

**ALEGACIONES DE ECOLOGISTAS EN ACCIÓN AL CONCIERTO  
PREVIO DEL PGOU DE SALINAS Y AL CONVENIO URBANÍSTICO  
FIRMADO POR INMOAN S.L. Y EL AYUNTAMIENTO DE SALINAS**

**PRIMERA.- El desarrollo urbanístico previsto en el Concierto Previo contradice los principios del desarrollo sostenible y el uso racional de los recursos naturales**

El crecimiento poblacional previsto en el Concierto Previo no puede calificarse precisamente como insertado dentro de los parámetros del desarrollo sostenible. Pasar de los 1.400 habitantes actuales en el municipio de Salinas a 7.700-8.300 hab previstos en el Concierto Previo (pág. 20 de la Memoria Justificativa) supone un crecimiento situado en una horquilla del 450% al 500%.

Pensamos que ese dato es contradictorio con el art. 4.c) de la Ley Urbanística donde se dice que uno de los objetivos de la actividad urbanística es “Proteger el medio ambiente, los recursos naturales y la calidad de vida, potenciando un desarrollo urbano sostenible dentro de los principios definidos en el artículo 45 de la Constitución”.

**SEGUNDA.- Las Directrices Definitivas de la Estrategia de Evolución Urbana y de Ocupación del Territorio (DDEEUOT) incumplen las determinaciones de los art. 43, 44 y 45 de la Ley Urbanística Valenciana**

Las DDEEUOT del Concierto Previo incumplen algunas de las determinaciones de los art. 43, 44 y 45 de la LUV:

- No determinan la “secuencia lógica de su desarrollo territorial mediante el establecimiento detallado de las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada tramo de urbanización al contexto global del territorio, definiendo así un orden básico de prioridades para la ejecución de las actuaciones integradas previstas y regulando las bases orientativas y criterios de baremación que estas han de cumplir para que sea posible su programación y

adjudicación objetivada" (Aart. 44.b). No hay ninguna secuenciación del desarrollo territorial previsto en el Concierto Previo.

- No justifica "expresamente la asignación de intensidades de edificación o tipos edificatorios que conlleven alta densidad urbana o modelos de ocupación dispersa del territorio". Se limita a añadir las fichas urbanísticas de cada sector, sin ninguna justificación de las intensidades de edificación elegidas. ¿Por qué en el SR-5 la intensidad es 0,60 y en cambio en los sectores SR-3 y SR-4 es 0,35?

**TERCERA.- Las Directrices Definitivas de la Estrategia de Evolución Urbana y de Ocupación del Territorio (DDEEUOT) no fijan criterios y objetivos que tengan por finalidad la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos tal como establece el art. 46 de la Ley Urbanística en los siguientes campos: mejora de los entornos urbanos, transporte público, equipamientos y dotaciones públicas y acceso a la vivienda.**

El art. 46 de la LUV establece que las directrices definitivas de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio fijarán criterios y objetivos que tengan por finalidad la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos y, en concreto y como mínimo, respecto de mejora de los entornos urbanos, transporte público, equipamientos y dotaciones públicas y acceso a la vivienda. No hemos observado ninguna referencia seria a esos apartados entre los Objetivos que propone el Concierto Previo, y si existe alguna es marginal sin compromisos concretos. Del transporte público y del acceso a la vivienda no hay ni siquiera una mención. De la mejora de los entornos urbanos no hay ninguna referencia al núcleo histórico, al paisaje urbano ni a los "criterios urbanísticos para los planes parciales y de reforma interior que favorezcan la mejora de la calidad del ambiente urbano, la adecuada implantación de las distintas actividades, fomentando su integración, y la calidad de la ordenación urbanística y de la arquitectura o jardinería que la materialice", a parte de la propuesta de una zona verde entre el casco urbano y el cementerio.

De los equipamientos solamente se menciona que se hará una "previsión de nuevos espacios dotacionales, que absorban las nuevas demandas del municipio", pero sin ninguna concreción.

El objetivo de "garantizar la protección integral de los suelos con valor paisajístico" no se cumple precisamente cuando se incluyen en el nuevo sector residencial SR-6 suelos de alto o medio valor ambiental, entre cuyos parámetros de calidad está precisamente el valor paisajístico (tal como se comenta más extensamente en la alegación 17).

En el apartado de equipamientos y dotaciones públicas únicamente se concretan las exigencias

legales de metros cuadrados de parque y zonas verdes por habitante en el objetivo 11, pero esas no son las únicas dotaciones posibles. Algunas dotaciones de las que se podría marcar objetivos son: escolares, sanitarias, 3ª edad, deportivas, cementerio, etc.

De los Criterios “que tengan por finalidad la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos” del art. 46 de la LUV no se trata en el Concierto previo y en las DDEEUOT. Únicamente se hace referencia a unos “criterios a considerar ante posibles cambios de planeamiento” que nada tienen que ver con los anteriores.

#### **CUARTA.- Los Objetivos fundamentales del nuevo PGOU y las DDEEUOT son contradictorias con las propuestas del Concierto Previo**

El objetivo nº 12 de las DDEEUOT del Concierto Previo establece un modelo de crecimiento natural del casco “evitando una implantación dispersa y respetando la morfología del tejido urbano originaria”. Sin embargo en las propuestas de nuevos suelos urbanizables se apuesta por todo lo contrario que se enuncia anteriormente. El nuevo sector de suelo urbanizable SR-6, alejado del casco urbano y con una morfología diferente y densidad baja (menos de 12 viviendas por hectárea) rompe totalmente con el modelo que se enuncia como objetivo en las DDEEUOT.

A ese sector hay que añadir el SAU-R2 recientemente aprobado, 152 viviendas unifamiliares aisladas en parcela única grande y con una densidad de 20 viviendas por hectáreas, también alejadas del casco urbano, que también ya han iniciado la rotura del modelo de “ciudad compacta”, por el que se apuesta como objetivo en las DDEEUOT.

#### **QUINTA.- El Modelo Territorial que se propone en el Concierto Previo es incompatible con las determinaciones del art. 13 de la Ley 4/2004 de Ordenación del Territorio (LOT)**

La propuesta de un nuevo sector residencial SR-6 alejado del casco urbano y con una baja densidad edificatoria (alrededor de 12 viviendas por hectárea) es incompatible con el modelo propuesto por la LOT de ocupación del suelo, para conseguir una utilización racional del suelo.

El art. 13.2 de la LOT afirma que “Se procurará un modelo de ciudad compacta evitando una implantación urbanística dispersa y respetando la morfología del tejido urbano originaria”.

#### **SEXTA.- El Convenio Urbanístico con INMOAN S.L. (el Convenio) y el Concierto Previo incumplen las determinaciones de la Ley 4/2004 de Ordenación del Territorio (LOT) en su artículo 13.6.a)**

El art. 13.6.a) de la LOT en la redacción determinada por la Ley 14/2005 de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat Valenciana determina que:

“6. Toda clasificación de suelo no urbanizable en suelo urbanizable, conllevará la obligación de ceder gratuitamente a la administración suelo no urbanizable protegido, en una superficie igual a la reclasificada con las siguientes condiciones:

...

c) Estas cesiones tendrán el carácter de dotación de parque público natural perteneciente a la red primaria en el planeamiento que las ampare, computando a los efectos previstos en el artículo 8.1.c) de la presente Ley. No computarán, sin embargo, como parque público de naturaleza urbana de red primaria de los exigidos por la legislación urbanística.”

La propuesta de Concierto Previo y el Convenio Urbanístico, reclasifica la mayoría de la superficie del sector SR-6, con una extensión de 750.000 m<sup>2</sup> más los 552.900 m<sup>2</sup> correspondientes al campo de golf, o sea un total de 1.302.900 m<sup>2</sup>. De esa superficie habría que excluir, según el Convenio, 180.000 m<sup>2</sup> de suelo no urbanizable protegido, que se integraría en el campo de golf. Por tanto se debería ceder a la administración un total de 1.112.900 m<sup>2</sup>, que se integraría en la red primaria del PGOU con la figura de parque público natural. Sin embargo, en la Memoria Justificativa del Concierto Previo no aparece por ningún lado esa cesión con carácter dotacional de parque público, que debe computar a efectos de contabilizar las zonas verdes y de cumplimiento de los estándares exigidos por la legislación (10 m<sup>2</sup>/habitante).

Además por las características del Convenio Urbanístico, la gestión de la finca cedida al Ayuntamiento situada en la Sierra de Salinas seguirá en manos privadas durante 49 años y los usos predominantes parece que serán los cinegéticos. No creemos que esa “cesión” cumpla con los requisitos exigidos por la LOT y dudamos que una finca cinegética gestionada por sus anteriores propietarios durante tanto tiempo tenga la consideración de zona verde o de parque público natural, aunque formalmente figure inscrita en el Registro de la Propiedad con finca de propiedad municipal.

La Ley 10/2004 de Suelo No Urbanizable establece en su artículo 15.3 las características de esa figura de “Parque Público Natural”, al afirmar que “Sin perjuicio de las reservas de suelo para parque público exigibles en la legislación urbanística, podrán incluirse en la red primaria, con la consideración de parque público natural, suelos clasificados como no urbanizables, en cualquiera de sus categorías, que, **pese a reunir algún tipo de valor paisajístico o medioambiental, posean características especiales que los haga especialmente aptos**

**para el esparcimiento ciudadano.”** Es decir, es dudoso que una finca gestionada por una empresa privada, con el uso cinegético como prioritario, y a la que obviamente se restringirá el acceso y disfrute de los ciudadanos, pueda considerarse como parque público natural.

**SÉPTIMA.- El Concierto Previo hace referencia en repetidas ocasiones a una normativa (Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana) que en el momento de la información pública se encuentra derogada.**

En varias partes de la documentación del Concierto Previo (Memoria Justificativa, página 17; Directrices Definitivas de la Estrategia de Evolución Urbana, pág. 1) se hace referencia a un articulado del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana que fue derogado expresamente por el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006 de 19 de mayo, en su Disposición Derogatoria 1 (DOGV 23.05.2006). Parece ser que la documentación del Concierto Previo fue entregada al Ayuntamiento en febrero de 2006, pero ese dato no justifica que la documentación no se encuentre actualizada en el momento que se inicia la información pública.

**OCTAVA.- Las DDEEUOT del Concierto Previo no fijan criterios y objetivos que tengan por finalidad la consecución de la sostenibilidad del municipio en lo que respecta al uso eficiente de los recursos hídricos y la protección de su calidad (art. 45 de la Ley Urbanística Valenciana)**

La situación del acuífero Carche-Salinas es claramente de sobreexplotación, si así entendemos el estado de una masa de agua subterránea cuando las extracciones son superiores a las recargas por infiltración en un periodo prolongado de tiempo. Según los datos de la Confederación Hidrográfica del Júcar<sup>1</sup> la masa de agua subterránea 080.070 Sierra de Salinas que abastece al municipio de Salinas tiene una recarga anual de 2,51 hm<sup>3</sup> y unas extracciones de 6,41 hm<sup>3</sup>, con un índice de explotación  $k = 2,55$ , y por tanto con un nivel de explotación calificado por la CHJ de “Muy alto”. Esa masa de agua se encuentra en una situación de Masa en Riesgo Seguro, con un riesgo de incumplir alguno de los Objetivos Medioambientales de la Directiva Marco del Agua como consecuencia de la presión a que se ve sometida. Esa situación es equivalente a un nivel de riesgo alto de incumplimiento de los Objetivos Medioambientales de la Directiva Marco del Agua.

---

<sup>1</sup> Informe para la Comisión Europea sobre los artículos 5 y 6 de la Directiva Marco del Agua, Demarcación Hidrográfica del Júcar, Abril 2005

Los datos de la unidad hidrogeológica (UHG) Serral-Salinas son más amplios pues hacen referencia a toda la unidad hidrogeológica, que es compartida entre los territorios pertenecientes a las Confederaciones Hidrográficas del Segura y del Júcar. Esa UHG tiene una extensión de 197 km<sup>2</sup> y se extiende entre las provincias de Alicante y Murcia. Contiene tres acuíferos (Cretácico, Eoceno y Mioceno), y la alimentación por agua de lluvia está entre 4 y 5 hm<sup>3</sup>, con unos bombeos de 14 hm<sup>3</sup>/año, según los datos de Rico Amorós<sup>2</sup> (1994). Debido a que las entradas son muy inferiores a las salidas este acuífero está en el “Catálogo de acuíferos con problemas de sobreexplotación y salinización” de la Dirección General de Obras Hidráulicas y Calidad de las Aguas y el Instituto Geológico y Minero de España (1999). Los continuos descensos de los niveles piezométricos han desembocado en la desaparición de las descargas naturales, por ejemplo hacia la Laguna de Salinas.

Según los autores Coral Lledó y otros, del Instituto Geológico y Minero de España y de la Diputación Provincial de Alicante, en el trabajo “Caracterización del funcionamiento de la Unidad Hidrogeológica de Serral-Salinas (Alicante)” concluyen que: “Dado el estado de sobreexplotación que padece el acuífero se constata que, ante cualquier hipótesis de bombeo por pequeña que esta sea, el tiempo mínimo que precisaría para recuperarse estaría entorno a cien años. Para explotaciones próximas a 3 hm<sup>3</sup>/año podría ocurrir, dependiendo de la tipología climática que se presente, que el acuífero no se recuperaría nunca.”

En esa situación no se entienden las afirmaciones que se hacen en la Memoria Informativa del Concierto Previo (pág. 17 y 18) cuando se obvia la situación de sobreexplotación de los acuíferos del Alto Vinalopó y se afirma que los pozos abastecedores (Boquerón I, II y III), que cubren parte de las demandas de Monòver y Elda, pueden pasar de suministrar entre 300 y 500 m<sup>3</sup>/día a Salinas “sería capaz de suministrar hasta 2.500 m<sup>3</sup>/día. Por ello, el agua no constituye un factor limitativo del desarrollo sino, al contrario, su presencia en cantidad y calidad suficiente avalan el abastecimiento de las demandas previsibles”. La redactora del Concierto Previo parece ignorar que, aun cuando ello fuera cierto, las extracciones están superando las recargas anuales, en una clara vía de insostenibilidad, y que esas nuevas demandas que plantea el Concierto Previo se abastecerían de reservas de los acuíferos, agravando la difícil situación actual.

El tema de las aguas subterráneas tiene un tratamiento particular en el Reglamento de la Ley Urbanística Valenciana, donde se determina la obligación de no sobreexplotar los acuíferos en

---

<sup>2</sup> “Sobreexplotación de aguas subterráneas y cambios agrarios en el Alto y Medio Vinalopó”, Tesis Doctoral, Universidad de Alicante, pág. 276.

el artículo 40.3:

“3. Se realizarán cada 5 años unos estudios sobre las aguas subterráneas para evitar una sobre explotación de los acuíferos, logrando así un equilibrio entre la extracción y la alimentación de los mismos. Este estudio servirá de base para su explotación y se incorporarán a los expedientes de planeamiento en los que se utilicen dichas aguas.”

Hay que tener en cuenta además la íntima relación existente entre el acuífero de Salinas y la zona húmeda de la Laguna de Salinas. La situación actual de sobreexplotación del acuífero afecta al nivel freático de ese humedal catalogado e incluido en el Catálogo de Zonas Húmedas de la Comunidad Valenciana, en las zonas LIC y en la Relación de Zonas Húmedas del Plan Hidrológico de la Cuenca del Júcar. La constante bajada del nivel freático impide que ese humedal pueda encharcarse y mantener la lámina de agua durante significativos periodos de tiempo. La bajada en el sector oriental, al que pertenece Salinas, es de 12 metros anuales, aunque en el verano de 2004 ese nivel sufrió un descenso brusco de 20 metros<sup>3</sup>. Este hecho está afectando de forma grave a la Laguna de Salinas, que se encuentra desecada. Es necesario por tanto disminuir las extracciones de ese acuífero para permitir su futura recuperación.

Tampoco se entienden esas afirmaciones a la luz del **Acuerdo Desfavorable de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Salinas de 1 de junio de 2006** sobre el Proyecto de PGOU de Monóvar donde se adoptó ese acuerdo por el siguiente motivo entre otros:

“e) El acuífero de Serral-Salinas se encuentra gravemente sobreexplotado, lo que está afectando muy negativamente al Lugar de Interés Comunitario (LIC) Laguna de Salinas, también incluida en el Catálogo de Zonas Húmedas de la Comunidad Valenciana. Por todo ello, se hace necesario disminuir la extracción de caudales del acuífero Serral-Salinas para permitir la recuperación del mismo, siendo en cualquier caso insostenible un incremento en la extracción de caudales.”

Creemos que este Acuerdo y su motivación se debería hacer extensivo a este Proyecto de Concierto Previo, pues se dan las mismas circunstancias.

**NOVENA.- El Concierto Previo ignora o tergiversa la insuficiencia de la capacidad de la EDAR de Salinas para tratar las aguas residuales generadas por los nuevos sectores de suelo urbanizable propuestos en el documento.**

---

<sup>3</sup> Datos del informe de Cota Ambiental sobre el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Monóvar de 18 de mayo de 2006.

En el apartado 3.3 Residuos de la Memoria Informativa se afirma que la actual EDAR tiene capacidad para tratar las aguas residuales de 6.200 hab. Sin embargo dando por bueno ese dato, en el propio Concierto Previo se calcula un techo poblacional de 7.700 a 8.300 hab (pág. 20). O sea que las actuales instalaciones de depuración se muestran insuficientes para los crecimientos poblaciones previstos. No aparece en la Memoria Justificativa ninguna previsión de ampliación o construcción de una nueva EDAR, ni se reserva suelos para ello.

Pero además el dato inicial no se corresponde con la información que suministra la Entitat Pública de Sanejament d'Aigües Residuales (EPSAR). En la página web de esa empresa pública se afirma que la EDAR de Salinas tiene una capacidad de tratamiento de 720 m<sup>3</sup>/día, o sea el equivalente como mucho para una población de 3.000 habitantes (240 litros/hab y día).

#### **DÉCIMA.- Las previsiones del Concierto Previo superan el Umbral de Incremento de Consumo de Suelo por Crecimiento Urbanístico Municipal**

El Reglamento de la LUV determina en un 30% el umbral del 30% para el incremento acumulado de consumo de suelo que resultaría de la aprobación de un instrumento de planeamiento, respecto del urbanizado en el momento correspondiente a la entrada en vigor de ese Reglamento. Nos encontramos en este Concierto Previo con un incremento del 360 % del consumo de suelo, al pasar de 328.194 m<sup>2</sup> a 1.511.756 m<sup>2</sup> el total de suelo residencial. En el suelo industrial el incremento es del 111% al pasar de 246.310 m<sup>2</sup> a 520.415 m<sup>2</sup>.

#### **DÉCIMO PRIMERA.- La delimitación del sector SR-6 en el Concierto Previo incumple las determinaciones del artículo 54 sobre los criterios de delimitación de sectores de la Ley Urbanística Valenciana.**

La LUV establece que la delimitación de un sector “nunca se determinará con el exclusivo propósito de ajustarlo a límites de término municipal o a lindes de propiedad” (art. 54.3.b). No aparecen en ningún apartado del Concierto Previo los criterios de delimitación de los diferentes sectores que se proponen como suelo urbanizable, pero en el caso del sector SR-6 parece que la delimitación coincide con los de la propiedad de ese suelo, para hacerlo coincidir con los límites de la propiedad de INMOAN S.A. En el Convenio Urbanístico firmado con esa mercantil se afirma que ella es propietaria en exclusiva de los terrenos delimitados en el sector.

En este sentido hemos observado en los Planos de Ordenación grafiada una carretera que bordea por el sur el sector SR-6, que se une en una rotonda con otra carretera que atraviesa

desde el nordeste al suroeste ese sector y que no están en ninguna planificación de construcción de carreteras. Esas carreteras que continuarían hasta interceptarse con la CV-830, no tienen ningún sentido fuera del desarrollo urbanístico del ese sector.

**DÉCIMO SEGUNDA.- El Convenio Urbanístico firmado por el Ayuntamiento de Salinas e INMOAN S.L. es nulo de pleno derecho por incumplir la legislación vigente.**

A pesar de la afirmación contenida en el Convenio sobre la sujeción a la ley y a la legislación urbanística de los pactos establecidos entre las dos partes, hay aspectos importantes del Convenio que sugieren precisamente lo contrario.

Hay una cuestión previa que es determinar la naturaleza del Convenio Urbanístico firmado entre el propietario del suelo del Sector SR-6 y el Ayuntamiento de Salinas. Se establecen una serie de medidas compensatorias, con el carácter de retorno al municipio de las plusvalías generadas por la reclasificación de los suelos de ese sector, y que constituyen cargas sobre la finca, pero de las que ha de hacerse cargo el urbanizador.

En el Antecedente Administrativo 6º se expresa con claridad lo que decimos: "... El Ayuntamiento considera que, parte de las plusvalías que se obtengan por parte de la propietaria de la finca afectada por el desarrollo urbanístico, deben de revertir a la población, por lo que, se redacta el presente convenio, previo a la aprobación del Concierto Previo, **en el que se plasman las compensaciones que el urbanizador** que desarrolle el proyecto deberá realizar a este Ayuntamiento, compensaciones que quedan con una carga sobre la finca, ..."

Es un Convenio que por tanto obliga de forma ilegal al urbanizador, pero que sin embargo es firmado por el propietario de los suelos objeto de la actuación urbanística.

a) Ley 4/2004 de Ordenación del Territorio y Protección el Paisaje (LOTPP). El art. 13 En la Estipulación Segunda del Convenio la mercantil INMOAN S.L. en calidad de "propietaria única sobre el que se prevé la actuación urbanística" se compromete a ceder al Ayuntamiento de Salinas "en el momento en que se adjudique a un urbanizador el Programa de Actuación, y esté definitivamente aprobado" una parcela de suelo protegido de igual superficie a la ocupada por el Sector. Sin embargo, el art. 13 de la Ley 4/2004 establece en su art. 13.6.d) que la cesión de terrenos en el caso de reclasificaciones de suelo no urbanizable a urbanizable "se realizarán a cargo de la actuación".

Los propietarios de los suelos que se han de ceder en una actuación urbanística que reclasifica suelos tienen la facultad de participar en la reparcelación a los que se aplicará el coeficiente de

ponderación del valor del suelo. El Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial establece en su art. 20.4 que “Los propietarios de estos suelos podrán participar en la reparcelación como titulares de suelos aportados a los que se aplicará el correspondiente coeficiente de ponderación de valor de acuerdo con lo dispuesto en la legislación estatal sobre régimen del suelo y valoraciones”.

Es decir, la obligación que establece la LOTPP en su art. 13.6, afecta al agente Urbanizador y nunca a los propietarios de esos suelos del sector en el que se reclasifica el suelo. Por tanto esa cláusula del Convenio es impertinente, pues el propietario de esos suelos no ha sido designado todavía como Agente Urbanizador, además de que sería ilegal que el Convenio Urbanístico sustituyera al procedimiento de adjudicación de un Programa o prejuzgara el resultado del mismo (Punto 3 de la Disposición Adicional Tercera de la LUV).

b) El Convenio Urbanístico incumple el Punto 3 de la Disposición Adicional Tercera, pues prejuzga el resultado de la adjudicación del Programa de Actuación del Sector SR-6 ya que en la Estipulación Tercera obliga al propietario de los terrenos de ese sector al pago al Ayuntamiento de Salinas de determinadas cantidades en metálico.

La Estipulación Tercera es de una particular confusión ya que aunque en el primer párrafo el Ayuntamiento se obliga a fijar las bases particulares que rijan la adjudicación del Programa de Actuación, y entre las cuales está la obligación del urbanizador de aportar la cantidad de 3 millones de euros, cuando se fija el calendario de pagos una parte de los mismos (los primeros 300.000,00 €) comprometen a “la empresa propietaria de los terrenos”, con destino a la terminación del auditorio municipal, “cantidad que se entiende a cuenta de los 3.000.000,00 de euros indicados anteriormente”. Pero ¿no habíamos quedado en que el pago de los 3 millones de euros iba a ser una de las bases particulares que regirán la adjudicación del correspondiente Programa de Actuación Integrada? ¿No es esta confusión un “lapsus lingue” que indica que INMOAN S.L. será la empresa adjudicataria de ese futuro Programa?

c) El Antecedente Administrativo 6º del Convenio hace referencia al art. 556, apartado 2 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, para justificar que los compromisos adquiridos por el propietario de la finca con el Ayuntamiento significa una carga sobre la propiedad, y esa carga es transmisible al Urbanizador. El Convenio Urbanístico confunde de forma deliberada el concepto de carga de una propiedad y carga de urbanización.

El art. 556 efectivamente admite la transmisibilidad de las cláusulas de un Convenio Urbanístico firmado entre el Ayuntamiento y los propietarios de una finca, cuando ese Convenio se inscriba en el Registro de la Propiedad. Esos “compromisos adquiridos en convenios urbanísticos por

los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles vinculan a los terceros adquirentes de dichos bienes". Sin embargo el Urbanizador no tiene la obligación de ser propietario de ni un solo metro cuadrado del terreno que pretenda urbanizar. Por tanto esos compromisos no pueden ser trasladables al Urbanizador.

Las cargas de urbanización están perfectamente establecidas en el art. 168 de la Ley Urbanística Valenciana y entre ellos no se encuentran las medidas compensatorias o las posibles cargas que pudieran grabar los terrenos objeto de la actuación urbanística.

**DECIMOTERCERA.- El Concierto Previo incumple el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial al no justificar el grado de ejecución de los diferentes sectores urbanísticos y al no distinguir los ámbitos de desarrollo ejecutados de los que no estén totalmente ejecutados.**

El Concierto Previo no hace un análisis de cumplimiento y ejecución de las vigentes Normas Subsidiarias. En la Memoria Justificativa la redactora afirma que "En la actualidad puede considerarse prácticamente agotado el modelo propuesto en la NNSS y resulta necesaria e imprescindible la revisión del mismo, no sólo para adecuarlo plenamente a la nueva legislación urbanística, sino para que sea capaz de responder al crecimiento industrial y residencial del municipio".(Pág. 6). Pero no aporta para ello los datos que justifiquen esa afirmación. Creemos que la demanda de segunda residencia está satisfecha con la aprobación del SAU-R2, que prevé la construcción de 152 viviendas unifamiliares en un sector de 127.133 m<sup>2</sup>, pero que todavía no se ha ejecutado.

Existen todavía solares dentro del casco urbano que no se han construido, por lo que plantear una duplicación en la práctica del suelo residencial en el casco urbano (la superficie de los tres sectores nuevos SR-3, SR-4 y SR-5 hacen un total de 260.762 m<sup>2</sup>, frente a los 328.194 m<sup>2</sup> del actual casco urbano) no deja de ser una incongruencia, además de hacer una previsión para los próximos 10 años totalmente desorbitada.

El art. 215.1 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial establece la documentación que ha de contener el Concierto Previo. Entre esa documentación se encuentra "El plano de información, que refleje la clasificación y calificación de suelo en el planeamiento vigente, distinguiendo los ámbitos de desarrollo ejecutados, y de los que no estén totalmente ejecutados, su grado de ejecución". No hemos observado ese requisito en los documentos del Concierto Previo de Salinas.

En la Memoria Informativa hay una tabla en la página 21 con el título de “Grado de desarrollo y ejecución del Plan” pero no se analiza en grado de ejecución en el suelo urbano, ni se describe el grado de ejecución, construcción y uso del suelo programado en las NNSS.

**DECIMOCUARTA.- Existe una incompatibilidad de los terrenos forestales existentes en el Sector SR-6 con los usos contemplados en ese sector**

Dentro del Sector SR-6 existen suelos no urbanizables con algún régimen de protección y también suelos de naturaleza forestal. No hemos visto entre la documentación del Concierto Previo los planos del suelo de naturaleza forestal, tal como se definen en el Plan General de Ordenación Forestal. Ese instrumento tiene la naturaleza de un Plan de Acción Territorial de naturaleza sectorial, que fue aprobado por el Decreto 106/2004, de 25 de junio.

Parece ser que esos terrenos forestales se quieren integrar en el futuro campo de golf que se instalaría en el sector. Dudamos mucho que sea posible esa integración si afectar a la integridad o a la densidad de las masas arbóreas o de matorral.

Además no hemos visto en la ficha de planeamiento y gestión correspondiente a ese sector lo que determina el artículo 28 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial,

“Tanto en las fichas de planeamiento como en las de gestión, y en la delimitación de las unidades de ejecución, el planeamiento **establecerá el régimen de las masas arbóreas, arbustivas o formaciones vegetales de interés**, especificando si quedarán integradas en la ordenación pormenorizada del planeamiento o si, en caso de imposibilidad de esta opción, se repondrán en otro ámbito en los términos señalados en el artículo anterior.” Art. 28.1 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial.”

transcribiendo únicamente lo que determina para esas masas el artículo 27 del Reglamento , pero haciendo caso omiso de lo determinado por el artículo 28 de ese Reglamento.

**DECIMOQUINTA.- Es necesario establecer un corredor ecológico entre los dos LICs del término municipal.**

Para que los espacios naturales protegidos no se conviertan en “islas” sin ninguna relación con el entorno más inmediato, y para favorecer la interrelación y la protección de la biodiversidad es necesario habilitar corredores ecológicos entre los mismos, con una clasificación de suelo no urbanizable protegido, que uniera físicamente los dos Lugares de Importancia Comunitaria (Sierra de Salinas y Laguna de Salinas) designados por el Consell de la Generalitat Valenciana

en julio de 2001 para formar parte de la Red Natura 2000. Ese corredor ecológico sería de gran importancia para la avifauna (área de campeo para las rapaces existentes en la Sierra de Salinas), y para impedir el “aislamiento” de la Laguna de Salinas.

**DÉCIMOSEXTA.- Las propuestas de nuevos sectores de suelo urbanizable ocupan suelos con riesgo de inundación y son incompatibles con las determinaciones del Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación (PATRICOVA)**

Tomando como referencia el PATRICOVA y el Plano nº 5 de Riesgos Naturales del Plan Especial de Protección del Paisaje y del Medio Natural, se puede afirmar que gran parte del nuevo sector industrial SI-2 se ubica dentro de la zona inundable que existe alrededor de la Laguna de Salinas. El nuevo sector industrial SI-3 asimismo se ubica en el interior de una rambla y del cono de inundación correspondiente. El nuevo sector industrial SI-4 linda con una rambla. Parte del nuevo sector residencial SR-5 está también incluido en una zona inundable. Esas ubicaciones son incompatibles con la Normativa Urbanística del PATRICOVA. El art. 22 de esa Normativa dice:

Artículo 22. Limitaciones en suelo no urbanizable afectado por el riesgo de inundación

1. El suelo no urbanizable afectado por riesgo de inundación no podrá ser objeto de reclasificación como suelo urbano o urbanizable, excepto en los municipios con elevado riesgo de inundación, que se sujetarán a lo dispuesto en el artículo 19 de esta Normativa.

Por tanto el Concierto Previo no puede proponer para esos suelos la reclasificación de suelo no urbanizable a urbanizable. En las Fichas de Planeamiento y Gestión para esos sectores se proponen diversas actuaciones (encauzamiento de barrancos en SR-5, redacción de estudios de inundabilidad en SI-2, SI-3 y SI-4) que no pueden paliar esta incompatibilidad con el PATRICOVA.

**DECIMOSÉPTIMA.- El sector SR-6 ocupa suelos parcialmente calificados como de alto valor ambiental y paisajístico en el Plan Especial de Protección del Paisaje y del Medio Natural.**

El Plan Especial de Protección del Paisaje y del Medio Natural delimita una serie de Unidades Ambientales en base a una valoración pormenorizada de los valores naturales y paisajísticos de todo el término municipal. El sector SR-6 está integrado en su mayor parte en la Unidad

Territorial 12, calidad ambiental media, del Plano de Calidad Ambiental del Plan Especial. Sin embargo en el sur y este acoge suelos de la unidad ambiental 13 y al norte suelos de la unidad ambiental 1, con una calidad ambiental alta. No parece lógico que esas zonas de alta calidad ambiental sean adecuadas para acoger una urbanización de más de 1.500 viviendas, como la que se propone en el Concierto Previo y en el Convenio Urbanístico.

**DECIMOCTAVA.- El sector SR-6 se encuentra limítrofe a suelos incluidos en el Lugar de Interés Comunitario “Sierra de Salinas” y su urbanización podría poner en peligro los valores naturales que alberga ese LIC. La urbanización de ese sector sería incompatible con la futura declaración de Parque Natural para ese paraje natural.**

La Sierra de Salinas alberga importantes hábitats y especies, especialmente de avifauna (aves rapaces), que le hacen merecedora de una especial protección.

La Sierra de Salinas ha sido incluida por el Gobierno Valenciano en el listado de Lugares de Interés Comunitario por sus importantes valores naturales de flora y fauna.

La Ficha correspondiente a ese LIC es la siguiente:

### ***SIERRA DE SALINAS***

**Superficie:** 7.735 Ha

**Municipios:** Villena, Salinas, el Pinós y Monòver

**Características generales:** zona de montaña mediterránea con una gran diversidad de hábitats de interés. Alberga una excelente representación de vegetación gipsícola, así como de otros hábitats relacionados con roquedos y desprendimientos rocosos. De gran importancia para las aves rapaces, alberga además algunas cavidades de especial interés por sus poblaciones de quirópteros.

**Hábitats y especies destacables:** entre los hábitats mejor representados, destacan por su relevancia los prados anuales (\*6220), los matorrales arborescentes de *Juniperus* (5210), la vegetación gipsófila (\*1520), los roquedos silíceos (8230), los carrascales (9340), los brezales oromediterráneos con aliaga (4090), etc., destacando así mismo las cuevas (8310) y las dunas con *Pinus pinea* (\*2270).

Respecto a las especies, cabe mencionar entre otras *Aquila chrysaetos*, *Bubo bubo*, *Circaetus gallicus*, *Hieraetus pennatus*, *H. fasciatus*, *Falco preregrinus*, etc. Por otra parte, los quirópteros muestran una elevada diversidad, con especies como *Rhinolophus ferrum-equinum*, *Rhinolophus euryale*, *Miniopterus schreibersii*, *Myotis emarginatus*, *Myotis myotis*, *Myotis blythii* o *Myotis capaccinii*.

---

El municipio de Villena está estudiando la adopción de un acuerdo de solicitud de la declaración de Parque Natural para ese espacio natural. Sin embargo es muy posible que también ese paraje natural sea declarado como Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA), tal como establece la Directiva 79/409/CEE, dado que la Comisión Europea ha advertido al Gobierno Español que el listado de ZEPAs en la Comunidad Valenciana es escaso y no incluye los espacios y hábitats naturales de las aves silvestres con suficiente extensión.

La urbanización prevista en el Concierto Previo en el sector SR-6 tendría importantes impactos sobre ese paraje natural, que además se encontraría situada en el perímetro de amortiguamiento de ese futuro Parque Natural y por tanto sería incompatible con las funciones propias de esos espacios de protección y amortiguación de impactos.

La Directiva 92/43/CEE de hábitats se aplica a los LICs y a los espacios que han sido declarados Zonas de Especial Conservación (ZEC). El art. 6 de la Directiva 92/43/CEE es aplicable a los LICs en sus apartados 2,3 y 4 según se advierte en el apartado 5 del art. 4 de la misma Directiva. Esos artículos establecen un régimen preventivo para los LICs y ZECs, con la obligación de su no deterioro y de una evaluación de las repercusiones de cualquier proyecto que pueda afectarlos.

El apartado 2 del artículo 6 ordena a los Estados la adopción de las “medidas apropiadas para evitar, el deterioro de los hábitats naturales y de los hábitats de especies, así como las alteraciones ... en la medida que dichas alteraciones puedan tener un efecto apreciable en lo que respecta a los objetivos de la presente Directiva”.

El apartado 3 del artículo 6 de la Directiva ordena someter a una "adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar" de cualquier plan o proyecto que pueda afectar a un LIC.

**DECIMONOVENA.- Los nuevos sectores residenciales deben contener una reserva para viviendas de protección oficial, tal y como determina la Ley Urbanística Valenciana (LUV). Ese mandato se incumple en el nuevo sector residencial SR-6**

La LUV establece la obligación genérica de reservar suelos dentro de cada sector para la construcción de viviendas protegidas (Art.46.4 y Disposición Transitoria Quinta). El Reglamento de Ordenación Territorial concreta esa obligación y establece en su Disposición Transitoria Octava la obligación de reserva de un 10% como mínimo de suelo para esas viviendas y en el punto 6 de esa Disposición se establece que para sectores de baja densidad y viviendas de 2ª residencia con densidades de edificación inferiores a 0,3 “las previsiones para su cumplimiento y localización territorial podrán substanciarse **en otros ámbitos o sectores del planeamiento**”.

En la ficha de planeamiento y gestión del sector SR-6 no aparece la reserva mínima del 10% y tampoco se habla en ninguna parte del Concierto en qué sector se ha sustanciado esa reserva.

Es más, en la estipulación quinta del Convenio Urbanístico se establece el compromiso de INMOAN SL de sufragar el coste de “un estudio de demanda de vivienda en el municipio de Salinas”. Si ese estudio lo permitiese no se preverá suelo para VPO en ese sector.

Además en las fichas de los sectores SROP-1 y SROP-2 se marca de forma errónea una reserva del 10% para viviendas VPO, cuando la realidad es que no hay ninguna reserva para esa finalidad (ver BOP nº 142 de 22 de junio, aprobación del sector SAU-R2 de Salinas, denominado por el Concierto Previo como SROP-2).

Los nuevos sectores residenciales SR-3, SR-4 y SR-5 establecen la reserva mínima del 10% para VPO, por lo que podemos concluir que en el Concierto Previo se está incumpliendo de forma global la obligación de la reserva mínima para construcción de VPO.

**CONCLUSIÓN.-**

A la vista de todas las alegaciones justificadas más arriba solicitamos la retirada de ese Concierto Previo, la anulación del Convenio Urbanístico firmado por el Ayuntamiento de Salinas con la mercantil INMOAN S.L. y la redacción de un nuevo Concierto Previo que se ajuste a los parámetros de un desarrollo sostenible y proteja realmente los parajes naturales de Salinas.