años sucesivos, por lo que es sostenible y por lo tanto, el Ayuntamiento podrá aplicar este ahorro bruto positivo a gastos de inversión real para el conjunto del municipio.

Novelda, 11 de septiembre de 2024

Arquitecto: Abel Avendaño Pérez



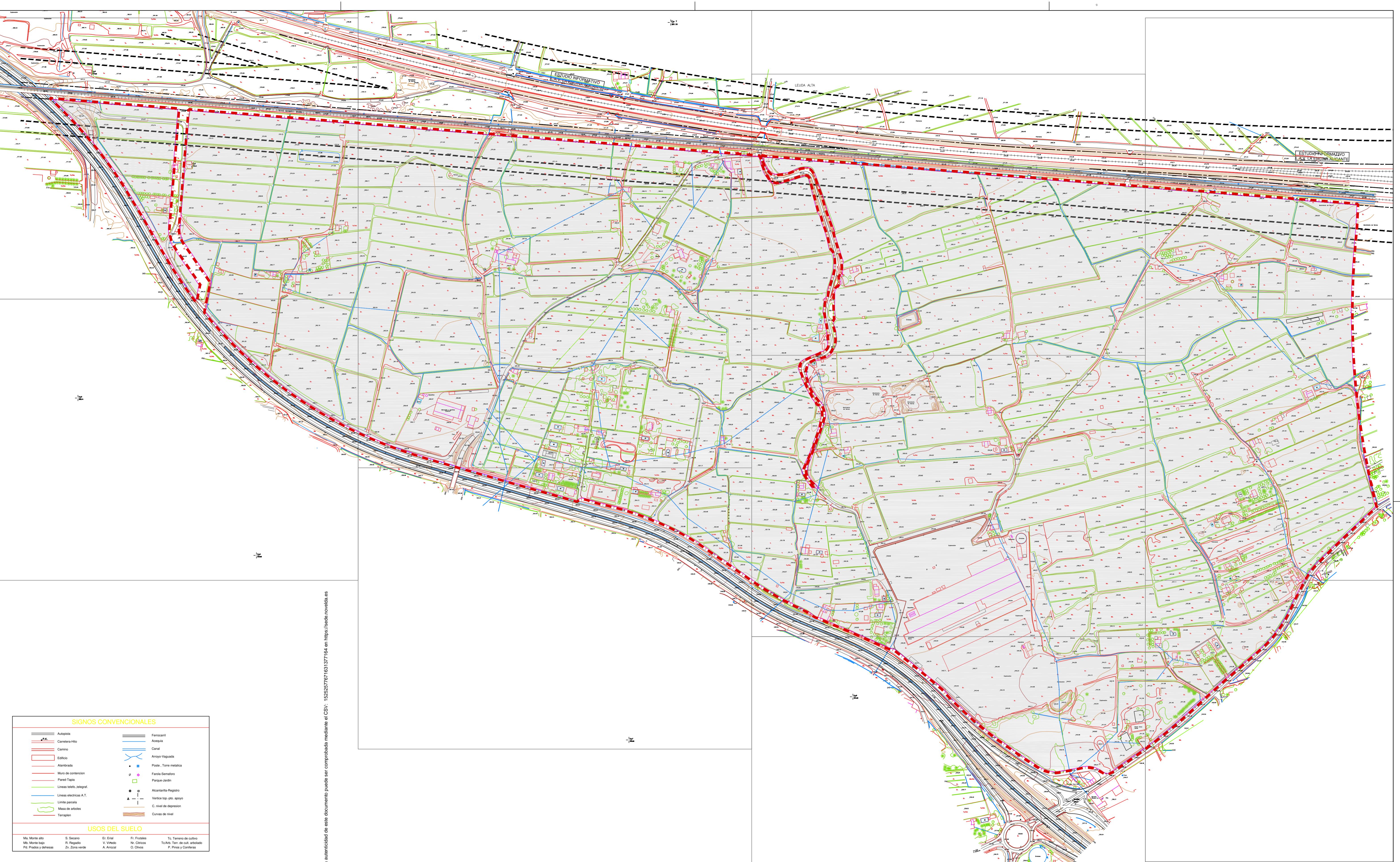
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009)



PROYECTO:		MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL	
DEL SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA		SITUACION:	
PLANO DE SITUACIÓN COMARCAL Y MUNICIPAL		SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA	
EQUIPO REDACTOR:	GESTIÓN DEL TERRITORIO	Elaborado por:	Aprobado por:
ABEL AVENDAÑO PÉREZ ABEL AVENDAÑO PÉREZ ARQUITECTO MUNICIPAL D.D.A. NOVELDA ARQUITECTO COLEGIO N.º 6. 03	Urbanismo, Actividades y Disciplina	ABEL AVENDAÑO PÉREZ	
FECHA:	AGOSTO-2024	Sustituye a:	
CÓDIGO EXPEDIENTE:	2022/07965	Sustituye por:	
ESCALA:	1/50.000	ESCALA:	1/50.000

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NOVELDA



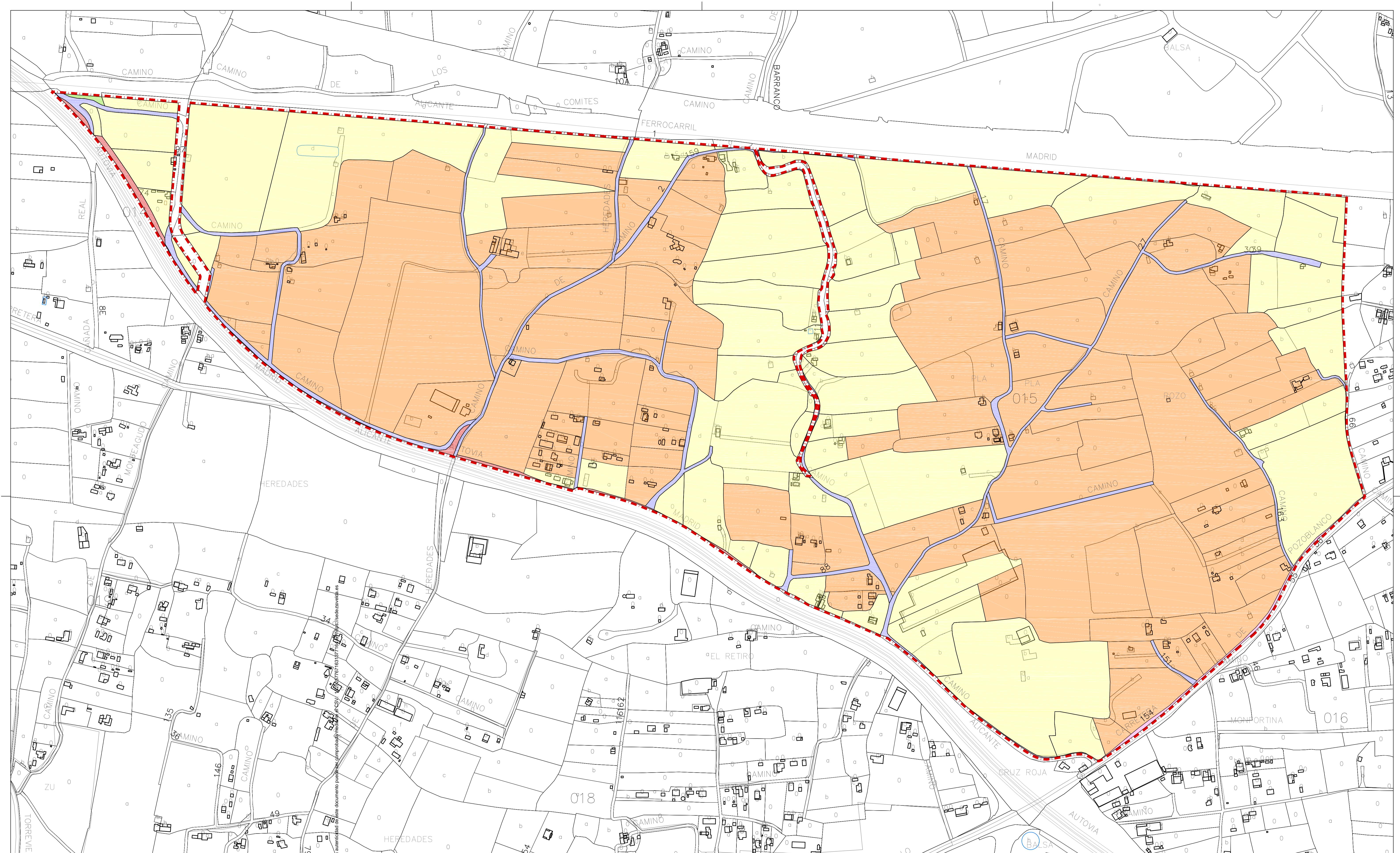


Documento firmado digitalmente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 1525257761631377164 en <https://sede.novelda.es>

PROYECTO:
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA



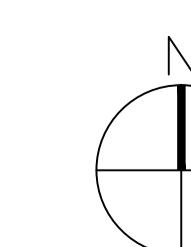
SITUACION:		PROMOTOR:	
PLANO:		EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NOVELDA	
PLANO TOPOGRÁFICO E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.	SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA	EQUIPO REDACTOR:	GESTIÓN DEL TERRITORIO
USOS Y APROVECHAMIENTOS ACTUALES DEL SUELO		ABEL AVENDAÑO PÉREZ	Urbanismo, Actividades y Disciplina
		FECHA:	Aprobado por:
		AGOSTO-2024	ABEL AVENDAÑO PÉREZ
		CÓDIGO EXPEDIENTE:	Sustituye a:
		2022/07965	
			Excmo. Ayuntamiento de Novelda
		ESCALA:	1:3.000



- RED DE FERROCARRIL (ADIF)
- RED CARRETERAS ESTADO (A-31)
- RED CARRETERAS GENERALITAT (C-820)
- CAMINOS PÚBLICOS
- PARCELAS AFECTADAS TOTALMENTE
- PARCELAS AFECTADAS PARCIALMENTE

Documento firmado digitalmente (RD 1671/2009). Para la autenticidad de este documento puede comprobarlo en el CSIV.

ESCALA GRÁFICA



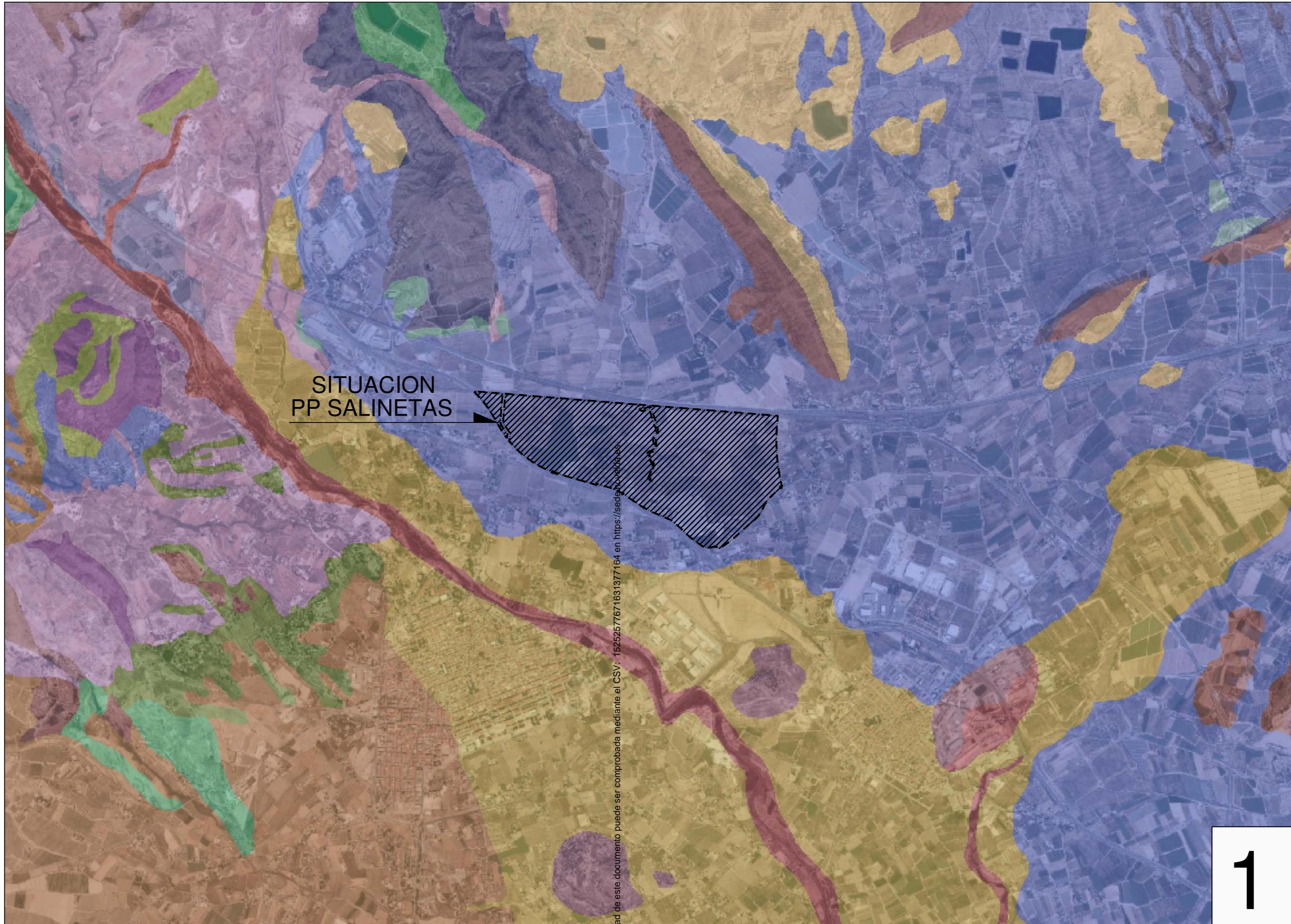
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA

PROYECTO:		PROMOTOR:	
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NOVELDA			
PLANO:	SITUACION:		
PLANO CATASTRAL. PARCELAS AFECTADAS.	SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA		
EQUIPO REDACTOR:	GESTIÓN DEL TERRITORIO	Elaborado por:	Aprobado por:
	Urbanismo, Actividades y Disciplina	ABEL AVENDAÑO PÉREZ	
		FECHA:	Sustituye a:
		AGOSTO-2024	
		CÓDIGO EXPEDIENTE:	ESCALA:
		2022/07965	1/3.000
		Excmo. Ayuntamiento de Novelda	



EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. ABEL AVENDAÑO PÉREZ, SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL ASÍ 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.

ABEL AVENDAÑO PÉREZ
ARQUITECTO MÁSTER EN DISEÑO AVANZADO
ARQUITECTO COLEGADO N.º 6.166



LEYENDA

Litología	
IV/1 Basaltos	SC6 Calcarenitas
IV/2 Ofitas	SC6-10 Calcarenitas y margas
IV/3 Brechas y tobas volcánicas	SC7 Calcáreas margosas
M/1 Pizarras y cuarcitas (Rocas muy diagenizadas o de metamorfismo de grado muy bajo)	SC7-10 Calcáreas margosas y margas
M/2 Rocas carbonatadas y filitos (metamorfismo alpino de grado bajo)	SC8 Calcáreas Tovaceas
M/3 Metabasitos	SC9 Dolomías
SC1 Conglomerados	SC9-10 Dolomías y margas
SC1-10 Conglomerados y margas	SC9-5 Dolomías y calcáreas
SC1-2 Conglomerados y areniscas	SI 2 Cantos y graveras
SC1-2-4 Conglomerados, areniscas y arcillas	SI 2-3 Cantos, gravas y arenas
SC1-4 Conglomerados y arcillas	SI 2-3-4 Cantos, gravas, arenas y limos
SC10 Margas	SI 2-3-5 Cantos, gravas, arenas y arcillas
SC10-2 Margas y areniscas	SI 2-4 Cantos, gravas y limos
SC12 Arcillas, Margas y yesos	SI 2-5 Cantos, gravas y arcillas
SC2 Areniscas	SI 3 Arenas
SC2-10 Areniscas y margas	SI 3-2 Arenas, gravas y cantos
SC2-4 Areniscas y arcilla	SI 3-4 Arenas y limos
SC4 Arcillas	SI 3-5 Arenas y arcillas
SC4-10 Arcillas y margas	SI 4 Limos
SC4-2 Arcillas y areniscas	SI 4-2 Limos, gravas y cantos
SC5 Calcáreas	SI 4-3 Limos y arenas
SC5-10 Calcáreas y margas	SI 4-5 Limos y arcillas
SC5-2 Calcáreas y areniscas	SI 5 Arcillas
SC5-6 Calcáreas y calcarenitas	
SC5-7 Calcáreas y Calcáreas margosas	
SC5-9 Calcáreas y dolomías	

PROYECTO:

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA

PROMOTOR:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NOVELDA

PLANO:
CARTOGRAFÍA TÉMATICA DE LA GENERALITAT VALENCIANA
LITOLOGÍA. ROCAS SEDIMENTARIAS

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

EQUIPO REDACTOR:

ABEL AVENDAÑO PÉREZ
ARQUITECTO MUNICIPAL, D.C.D., A.T.O. NOVELDA
ARQUITECTO COLEGIADO N.º: 6.186

GESTIÓN DEL TERRITORIO

Urbanismo,
Actividades y Disciplina

Elaborado por:

ABEL AVENDAÑO PÉREZ

Aprobado por:

Sustituye a:

1.4.1

FECHA:

AGOSTO-2024

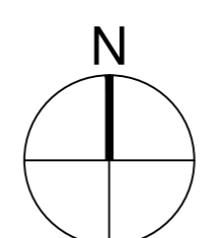
CÓDIGO EXPEDIENTE:

2022/0796S

Sustituye por:

ESCALA:

1/50.000



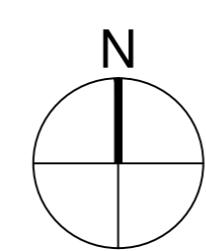
0 50 100 200
ESCALA GRÁFICA

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.



Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 4525277671631377164 en <https://sedenovelda.es>.

0 50 100 200
ESCALA GRÁFICA

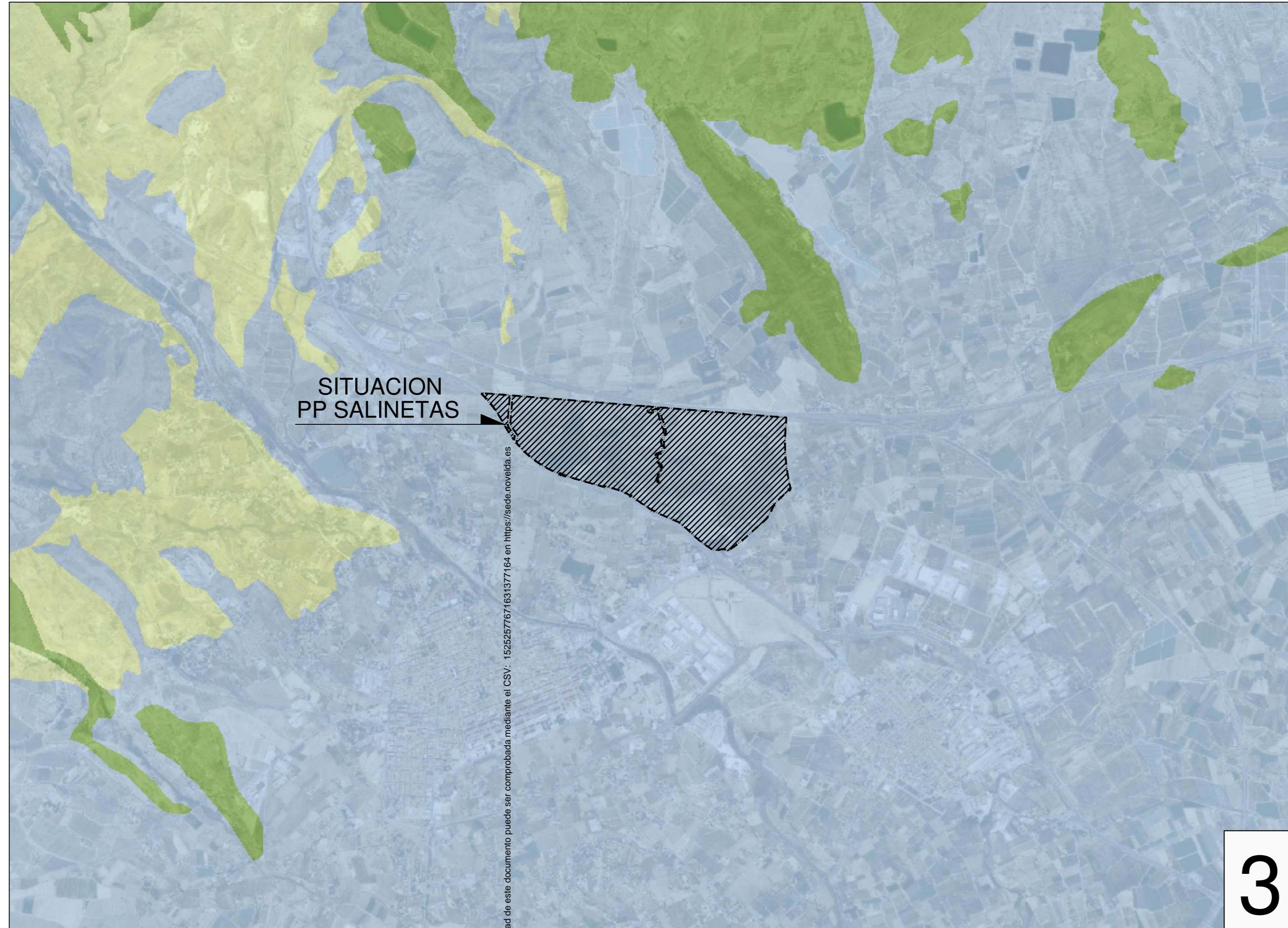


PROYECTO:	MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA		PROMOTOR:
PLANO:	CARTOGRAFÍA TÉMATICA DE LA GENERALITAT VALENCIANA RED DE CUCEAS Y RIESGO DE INUNDACIÓN. PATRICOVA		
SITUACION:	SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA		EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NOVELDA
EQUIPO REDACTOR:	GESTIÓN DEL TERRITORIO	Elaborado por:	PLANO N°:
	Urbanismo, Actividades y Disciplina	ABEL AVENDAÑO PÉREZ	1.4.2
		Aprobado por:	
FECHA:	Agosto-2024	Sustituye a:	
CODIGO EXPEDIENTE:	2022/0796S	Sustituye por:	
		ESCALA:	1/50.000

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.

ABEL AVENDAÑO PÉREZ
ARQUITECTO MUNICIPAL, D.C.D., A.T.O. NOVELDA
ARQUITECTO COLEGIADO N°: 6.186

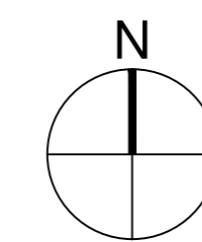




LEYENDA

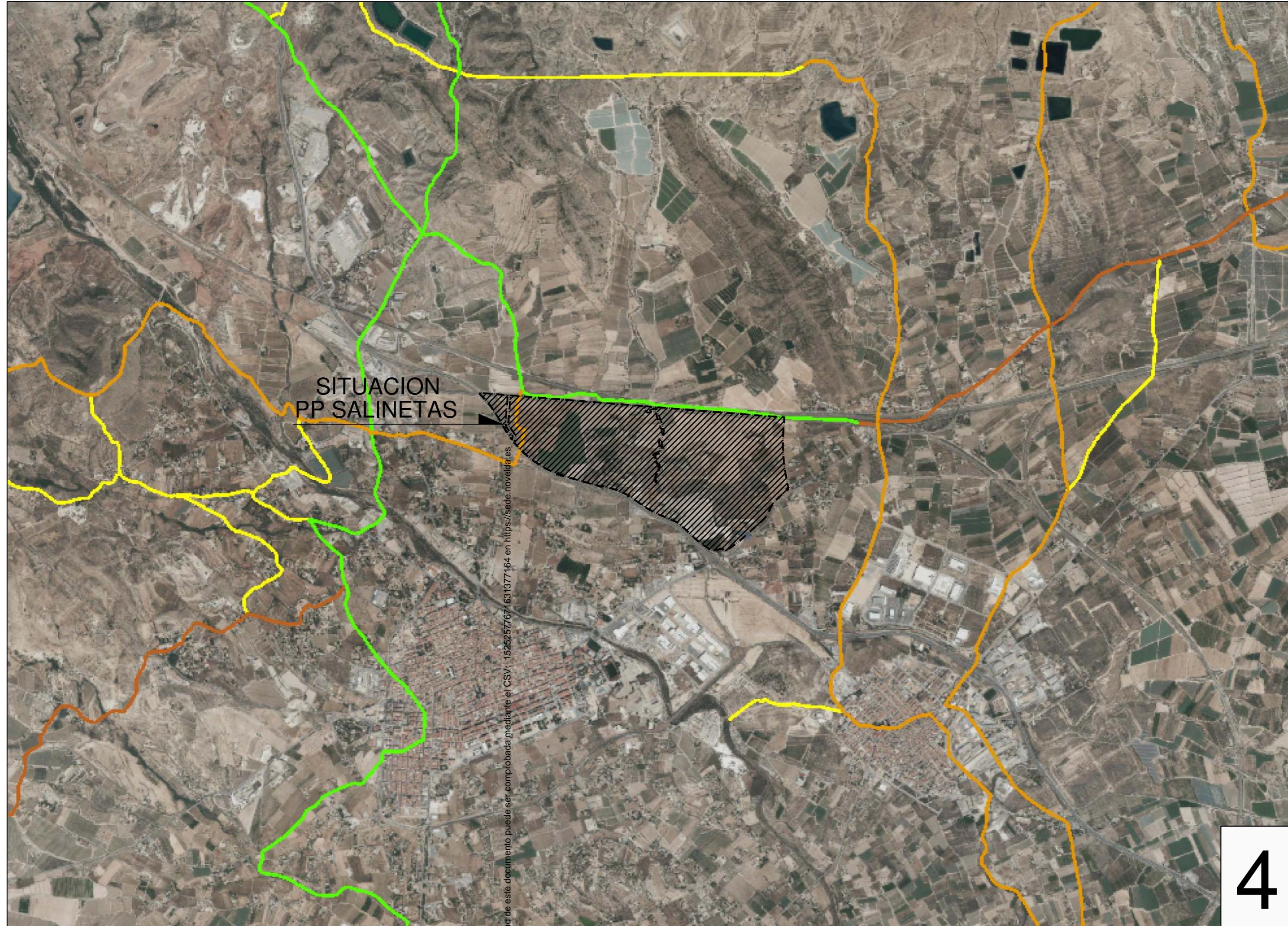
Vulnerabilidad de acuíferos	
Muy baja	
Baja	
Media	
Alta	
Muy alta	

0 50 100 200
ESCALA GRÁFICA



PROYECTO:	MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S. DE NOVELDA		PROMOTOR:
PLANO:	CARTOGRAFÍA TÉMATICA DE LA GENERALITAT VALENCIANA VULNERABILIDAD DE ACUÍFEROS		 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NOVELDA
EQUIPO REDACTOR:	GESTIÓN DEL TERRITORIO Urbanismo, Actividades y Disciplina	Elaborado por: ABEL AVENDAÑO PÉREZ	Aprobado por:
		FECHA: AGOSTO-2024	Sustituye a:
		CÓDIGO EXPEDIENTE: 2022/0796S	ESCALA: 1/50.000

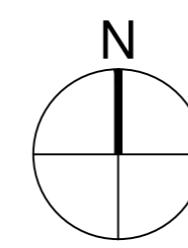
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. ABEL AVENDAÑO PÉREZ. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL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



4

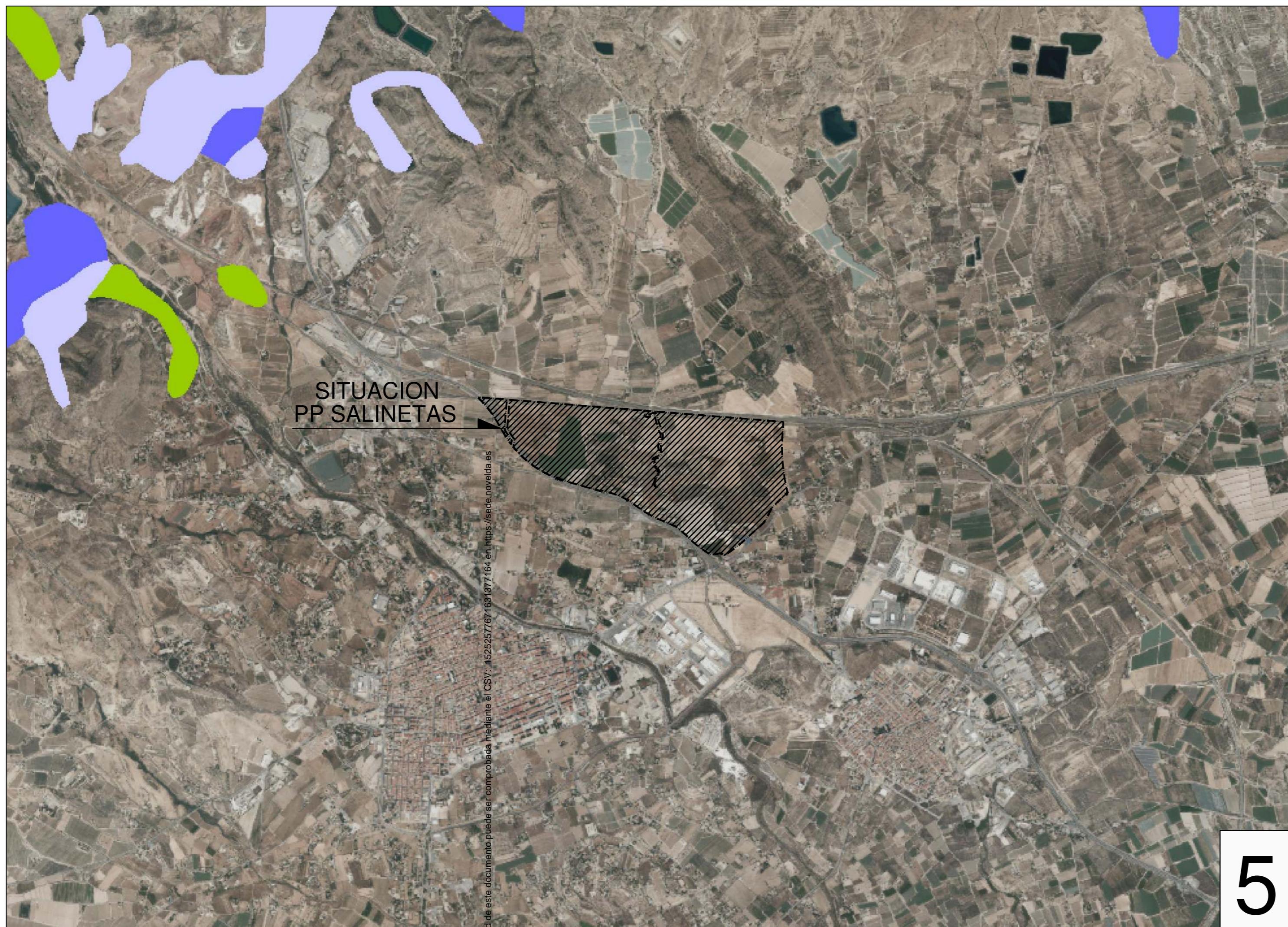
0 50 100 200
ESCALA GRÁFICA

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 1526257767/631377164 en https://sedenovelda.es



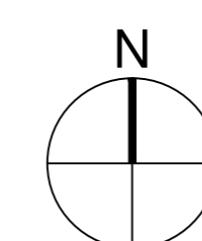
PROYECTO:		PROMOTOR:
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S. DE NOVELDA		
PLANO:	SITUACION:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NOVELDA
CARTOGRAFÍA TÉMATICA DE LA GENERALITAT VALENCIANA VIAS PECUARIAS	SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S. DE NOVELDA	
EQUIPO REDACTOR:	GESTIÓN DEL TERRITORIO	PLANO N°:
	Urbanismo, Actividades y Disciplina	1.4.4
ABEL AVENDAÑO PÉREZ ARQUITECTO MUNICIPAL, FICHA: ATD. NOVELDA ARQUITECTO COLEGADO N°: 6.186	Elaborado por: ABEL AVENDAÑO PÉREZ	Aprobado por:
	FECHA: AGOSTO-2024	Sustituye a:
	Excmo. Ayuntamiento de Novelda	CÓDIGO EXPEDIENTE: 2022/0796S
		Sustituye por:
		ESCALA: 1/50.000

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.



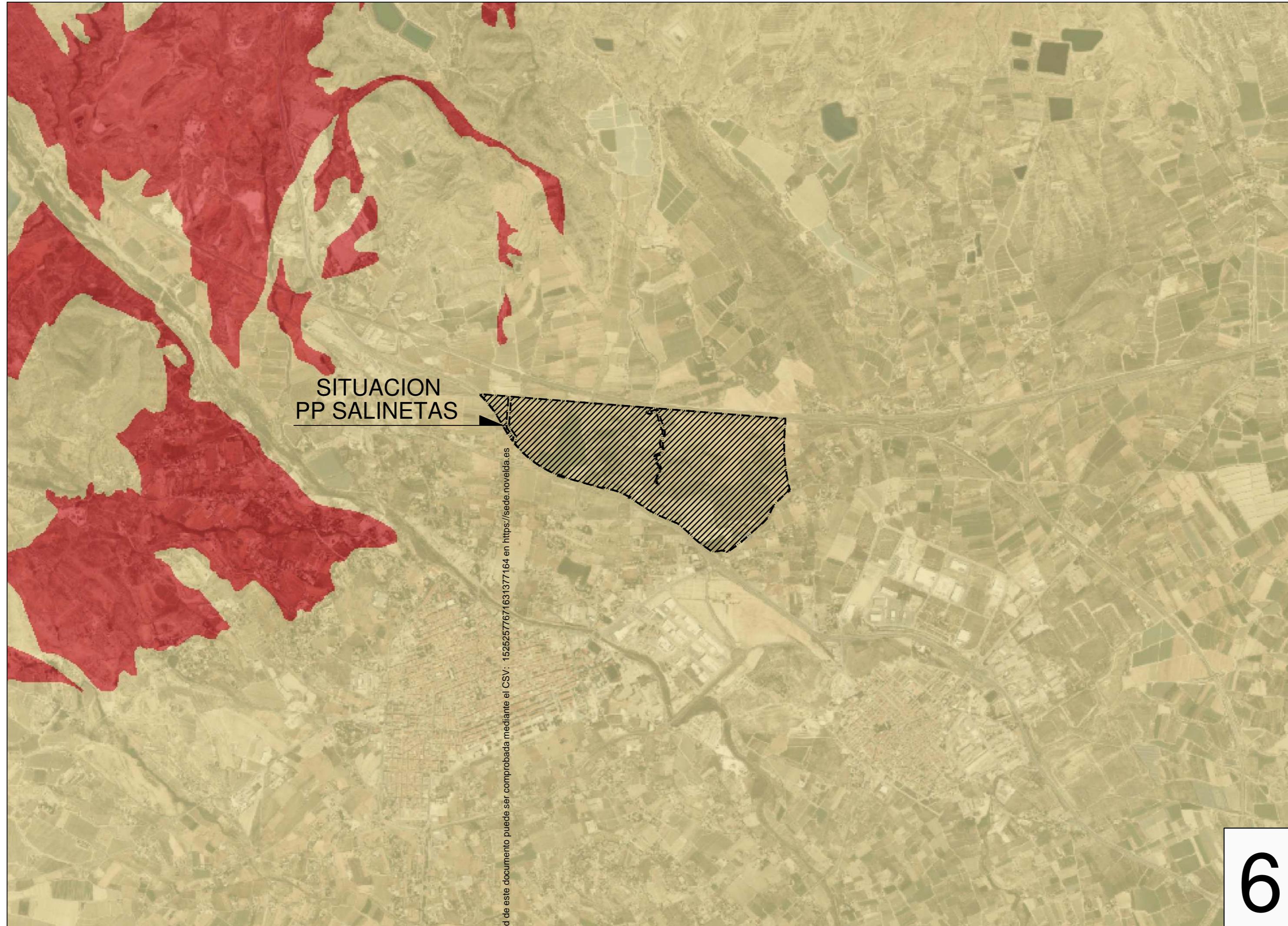
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 1525257761631377164 en <https://sedenovelda.es>

0 50 100 200
ESCALA GRÁFICA



PROYECTO: MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S. DE NOVELDA		PROMOTOR:
PLANO: CARTOGRAFÍA TÉMATICA DE LA GENERALITAT VALENCIANA RIESGO DE DESLIZAMIENTO Y DESPRENDIMIENTO	SITUACION: SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S. DE NOVELDA	
EQUIPO REDACTOR: ABEL AVENDAÑO PÉREZ ARQUITECTO MUNICIPAL, D.C.D., A.T.O. NOVELDA ARQUITECTO COLEGIADO N°: 6.186	GESTIÓN DEL TERRITORIO Urbanismo, Actividades y Disciplina	Elaborado por: ABEL AVENDAÑO PÉREZ Aprobado por: Excmo. Ayuntamiento de Novelda
		FECHA: AGOSTO-2024 CÓDIGO EXPEDIENTE: 2022/0796S
		PLANO N°: 1.4.5 ESCALA: 1/50.000

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.

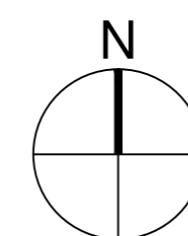


LEYENDA

<u>Accesibilidad de acuíferos</u>		
	Baja	
	Media	
	Alta	

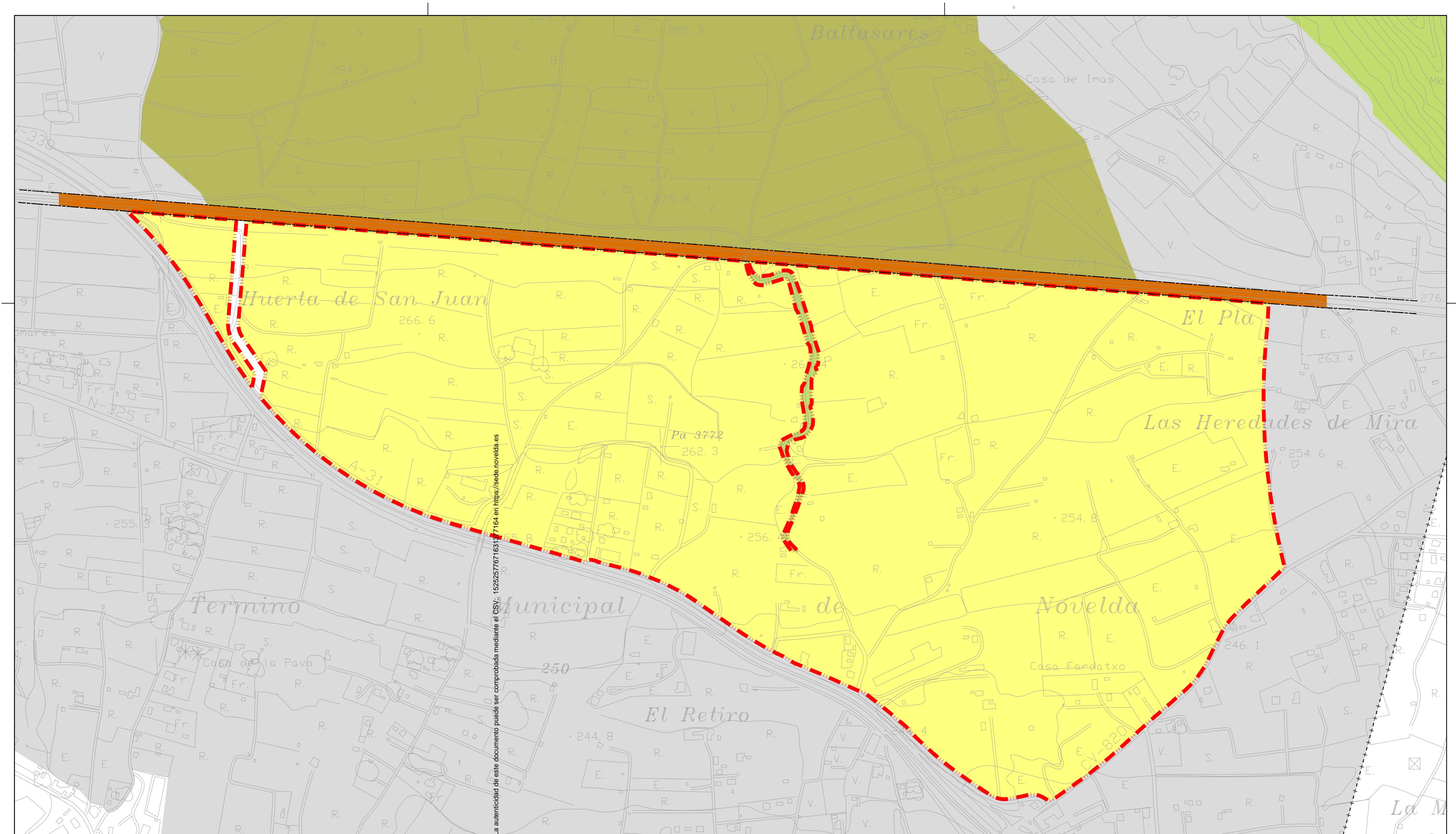
6

0 50 100 200
ESCALA GRÁFICA



PROYECTO:	MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S. DE NOVELDA		PROMOTOR:
PLANO:	CARTOGRAFÍA TÉMATICA DE LA GENERALITAT VALENCIANA ACCESIBILIDAD DE ACUÍFEROS	SITUACION:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NOVELDA
EQUIPO REDACTOR:	GESTIÓN DEL TERRITORIO Urbanismo, Actividades y Disciplina	Elaborado por: ABEL AVENDAÑO PÉREZ	Aprobado por:
		FECHA: AGOSTO-2024	Sustituye a:
		CODIGO EXPEDIENTE: 2022/0796S	ESCALA: 1/50.000
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.			





ÁMBITO SECTORIAL

LÍMITE SERVIDUMBRE FERROVIARIA

SUELO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE COMÚN RÚSTICO

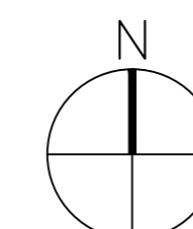
SUELO NO URBANIZABLE COMÚN AGRÍCOLA

SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICO Y FORESTAL

SUELO NO URBANIZABLE SERVIDUMBRE FERROVIARIA

Este documento se ha firmado digitalmente (RD 1671/2009), la autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 152525776163127164 en <https://sedenovelda.es>

0 50 100 200
ESCALA GRÁFICA



PROYECTO:

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA

PROMOTOR:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NOVELDA

PLANO: PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO TRAS LA
APROBACIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR "SALINETAS"

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

EQUIPO REDACTOR:

ABEL AVENDAÑO PÉREZ
ARQUITECTO MUNICIPAL, D.C.D., A.T.O. NOVELDA
ARQUITECTO COLEGIADO N.º: 6.186

GESTIÓN DEL TERRITORIO

Urbanismo,
Actividades y Disciplina

Excmo. Ayuntamiento de Novelda

Elaborado por:

ABEL AVENDAÑO PÉREZ

Aprobado por:

Sustituye a:

PLANO N.º:

1.5

FECHA:

AGOSTO-2024

CÓDIGO EXPEDIENTE:

2022/0796S

ESCALA:

1/5.000

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.

2. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

E. NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. Objeto y Ámbito

Las presentes Normas Urbanísticas regularán de modo particular las condiciones a que deban someterse las nuevas edificaciones y el régimen de usos en el ámbito comprendido en el Plan Parcial "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 de 28 de octubre de 2.008, clasificado como suelo urbanizable de uso industrial, con una superficie de 1.545.601 m². El ámbito del plan parcial es el que viene reflejado en los planos que acompañan a las presentes normas urbanísticas.

En todo lo no dispuesto en ellas, se estará a lo establecido en las N.N.S.S. de Planeamiento de Novelda.

Artículo 2. Normativa Supletoria

Las prescripciones de estas normas deben interpretarse de acuerdo con su contenido y con los fines y objetivos del Plan Parcial del que forman parte, expresados en la memoria y resto de documentación que lo acompaña.

Para los aspectos no regulados específicamente por el presente Plan Parcial, cuya aplicación tendrá carácter prioritario dentro del ámbito del Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Novelda, 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 (en adelante TRLOTUP), en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, así como en su normativa de desarrollo, en las normas sectoriales que resulten de aplicación y en cualquier modificación que las citadas normas pudieran sufrir durante la vigencia del Plan Parcial y fueran aplicables en el desarrollo del mismo.

Asimismo, se atenderá supletoriamente o en cuanto a su materia específica a la normativa que resulte de aplicación en materia de actividades e instalaciones.

Artículo 3. Vigencia, revisión y modificación

Las presentes Normas entrarán en vigor, y serán inmediatamente ejecutivas a todos los efectos, a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria del Plan Parcial con trascipción de sus normas urbanísticas y restantes documentos con eficacia normativa en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante y tiene una vigencia indefinida, en tanto no sean revisadas por una modificación del propio Plan Pardal cuando aparezcan circunstancias que lo aconsejen, o para adaptarlo a un futuro planeamiento superior, o a las futuras modificaciones que puedan afectar al TRLOTUP o normativa urbanística que la sustituya.

Artículo 4. Administración actuante

La administración competente para la tramitación del presente Plan Parcial es el Ayuntamiento de Novelda, sin perjuicio de la participación que en su caso tengan legalmente reconocidas otras administraciones públicas.

Artículo 5. Actos sujetos a Licencia

Estarán sujetos a licencia previa aquellos actos para los que así lo exija la normativa vigente contenida en el Capítulo 2, del Título II de las Normas Subsidiarias de "Intervención en la edificación y uso del suelo". y en todo caso los actos referidos en el artículo 232 del TRLOTUP o norma que la sustituya.

Artículo 6. Documentación

Son documentos integrantes del presente Plan Parcial:

1. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

- A. MEMORIA INFORMATIVA
- B. MEMORIA JUSTIFICATIVA.
- C. PLANOS DE INFORMACIÓN.
- D. ANEXOS.

2. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

- E. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.
- F. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y DE GESTIÓN
- G. PLANOS DE ORDENACIÓN.

El alcance normativo del Plan Parcial del Sector "Salinetas" es el comprendido en los documentos que se citan:

- Las presentes Normas Urbanísticas que establecen la regulación urbanística del sector (ordenanzas particulares de edificación y usos del suelo), incluyendo la normativa general de aplicación recogida en las N.N.S.S.
- Los Planos de Ordenación, en los que se expresa de forma gráfica las determinaciones sustantivas del Plan. Permiten visualizar el resultado final de dicha ordenación en el entorno y su coordinación con la ordenación estructural.

El resto de documentos del Plan Parcial (memoria informativa y justificativa), planos de información e inventario de edificaciones existentes) tiene un carácter complementario de la documentación anteriormente reseñada y carece de eficacia normativa.

En caso de discrepancia entre documentos se otorgará primacía al de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiere una interpretación en sentido contrario.

En caso de discrepancias entre documentos escritos prevalecerá siempre el texto de las Normas Urbanísticas. En caso de duda, imprecisión o contradicción entre los apartados y/o documentos que integran este Plan Parcial, prevalecerá la interpretación que implique mayores espacios públicos o de interés colectivo y menor edificabilidad o aprovechamiento.

Artículo 7. Terminología y Conceptos Básicos

Todos los conceptos y terminología urbanística utilizados en las presentes normas corresponden a los definidos y utilizados en las ordenanzas de las Normas Subsidiarias de Novelda, en el artículo 72 del TRLOTUP y en el Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana, y su sentido e interpretación son por tanto coincidentes.

II. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 8. Delimitación de la Unidad de Ejecución

La totalidad del Sector constituye una única unidad de ejecución a los efectos de su gestión como actuación integrada, extendiéndose el ámbito de la actuación a los terrenos necesarios para conectarla a las redes de servicios existentes y completar la ejecución de determinadas dotaciones públicas incluidas parcialmente en el ámbito del Sector, según lo establecido en el artículo 73.2 del TRLOTUP.

Artículo 9. Desarrollo del Plan Parcial

Se desarrollará por Programa de Actuación Integrada mediante gestión indirecta.

Artículo 10. Cesión Aprovechamiento

De conformidad con lo establecido en el artículo 72.4 g) y 82.1 del TRLOTUP, los propietarios deberán ceder gratuitamente las parcelas edificables correspondientes a la cesión del 10 por ciento de aprovechamiento tipo, libre de cargas y gravámenes.

Artículo 11. Estudios de Detalle

Se podrán redactar Estudios de Detalle con las siguientes finalidades:

- a) Establecer, reajustar y adaptar alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas por el Plan Parcial.
- b) Para resolver y reordenar volúmenes.
- c) Completar la red de comunicaciones definida con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

- d) En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes, el estudio de detalle podrá crear los nuevos viales o suelos dotacional que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres.
- e) Los estudios de detalle no pueden trasvasar edificabilidades asignadas a cada manzana.

El ámbito del Estudio de Detalle deberá coincidir con la manzana completa

Artículo 12. Régimen fuera de ordenación

- 1.- El régimen jurídico para determinar la eventual situación de fuera de ordenación de las edificaciones existentes será el previsto en la normativa vigente de las N.N.S.S. de Novelda y, subsidiariamente, en el régimen establecido en el TRLOTUP.
- 2.- Las edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de este Plan Parcial (y respecto de las cuales haya caducado la acción para exigir el restablecimiento de la legalidad urbanística en el caso de que hubieran sido construidas cometiendo infracción urbanística) cuya disconformidad con la normativa del presente Plan Parcial sea la correspondiente al incumplimiento de los parámetros de los retranqueos establecidos en las presentes normas, para cada uno de las subzonas de ordenación, no se considerarán en régimen de fuera de ordenación sino de mera disconformidad con el planeamiento vigente. Dicho régimen conlleva que, en dichas edificaciones, se puedan admitir obras de reforma y de mejora y cambios objetivos de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento. La nueva edificación deberá adaptarse al perímetro de “retranqueos” antes citado.

Artículo 13. Proyecto de Urbanización

- 1.- Para la realización material de las obras previstas en este Plan Parcial, se redactará el pertinente proyecto de urbanización, cuyo contenido se ajustará a lo establecido en los artículos 182 y 183 del TRLOTUP y demás legislación que resulte de aplicación.
- 2.- Asimismo se justificará el cumplimiento de la normativa vigente en lo referente a accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, en especial el Decreto 65/2019, de 26 de abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos.

Artículo 14. Condiciones Técnicas de las Obras en Relación con la A-31

- 1.- Las zonas de protección del viario de la autovía A-31, quedan establecidas a las siguientes distancias de la arista exterior de la explanación (AEE) del tronco de la carretera, ramales y glorietas:
 - a) Zona de dominio público: 8 m
 - b) Zona de servidumbre: 25 m
 - c) Zona de afección: 100 m

2.- La zona de limitación a la edificabilidad queda establecida, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de Carreteras:

- 50 metros medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima (tronco de la autovía A-31, artículo 33.4).

3.- En la zona de limitación a la edificabilidad de la autovía A-31 queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, inclusive las que se desarrollen en el subsuelo o cambio de uso.

4.- Toda edificación o instalación existente en dicha zona de limitación a la edificabilidad quedará en situación de fuera de ordenación.

5.- Para la ejecución de las obras contenidas dentro de las zonas de uso y defensa de la autovía A-31, deberá obtenerse la necesaria autorización al Proyecto de Urbanización, el cual deberá ser autorizado por la Dirección General de Carreteras, Ministerio de Fomento, previamente a su aprobación y ejecución, en tanto que afecta a las zonas de protección de carreteras estatales.

6.- La regulación de la instalación de rótulos y anuncios en concordancia y cumplimiento del contenido del artículo 37 de la LC, y artículos 88 a 90 del Reglamento General de Carreteras, en el que se impone la prohibición de realizar publicidad visible desde la calzada de la carretera.

7.- La iluminación de las actividades, instalaciones y desarrollos urbanísticos que se establezcan en las proximidades de las carreteras del Estado se diseñarán teniendo en cuenta que no podrá afectar a los usuarios de estas. Asimismo, con respecto a los viales que se proyecten, se deberá estudiar la forma de que el tráfico que circule por los mismos no afecte al de la carretera. Si fuera necesario el proyecto de urbanización incluirá la instalación de pantallas antideslumbrantes. El mantenimiento de estas correrá a cargo del promotor o del titular de la urbanización, y subsidiariamente del Excmo. Ayuntamiento de Novelda.

8.- La instalación de los servicios necesarios (red eléctrica, telecomunicaciones, abastecimiento, saneamiento, riego, gas, etc.), deberán situarse fuera de la zona de limitación a la edificabilidad. En caso de no resultar posible, deberán situarse en la zona de servidumbre.

9.- Las obras de construcción, reparación o conservación de carreteras estatales, tales como ensanche de plataforma o mejoras de trazado, obras de conservación y mantenimiento, acondicionamientos, caminos agrícolas o de servicio, reordenación de accesos, así como también los elementos funcionales de las mismas no estarán sometidas a los actos de control preventivo municipal (artículo 18 LC y 42 RGC).

10.- El proyecto de urbanización definirá en el preceptivo Estudio Hidrológico y de Drenaje las soluciones para el drenaje de manera que no se afecte y/o perjudique al sistema de drenaje de la autovía A-31. En concreto, se deberán contener los siguientes aspectos:

- Se deberá justificar la sección del colector a construir como continuación a la ODT (Obra de drenaje transversal) de la carretera para un caudal máximo correspondiente a un periodo de retorno de 100 años. La estimación a priori del diámetro del colector deberá ser calculada adecuadamente con las características exactas del trazado de la conducción.
- El diseño de la conexión entre la salida de la ODT de la carretera N-325 y el colector de evacuación de las aguas pluviales del sector deberá considerar la comprobación hidráulica conforme el apartado 4.4.4 de la Norma 5.2 IC Drenaje Superficial.

Artículo 15. Condiciones Técnicas de las Obras en Relación con la CV-820

- 1.- Las zonas de protección del viario de la carretera CV-820, quedan establecidas a las siguientes distancias de la arista exterior de la explanación de la carretera, ramales y glorietas:
 - d) Zona de dominio público: 3 m
 - e) Zona de protección: 18 m
- 2.- La zona de limitación a la edificabilidad queda establecida, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana:
 - 18 metros medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima (tronco de la carretera CV-820, artículo 33).
- 3.- En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permiten más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la Administración titular de la vía. No se admite en esta zona la nueva construcción de edificación alguna.
- 4.- Para la ejecución de las obras contenidas dentro de las zonas de uso y defensa de la carretera CV-820, deberá obtenerse la necesaria autorización al Proyecto de Urbanización, el cual deberá ser autorizado por la Administración titular de la vía.
- 5.- Fuera de los tramos urbanos de las vías públicas que integran el sistema viario de la Comunidad Valenciana queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar que sea visible desde la zona de dominio público, y en general cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma.

III. ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**Artículo 16. Clasificación del Suelo**

Los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial constituyen suelo urbanizable pormenorizado, a desarrollar mediante el correspondiente Programa de Actuación Integrada, que programará la ejecución correspondiente proyecto de urbanización para que adquieran la condición de suelo urbano, y de solares, en su caso, con la implantación de los servicios urbanísticos necesarios.

Artículo 17. Calificación Urbanística del Suelo

- 1.- La calificación del suelo ordenado por el Plan Parcial, según los usos admisibles y sin perjuicio de las compatibilidades y tipologías admitidas es la siguiente: industrial-logístico y terciario (al menos con un porcentaje del 5 % de la total edificabilidad del sector) y dotacional público (red viaria, zonas verdes y equipamientos).
- 2.- En el Plano de Ordenación O.2 y O.5 se expresa gráficamente la calificación pormenorizada de cada uno de los terrenos incluidos en el ámbito del Sector.
- 3.- El uso característico o global del Sector, es el uso industrial, siendo compatible el terciario (al menos el 5 % de la edificabilidad total del sector se destinará a uso terciario, no pudiendo rebasar el 35 %).

Artículo 18. Limitaciones a la Propiedad

Con carácter general, en los terrenos colindantes con la carretera CV-820 y Autovía A-31, el presente Plan Parcial recoge las limitaciones a la propiedad para el uso y defensa de las carreteras, determinadas por la normativa autonómica estatal de carreteras (Ley 6/1991 y Ley 37/2015).

Artículo 19. Red Secundaria de Reservas de Suelo Dotacional Público

La Red Secundaria está constituida por las áreas expresamente grafiadas con ese título en el Plano de Ordenación O3 "Plano de Dotaciones públicas"

Su régimen jurídico será el que establezca la normativa urbanística y el planeamiento municipal.

Artículo 20. Régimen de Parcelación de los Terrenos

Podrán efectuarse parcelaciones en todo el ámbito del Plan Parcial, con las finalidades previstas en TRLOTUP y reglamentos de desarrollo.

En el presente Plan Parcial se establece un cuadro de superficies con atribución de una concreta edificabilidad a las parcelas resultantes de uso fundamental industrial. El coeficiente de edificabilidad neta que corresponderá a las subparcelas objeto de la parcelación autorizada será proporcional a la que inicialmente corresponda a la finca matriz.

Artículo 21. Reparcelaciones

Se entenderá por reparcelación lo establecido en el Artículo 85 del TRLOTUP, permitiéndose en todo el ámbito del Plan Parcial, siempre y cuando se ajuste a lo dispuesto en el citado texto legal y sus posibles reglamentos de desarrollo,

Artículo 22. Uso y Tipo Pormenorizados

El 35 % del aprovechamiento total de la parcela, destinada a uso industrial, se podrán destinar a uso terciario. Cada uno de ellos deberán cumplir las condiciones derivadas del uso que le fueran de aplicación.

Artículo 23. Aprovechamiento Tipo y Delimitación del Área de Reparto

1.- La delimitación del área de reparto y en consecuencia del aprovechamiento tipo, se ajustará mediante el Proyecto de Reparcelación en función de las mediciones reales que resulten del correspondiente levantamiento topográfico, siendo inicialmente la superficie del área de reparto delimitada del Sector "Salinetas" (ZND-IN 1) de 1.545.601 m², que se corresponden con la superficie computable del Sector.

Superficie Computable:	1.545.601,00	m ² s
Edificabilidad	0,3446	m ² t/m ² s
Aprovechamiento	532.614,13	m ² t

2.- El área de reparto así delimitada, y el aprovechamiento tipo resultante, deberá garantizar que a los propietarios incluidos en la misma les corresponda, en régimen de igualdad, un aprovechamiento subjetivo idéntico o similar, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el plan permite construir sus fincas.

IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 24. División en Zonas

1.- La calificación del suelo ordenado por el Plan Parcial, según los usos admisibles y sin prejuicio de las compatibilidades y tipologías admitidas, se dividen en la siguiente zona:

Zona Industrial Edificación Adosada

- Industrial de Grado 1 (ZND-IN1)
- Industrial de Grado 3 (ZND-IN3)

Zona Industrial Edificación Aislada

- Industrial de Grado 2 (ZND-IN2)

Zona Terciaria Edificación Aislada

- Terciario (ZND-TR)

Zona de dotación pública

- Red Víaria Primaria (P/CV)
- Red Víaria Secundaria (S/CV)
- Espacios libres-Reserva viaria (S/ELRV)
- Aparcamientos (S/CA)
- Zonas Verdes Red Secundaria (S/VJ)
- Equipamiento Infraestructuras (S/QI)
- Equipamiento Dotación Múltiple (S/QM)

2.- En los Planos de Ordenación O2, O3 y O5, se expresa gráficamente la calificación pormenorizada de cada uno de los terrenos incluidos en el ámbito del Sector y en la Memoria Justificativa del presente Plan Parcial se justifica su uso y superficie.

3.- El uso característico o global del Sector, es el uso Industrial, siendo compatible con el terciario, que se especifica en el artículo 29 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 25. Estructura Urbana

1.- La Ordenación Urbanística está definida en el Plano de Ordenación O5.

En este plano aparecen definidos:

- El límite del Sector establecido por la Homologación del sector.
- La estructura general, con el trazado viario y sus conexiones.
- Las áreas edificables privadamente y alineaciones exteriores de parcela.
- La edificabilidad, en metros cuadrados de techo construido, edificables privadamente en cada parcela.
- La red de dotaciones públicas.

2.- Los suelos, en función de su uso y dominio público o privado, se agrupan de la siguiente manera:

DESTINO-SUELO	ZONIFICACION	PARCELA	SUPERFICIES		
			SUP. PARCELA (m2s)	TOTAL PARCIAL (m2s)	
DOTACIONAL PÚBLICO	JARDINES S-VJ	M-3.1/S-VJ1	37.043,00		
		M-4.1/S-VJ2	35.776,00		
		M-7/S-VJ3	19.451,00		
		M-8/S-VJ4	11.173,00		
		M-13/S-VJ5	4.221,00		
		M-14/S-VJ6	5.495,00		
		M-15/S-VJ7	5.766,00		
		M-16/S-VJ8	5.698,00		
		M-17/S-VJ9	5.104,00		
		M-18/S-VJ10	5.315,00		
		M-19/S-VJ11	4.529,00		
		M-23.2/S-VJ12	27.958,00		
		M-24.1/S-VJ13	6.623,00		
		TOTAL		174.152,00	
	EQUIPAMIENTO S/EQ	M-5/S-QM1	78.851,00		
		M-21.2/S-QI1	3.541,00		
		TOTAL		82.392,00	
	ESPACIOS LIBRES RESERVA VIARIA EL-RV	M-2.1/S-ELRV1	14.894,00		
		M-12.2/S-ELRV2	883,00		
		M-20.3/S-ELRV3	23.935,00		
		M-21.3/S-ELRV-4	44.322,00		
		M-23.3/S-ELRV-5	3.714,00		
		M-24.2/S-ELRV-6	2.679,00		
		TOTAL		90.427,00	
	TOTAL DOTACIONAL PÚBLICO NO VIARIO			346.971,00	
	RED VIARIA P/CV + S/CV+CA	M-21.4/P-CV (Reserva A-7)	15.366,00		
		M-1/S-CA1	3.094,00		
		M-2/S-CA2	7.991,00		
		M-12.1/S-CA3	3.187,00		
		M-20.1/S-CA4	2.213,00		
		S/CV+CA	246.603,00		
		TOTAL		278.454,00	
TOTAL DOTACIONAL PÚBLICO				625.425,00	
TOTAL SECTOR "SALINETES"				1.545.601,00	

3.- Las edificabilidades asignadas a cada una de las parcelas lucrativas quedan de la siguiente manera:

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR “SALINETAS” DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA

DESTINO-SUELO	ZONIFICACION	PARCELA	SUPERFICIES		EDIFICABILIDAD		
			SUP. PARCELA (m2s)	TOTAL PARCIAL (m2s)	C. EDIFIC. IND-TER (m2t/m2s)	EDIF. IND-TER (m2t)	TOTAL (m2t)
LUCRATIVO PRIVADO	ZND-INDUSTRIAL GRADO 1 (IN1)	M-3.2/ZND-IN1.1	52.548,00		0,70	36.783,60	
		M-4.2/ZND-IN1.2	46.783,00		0,70	32.748,10	
		M-20.2/ZND-IN1.3	28.438,00		0,70	19.906,60	
		M-21.1/ZND-IN1.4	31.943,00		0,70	22.360,10	
	TOTAL		159.712,00				111.798,40
	ZND-INDUSTRIAL GRADO 2 (IN2)	M-6/ZND-IN2.1	126.406,00		0,55	69.523,30	
		M-9/ZND-IN2.2	175.216,00		0,55	96.368,80	
		M-11/ZND-IN2.4	178.513,00		0,55	98.182,15	
		TOTAL	480.135,00				264.074,25
	ZND-INDUSTRIAL GRADO 3 (IN3)	M-10/ZND-IN3.1	98.344,00		0,55	54.089,20	
		M-22/ZND-IN3.2	128.202,00		0,55	70.511,10	
		TOTAL	226.546,00				124.600,30
	ZND-TERCIARIO (TR)	M-23.1/TR1	53.783,00		0,60	32.141,18	
	TOTAL		53.783,00				32.141,18
TOTAL LUCRATIVO PRIVADO			920.176,00	TOTAL EDIFICABILIDAD PRIVATIVA			532.614,13

V. NORMATIVA PARTICULAR

Artículo 26. Zona de Ordenación: INDUSTRIAL GRADO 1 (Clave ZND-IN1)

1. ÁMBITO

Esta zona de ordenación está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los Planos de calificación del suelo de este Plan Parcial.

2. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA

La zona de industrial Grado 1 se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación a calle, la tipología edificatoria es bloque adosado y el uso global industrial.

3. USOS PORMENORIZADOS

- Uso Dominante: Industrial.
- Usos compatibles: Terciario vinculado al uso dominante y con un límite del 35 % del aprovechamiento total de la parcela y Dotacional.
- Uso Incompatible: Residencial en todas sus modalidades (incluido el residencial turístico), salvo las viviendas destinadas a la residencia de la vigilancia de la industria.

4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

A) Relativos a la manzana y el viario

- Alienaciones de viales: son los que vienen definido en los planos O2, O3, O4 y O5.
- Rasantes: son las que vienen definidas en el Plano de Ordenación O4.

B) Relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable: 1.000 m²
- Frente mínimo de parcela: 20 m
- Círculo inscrito mínimo: 20 m

C) Relativos a la posición

- Distancia mínima a linde con vial público: 5 m
- Distancia mínima al testero: 0 m
- Distancia mínima al resto de lindes: 0 m

D) Relativos a la intensidad:

- Coeficiente de edificabilidad neta: 0,70 m²t/m²s
- Coeficiente de ocupación: 90 %

E) Relativos al volumen:

- Número máximo de plantas: Libre
- Altura máxima de cornisa: 15 m (*)
- Semisótanos: Según lo establecido en las N.N.S.S. de Novelda
- Sótanos: Según lo establecido en las N.N.S.S. de Novelda
- Elementos salientes: Sí, según lo establecido en las N.N.S.S. de Novelda

(*) Excepto para industrias cuya actividad requiera una altura mayor debiendo justificarse la excepción de conformidad con el Ayuntamiento.

Artículo 27. Zona de Ordenación: INDUSTRIAL GRADO 2 (Clave ZND-IN2)1. ÁMBITO

Esta zona de ordenación está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los Planos de calificación del suelo de este Plan Parcial.

2. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA

La zona de industrial Grado 2 se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria es bloque exento y el uso global industrial.

3. USOS PORMENORIZADOS

- Uso Dominante: Industrial.
- Usos compatibles: Terciario vinculado al uso dominante y con un límite del 35 % del aprovechamiento total de la parcela y Dotacional.
- Uso Incompatible: Residencial en todas sus modalidades (incluido el residencial turístico), salvo las viviendas destinadas a la residencia de la vigilancia de la industria.

4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

A) Relativos a la manzana y el vial

- Alienaciones de viales: son los que vienen definidos en los planos O2, O3, O4 y O5.
- Rasantes: son las que vienen definidas en el Plano de Ordenación O4.

B) Relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable: 5.000 m²
- Frente mínimo de parcela: 50 m
- Círculo inscrito mínimo: 50 m

C) Relativos a la posición

- Distancia mínima a linde con vial público: 10 m
- Distancia mínima al testero: 5 m
- Distancia mínima al resto de lindes: 5 m

D) Relativos a la intensidad:

- Coeficiente de edificabilidad neta: 0,55 m²t/m²s
- Coeficiente de ocupación: 70 %

E) Relativos al volumen:

- Número máximo de plantas: Libre
- Altura máxima de cornisa: 18 m (*)
- Semisótanos: Según lo establecido en las N.N.S.S. de Novelda
- Sótanos: Según lo establecido en las N.N.S.S. de Novelda
- Elementos salientes: Sí, según lo establecido en las N.N.S.S. de Novelda

(*) Excepto para industrias cuya actividad requiera una altura mayor debiendo justificarse la excepción de conformidad con el Ayuntamiento.

Artículo 28. Zona de Ordenación: INDUSTRIAL GRADO 3 (Clave ZND-IN3)1. ÁMBITO

Esta zona de ordenación está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los Planos de calificación del suelo de este Plan Parcial.

2. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA

La zona de industrial Grado 3 se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación a calle, la tipología edificatoria es bloque adosado y el uso global industrial.

3. USOS PORMENORIZADOS

- Uso Dominante: Industrial
- Usos compatibles: Terciario vinculado al uso dominante y con un límite del 35 % del aprovechamiento total de la parcela y Dotacional.
- Uso Incompatible: Residencial en todas sus modalidades (incluido el residencial turístico), salvo las viviendas destinadas a la residencia de la vigilancia de la industria.

4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

A) Relativos a la manzana y el vial

- Alienaciones de viales: son los que vienen definido en los planos O2, O3, O4 y O5.
- Rasantes: son las que vienen definidas en el Plano de Ordenación O4.

B) Relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable: 3.000 m²
- Frente mínimo de parcela: 35 m
- Círculo inscrito mínimo: 35 m

C) Relativos a la posición

- Distancia mínima a linde con vial público: 10 m
- Distancia mínima al testero: 0 m
- Distancia mínima al resto de lindes: 0 m

D) Relativos a la intensidad:

- Coeficiente de edificabilidad neta: 0,55 m²t/m²s
- Coeficiente de ocupación: 90 %

E) Relativos al volumen:

- Número máximo de plantas: Libre
- Altura máxima de cornisa: 18 m (*)
- Semisótanos: Según lo establecido en las N.N.S.S. de Novelda
- Sótanos: Según lo establecido en las N.N.S.S. de Novelda
- Elementos salientes: Sí, según lo establecido en las N.N.S.S. de Novelda

(*) Excepto para industrias cuya actividad requiera una altura mayor debiendo justificarse la excepción de conformidad con el Ayuntamiento.

Artículo 29. Zona de Ordenación: TERCARIO (Clave ZND-TR)**1. ÁMBITO**

Esta zona de ordenación está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los Planos de calificación del suelo de este Plan Parcial.

2. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA

La zona de terciario se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria es bloque exento y el uso global es terciario.

3. USOS PORMENORIZADOS

- Uso Dominante: Terciario
- Usos compatibles: Dotacional
- Uso Incompatible: Residencial en todas sus modalidades (incluido el residencial turístico), salvo las viviendas destinadas a la residencia de la vigilancia de la actividad.

4 PARÁMETROS URBANÍSTICOS

A) Relativos a la manzana y el vial

- Alienaciones de viales: son los que vienen definido en los planos O2, O3, O4 y O5.
- Rasantes: son las que vienen definidas en el Plano de Ordenación O4.

B) Relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable: La resultante de la ordenación aprobada. Se podrán dividir en parcelas de menor tamaño previa redacción de Estudio de Detalle.
- Frente mínimo de parcela: La resultante de la ordenación aprobada. En aplicación del Estudio de Detalle, la resultante de dicho estudio.

C) Relativos a la posición

- Distancia mínima a linde con vial público: 25 m
- Distancia mínima al testero: 25 m
- Distancia mínima al resto de lindes: 25 m

D) Relativos a la intensidad:

- Coeficiente de edificabilidad neta: 0,60 m²t/m²s
- Coeficiente de ocupación: 50 %

E) Relativos al volumen:

- Número máximo de plantas: libre, en cumplimiento con la normativa de aplicación a la edificación.
- Altura máxima de cornisa: 15 m.
- Semisótanos: Según lo establecido en las N.N.S.S. de Novelda
- Sótanos: Según lo establecido en las N.N.S.S. de Novelda
- Elementos salientes: Sí, según lo establecido en las N.N.S.S. de Novelda.

Artículo 30. Agrupaciones Industriales

Se permiten las agrupaciones industriales en los términos previstos en el art. 44.5 de las N.N.S.S. de Novelda.

Artículo 31. Dotación de aparcamiento en parcela privada

Se estará a lo dispuesto en las N.N.S.S. de planeamiento de Novelda, en función de la actividad que se implante en la parcela, así como al resto de la normativa urbanística.

Artículo 32. Cerramiento de parcela

- 1.- El vallado, en caso de existir, se emplazará en los linderos y en la alineación exterior de la parcela.
- 2.- Podrán retranquearse de las alineaciones a fin de conseguir una mejor relación de la edificación con los espacios públicos, debiéndose en estos casos tratar el espacio privado que se incorpore materialmente al espacio público en congruencia con éste, aunque su mantenimiento correrá a cargo del propietario.
- 3.- El vallado se realizará con cerca vegetal o perfiles metálicos con una altura máxima de 2,20 m, pudiendo disponer de zócalo de altura no superior a 1,20 m. El diseño y ejecución de las cercas armonizará con el de las edificaciones de la propia parcela.

Artículo 33. Condiciones higiénico-sanitarias

- 1.- Las condiciones higiénico-sanitarias que deberán cumplir las edificaciones se adecuarán a la normativa técnica vigente en el momento de solicitarse la licencia de edificación, atendiendo al uso solicitado.
- 2.- Las edificaciones e instalaciones deberán cumplir con lo establecido en las ordenanzas municipales de ruidos y vibraciones; contaminación lumínica; contaminación atmosférica y de vertidos, así como cualquier otra que resulta de aplicación.

VI. NORMATIVA PARTICULAR DE LAS DOTACIONES**Artículo 34. Red Vial**

- 1.- Corresponde esta subzona las áreas que se grafían en los Planos de Ordenación como "RVP" Red Vial Primera y "RVS" Red Vial Secundaria. La Red Vial Secundaria, se desarrollará a través de un Proyecto de Urbanización, redactado a tal efecto.
- 2.- Conforman la red vial urbana 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 el Anexo IV del TRLOTUP. 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.
- 3.- El diseño de la red vial no incluida en los catálogos de carreteras se ajustará a las condiciones técnicas definida en la normativa aplicable en esta materia.
- 4.- El diseño de la red vial no incluida en los catálogos de carreteras se ajustará a las condiciones funcionales establecidas en el Anexo IV del TRLOTUP, además de las que resulten exigibles por la normativa sectorial en movilidad y accesibilidad al medio urbano.
- 5.- Se caracteriza esta subzona por no ser edificable, permitiéndose exclusivamente las construcciones propias del mobiliario urbano y regulación de servicios semafóricos.
- 6.- Los usos admitidos son calzadas (tránsito rodado), aceras y paseos (tránsito peatonal).

7.- Las dimensiones de la red viaria propuesta permiten la previsión de XXX plazas de aparcamiento de turismos, cuyas dimensiones cumplen lo exigido en el Anexo IV del TRLOTUP.

8.- Las plazas de aparcamiento tendrán las dimensiones mínimas siguientes:

- Aparcamiento en cordón: 2,20 x 4,50 m
- Aparcamiento en batería: 2,40 x 4,50 m

Artículo 35. Zonas Verdes (S/VJ)

1.- Corresponde esta subzona a las áreas que en el Plano de Ordenación se grafían con las letras “SVJ”.

2.- El uso global o dominante de esta zona es el Dotacional de Zonas Verdes. Dicho uso comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, desarrollado en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales. Se admite el uso de viarios de distribución e itinerarios mixtos, tanto peatonales y ciclovías como de acceso para mantenimiento y servicio de la propiedad.

3.- Como uso compatible eventual se establece el deportivo – recreativo.

4.- La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar las plantaciones arbóreas que, con arreglo a las condiciones climáticas de la zona, puedan corresponder, evitando la plantación de especies invasoras reguladas en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras y Decreto 213/2009, de 20 de noviembre, del Consell, por el que se aprueban medidas para el control de especies exóticas invasoras en la Comunidad Valenciana.

5.- 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.

Artículo 36. Equipamiento Infraestructuras (S/QI)

1.- Corresponde esta subzona a las áreas que en el Plano de Ordenación se grafían con las letras “SQL”. Dicha parcela se destina como balsa de recogida del agua de escorrentía superficial que recoja el “Barranco del Colegials”. Por la parte más baja de esta parcela se conectará el encauzamiento abierto previsto que evacuará dicha agua a la zona verde indudable.

2.- Las condiciones de edificabilidad de los servicios urbanos se adecuarán a los usos y características singulares, siendo de aplicación en cualquier caso la normativa sectorial correspondiente.

3.- En general, las condiciones de la edificación se adecuarán al uso dotacional de infraestructuras asignado.

- 4.- No se establece un límite de alturas, con la salvedad de las limitaciones derivadas de las servidumbres aéreas. Se permiten los sótanos y los semisótanos siempre y cuando no se destinen a la ocupación permanente de personas.
- 5.- Las alineaciones obligatorias vienen reflejadas en los planos de ordenación. La ocupación de la parcela por la edificación podrá alcanzar el 100%.
- 6.- No es obligatorio el vallado de la parcela dotacional. En caso de que dispusieran de vallado, el cerramiento de la parcela será de forma y dimensiones idénticas al de las parcelas de uso industrial.
- 7.- La cantidad de espacios no ocupados por la edificación dependerá de los cálculos que arroje el Estudio de inundabilidad, que deberán acondicionarse como espacios libres de uso público. En estos espacios libres se permitirá el estacionamiento de vehículos y la existencia de áreas ajardinadas. El 30 %, como mínimo, de esos espacios libres deberá destinarse a espacios ajardinados y arbolados.

Artículo 37. Equipamiento Múltiple (S/QM)

1.- Corresponde esta subzona a las áreas que en el Plano de Ordenación se grafían con las letras “SQM”. Dicha parcela se destina como reserva de suelo dotacional cuyo uso específico se definirá con posterioridad a la gestión del plan., de entre los previstos en las N.N.S.S. de Novelda y en función de las necesidades municipales.

VIII. NORMATIVA DE INFRAESTRUCTURA VERDE Y PASAJE

Artículo 38. Delimitación de la infraestructura Verde municipal en el Sector “Salinetas”

Forman parte de la Infraestructura Verde municipal de Novelda:

- a. Zonas verdes de la red secundaria: SVJ-1, SVJ-2, SVJ-3, SVJ-4, SVJ-5, SVJ-6, SVJ-7, SVJ-8, SVJ-9, SVJ-10, SVJ-11, SVJ-12 y SVJ-13.
- b. Itinerario peatonal (ciclovía) que discurre por el sector y conecta con el carril bici de Novelda.

Artículo 39. Régimen de usos en la Infraestructura Verde municipal en el Sector “Salinetas”

Dado el carácter vertebrador e integrador de la infraestructura verde municipal, con carácter general, no se permiten edificaciones que degraden o alteren el carácter de transición de las zonas verdes del sector con los paisajes agrarios circundantes, ni la conexión que supone el itinerario peatonal (ciclovía) que conecta el sector con la red de carril bici de Novelda, o supongan un menoscabo de su calidad visual.

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR “SALINETAS” DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA

2. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

F) FICHAS URBANÍSTICAS DE SUBZONA

F) FICHAS URBANÍSTICAS DE SUBZONA

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR “SALINETAS” DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA

2. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

F) FICHAS URBANÍSTICAS DE SUBZONA

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		CÓDIGO
INDUSTRIAL ADOSADO GRADO 1		ZND-IN-1
MUNICIPIO: NOVELDA		PLAN: PARCIAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
ALIENACIÓN A CALLE	BLOQUE ADOSADO	INDUSTRIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
INDUSTRIAL	TERCIARIO VINCULADO AL USO DOMINANTE Y CON UN LÍMITE DEL 35 % DEL APROVECHAMIENTO TOTAL DE LA PARCELA Y DOTACIONAL.	RESIDENCIAL EN TODAS SUS MODALIDADES (salvo las viviendas destinadas a la residencia de la vigilancia de la actividad).

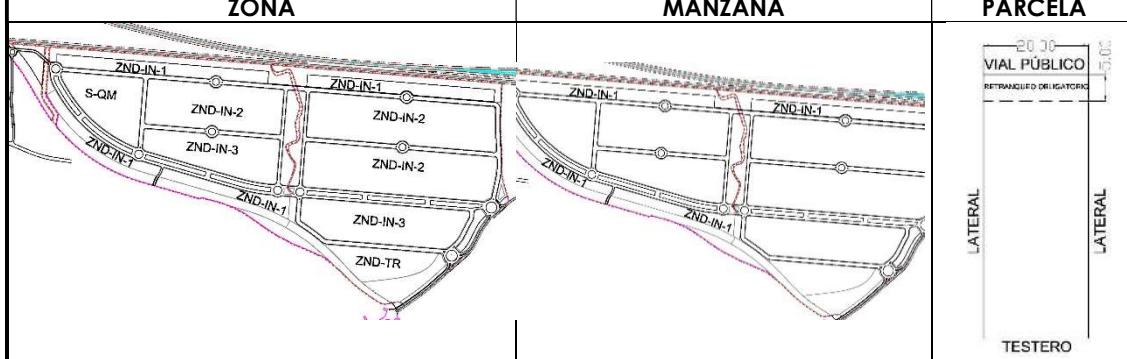
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	1.000 m ²	Distancia mínima al linde con el vial público	5 m
Frente mínimo de parcela	20 m	Distancia mínima al testero (**)	-
Círculo inscrito mínimo	20 m	Distancia mínima al resto de lindes	-
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad	0,70 m ² t/m ² s	Número máximo de plantas	3 plantas
Ocupación	90 %	Altura máxima de cornisa	15 m (***)
		Semisótanos	(*)
		Sótanos	(*)
		Elementos salientes	(*)

(*) Su regulación será la establecida en las Normas Urbanística de las N.N.S.S. de Planeamiento de Novelda

(**) Fachadas en esquina no tienen testero.

(***) Excepto para industrias cuya actividad requiera una altura mayor debiendo justificarse la excepción de conformidad con el Ayuntamiento.

OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos: Se regula en el artículo 31 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.	

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA

2. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

F) FICHAS URBANÍSTICAS DE SUBZONA

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		CÓDIGO
INDUSTRIAL ADOSADO GRADO 2		ZND-IN-2
MUNICIPIO: NOVELDA		PLAN: PARCIAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	INDUSTRIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
INDUSTRIAL	TERCIARIO VINCULADO AL USO DOMINANTE Y CON UN LÍMITE DEL 35% DEL APROVECHAMIENTO TOTAL DE LA PARCELA Y DOTACIONAL.	RESIDENCIAL EN TODAS SUS MODALIDADES (salvo las viviendas destinadas a la residencia de la vigilancia de la actividad).

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	5.000 m ²	Distancia mínima al linde con el vial público	10 m
Frente mínimo de parcela	50 m	Distancia mínima al testero (**)	5 m
Círculo inscrito mínimo	20 m	Distancia mínima al resto de lindes	5 m
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad	0,55 m ² t/m ² s	Número máximo de plantas	libre
Ocupación	70 %	Altura máxima de cornisa	18 m (***)
		Semisótanos	(*)
		Sótanos	(*)
		Elementos salientes	(*)

(*) Su regulación será la establecida en las Normas Urbanística de las N.N.S.S. de Planeamiento de Novelda

(**) Fachadas en esquina no tienen testero.

(***) Excepto para industrias cuya actividad requiera una altura mayor debiendo justificarse la excepción de conformidad con el Ayuntamiento.

OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos: Se regula en el artículo 31 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.	

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA

2. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

F) FICHAS URBANÍSTICAS DE SUBZONA

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		CÓDIGO
INDUSTRIAL ADOSADO GRADO 3		ZND-IN-3
MUNICIPIO: NOVELDA		PLAN: PARCIAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
ALIENACIÓN A CALLE	BLOQUE ADOSADO	INDUSTRIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
INDUSTRIAL	TERCIARIO VINCULADO AL USO DOMINANTE Y CON UN LÍMITE DEL 35% DEL APROVECHAMIENTO TOTAL DE LA PARCELA Y DOTACIONAL	RESIDENCIAL EN TODAS SUS MODALIDADES (salvo las viviendas destinadas a la residencia de la vigilancia de la actividad).

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	3.000 m ²	Distancia mínima al linde con el vial público	10 m
Frente mínimo de parcela	35 m	Distancia mínima al testero (**)	-
Círculo inscrito mínimo	35 m	Distancia mínima al resto de lindes	-
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad	0,55 m ² t/m ² s	Número máximo de plantas	libre
Ocupación	90 %	Altura máxima de cornisa	18 m (***)
		Semisótanos	(*)
		Sótanos	(*)
		Elementos salientes	(*)

(*) Su regulación será la establecida en las Normas Urbanística de las N.N.S.S. de Planeamiento de Novelda

(**) Fachadas en esquina no tienen testero.

(***) Excepto para industrias cuya actividad requiera una altura mayor debiendo justificarse la excepción de conformidad con el Ayuntamiento

OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos: Se regula en el artículo 31 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.	

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA

2. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

F) FICHAS URBANÍSTICAS DE SUBZONA

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		CÓDIGO
TERCIARIO		ZND-TR
MUNICIPIO: NOVELDA		PLAN: PARCIAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	INDUSTRIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
TERCIARIO	DOTACIONAL	RESIDENCIAL EN TODAS SUS MODALIDADES (salvo las viviendas destinadas a la residencia de la vigilancia de la actividad).

PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN
Parcela mínima	(*)	Distancia mínima al linde con el vial público 25 m
Frente mínimo de parcela	(**)	Distancia mínima al testero (****) 25 m
Círculo inscrito mínimo	(**)	Distancia mínima al resto de lindes 25 m
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA
Coeficiente de edificabilidad	0,5976 m ² t/m ² s	Número máximo de plantas (*****)
Ocupación	50 %	Altura máxima de cornisa 18 m (*****)
		Semisótanos (***)
		Sótanos (***)
		Elementos salientes (***)

(*) La resultante de la ordenación aprobada. Se podrá dividir en parcelas de menor tamaño previa redacción de ED.

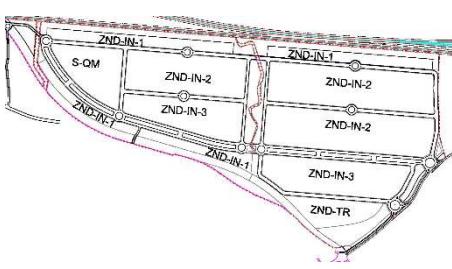
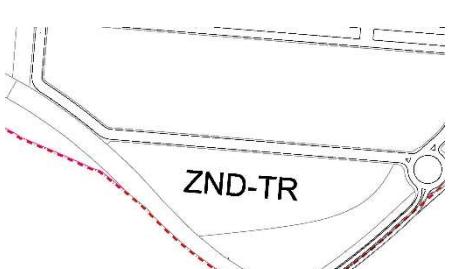
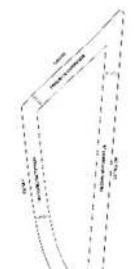
(**) La resultante de la ordenación aprobada. En aplicación del Estudio de Detalle, la resultante de dicho estudio.

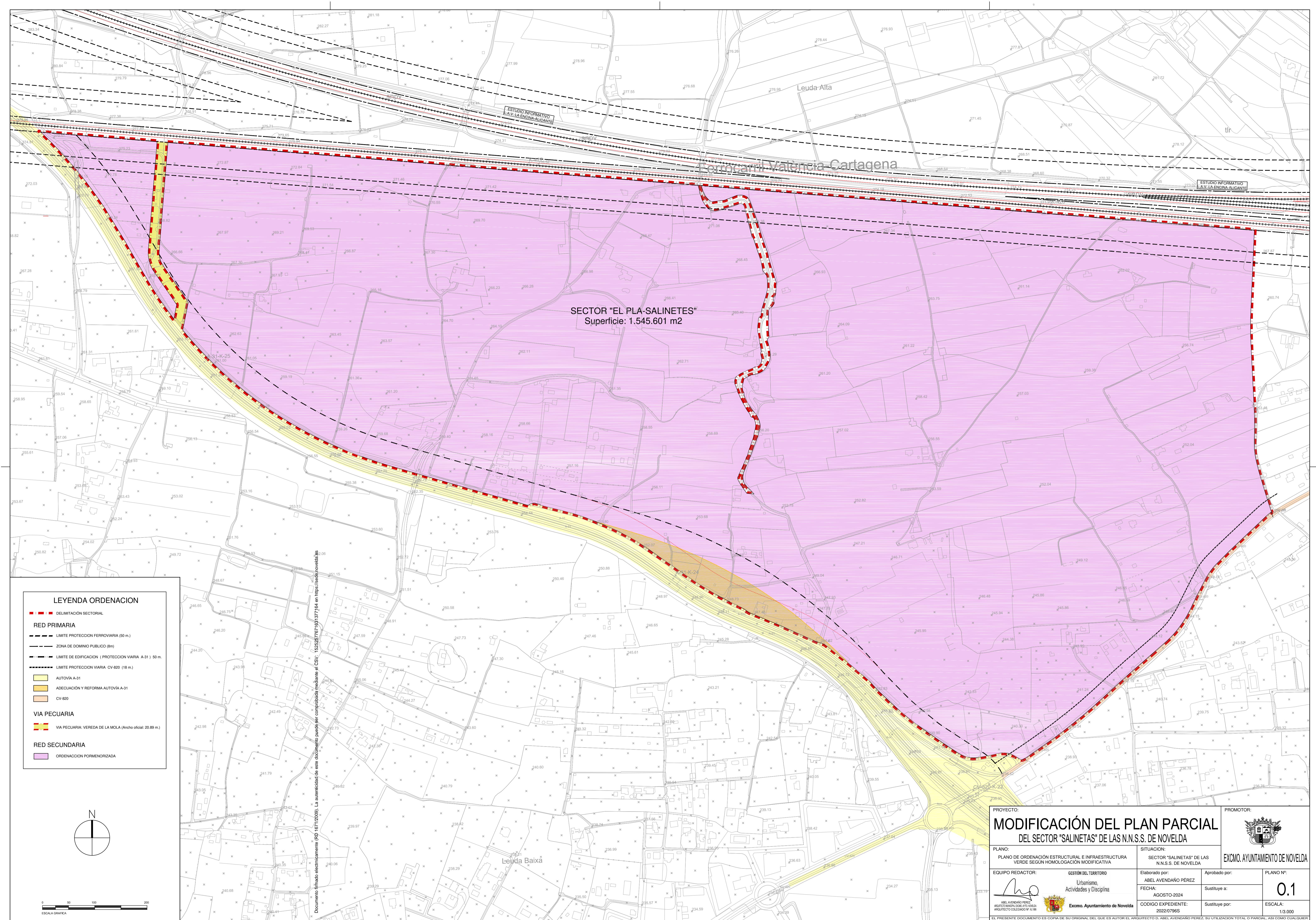
(***) Su regulación será la establecida en las Normas Urbanística de las N.N.S.S. de Planeamiento de Novelda.

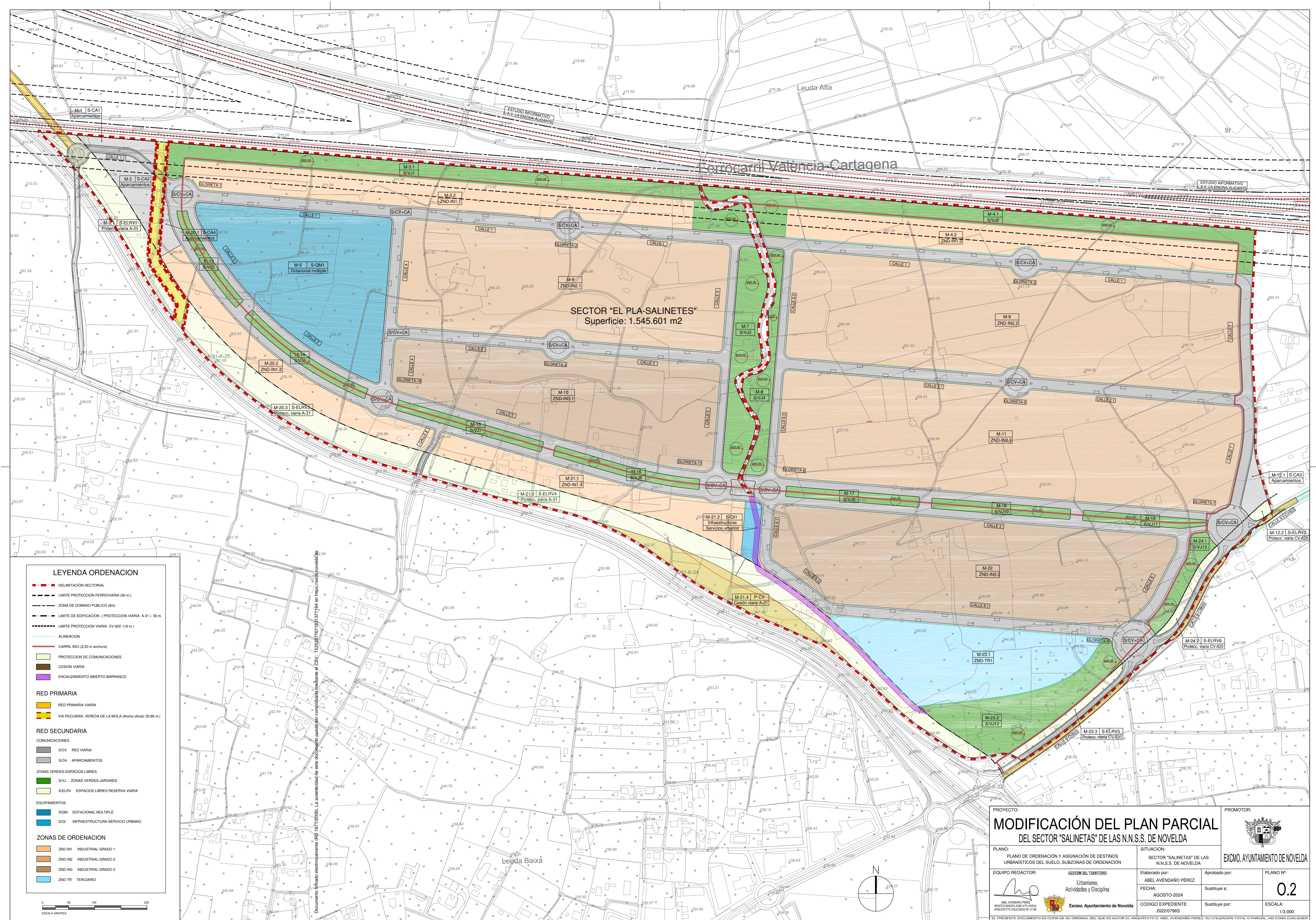
(****) Fachadas en esquina no tienen testero.

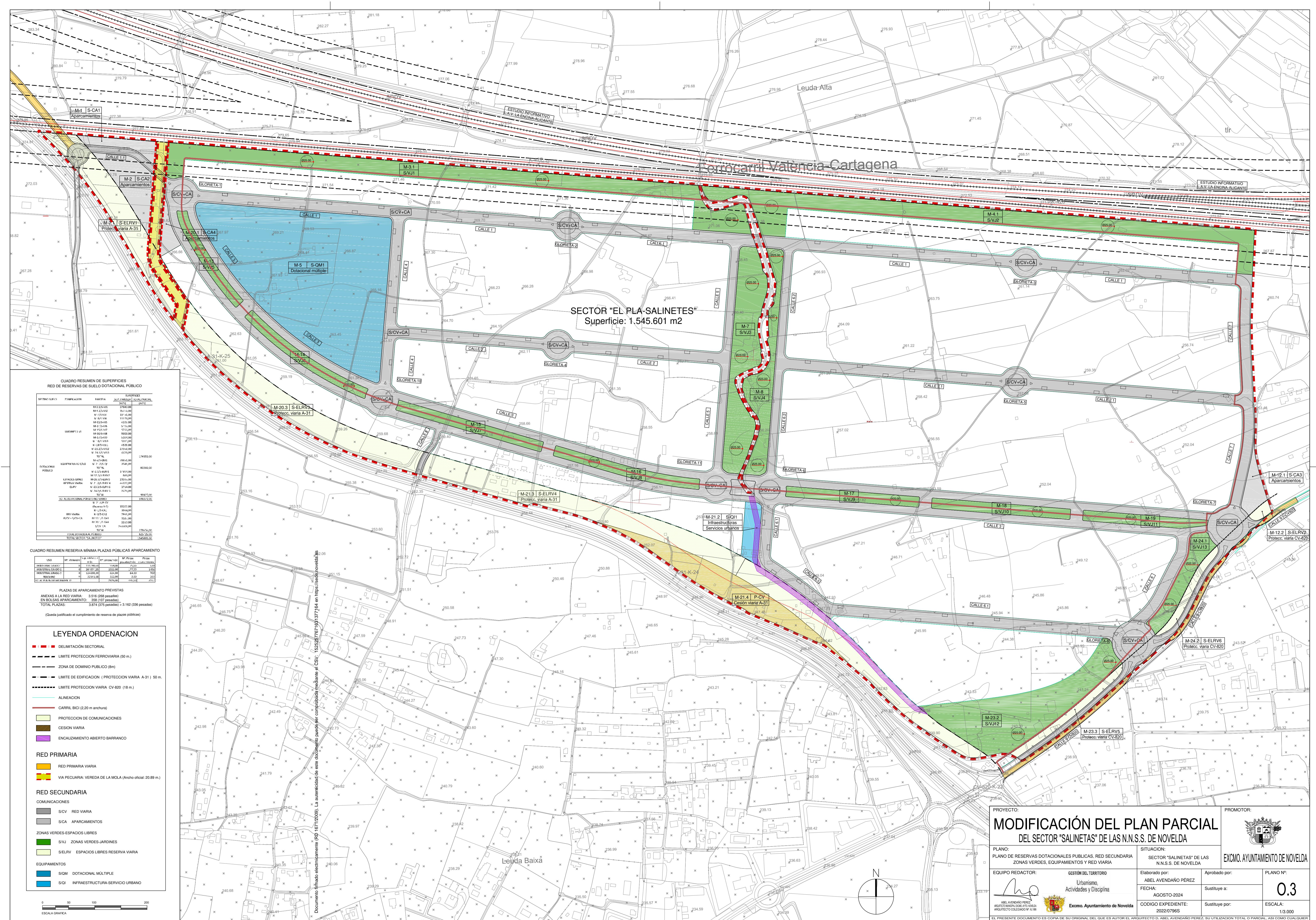
(*****) En cumplimiento con la normativa de aplicación a la edificación.

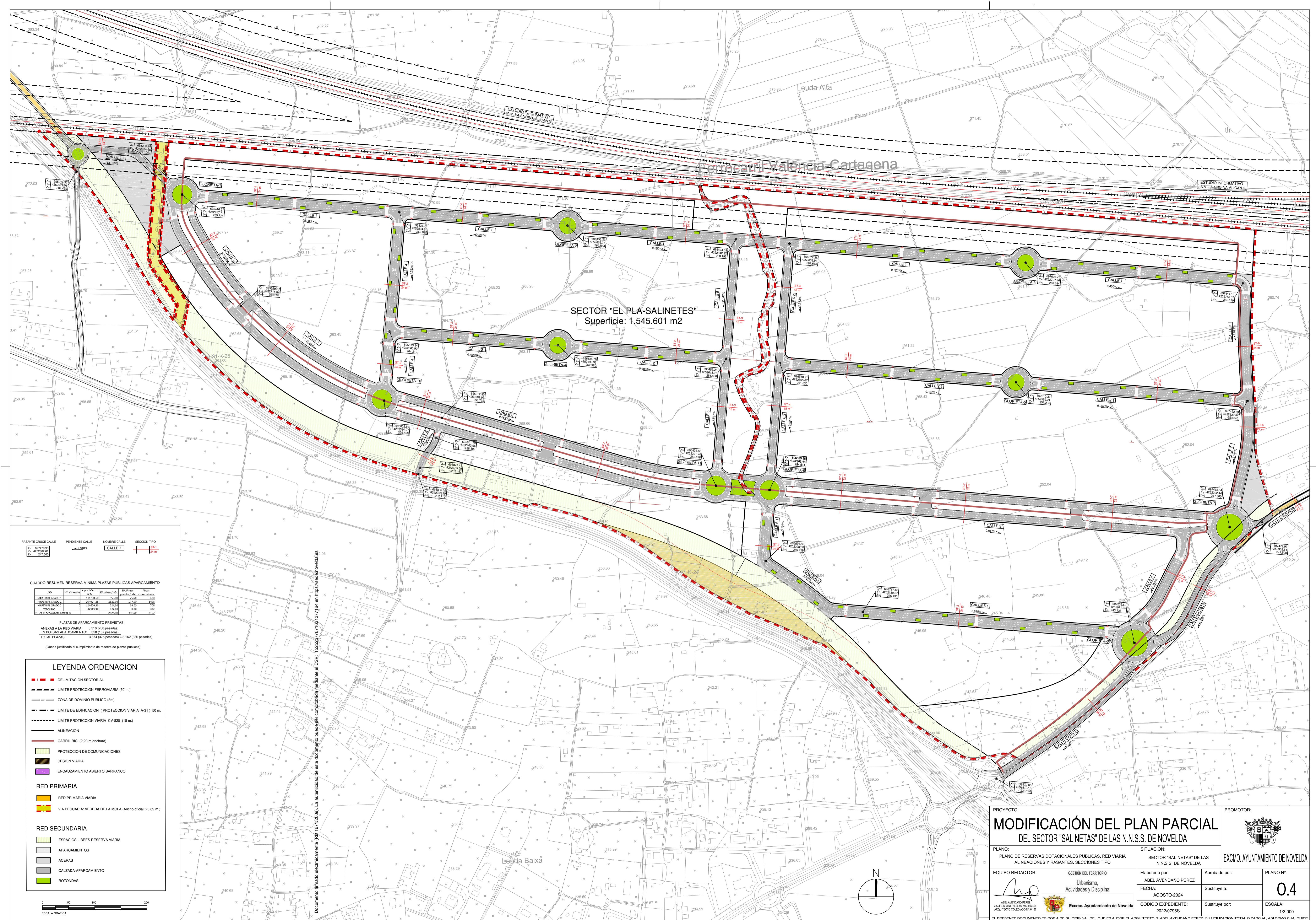
(******) Excepto para industrias cuya actividad requiera una altura mayor debiendo justificarse la excepción de conformidad con el Ayuntamiento.

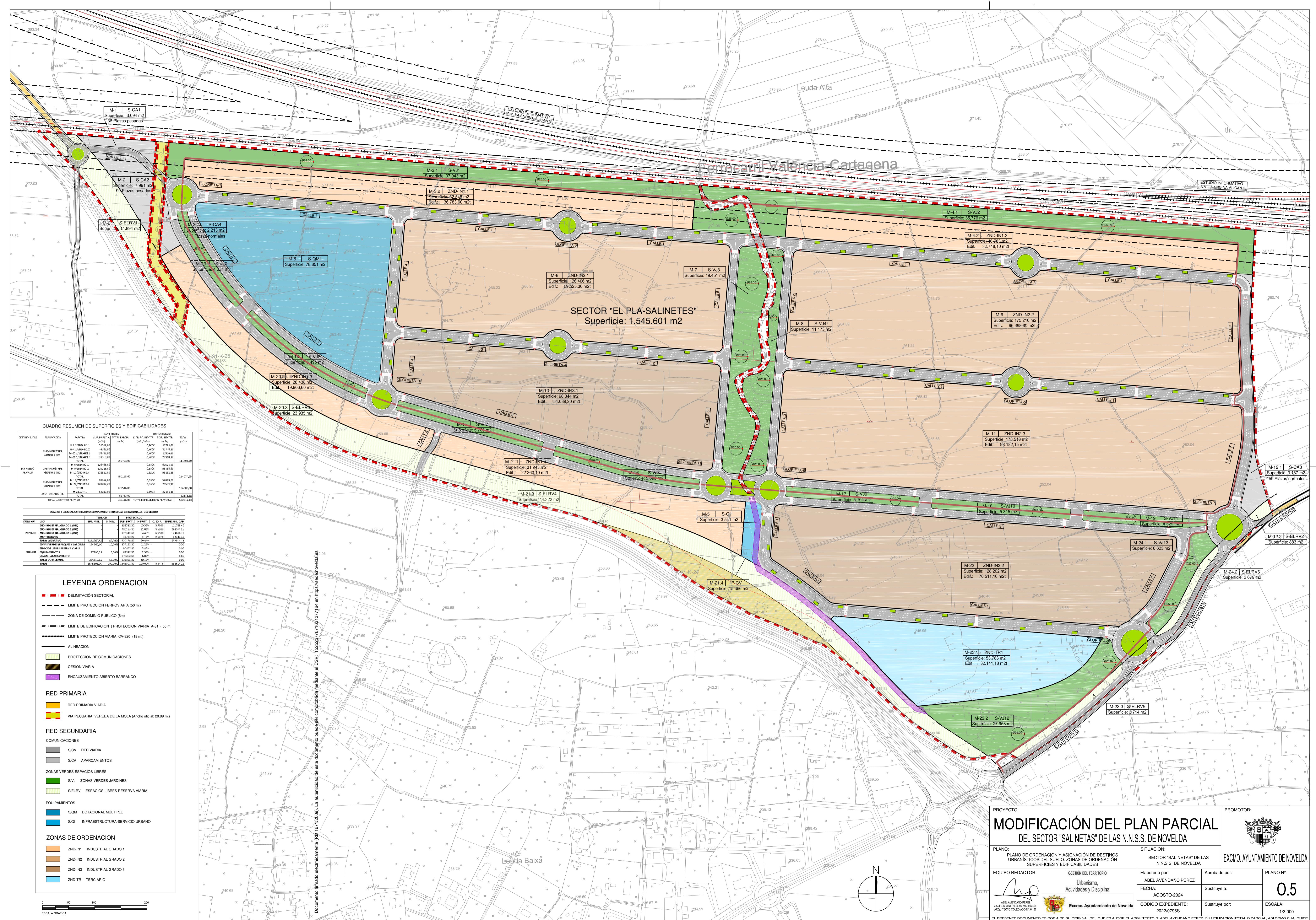
OTRAS CONDICIONES		
Dotación de aparcamientos: Se regula en el artículo 31 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

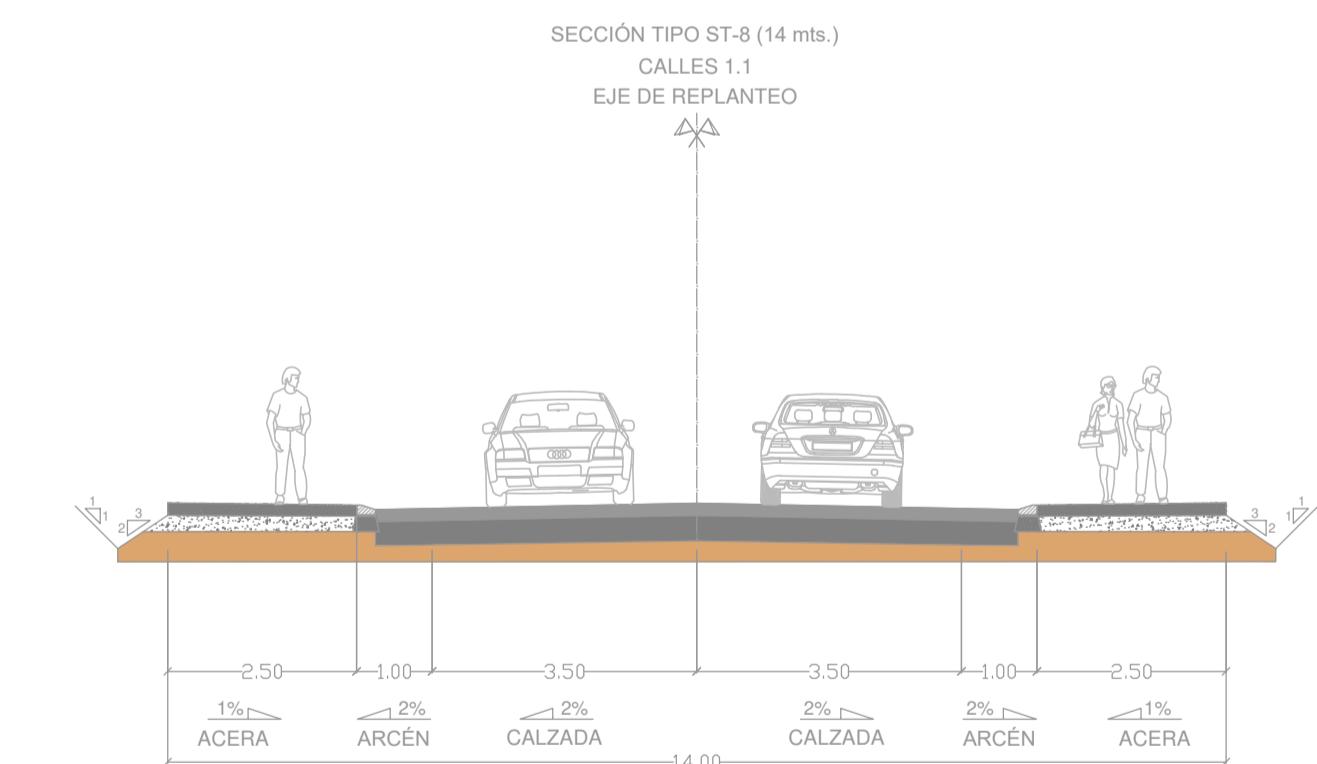
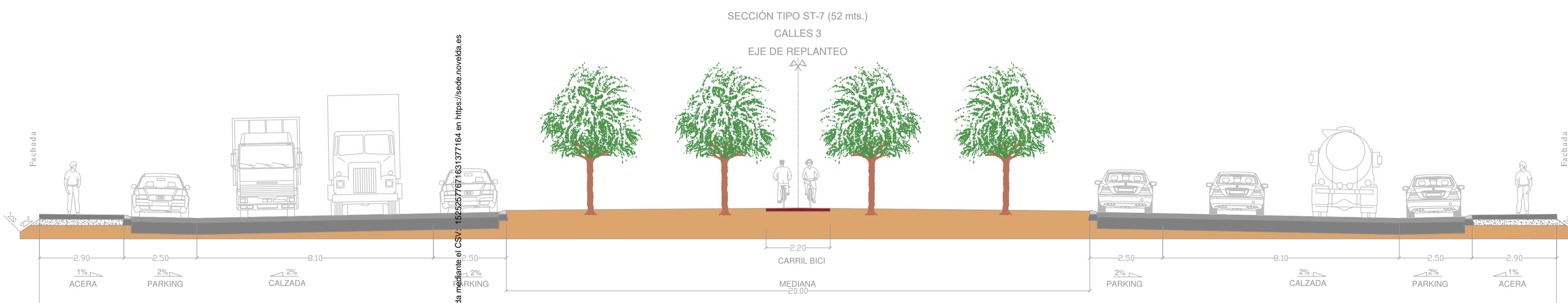
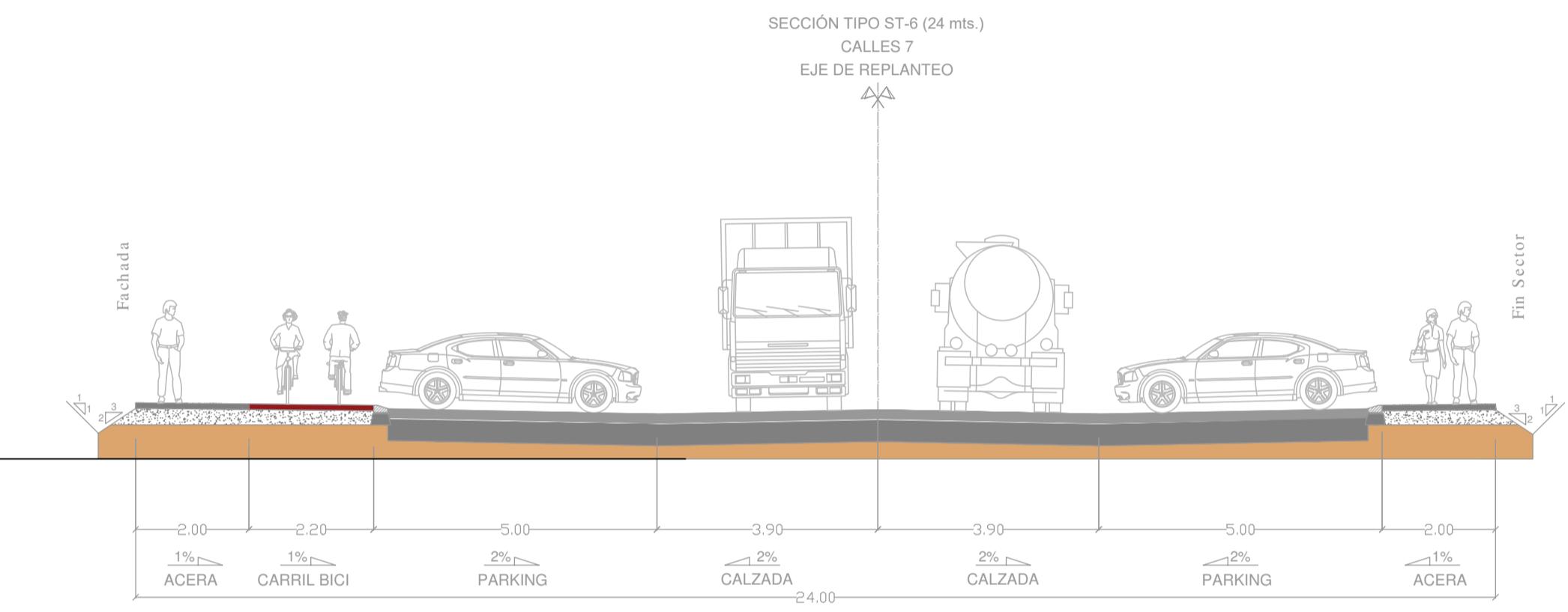
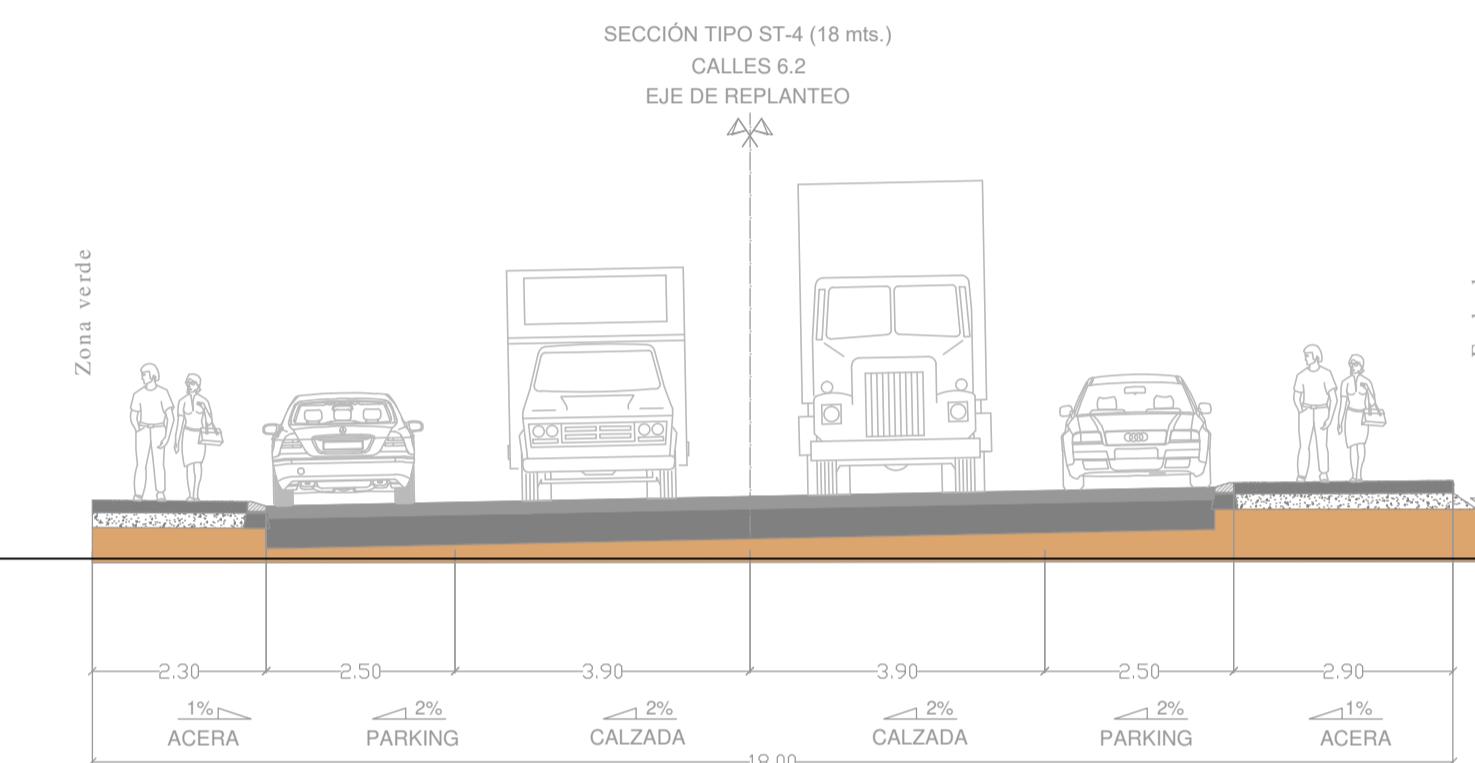
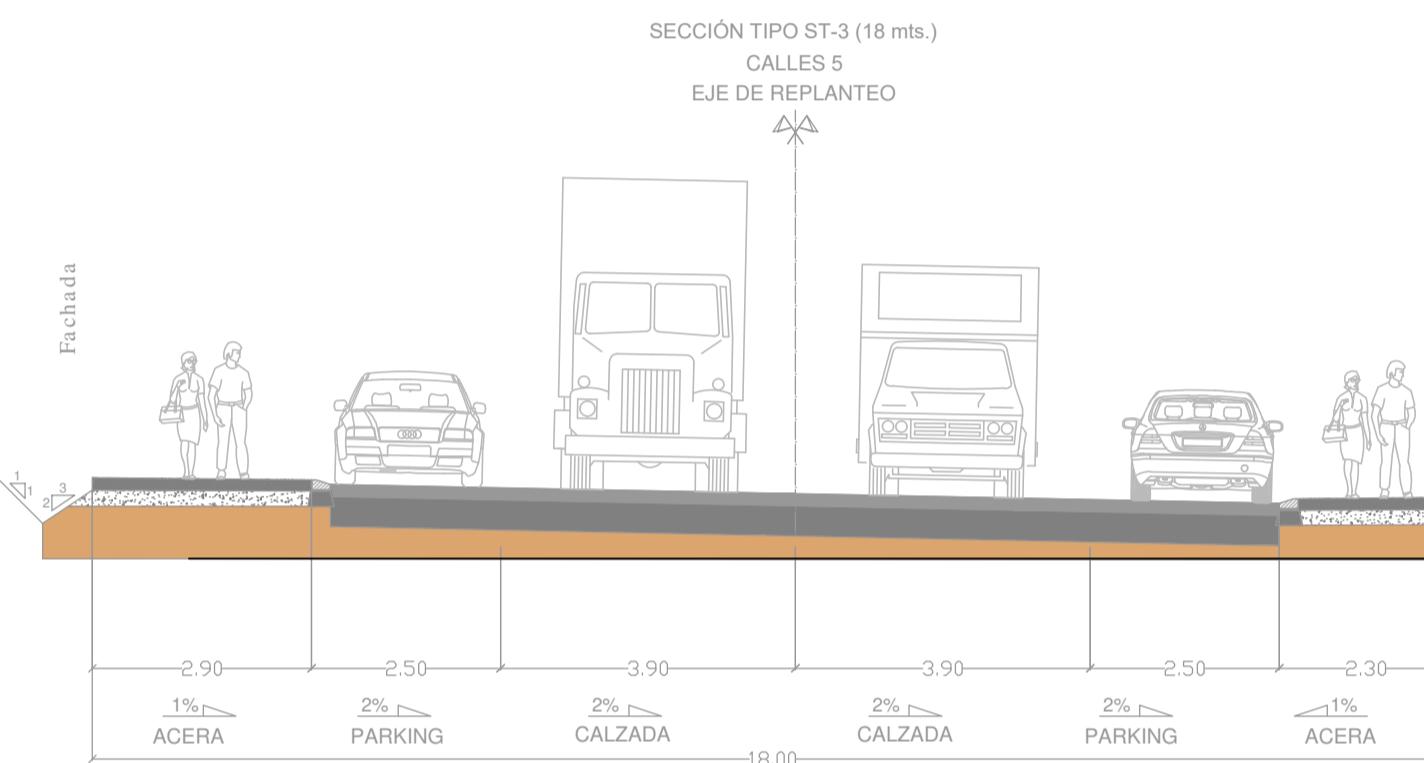
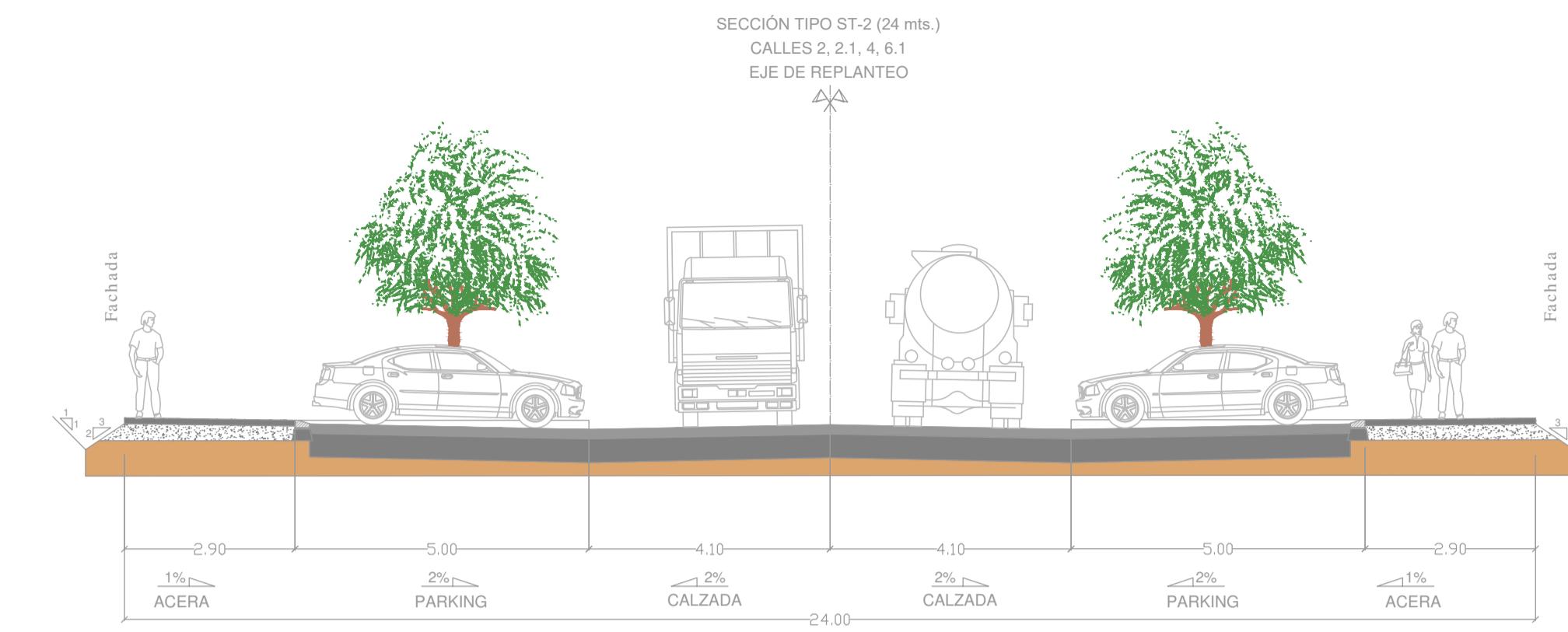
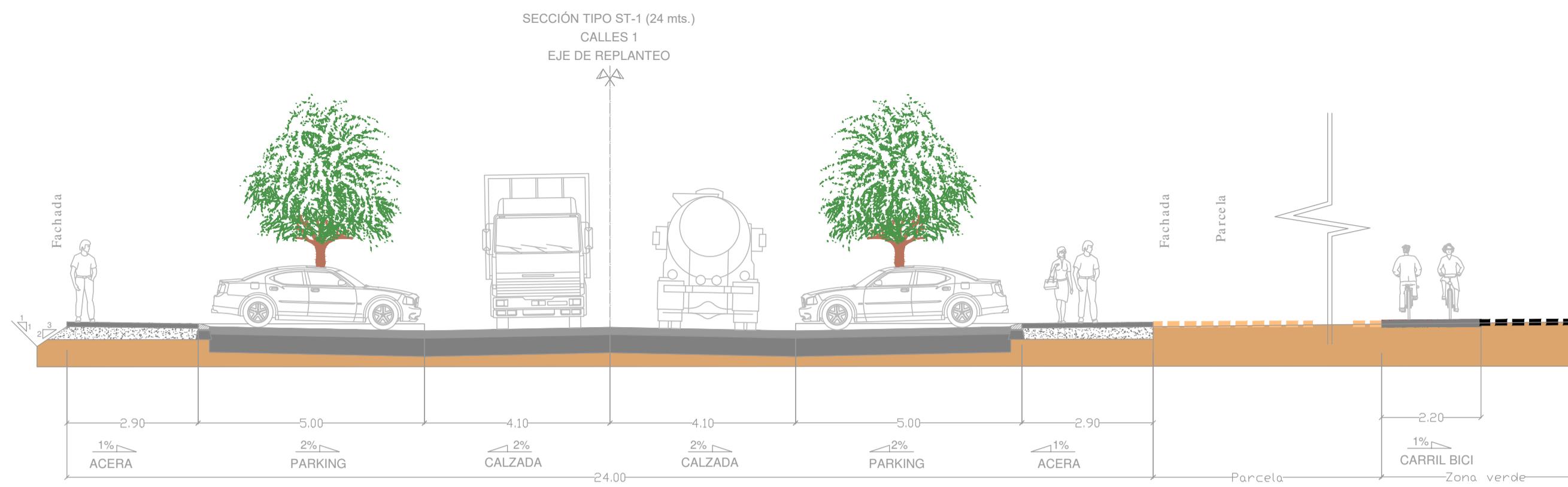








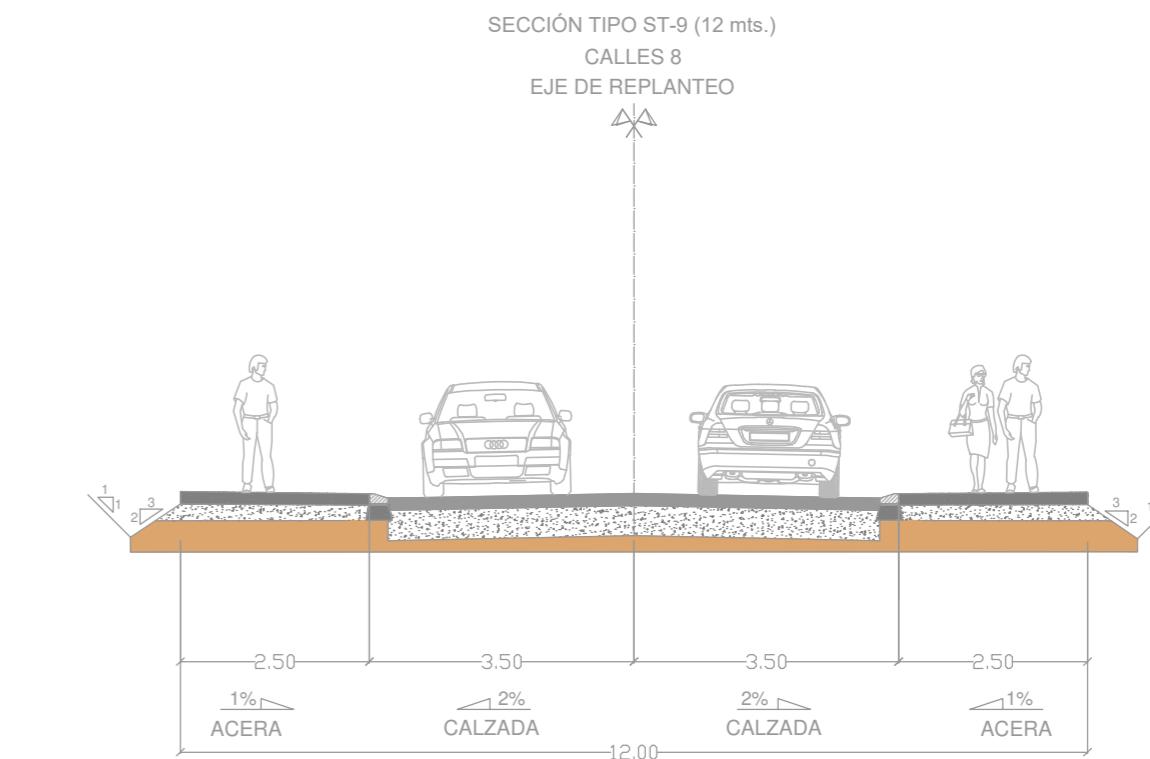
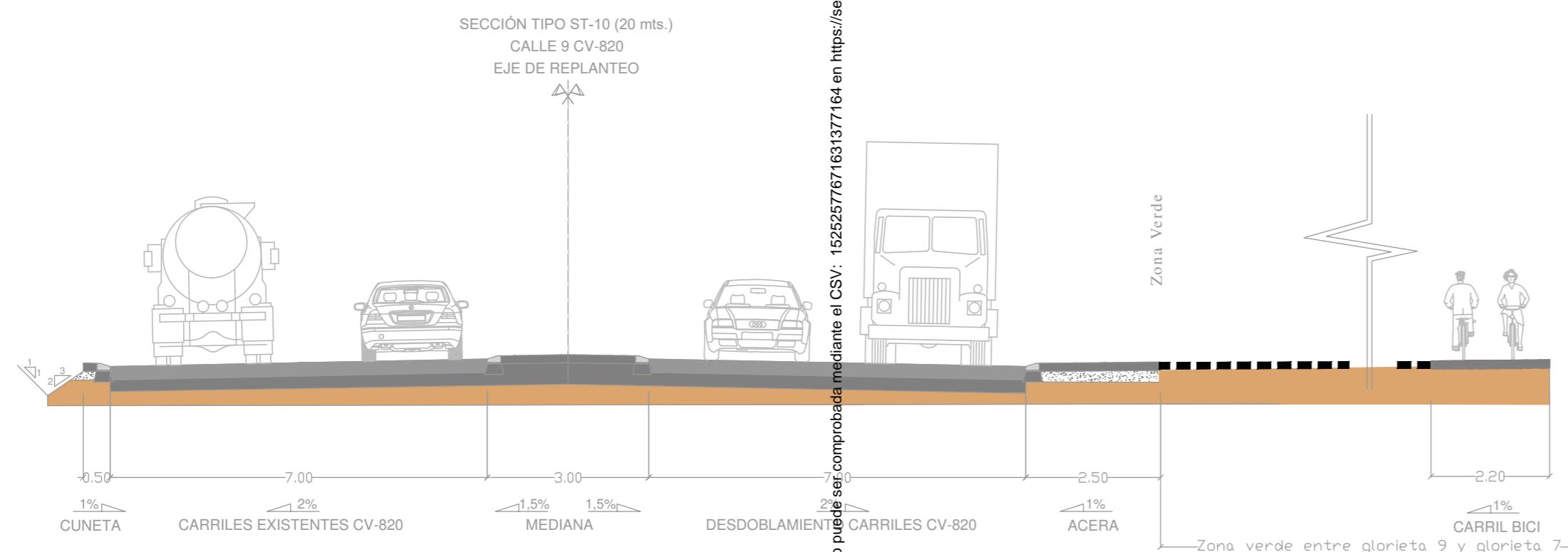
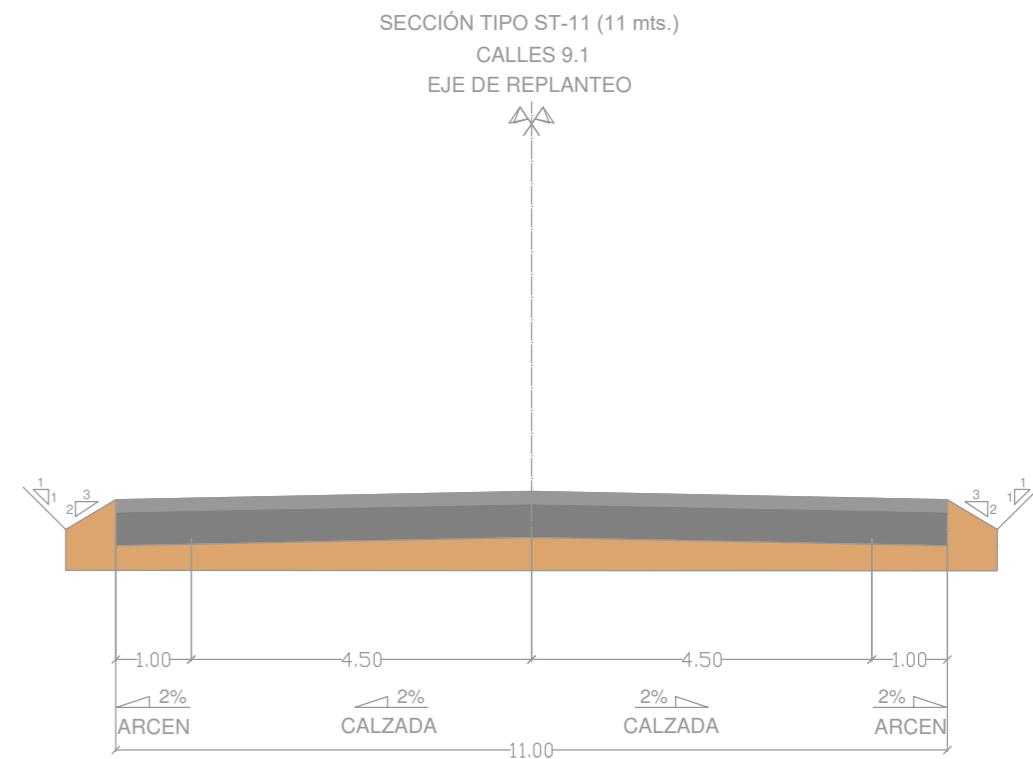
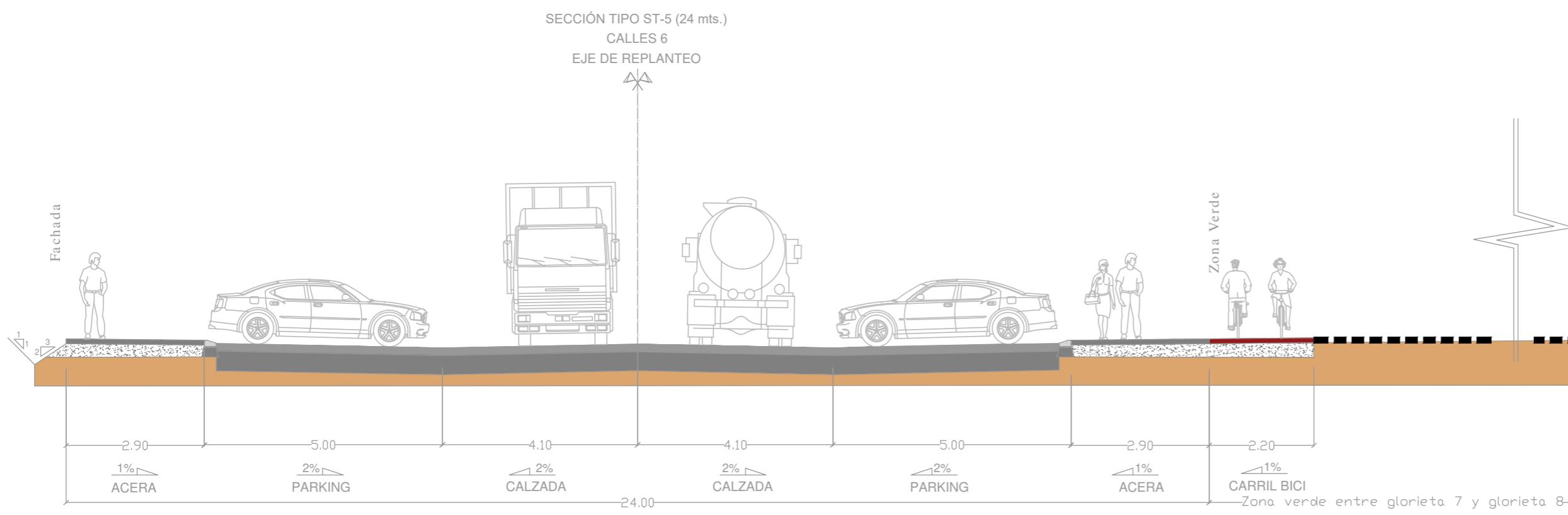




Documento firmado digitalmente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 152525767631377164 en <https://sede.novelda.es>

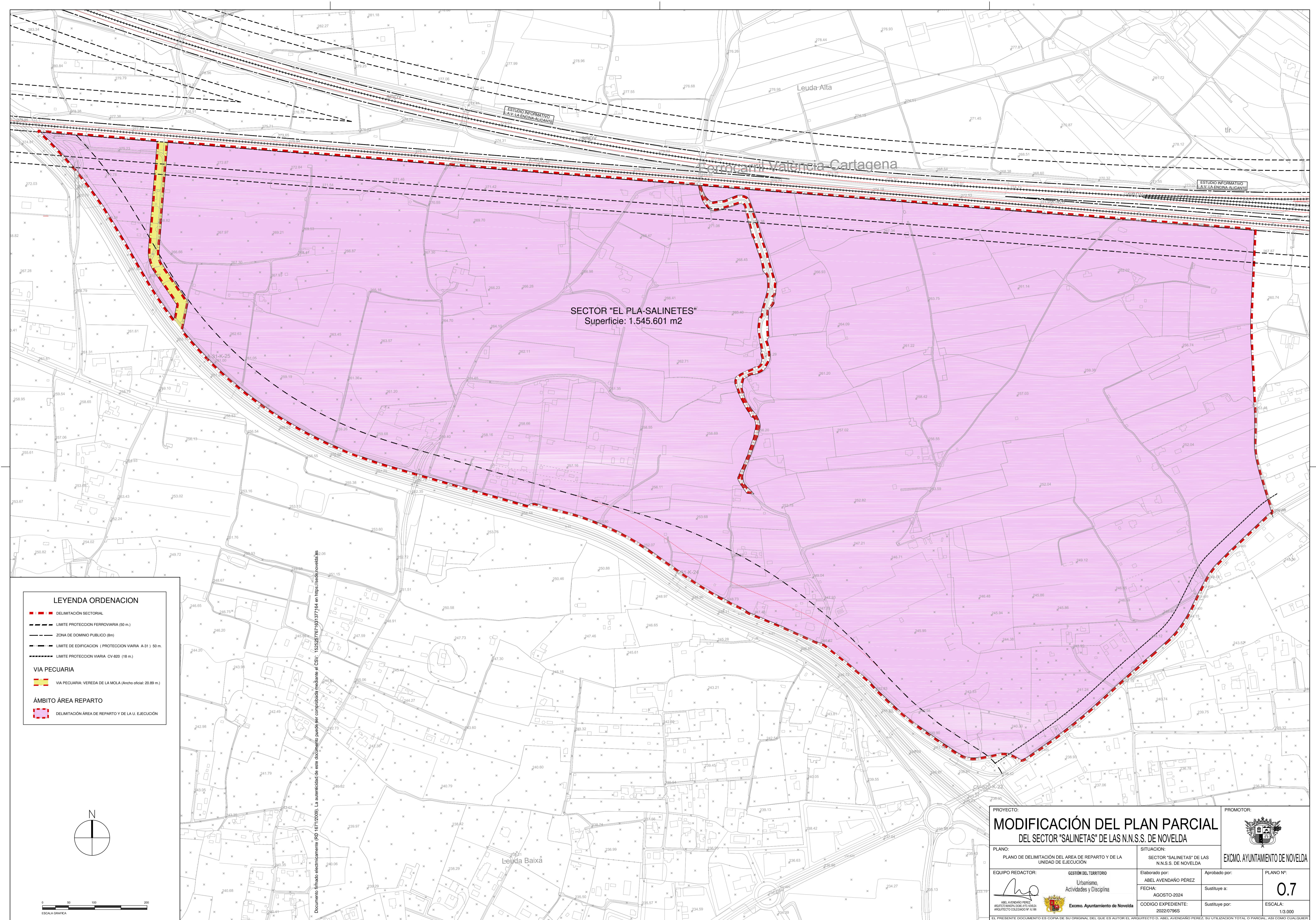
PROYECTO:	MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA		PROMOTOR:
PLANO:	PLANO DE SECCIONES TRANSVERSALES TIPO	SITUACION:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NOVELDA
EQUIPO REDACTOR:	GESTIÓN DEL TERRITORIO Urbanismo, Actividades y Disciplina	Elaborado por: ABEL AVENDÁNO PÉREZ FECHA: AGOSTO-2024 CODIGO EXPEDIENTE: 2022/0796S	Aprobado por: Sustituye a: Excmo. Ayuntamiento de Novelda
<small>ABEL AVENDÁNO PÉREZ ARQUITECTO/INGENIERO DISEÑADOR ARQUITECTO COLEGADO M. 8.166</small>		PLANO N°: 0.6.1	PLANO N°: 1/100

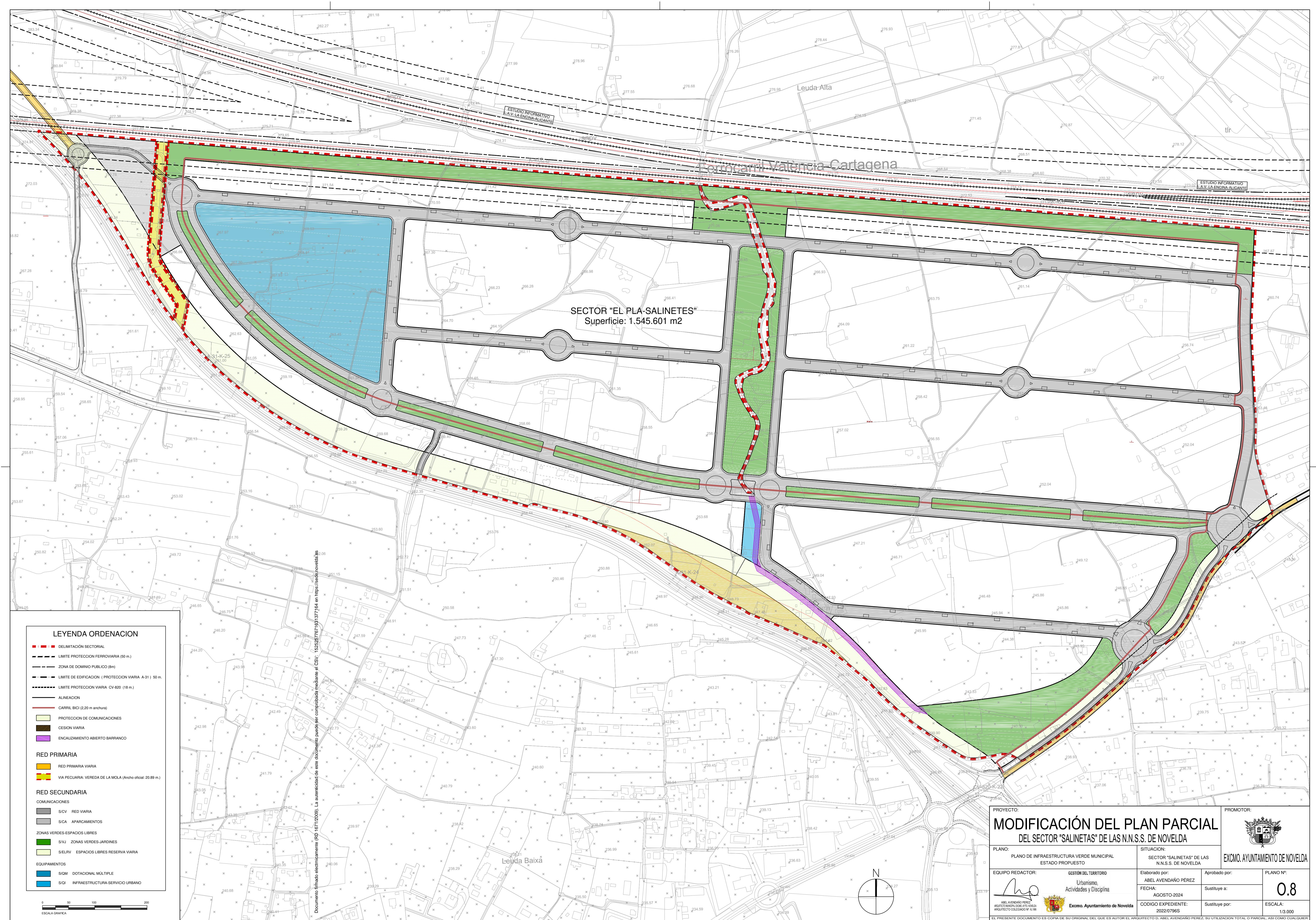
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. ABEL AVENDÁNO PÉREZ. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESSION A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL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



Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15252577671631377164 en <https://sede.novelda.es>

PROYECTO:		PROMOTOR:	
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA			
PLANO:	SITUACION:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NOVELDA	
PLANO DE SECCIONES TRANSVERSALES TIPO	SECTOR "SALINETAS" DE LAS N.N.S.S. DE NOVELDA		
EQUIPO REDACTOR:	GESTIÓN DEL TERRITORIO	Elaborado por:	Aprobado por:
	Urbanismo, Actividades y Disciplina	ABEL AVENDAÑO PÉREZ	
		FECHA:	Sustituye a:
		AGOSTO-2024	
		CODIGO EXPEDIENTE:	Sustituye por:
		2022/0796S	ESCALA:
			1/100





Arquitecto Municipal:

Firmado electrónicamente por:
ABEL AVENDANO PEREZ
el 18 de septiembre de 2024