



Excmo. Ayuntamiento de
Novelda

Urbanismo y Planeamiento

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 3 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU I/2 “EL FONDONET” DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE NOVELDA

**CAMBIO DE CALIFICACION DE UNA PARTE DE LA PARCELA DE
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO DE SERVICIOS
ADMINISTRATIVOS (S/AD) A INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS
URBANOS (S/ID)**

SITUACIÓN: PARCELA S/AD DEL SAU I/2 “EL FONDONET”

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NOVELDA

ARQUITECTO: ABEL AVENDAÑO PÉREZ

FECHA: ENERO 2018

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 3 DEL PLAN PARCIAL SAU I/2 "EL FONDONET". CAMBIO DE CALIFICACION DE PARTE DE LA PARCELA DE SUELO DOTACIONAL SERVICIOS ADMINISTRATIVOS (S/AD) A INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS URBANOS (S/ID).

INDICE

MEMORIA INFORMATIVA.

1. OBJETO DEL DOCUMENTO.
2. ANTECEDENTES
3. PROMOTOR DE LA MODIFICACION
4. SITUACION

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

1. PROCEDENCIA Y JUSTIFICACION DE LA OPORTUNIDAD DE MODIFICACION
2. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA
3. RESUMEN DE SUPERFICIES Y FICHA DE PLANEAMIENTO
4. CONCLUSION

PLANOS.

1. PLANO DE SITUACION
2. PLANO DE EMPLAZAMIENTO
3. PLANO DE ORDENACION Y CALIFICACION ACTUAL
4. PLANO DE ORDENACION Y CALIFICACION PROPUESTA

MEMORIA INFORMATIVA

1- OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto del presente documento es la modificación puntual del Plan Parcial del Sector SAU/I2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Novelda, para el cambio de calificación de parte de la parcela de suelo dotacional de Servicios Administrativos-S/AD (SQA según el ANEXO IV de la L.O.T.U.P.), proponiendo su cambio de calificación a Infraestructuras-Servicios Urbanos S/ID (SQL según el ANEXO IV de la L.O.T.U.P.).

2- ANTECEDENTES

En el Pleno de fecha 7 de marzo de 2017, número 03/2017, se acordó, entre otras cosas:

"Aprobar inicialmente el expediente para la prórroga y modificación del contrato de Servicio de Limpieza Vial y recogida de Residuos Sólidos Urbanos a favor de la mercantil URBASER S.A.

Cambiar la calificación de dos parcelas de suelo dotacional público sitas en el SAU I/2 "El Fondonet", con una superficie de 6.135,00 m² y 3.000,00 m² de Servicios Administrativos a Infraestructuras-Servicios Urbanos, y ponerlas a disposición de la mercantil URBASER S.A. para la construcción de una nave destinada a la prestación del Servicio Municipal de Limpieza Vial y recogida de Residuos Sólidos Urbanos, debiendo revertir al ayuntamiento a la finalización del contrato."

Por Providencia de la Alcaldía de fecha 20 de noviembre de 2017, se acuerda:

"PRIMERO. Que se incoe expediente para tramitar la Modificación Puntual nº: 3 del Plan Parcial del Sector SAU I/2 "El Fondonet" de las N.N.S.S. de planeamiento de Novelda. Cambio de calificación de dos parcelas de suelo dotacional público Servicios Administrativos (S/AD) a Infraestructuras-Servicios Urbanos (S/ID).

SEGUNDO. Solicitar a los servicios técnicos municipales que procedan a redactar los documentos de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, así como la Modificación Puntual pretendida y cualesquiera otros que resulten necesarios para acometer la misma."

En base a lo expuesto, se plantea la presente modificación de cambio de calificación de parte de la parcela calificada en el SAU I/2 "El Fondonet" como S/AD y que afectaría a dos parcelas catastrales con referencias: 6616911XH9571S0001BX (Finca registral 42.126) y 6616913XH9571S0001GX (Resto de la Finca Matriz, Finca registral nº: 40.995) y que cuentan con una superficie registral de 6.135,00 m² y 3.000,00 m², pero según

catastro de 6.235,00 m² y 3.000,00 m² respectivamente. La superficie registral total de la parcela dotacional que se pretende cambiar la calificación es de 9.135,00 m², según catastro de 9.235,00 m². El resto de la parcela dotacional se corresponde con la parcela con referencia catastral 6616914XH9571S0001QX (Finca registral nº: 42.217) y mantiene su actual calificación de Servicios Administrativos (S/AD) con una superficie registral de 15.000,00 m² (coincide con la superficie catastral). En total, las tres parcelas catastrales suman 24.135,00 m² y conforman la parcela calificada como Servicios Administrativos (S/AD) en el Plan Parcial del Sector SAU I/2 "El Fondonet", que fue aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 11 de diciembre de 2003.

3- PROMOTOR DE LA MODIFICACION

El promotor de la presente modificación puntual es el Excmo. Ayuntamiento de Novelda, que mediante Providencia de Alcaldía de 20 de noviembre de 2017, solicita a los servicios técnicos municipales (Departamento de Urbanismo, Planeamiento y Disciplina) procedan a redactar los documentos de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, así como la Modificación Puntual pretendida y cualesquiera otros que resulten necesarios para acometer la misma.

4- SITUACION

El ámbito afectado por la modificación puntual que se propone se limita a una parte de la parcela calificada en el SAU I/2 "El Fondonet" como S/AD y que afectaría a dos parcelas catastrales con referencias: 6616911XH9571S0001BX y 6616913XH9571S0001GX, que se corresponden con las fincas registrales nº: 42.126 y con el resto de la finca matriz nº: 40.995 respectivamente. La superficie registral de las dos parcelas objeto de cambio de calificación de uso es de 9.135,00 m². Estas parcelas dan frente a una calle sin nombre y que parte de la rotonda que se ha ejecutado en la CV-84 a la que enlaza el Camino Viejo de Monforte del Cid (vial 11 del Proyecto de Reparcelación del sector SAU/I2 "El Fondonet".

La situación del sector tal y como viene redactada en el Plan Parcial es la siguiente:

Este sector se encuentra situado el este del núcleo urbano, apoyándose sobre la carretera de acceso a la ciudad desde la autovía N-330 (Actual CV-84) y limitado por la zona industrial consolidada y el límite del término municipal.

Los límites del sector son:

Noreste: Suelo No Urbanizable Común Rústico (SNU/CR).

Noroeste: CV-820.

Sureste: Límite del término municipal.

Suroeste: Parte con Suelo Urbano Industrial y parte con el cauce del Río Vinalopó

En la foto aérea que se aporta se indican las parcelas afectas por la modificación propuesta.



MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1- PROCEDENCIA Y JUSTIFICACION DE LA OPORTUNIDAD DE MODIFICACION

La propuesta de modificación propuesta viene planteada en el Pleno de fecha 7 de marzo de 2017, número 03/2017, en el cual se acordó, entre otras cosas:

"Aprobar inicialmente el expediente para la prórroga y modificación del contrato de Servicio de Limpieza Vial y recogida de Residuos Sólidos Urbanos a favor de la mercantil URBASER S.A.

Cambiar la calificación de dos parcelas de suelo dotacional público sitas en el SAU I/2 "El Fondonet", con una superficie de 6.135,00 m² y 3.000,00 m² de Servicios Administrativos a Infraestructuras-Servicios Urbanos, y ponerlas a disposición de la mercantil URBASER S.A. para la construcción de una nave destinada a la prestación del Servicio Municipal de Limpieza Vial y recogida de Residuos Sólidos Urbanos, debiendo revertir al ayuntamiento a la finalización del contrato."

Más tarde, por Providencia de la Alcaldía de fecha 20 de noviembre de 2017, se acuerda:

"PRIMERO. Que se incoe expediente para tramitar la Modificación Puntual nº: 3 del Plan Parcial del Sector SAU I/2 "El Fondonet" de las N.N.S.S. de planeamiento de Novelda. Cambio de calificación de dos parcelas de suelo dotacional público Servicios Administrativos (S/AD) a Infraestructuras-Servicios Urbanos (S/ID).

"SEGUNDO. Solicitar a los servicios técnicos municipales que procedan a redactar los documentos de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, así como la Modificación Puntual pretendida y cualesquiera otros que resulten necesarios para acometer la misma."

La motivación para este cambio de calificación de parte de la parcela de uso dotacional es poder dar cobertura a la construcción de una nave por parte de la mercantil URBASER S.A. para destinarla al Servicio Municipal de Limpieza Vial y recogida de Residuos Sólidos Urbanos y de esta forma ajustar el planeamiento al acuerdo de pleno de fecha 7 de marzo de 2017. El uso mencionado es propio de las parcelas calificadas como Infraestructuras-Servicios Urbanos (S/ID) equivalente a las siglas S/QI, según el apartado 2.1.c. del Anexo IV de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana. Los aspectos afectados serán, únicamente, los relacionados con el uso establecido en el Plan para dicho equipamiento.

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

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

La distinción por tanto de las dotaciones de carácter estructural y de las de carácter pormenorizado no están definidas en el planeamiento vigente de Novelda, que son unas Normas Subsidiarias de planeamiento, no adaptadas a la L.O.T.U.P. ni a la L.U.V ni a la L.R.A.U., por lo que cualquier modificación de usos dotacionales requerirá de una Modificación de Planeamiento de aprobación autonómica. No obstante, en nuestro caso en concreto, se trata de un equipamiento de la red secundaria definido en el Plan Parcial del Sector SAU/I2, por lo que en base al art.48.c de la L.O.T.U.P.:

"c) Órgano ambiental y territorial

Es el órgano autonómico, dependiente de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y medio ambiente que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y territorial, formula las declaraciones ambientales y territoriales estratégicas, y en colaboración con el órgano promotor y sustantivo, vela por la integración de los aspectos ambientales, junto a los territoriales y funcionales, en la elaboración del plan o del programa. El órgano ambiental y territorial será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en los siguientes casos:

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

El órgano ambiental y territorial es el Ayuntamiento de Novelda, al tratarse de una Modificación del Plan Parcial SAU/I2, aprobado, desarrollado y urbanizado, afectando por tanto, exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano.

La modificación propuesta afecta tan sólo a la calificación de las parcelas referidas, y por tanto afecta a los nuevos usos que se pueden permitir en dichas parcelas con la pretendida modificación, sin modificar los parámetros urbanísticos que estableció el Plan Parcial del Sector SAU/I2, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Novelda, el cuál fue aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 11 de diciembre de 2003. La modificación puntual no contiene determinaciones propias de planeamiento de rango superior ni contradice aquellas que están directamente sobre él.

Para ello, se estará a lo dispuesto en los artículos 63 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, donde se establecen los supuestos para la modificación de planes y programas.

"Artículo 63. Modificación de los planes y programas

1. *Los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica.*
2. *Los planes parciales, los planes especiales y los planes de reforma interior podrán modificar determinaciones del plan general estructural y del plan de ordenación pormenorizada, para ajustarlas al análisis más detallado del territorio propio de su escala, sujetándose a las siguientes condiciones:*
 - a) *Si la modificación incide en la ordenación estructural y tiene, o puede tener, efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, porque así lo determine el órgano ambiental y territorial en la preceptiva consulta, se tramitarán conforme al precedente capítulo II.*
 - b) *Si no precisan evaluación ambiental o esta finaliza por el procedimiento simplificado con un informe ambiental y territorial, se tramitarán conforme al precedente capítulo III. No obstante, deberán cumplir las condiciones vinculantes que, en su caso, haya impuesto el informe ambiental y territorial.*
 3. *Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley."*

2- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

La modificación puntual propuesta obedece a los siguientes objetivos fundamentales:

- Dar cobertura a la construcción de una nave por parte de la mercantil URBASER S.A. para destinarla al Servicio Municipal de Limpieza Viaria y recogida de Residuos Sólidos Urbanos y de esta forma ajustar el planeamiento al acuerdo de pleno de fecha 7 de marzo de 2017. El uso mencionado es propio de las parcelas calificadas como Infraestructuras-Servicios Urbanos (S/ID) equivalente a las siglas S/QL, según el apartado 2.1.c. del Anexo IV de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana.

- Los aspectos afectados serán, únicamente, los relacionados con el uso establecido en el Plan para dicho equipamiento.

La justificación de la solución propuesta viene por el hecho de que el Excmo. Ayuntamiento de Novelda no dispone de otras parcelas de uso dotacional alejadas del municipio y que cuenten con una superficie de unos 9.000,00 m², necesarias para la implantación de una nave industrial para destinarla al Servicio Municipal de Limpieza Vial y recogida de Residuos Sólidos Urbanos. Por tanto, la elección de la parcela dotacional S/AD del Plan Parcial SAU/I2 "El Fondonet", para llevar a cabo el cambio de calificación de parte de la misma para dar cumplimiento al acuerdo de pleno del 7 de marzo de 2017, ha sido en primer lugar por la separación de la misma al casco urbano, de cara a que la actividad que se pretende desarrollar posteriormente moleste lo menos posible a los habitantes del municipio, en segundo lugar por las necesidades de forma y superficie de parcela que necesita la actividad pretendida y en tercer lugar por la conexión a las infraestructuras viarias importantes que cruzan el municipio (en nuestro caso la CV-820).

La alternativa que la modificación propuesta plantea respecto de la situación actual es:

- Cambio de calificación/uso de parte del equipamiento dotacional perteneciente a la red secundaria (SAD según Plan Parcial aprobado y SQA según el ANEXO IV de la L.O.T.U.P.) y que afectaría a dos parcelas catastrales con referencias: 6616911XH9571S0001BX y 6616913XH9571S0001GX y que cuentan con una superficie (según catastro) de 6.235,00 m² y 3.000,00 m², que hacen un total de 9.235,00 m². El cambio de calificación sería de SAD (SQA según ANEXO IV de la L.O.T.U.P.) a SQI (Infraestructuras-servicios urbanos).

No existe ninguna otra alternativa posible, puesto que cualquier otra alternativa de cambio de calificación/uso no resolvería el acuerdo de pleno de fecha 7 de marzo de 2017, número 03/2017, para poder dar cobertura a la construcción de una nave por parte de la mercantil URBASER S.A. para destinarla al Servicio Municipal de Limpieza Vial y recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

Conceptualmente, tal y como ya se ha comentado anteriormente, la modificación propuesta afecta exclusivamente a los contenidos y determinaciones propias de la ordenación pormenorizada.

Formal y documentalmente, la modificación propuesta no afecta a la memoria del Plan Parcial SAU/I2 "El Fondonet" ni a las modificaciones puntuales anteriores (nº: 1 y 2) ya aprobadas, puesto que la memoria del mismo no recoge un articulado que defina los parámetros urbanísticos a aplicar en suelo de uso y dominio público (Suelo Dotacional Público tanto de la Red Primaria o Estructural como de la Red Secundaria).

Además, conviene recordar que el uso S/ID Infraestructuras-Servicios Urbanos según el Plan Parcial SAU/I2, equivalente a las siglas SQI, según el apartado 2.1.c. del Anexo IV de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, ya viene definido en los planos del Plan Parcial, para ubicar las instalaciones de la depuradora.



ZONAS DE ORDENACION Y TIPOLOGIAS:

IE	INDUSTRIAL AISLADA
IA ₁	INDUSTRIAL ADOSADA GRADO 1
IA ₂	INDUSTRIAL ADOSADA GRADO 2
T	TERCIARIO

LEYENDA GENERAL

PRV	RED VIARIA PRIMARIA
SRV	RED VIARIA SECUNDARIA
SAD	EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO – INSTITUCIONAL
SID	EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURA – SERVICIO URBANO
SJL	ZONAS VERDES, JARDINES
—	AMBITO DEL SECTOR
—	LINEA LIMITE EDIFICACION RONDA SURESTE
—	ALINEACION

Por tanto, puesto que las N.N.U.U. del Plan Parcial no regulan las condiciones particulares de las edificaciones que se ubiquen en las zonas destinadas a suelo dotacional público (equipamientos y zonas verdes), se estará a lo que establecen las N.N.S.S. de planeamiento vigente.

En su artículo 34 y 45, se definen las condiciones que deben cumplir los usos y las zonas dotacionales.

"Art. 34 Condiciones de los usos dotacionales

1. Los usos dotacionales son aquellos cuya función es proveer al ciudadano de las instalaciones y edificaciones que atiendan a su educación, salud, cultura, relación, ocio y bienestar, así como proporcionar los servicios propios de la vida urbana. Su titularidad puede ser pública o privada.

Como usos complementarios de los dotacionales se admiten los que, en conjunción con ellos, supongan mejora de las prestaciones de los mismos. El uso residencial sólo se admite en el caso de vivienda de personal de vigilancia de la dotación o instalación, y de residencia comunitaria de los agentes de servicio en una instalación, de los miembros de una orden religiosa cuando el equipamiento sea de este tipo o, en general, en aquellos equipamientos en los que la residencia vaya unida necesariamente al uso dotacional.

2. Las edificaciones destinadas a usos dotacionales cumplirán con las condiciones particulares de la edificación de la zona en la que se encuentren o, en su defecto, con las condiciones particulares de los usos dotacionales. Si tales condiciones resultaran contrarias a las necesidades para el correcto funcionamiento del uso dotacional, podrán variarse mediante Estudio de Detalle, cumpliendo los siguientes requisitos:

a) No sobrepasará la edificabilidad máxima que corresponda según la zona en la que se enclave, salvo que tal edificabilidad resultase inferior a 1 m²/m², en cuyo caso se podrá alcanzar esta última, siempre que ello no suponga más de un 50 % de la edificabilidad autorizada en la zona, incremento máximo permitido en cualquier caso. La altura de la edificación no sobrepasará de la máxima permitida, salvo que la parcela tuviera diversas alturas máximas permitidas, en cuyo caso podría llegar a la más alta de las autorizadas.

b) Se acondicionarán, a cuenta del titular del edificio destinado a usos dotacionales, las medianerías que resulten vistas en los edificios colindantes.

3. Podrá realizarse sustitución de usos dotacionales en parcelas o edificios destinados a los mismos, sin necesidad de modificación del planeamiento, por cualquier otro uso dotacional en las siguientes condiciones:

a) Espacios libres. Las zonas ajardinadas y juegos de niños podrán ser destinadas a usos deportivos, siempre que éstos se desarrolle al aire libre.

b) Equipamientos. Se dividen en dos grandes grupos: Docente (preescolar, EGB, BUP y FP) y Comunitario (socio-cultural, sanitario, asistencial, religioso y polivalente). Dentro de cada grupo se podrá sustituir por cualquier otro equipamiento de su grupo, aunque tuviese una calificación pormenorizada para un uso determinado.

c) Servicios urbanos. Se considera como tales a las Oficinas de la Administración, mercados, mataderos, cementerios, depósitos e instalaciones análogas, pudiendo emplazarse cualquiera de estos usos en las parcelas así calificadas."

"Art. 45 Zonas dotacionales

1. Caracterización y delimitación

Son los terrenos o parcelas destinados a proporcionar a la persona y a la sociedad lugar adecuado para desarrollar unas actividades de carácter social complementarias de los usos residenciales y de trabajo.

La reserva de suelos destinados a las distintas dotaciones que se enumerarán a continuación queda reflejada en el *Plano de Usos Dotacionales y Catálogo de Bienes de Interés*. A los efectos de su regulación en este artículo y en función de su destino, se distinguen los siguientes tipos de dotaciones: *Espacios libres, equipamientos y servicios urbanos*.

2. Espacios libres

Son los terrenos destinados al ocio y esparcimiento de las personas, así como al ornato y a la mejora de la calidad ambiental. Se distinguen las siguientes clases:

- a) *Los Parques Urbanos*. Corresponden a unos espacios libres de gran dimensión, cuya característica principal es su carácter paisajístico y cuya función básica es el esparcimiento de la población.
En el Cerro de la Mola, la edificación se limitará a la existente, permitiéndose la construcción de otras edificaciones de pequeñas dimensiones, cuyos usos serán complementarios de los existentes, como pueden ser servicios municipales de asistencia y mantenimiento o recreativos, tipo quioscos de bebidas, helados, recuerdos o periódicos. En cualquier caso, la edificación, en su composición y tratamiento, deberá armonizar con el carácter monumental de las edificaciones o construcciones existentes.
En el Parque Oeste, las edificaciones que pueden realizarse serán complementarias al uso de esparcimiento y ocio.
- b) *Las áreas ajardinadas*. Son espacios libres urbanizados y provistos de jardinería, destinados a actividades estanciales y de ocio, que cumplen asimismo funciones ornamentales y de mejora del medio ambiente urbano. En estas áreas se permiten pequeñas edificaciones e instalaciones complementarias con las actividades propias de ellas, como templete, quioscos, etc., que no podrán ocupar una superficie superior al 5% de la total del área y cuyo diseño deberá integrarse al carácter de ésta. También se toleran, además, usos deportivos al aire libre, sin que la superficie ocupada por estos usos alcance el 50% de la total del área calificada como ajardinada.
Los espacios libres podrán utilizarse, excepcionalmente, como acceso a las edificaciones que dispongan sus lienzos o paramentos lindando con ellos, tratándose los mismos como fachadas y permitiéndose en estos los salientes admitidos en el art. 25 de estas Normas Urbanísticas.
- c) *Las áreas deportivas*. Son espacios libres urbanizados y acondicionados fundamentalmente para la práctica del deporte, en donde el arbolado y la jardinería para el ocio y el esparcimiento son usos complementarios de la actividad principal. La edificación estará siempre en función de las necesidades deportivas, pudiendo existir además de éstas integradas o independientes de ellas, pequeñas edificaciones e instalaciones complementarias a las actividades permitidas, siempre que su superficie sea inferior al 5% del total del área calificada como deportiva y su diseño se integre en el carácter general de ésta. Cuando las edificaciones prevean gradas para la contemplación de la práctica deportiva, se deberá reservar una superficie para aparcamiento de, como mínimo, una plaza por cada 20 espectadores.

3. Equipamientos

Son las parcelas destinadas a la construcción de edificaciones dedicadas al uso y actividades de aprendizaje, curación, asociación y relación social. Según la función principal que cumplan, pueden ser: docentes, sociales, culturales, sanitarios, asistenciales y religiosos. Cuando en la misma parcela se desarrolle más de una de estas actividades, la denominaremos polivalente. Las edificaciones destinadas a usos de equipamiento cumplirán las condiciones particulares de la edificación de la zona en la que se encuentran, salvo que no estuvieran en ninguna en concreto, en cuyo caso se permitirá: una edificabilidad máxima de 1 m²/m², una altura máxima de 3 plantas, y retranqueos mínimos respecto a linderos de 3 m, excepto al frontal que debe ser de 5 m.

Los edificios destinados a equipamientos, así como los respectivos espacios libres de parcela, se diseñarán de manera que resalte el carácter estructurador del espacio urbano propio de las edificaciones dotacionales. Se deberá tener especial cuidado en la provisión de los aparcamientos necesarios, así como de los espacios precisos para las operaciones de carga y descarga.

4. Servicios urbanos

Son las actividades realizadas en edificios o instalaciones generalmente de titularidad pública, sin perjuicio de las concesiones administrativas, destinadas a proveer a los ciudadanos de diversos servicios, tales como: oficinas de la Administración, seguridad, mercados, mataderos, cementerios, limpieza, vertederos, depósitos e instalaciones análogas.

Las edificaciones destinadas a servicios urbanos cumplirán con las condiciones particulares de la edificación de la zona urbana en lo que se encuentren. Si no estuvieran en ninguna, las condiciones de volumen serán las necesarias para cumplir con su función respectiva, debiendo cuidar de armonizar con su entorno y de no producir impactos ambientales en él. Los mercados deberán estar provistos de los espacios y dársenas necesarios para efectuar las tareas de carga y descarga.

5. Sistema general de comunicaciones ferroviarias

Es el constituido por todas las instalaciones necesarias para la explotación de este sistema de comunicaciones. En el suelo así calificado se diferencian las zonas siguientes:

- *Zona de Equipamiento Ferroviario: son los terrenos que sirven de soporte a la estación de viajeros con sus edificios de servicios y a las instalaciones directa o indirectamente relacionadas con el ferrocarril. En ella se podrán edificar construcciones de no más de dos plantas de altura y sin sobrepasar el 25% de ocupación de la superficie de la zona.*
- *Zona Ferroviaria: son los terrenos que sirven de soporte a estaciones de mercancías, talleres, muelles, almacenes, edificios de servicio o cualquier otra instalación indirectamente relacionada con el ferrocarril. En ella podrán edificarse construcciones de no más de una planta de altura y sin sobrepasar el 50% de ocupación de la superficie de la zona.*
- *Viales Ferroviarios: son los terrenos ocupados por las vías e instalaciones complementarias y la zona de protección del ferrocarril, coincidente con la zona de dominio público ferroviario definida en la vigente Ley 16/87."*

Por lo tanto, acogiéndonos a lo dispuesto en el artículo 45, apartado 4. Servicios urbanos, podemos decir que las edificaciones destinadas a servicios urbanos cumplirán con las condiciones particulares de la edificación de la zona urbana en lo que se encuentren, pero como no hay definidas unas condiciones particulares para esa zona en el Plan parcial SAU/I2, las condiciones de volumen serán las necesarias para cumplir con su función respectiva, debiendo cuidar de armonizar con su entorno y de no producir impactos ambientales en él. Los mercados deberán estar provistos de los espacios y dársenas necesarios para efectuar las tareas de carga y descarga.

3- RESUMEN DE SUPERFICIES Y FICHA DE PLANEAMIENTO.

Tal y como ya se ha comentado en reiteradas ocasiones, la superficie de la parcela dotacional calificada como Servicios Administrativos S/AD (equivalente a las siglas SQA según el apartado 2.1.c. del Anexo IV de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana), tiene una superficie de 24.135,00 m², correspondiéndose con tres fincas registrales y catastrales. Parcelas catastrales con referencias: 6616911XH9571S0001BX (Finca registral 42.126), 6616913XH9571S0001GX (Resto de la Finca Matriz, Finca registral nº: 40.995) y 6616914XH9571S0001QX (Finca registral nº: 42.217) y que cuentan con una superficie registral de 6.135,00 m², 3.000,00 m² y 15.000,00 m² respectivamente, pero según catastro de 6.235,00 m², 3.000,00 m² y 15.000,00 m² respectivamente.

El cambio de calificación de Servicios Administrativos S/AD (SOA según LOTUP) a Infraestructuras Servicios-Urbanos S/ID (SQI según LOTUP) se plantea sobre las dos parcelas catastrales de referencias 6616911XH9571S0001BX (Finca registral 42.126) y 6616913XH9571S0001GX (Resto de la Finca Matriz, Finca registral nº: 40.995), y que cuentan con una superficie registral de 6.135,00 m², 3.000,00 m², pero según catastro de 6.235,00 m², 3.000,00 m² respectivamente. Estas dos subparcelas se sitúan al suroeste de la parcela inicial.

La parcela catastral con referencia: 6616914XH9571S0001QX (Finca registral nº: 42.217) y que cuenta con una superficie registral y catastral de 15.000,00 m² mantiene su calificación de Servicios Administrativos. Esta subparcela se sitúa al noreste de la parcela inicial.

A continuación se muestra el cuadro de superficies de suelo destinado a uso público antes y tras la modificación puntual propuesta.

PARCELAS DE USO PÚBLICO ANTES DE LA MODIFICACION				
RED	PARCELA	USO/DESTINO	SUPERFICIE	%
ESTRUCTURAL	PRV	RED VIARIA	40.995,00	10,28%
TOTAL PÚBLICO RED ESTRUCTURAL			40.995,00	10,28%
SECUNDARIA	SRV	RED VIARIA	56.683,00	14,22%
	SJL-No Computable	ZONAS VERDES/JARDINES	49,00	0,01%
	SJL-Computable	ZONAS VERDES/JARDINES	40.696,00	10,21%
	SAD	EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO	24.135,00	6,05%
	SID	EQUIPAMIENTO SERVICIOS URBANOS	1.277,00	0,32%
TOTAL PÚBLICO RED SECUNDARIA			122.840,00	30,81%
TOTAL SUELO PUBLICO			163.835,00	41,09%
TOTAL SECTOR			398.678,00	100,00%

PARCELAS DE USO PÚBLICO TRAS LA MODIFICACION PROPUESTA				
RED	PARCELA	USO/DESTINO	SUPERFICIE	%
ESTRUCTURAL	PCV	RED VIARIA	40.995,00	10,28%
TOTAL PÚBLICO RED ESTRUCTURAL			40.995,00	10,28%
SECUNDARIA	SCV	RED VIARIA	56.683,00	14,22%
	SVJ-No Computable	ZONAS VERDES/JARDINES	49,00	0,01%
	SVJ-Computable	ZONAS VERDES/JARDINES	40.696,00	10,21%
	SQA	EQUIP. ADMINISTRATIVO	15.000,00	3,76%
	SQI	EQUIP. INFRA.-SERVICIOS URBANOS	10.412,00	2,61%
TOTAL PÚBLICO RED SECUNDARIA			122.840,00	30,81%
TOTAL SUELO PUBLICO			163.835,00	41,09%
TOTAL SECTOR			398.678,00	100,00%

FICHA DE PLANEAMIENTO DEL SECTOR SAU/I2 VIGENTE

PLAN PARCIAL SECTOR SAU712 DE LA NN.SS. DE NOVELDA

FICHA DE PLANEAMIENTO

SUELO: URBANIZABLE SECTOR: SAU/12

RESERVA DE SUELO DOTACIONAL

RED ESTRUCTURAL		COMPUTABLE	TOTAL COMPUTABLE	
DESTINO	CLAVE	M2	M2	%
RED VIARIA	PRV	40995,00	40995,00	10,28%
TOTAL ESTRUCTURAL		40995,00	40995,00	10,28%

RED SECUNDARIA		COMPUTABLE	TOTAL COMPUTABLE	
DESTINO	CLAVE	M2	M2	%
RED VIARIA	SRV	56683,00	56683,00	14,22%
EQUIPAMIENTO AD	SAD	24135,00	24135,00	6,05%
EQUIPAMIENTO ID	SID	1277,00	1277,00	0,32%
ZONAS VERDES	SJL computable	40696,00	40696,00	10,21%
	SJL no computable	49,00	49,00	0,01%
TOTAL SECUNDARIA		122840,00	122840,00	30,81%
TOTAL SUELO DOTACIONAL		163835,00	163835,00	41,09%

SUELO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

DESTINO	CLAVE	M2	M2	%
INDUSTRIAL	IE-IA1-IA2	209447,00	209447,00	52,54%
TERCIARIO	T	25396,00	25396,00	6,37%
TOTAL		234843,00	234843,00	58,91%
SUELO DE DOMINIO PÚBLICO		204830,00	204830,00	51,38%
SUPERFICIE SECTOR		398678,00	398678,00	100,00%

APROVECHAMIENTO OBJETIVO SECTOR

DESTINO	APROVECHAMIENTO	
	SUELO	TECHO
INDUSTRIAL	209447,00	355565,00
TERCIARIO	25396,00	43113,00
TOTAL	234843,00	398678,00

	INDUSTRIAL	TERCIARIO	TOTAL
	M2/M2	M2/M2	M2/M2
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,89	0,11	1,00
EDIFICABILIDAD NETA	1,6976	1,6976	1,6976
APROVECHAMIENTO TIPO			1,02
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO: 90% APROVECHAMIENTO TIPO			0,918

FICHA DE PLANEAMIENTO DEL SECTOR SAU/I2 TRAS LA MODIFICACION PROPUESTA

PLAN PARCIAL SECTOR SAU712 DE LA NN.SS. DE NOVELDA

FICHA DE PLANEAMIENTO

SUELO: URBANIZABLE SECTOR: SAU/12

RESERVA DE SUELO DOTACIONAL

RED ESTRUCTURAL		COMPUTABLE	TOTAL COMPUTABLE	
DESTINO	CLAVE	M2	M2	%
RED VIARIA	PCV	40995,00	40995,00	10,28%
TOTAL ESTRUCTURAL		40995,00	40995,00	10,28%

RED SECUNDARIA		COMPUTABLE	TOTAL COMPUTABLE	
DESTINO	CLAVE	M2	M2	%
RED VIARIA	SCV	56683,00	56683,00	14,22%
EQUIPAMIENTO AD	SQA	15000,00	15000,00	3,76%
EQUIPAMIENTO ID	SQI	10412,00	10412,00	2,61%
ZONAS VERDES	SVJ computable	40696,00	40696,00	10,21%
	SVJ no computable	49,00	49,00	0,01%
TOTAL SECUNDARIA		122840,00	122840,00	30,81%
TOTAL SUELO DOTACIONAL		163835,00	163835,00	41,09%

SUELO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

DESTINO	CLAVE	M2	M2	%
INDUSTRIAL	IE-IA1-IA2	209447,00	209447,00	52,54%
TERCIARIO	T	25396,00	25396,00	6,37%
TOTAL		234843,00	234843,00	58,91%
SUELO DE DOMINIO PÚBLICO		204830,00	204830,00	51,38%
SUPERFICIE SECTOR		398678,00	398678,00	100,00%

APROVECHAMIENTO OBJETIVO SECTOR

DESTINO	APROVECHAMIENTO	
	SUELO	TECHO
INDUSTRIAL	209447,00	355565,00
TERCIARIO	25396,00	43113,00
TOTAL	234843,00	398678,00

	INDUSTRIAL	TERCIARIO	TOTAL
	M2/M2	M2/M2	M2/M2
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,89	0,11	1,00
EDIFICABILIDAD NETA	1,6976	1,6976	1,6976
APROVECHAMIENTO TIPO			1,02
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO: 90% APROVECHAMIENTO TIPO			0,918

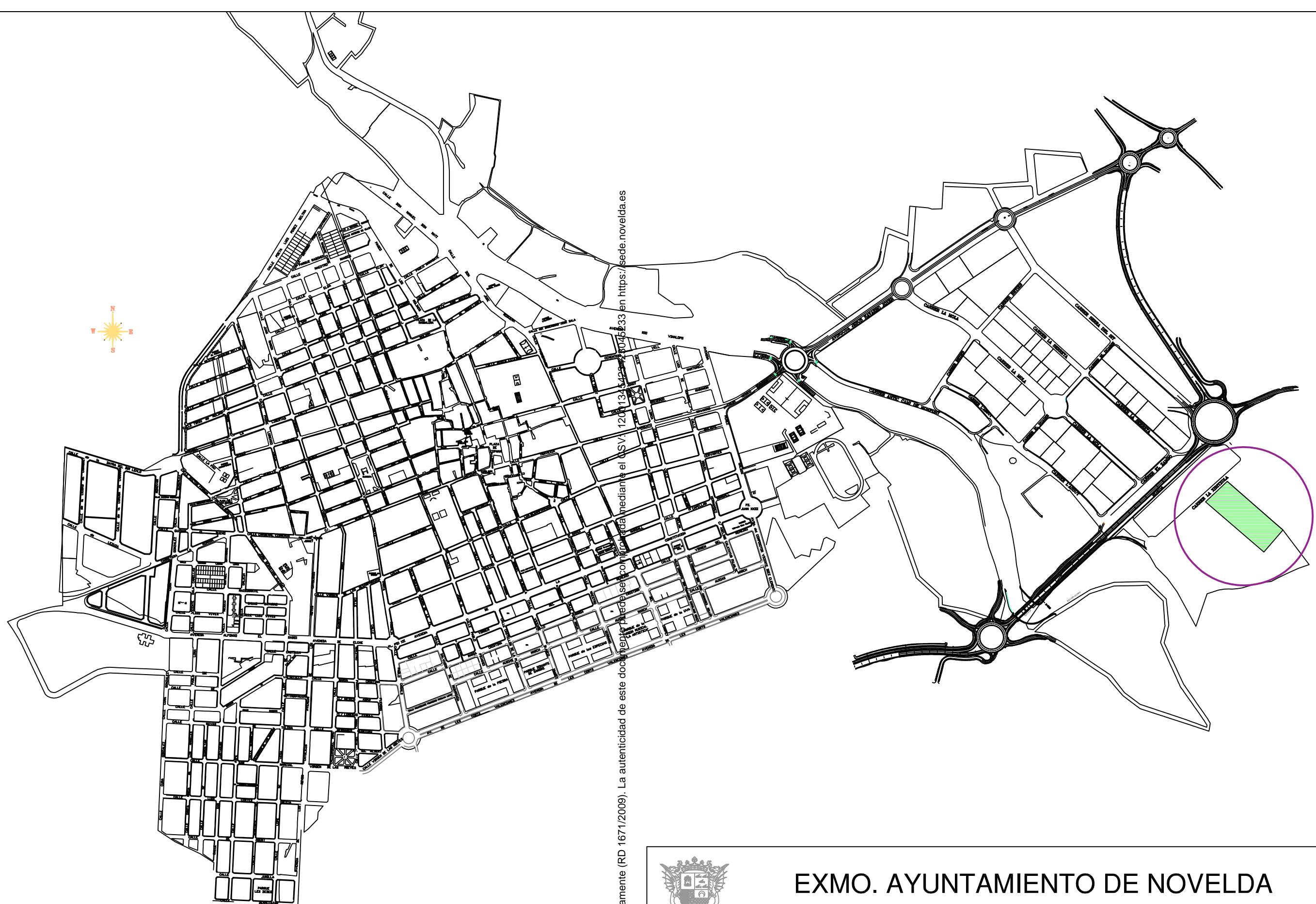
4- CONCLUSIÓN.

Por todo lo expuesto, la modificación puntual propuesta da cobertura a la posibilidad de construcción de una nave para destinarla al Servicio Municipal de Limpieza Viaria y recogida de Residuos Sólidos Urbanos y de esta forma ajustar el planeamiento al acuerdo de pleno de fecha 7 de marzo de 2017.

Todo lo cual a los efectos oportunos firmo en Novelda a 24 de enero de 2018.

Oficina de Urbanismo y Planeamiento del Excmo. Ayuntamiento de Novelda

Abel Avendaño Pérez
Arquitecto



Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el OSV: 1200134542021045233 en <https://sede.novelda.es>



EXMO. AYUNTAMIENTO DE NOVELDA

MODIFICACION PUNTUAL N° 3 DEL PLAN PARCIAL SAU-I2 DE NOVELDA

ARQUITECTO MUNICIPAL ABEL AVENDANO PEREZ	PLANO SITUACION	ESCALA: 1/10.000	FECHA ENERO 2018	Nº DE PLANO 1
---	--------------------	---------------------	---------------------	------------------

