



Excmo. Ayuntamiento de
Novelda

Urbanismo y Planeamiento

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 5 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 INFRAESTRUCTURAS-
SERVICIOS URBANOS (S/QI) A ZONA VERDE-JARDINES (S/VJ)**

SITUACIÓN: PARCELAS S/ID Y S/JL DEL SECTOR SAU I/2 “EL FONDONET”

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NOVELDA

ARQUITECTO: ABEL AVENDAÑO PÉREZ

FECHA: MARZO 2023

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 5 DEL PLAN PARCIAL SAU I/2 “EL FONDONET”. CAMBIO DE CALIFICACION DE PARTE DE LA PARCELA DE SUELO DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS URBANOS (S/QI) A ZONA VERDE-JARDINES (S/VJ).

INDICE

MEMORIA INFORMATIVA.

1. OBJETO DEL DOCUMENTO
2. REDACTOR DE LA MODIFICACIÓN
3. PLANEAMIENTO VIGENTE
4. ANTECEDENTES
5. ÓRGANO PROMOTOR DE LA MODIFICACION
6. SITUACION

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

1. MARCO LEGAL
2. PROCEDENCIA Y JUSTIFICACION DE LA OPORTUNIDAD DE MODIFICACION
3. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA
4. RESUMEN DE SUPERFICIES Y FICHA DE PLANEAMIENTO
5. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO III.3.1 DEL ANEXO IV DEL TRLOTUP
6. 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 Infraestructuras-Servicios Urbanos (S/QI) (S/QI, según el ANEXO IV del TRLOTUP) a Zona Verde-Jardines (S/VJ) (S/VJ, según el ANEXO IV del TRLOTUP).

2- REDACTOR DE LA MODIFICACIÓN

El redactor del presente documento y del DIE que acompaña al mismo es Abel Avendaño Pérez, arquitecto colegiado nº: 6186 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, que actúa como arquitecto municipal.

3- PLANEAMIENTO VIGENTE

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Novelda, fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 16 de octubre de 1.992 (BOP Alicante de 14 de noviembre). Con posterioridad a la aprobación de las N.N.S.S. de Planeamiento de Novelda, se han tramitado diversos expedientes de Modificación Puntual de las mismas y de los sectores a desarrollar que se establecieron en la misma.

Las N.N.S.S. de Planeamiento de Novelda definieron ámbitos de suelo urbano y urbanizable para ser desarrollados a través de planeamiento de desarrollo. Entre dichos sectores de suelo urbanizable se encuentra el sector SAU/I2 de uso industrial y que se localiza separado del casco urbano, por su parte noreste, haciendo de borde en parte con Suelo Urbano Industrial y en parte con el Suelo No Urbanizable Común Rústico (SNU/CR).

El Plan Parcial del Sector SAU/I2 de las N.N.S.S. de Planeamiento de Novelda fue aprobado por Comisión Territorial de Urbanismo el 11 de diciembre de 2.003 (BOP Alicante nº: 57 de 9 de marzo de 2.004). Hasta la fecha se han tramitado CUATRO modificaciones puntuales que afectan a dicho sector.

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.

4- ANTECEDENTES

Mediante Propuesta de Incoación de fecha 9 de abril de 2022, se insta al Área de Urbanismo para que inicie las actuaciones necesarias para la modificación puntual del SAU-I2 "El Fondonet", para permutar una parte del equipamiento S/QI como zona verde (S/JL) de cara a obtener un mejor aprovechamiento de la parcela dotacional y una ubicación más idónea para la zona verde, con el objeto de evitar un desmonte excesivo del terreno que genere un mayor impacto visual en la zona.

En base a lo expuesto, se plantea la presente modificación para permutar la calificación de parte de la parcela calificada en el SAU I/2 "El Fondonet" como S/QI 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, por la de una parte de la zona verde (S/JL) colindante a la misma y que afectaría a la parcela catastral nº: 6616912XH9571S0001YX (Finca registral nº: 49.999) que cuenta con una superficie registral de 39.054,00 m², pero según catastro de 39.205,00 m².

Sobre una parte de la parcela catastral con referencia nº: 6616913XH9571S0001GX (Finca registral nº: 40.995), la mercantil URBASER está desarrollando su actividad, a partir del contrato suscrito con este ayuntamiento para la prestación del Servicio Municipal de Limpieza Viaria y recogida de Residuos Sólidos Urbanos. En concreto, la citada actividad se está llevando a cabo en la parte delantera de dicha parcela (en un fondo de unos 58,00 m), estando el resto de la parcela en su estado natural, debido al fuerte desnivel que presenta la misma a partir de dicha distancia.

Se pretende permutar esta parte de la parcela que se encuentra en estado natural y que actualmente tiene la calificación de S/QI por una porción equivalente de la zona verde (S/JL) colindante, localizada en el frente a la vía desde la que se accede (vial 11 del P. Reparcelación) y con una profundidad de unos 58,00 m.

En fecha 30 de mayo de 2022, la Comisión Ambiental y Territorial del Ayuntamiento de Novelda acuerda Tramitar la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica redactada, en relación con la "MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 5 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU I/2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE NOVELDA", sometiendo el documento que contiene el Borrador del Plan y el Documento Inicial Estratégico a consultas de las administraciones públicas afectadas, de acuerdo con el artículo 50.1, apartado b) del TRLTUP.

Con fecha 3 de junio de 2022 tiene entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante escrito remitido por el Ayuntamiento de Novelda solicitando informe relativo al inicio del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación Puntual nº 5 del plan parcial del sector I-2.

En fecha 6 de octubre de 2022, se recibe comunicación del Territorial de Urbanismo de Alicante, donde indican una serie de consideraciones territoriales. En la consideración **TERCERA** se realizan las siguientes indicaciones:

"La modificación pretendida tiene por objeto satisfacer el interés público, al permitir la mejor ejecución de instalaciones municipales. Igualmente resulta que las superficies destinadas a equipamiento y zona verde no se alteran. No obstante, la ordenación propuesta implica una merma de las condiciones funcionales de la zona verde, al implicar un más difícil acceso peatonal; incumpliendo por tanto las determinaciones del artículo III.3.1 del anexo IV del TRLOTUP.

Deberá el Ayuntamiento reformular su propuesta, de modo que se mantenga la calidad de la zona verde prevista en el planeamiento vigente y se consiga el objetivo de la presente modificación."

En fecha 13 de julio de 2022 se recibe informe del ingeniero técnico forestal de la demarcación de Crevillente de la Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, emergencia Climática y Transición, donde concluye FAVORABLE el cambio de calificación de una parte de la parcela de suelo dotacional público de infraestructuras – servicio urbanos (S/QI) a zona verde – jardines (S/VJ) debido a que el suelo forestal Patfor y la vía pecuaria, se encuentran en zonas verdes – jardines, en la ordenación pormenorizada propuesta.

En base a la comunicación del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante, y tras una reunión mantenida con el jefe del servicio, se propone una nueva propuesta de modificación, con el objeto de mantener la calidad de la zona verde prevista por el planeamiento.

Para ello, previamente se solicita al técnico de medio ambiente del Ayuntamiento de Novelda, que redacte Estudio de Integración Paisajística de la modificación pretendida. En base a dicho estudio, el técnico de medio ambiente concluye que:

- La integración de la modificación planteada será muy alta, debido fundamentalmente a la poca visibilidad del ámbito, gran antropización de la zona, la no modificación de las superficies destinadas a zonas potencialmente edificable (S/QI), la no afección al depósito de residuos inertes existente y su ajuste a los niveles de altura presentes en las parcelas, reservando las zonas elevadas para suelo de zona verde (S/VJ), evitando desmontes, destacando la continuidad que se consigue con el suelo forestal colindante a la zona de estudio (Llometa de Monfort y Cauce del río Vinalopó).

- Destacar la presencia del recurso paisajístico R.P.06. Xorro de L'Assut, colindante a la actuación, y del R.P.02. Casa natalicia de Jorge Juan en el Fondonet, a 625 m de la zona de estudio.
- Con la actuación pretendida se pasaría de tener una calidad baja en la zona de estudio, a una calidad media, debido principalmente al aumento de suelo verde en las zonas elevadas de las parcelas, su conexión con suelos forestales definidos en el PATFOR y la instalación de edificaciones potenciales en las zonas de menor altitud, evitando posibles desmontes y construcciones elevadas.

5- ORGANO PROMOTOR DE LA MODIFICACION

El promotor de la presente modificación puntual es la Concejalía de Gestión Urbanística del Excmo. Ayuntamiento de Novelda que solicita al 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.

6- 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/QI y a una parte de la parcela calificada como S/JL (S/VJ según el anexo IV del TRLOTUP) y que afectaría a una parte de las parcelas catastrales con referencias: 6616911XH9571S0001BX, 6616913XH9571S0001GX y 6616912XH9571S0001YX, que se corresponden con las fincas registrales nº: resto de 40.995, 42.126 y 40.999 respectivamente.

Se propone una permuta en la calificación de una parte del equipamiento público destinado a Infraestructuras Servicios Urbanos (S/ID) por una parte de la Zona Verde-Jardines (S/JL) que da frente a la calle desde la que tiene acceso (vial nº: 11 del P. Reparcelación), de modo que no se modifique la superficie total de zonas verdes y de equipamientos reservada por el plan parcial inicialmente aprobado.

La parte de la parcela de Equipamiento Infraestructuras Servicios Urbanos que se vería afectada por el cambio de calificación se localiza al fondo de las parcelas catastrales nº: 6616911XH9571S0001BX y 6616913XH9571S0001GX.

La parte de la parcela de Zona Verde (S/JL) que se vería afectada por el cambio de calificación se localiza en la parte delantera de la parcela catastral nº: 6616912XH9571S0001YX, dando frente al vial nº: 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:

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 5 DEL PLAN PARCIAL SAU I/2 "EL FONDONET" DE LAS N.N.S.S DE NOVELDA

CAMBIO DE CALIFICACION DE PARTE DE LA PARCELA DE SUELO DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS URBANOS (S/QI)
A ZONA VERDE-JARDINES (S/VJ)

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 las siguientes capturas aéreas de la zona, se puede observar el ámbito del sector SAU-I2 "El Fondonet" objeto de la modificación y el ámbito de las parcelas que se verían modificadas por la presente modificación.



Ámbito del Sector SAU-I2 "El Fondonet"

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 5 DEL PLAN PARCIAL SAU I/2 "EL FONDONET" DE LAS N.N.S.S DE NOVELDA

CAMBIO DE CALIFICACION DE PARTE DE LA PARCELA DE SUELO DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS URBANOS (S/QI)
A ZONA VERDE-JARDINES (S/VJ)



Ámbito de las parcelas que quedarían afectadas por la modificación

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1- MARCO LEGAL

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.

La distinción 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 al TRLOYUP, a la LUV ni a la LRAU, por lo que cualquier modificación de usos dotacionales requerirá de una Modificación de Planeamiento de aprobación autonómica. No obstante, en nuestro caso en concreto, se trata de una modificación que afecta a la red secundaria de reservas de suelo dotacional definidas en el Plan Parcial del Sector SAU/I2 "El Fondonet".

La evaluación ambiental y territorial estratégica es un instrumento de prevención que permite integrar los aspectos ambientales y territoriales en la toma de decisiones de planes y programas públicos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. A diferencia de los estudios de impacto ambiental, la evaluación ambiental y territorial estratégica no es un documento o un estudio independiente, sino que es un proceso reglado y obligado que posibilita la integración de los aspectos ambientales desde el inicio y a lo largo de todo el procedimiento de elaboración del plan.

El TRLOTUP acoge la normativa de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, (LEA), así como la interpretación dada por la jurisprudencia a sus preceptos, de modo que somete a evaluación ambiental estratégica a todos los planes (art. 46 TRLOTUP y art. 6 LEA), salvo algunos expresamente excepcionados por la norma.

El artículo 19 del TRLOTUP, establece los niveles de la ordenación municipal: ordenación estructural y pormenorizada. En su apartado 3 se indica que la ordenación pormenorizada desarrolla y concreta la ordenación estructural y regula el uso detallado del suelo y la edificación y que la integran las determinaciones así calificadas por esta ley y aquellas otras que no tengan específicamente asignado un carácter estructural.

El artículo 35 del citado decreto, establece las determinaciones de la ordenación pormenorizada, entre las que se encuentra la red secundaria de dotaciones públicas.

Además, el artículo 44 del mismo decreto, 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 del mismo artículo.

El artículo 45 del TRLOTUP establece los tipos de procedimiento para la elaboración y aprobación de los planes y el artículo 46, establece los planes que están sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica.

"Artículo 45. Los tipos de procedimientos para la elaboración y aprobación de los planes.

1. Los planes que están sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en el capítulo II siguiente.
2. Los planes que están sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 52 y 53 de este texto refundido y en el capítulo III del presente título si se concluye con el informe ambiental y territorial estratégico.
3. Los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles tienen regulado su procedimiento propio en el capítulo IV de este mismo título."

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

1. Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando:
 - a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental relativos a: agricultura, ganadería, silvicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, riesgos naturales e inducidos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo.
 - b) Requieran una evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.
 - c) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles o cualesquiera otros planes y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental.
2. Los planes relativos a la defensa de la nación, la protección civil en casos de emergencia y los de carácter financiero o presupuestario quedan excluidos de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica.
3. El órgano ambiental determinará si un plan debe estar sujeto a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:
 - a) Las modificaciones menores de los planes mencionados en el apartado 1.

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

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

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

4. Los programas de actuación regulados en el libro II de este texto refundido, como documentos de gestión urbanística que no innovan el planeamiento, no están sujetos al procedimiento de evaluación ambiental y territorial, sin perjuicio de que al instrumento de planeamiento que, en su caso, acompañe al programa de actuación, le sea de aplicación lo establecido en los apartados anteriores de este artículo.

5. El procedimiento de evaluación ambiental regulado en este texto refundido también será de aplicación a la evaluación ambiental de los planes y programas sujetos a evaluación ambiental estratégica autonómica previstas en otras leyes."

Dado que se trata una modificación menor de los planes mencionados en el apartado 1 del artículo 46 del TRLOTUP, será el órgano ambiental el que determinará si debe estar sujeto a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria.

Si el órgano ambiental determina que el plan debe estar sujeto a evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria, se seguirá el procedimiento establecido en el capítulo II del TRLOTUP.

Si el órgano ambiental determina que el plan debe estar sujeto a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada, se seguirá el procedimiento establecido en los artículos 52 y 53 del texto refundido y en el capítulo III del título III si se concluye con el informe ambiental y territorial estratégico.

El órgano ambiental y territorial del presente procedimiento viene determinado por el artículo 48.c y 49 del TRLOTUP.

"Artículo 48. Personas e instituciones participantes en la evaluación ambiental y territorial estratégica de planes.

.....
"c) Órgano ambiental: órgano de la administración que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y territorial, formula los informes ambientales y territoriales estratégicos y 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.

....."

"Artículo 49. El órgano ambiental.

1. El órgano ambiental será el órgano autonómico dependiente de la conselleria competente en medio ambiente, salvo en los supuestos establecidos en el apartado 2 de este artículo.
2. El órgano ambiental será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en los siguientes casos:
 - a) En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en el presente texto refundido.
 - b) En los instrumentos de planeamiento urbanístico que, en el desarrollo de planeamiento evaluado ambientalmente, afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable definida en el presente texto refundido.
 - c) En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación estructural del suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, sin modificar el uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural."

Por tanto, como en nuestro caso se trata de una modificación del Plan Parcial del Sector SAU/I2, que se encuentra aprobado, desarrollado, urbanizado y recepcionado y que afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano (red secundaria de dotaciones públicas), en base al art.48.c y 49.2 de TRLOTUP, **el órgano ambiental podrá ser el ayuntamiento**, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local.

El Ayuntamiento de Novelda dispone de Comisión Ambiental y Territorial, configurada como órgano colegiado de análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y territorial al objeto de formular declaraciones ambientales y territoriales, y que, en colaboración con el órgano promotor sustantivo, velará por la integración de los aspectos ambientales junto a los territoriales y funcionales en la elaboración de los planes, programas y proyectos.

El Reglamento de esta Comisión Ambiental y Territorial del Ayuntamiento de Novelda fue aprobado inicialmente el 1 de diciembre de 2021 y publicado en el BOP nº 24, de 5 de febrero de 2021, entrando en vigor transcurridos 15 días desde su publicación.

En definitiva, constituyen el marco legal de aplicación las siguientes legislaciones y documentos de ordenación urbanística:

- 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.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, (LEA).
- Ley 10/2015, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat.
- Normas Subsidiarias de Planeamiento de Novelda.
- Expediente de Homologación y Plan Parcial Refundido del Sector SAU/I2 "El Fondonet" y todas sus modificaciones realizadas hasta la fecha.
- Reglamento de la Comisión Ambiental y Territorial de Novelda.

Desde el punto de vista documental el proceso de evaluación ambiental y territorial estratégica se regula en los artículos 50 y 51 del TRLOTUP y se traduce en un documento inicial, regulado en el artículo 52 del mismo decreto, que establece:

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

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

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

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

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

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

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

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

2- PROCEDENCIA Y JUSTIFICACION DE LA OPORTUNIDAD DE MODIFICACION

La modificación propuesta surge por la necesidad municipal de disponer de un suelo dotacional con frente suficiente a vial público que permita la construcción de tres naves destinadas a uso municipal, así como para mejorar la conexión de la actual zona verde con la infraestructura verde.

La zona de estudio se encuentra colindante con el suelo forestal de la colina de Monfort (U.P.08. "Sierras y formaciones montañosas suaves"), con la CV 84 (U.P.09. "Infraestructuras y transportes"), con la presencia del cauce natural del río Vinalopó (U.P.06. "Cauce del Rio Vinalopó y otros afluentes") y con la presencia de varios campos de cultivo abandonados (U.P.07. "Espacios rurales con campos abandonados o en barbecho").

Además, cabe destacar la existencia, de tres recursos paisajísticos, como sería el caso de R.P.05. "Río Vinalopó", el R.P.06. "Xorro de L'Assut" y el R.P.02. "Casa natalicia de Jorge Juan en el Fondonet".

Actualmente la parcela dotacional S/ID, cuenta con poco frente (45 m) en comparación con su profundidad media (204 m) y prácticamente todo su frente está ocupado por la empresa concesionaria del Servicio Municipal de Limpieza Viaria y recogida de Residuos Sólidos Urbanos, URBASER.

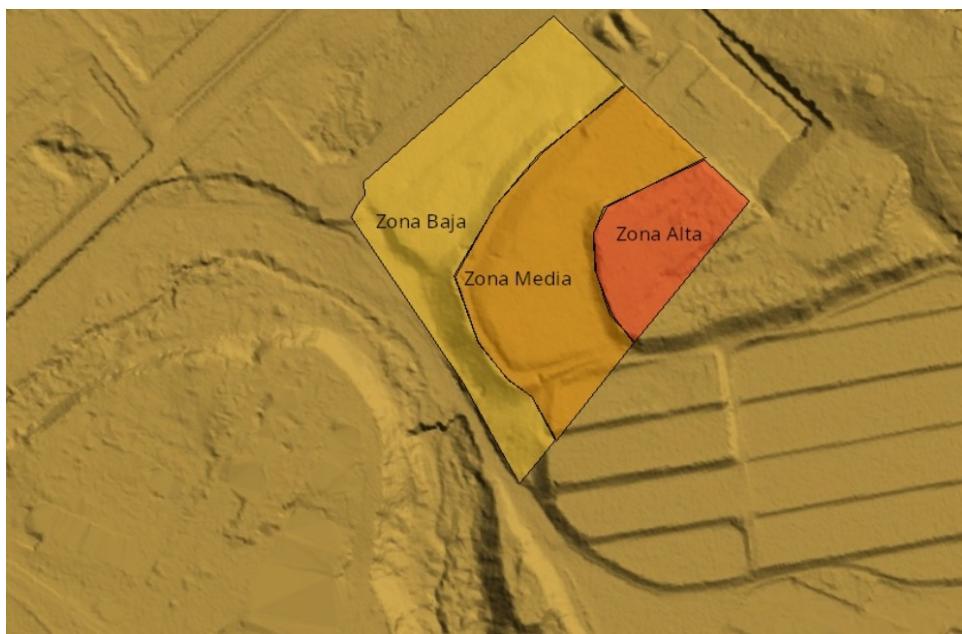
La disposición, forma y localización de esta parcela dotacional y de la parcela S/AD, dentro del ámbito del Sector SAU/I2, obliga a realizar un importante desmonte del terreno por su parte trasera. Este hecho queda patente en la parcela S/AD que se cedió a la Conselleria para la implantación del Instituto Tecnológico del Mármol (AIDICO) y cuyas obras se encuentran paralizadas desde hace unos 10 años.

Todo ello viene motivado porque la ubicación de estas parcelas se realiza en una zona del sector que cuenta con una orografía muy pronunciada (en su límite con el término municipal de Monforte del Cid) y obliga a realizar desmontes de terreno importantes que chocan radicalmente con los terrenos colindantes del término municipal de Monforte de Cid que cuentan, en su mayor parte con la calificación de Suelo No Urbanizable Común Rural y una pequeña porción con la calificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Paisajística.

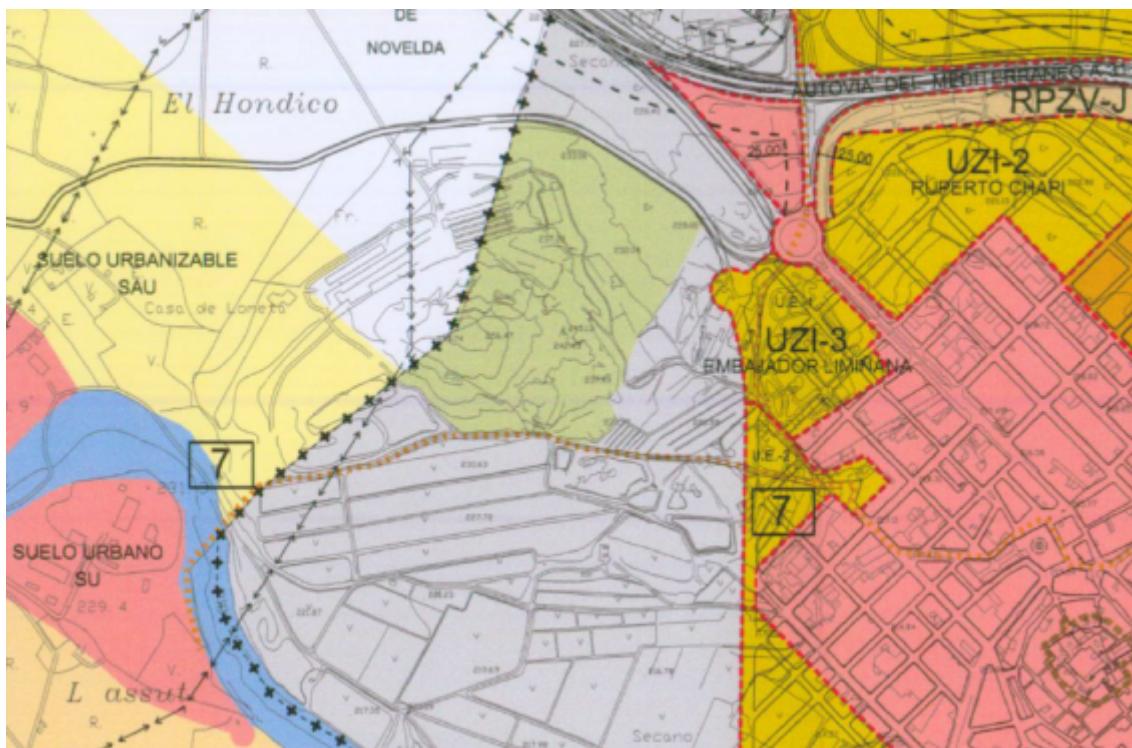
Las parcelas de la zona de estudio quedan distribuidas en tres alturas. Una primera plataforma se sitúa a nivel de la Calle Xirichola (zona BAJA), elevándose hasta una cota máxima de 222 m de altura, contando con una superficie aproximada de 15.600 m². Una segunda plataforma se sitúa en un nivel intermedio (zona MEDIA), a una cota de 240 m de altura, contando con una superficie aproximada de 24.100 m². Por último, se identifica una tercera plataforma (zona ALTA), a una cota media de 245 m de altura, contando con una superficie aproximada de 8.500 m².

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 5 DEL PLAN PARCIAL SAU I/2 "EL FONDONET" DE LAS N.N.S.S DE NOVELDA

CAMBIO DE CALIFICACION DE PARTE DE LA PARCELA DE SUELO DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS URBANOS (S/QI)
A ZONA VERDE-JARDINES (S/VJ)



Consultado el planeamiento vigente del municipio colindante (Monforte del Cid) se puede apreciar que justo la parte que cuenta con calificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Paisajística es la que linda con la parcela S/AD, donde ya se comenzaron las obras del Instituto Tecnológico el Mármol y que a día de hoy se encuentran sin finalizar.



En la siguiente captura de la zona se aprecia como los terrenos de Monforte del Cid, colindantes a las parcelas objeto de modificación, están afectos por el PATFOR, en concreto se trata de terrenos forestales.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 5 DEL PLAN PARCIAL SAU I/2 "EL FONDONET" DE LAS N.N.S.S DE NOVELDA

CAMBIO DE CALIFICACION DE PARTE DE LA PARCELA DE SUELO DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS URBANOS (S/QI)
A ZONA VERDE-JARDINES (S/VJ)



Además, de acuerdo con el informe del ingeniero técnico forestal de la demarcación de Crevillente de la Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, emergencia Climática y Transición, de fecha 13 de junio de 2022, se concluye **FAVORABLE** la modificación pretendida debido a que el Suelo Forestal (Patfor) y la vía pecuaria, se encuentran en zonas verdes – jardines, en la ordenación pormenorizada propuesta.



El estudio de campo realizado, indica que los niveles superiores de la parcela calificada como S/VJ, se encuentra totalmente abandonada, con abundante vegetación natural oportunista, con plantas arvenses, asociadas a campos de cultivos abandonados, por lo que se podría indicar que presenta escaso valor natural. En estas mismas plataformas de los niveles superiores, se han identificado varias cárcavas, surcos y agujeros de cierta profundidad, que hace peligroso transitar por esta parte de la parcela, en este mismo sentido, los cambios de altura de las plataformas se dan por la existencia de taludes pronunciados, de 5 m de altura aprox., que hace muy complicado poder transitar de un nivel a otro.



Por último destacar, que estudiadas las ortofotos históricas de la parcelas, se puede determinar que **las parcelas forman parte de un antiguo depósito de residuos de la industria de la piedra natural (marmólinas y casquillos)**, algo que se evidencia al analizar la orografía poco natural de las parcelas, la existencia de tres niveles con taludes definidos, la presencia de surcos, cárcavas y agujeros en las mismas, así como la identificación de restos y afloramientos de residuos inertes asociados a la industria de la piedra natural, por lo tanto, podemos indicar que la práctica totalidad de la parcela, forma parte de un antiguo depósito de residuos de la industria de la piedra natural, generado por el acopio de este tipo de residuos, apoyado sobre un margen de la Lloma de Monfort y con dos niveles de talud descendiente hasta la zona del cauce del río Vinalopó. Los residuos depositados se pueden considerar como inertes, ya que están compuestos principalmente de restos de piedra natural, con alto contenido en carbonato cálcico.

Con los datos existentes, se puede determinar que la cantidad de residuos inertes provenientes de la industria de la piedra natural, depositados en el área de estudio, podría situarse entre 500.000 - 650.000 m³. Estos depósitos se encuentran estabilizados en terrazas, y cubiertos con tierra vegetal, con un espesor variable de 0,50 y 1,00 m.



Zona de estudio año 2022



Zona de estudio año 2005



Zona de estudio año 2002



Zona de estudio año 1956

- **Evolución de la zona de estudio**

Por todo ello, se propone reducir la profundidad de la parcela S/ID (hasta una profundidad máxima de unos 63,00 m), para evitar desmontes de tierra importantes que dejarían visto el depósito de residuos anteriormente citado, así como dar más frente al vial público del sector (vial 11), manteniendo la misma superficie de zonas verdes (S/JL) y de equipamientos (S/ID). Para ello es necesario permutar dicha superficie por la de la zona verde colindante, de tal manera que la zona verde perdería frente al vial público en una longitud de unos 96 m y profundidad de unos 63 m y ganaría esos metros justo detrás de la actual parcela S/ID. Esta solución evitaría la realización de movimientos de tierra excesivos a la vez que dota de mejor aprovechamiento tanto la zona verde como la dotacional. A la vez propone dejar el terreno colindante con el término municipal de Monforte del Cid como zona verde, que es el uso más compatible con el Suelo No Urbanizable y con el terreno forestal.

Tal y como ya se ha indicado, la modificación planteada, evitaría la realización de desmontes en las parcelas calificadas como S/QI, y por lo tanto, la alteración del depósito de residuos de la industria del mármol, residuos que se encuentra ya estabilizados, tras más de 20 años de su sellado.

Esta propuesta de reducción de la profundidad de las parcelas S/AD e S/ID no se pretende llevar a cabo en las dos parcelas dotacionales porque, tal y como ya se ha comentado, la parcela S/AD, donde ya se comenzaron las obras del Instituto Tecnológico del Mármol, se encuentra afecta por dichas construcciones que todavía no se encuentran acabadas y que no cuentan con un uso atribuido en la actualidad.

Aunque es cierto que se reduce el frente de la actual zona verde a la Calle Xiritxola en unos 96 m, pasando a tener un frente de unos 74 m frente a los 170 m actuales, no se reducen los metros cuadrados de la misma, así como tampoco se ven afectadas las condiciones funcionales y dimensionales de la zona verde.

La zona de estudio se sitúa al sur del Polígono Industrial Fondonet, lindando con el Término Municipal de Monforte del Cid por el sur, con una loma suave denominada Llometa de Monfort, y lindando al oeste con el cauce del río Vinalopó. En la zona del cauce del río Vinalopó, colindante a la zona de estudio, se localiza un antiguo azud, denominado el Xorro de l'Assut, que tenía la función original de desviar agua del río a la población de Monforte del Cid, y era un punto tradicional de encuentro y de baño de las poblaciones de Novelda y Monforte del Cid.

Junto a las parcelas de la zona de estudio discurre la Colada Loma del Río, de Monforte del Cid (Cod. 030882_000000_005_000), con una anchura de 10 m, y una longitud de 2.402 m. Esta vía pecuaria se encuentra sin deslindar. La vía pecuaria discurre por la Lloma de Monfort, antiguos bancales de cultivos hasta el Xorro de l'Assut.

En la zona de estudio no existen tramos de senderos homologados, no obstante, en la zona colindante del Río Vinalopó, sí que existe una senda que recorre el río Vinalopó desde el T.M. de Elda y Monovar, hasta el Xorro de l'Assut, con conexión directa con el Paraje Natural Municipal de los Clots de la Sal y el Monte de la Mola, a la vez que se encuentra conectado con el casco urbano de Novelda (tramos del sendero PR-CV 311).

Todo ello hace que exista una mayor conexión e integración de la zona verde con otros elementos vertebradores del territorio como el río Vinalopó, por donde discurre la senda que comunica la zona verde objeto de modificación, con el Xorro de l'Assut, el Paraje Natural Municipal de los Clots de la Sal y el Monte de la Mola y conecta con el T.M. de Elda y Monovar, que con el propio polígono industrial donde se localiza. Dicha zona verde no se utiliza tanto por los usuarios que lleguen a la misma a través de la Calle Xiritxola como por los usuarios que llegan por la citada senda.

Este hecho justifica que la reducción del frente de fachada de la zona verde a la citada calle, no condicione y limite tanto su uso, puesto que el mayor tránsito de gente que la utiliza se realiza a través del sendero que discurre por el río Vinalopó y conecta este con el Xorro de l'Assut, el Paraje Natural Municipal de los Clots de la Sal y el Monte de la Mola.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 5 DEL PLAN PARCIAL SAU I/2 "EL FONDONET" DE LAS N.N.S.S DE NOVELDA

CAMBIO DE CALIFICACION DE PARTE DE LA PARCELA DE SUELO DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS URBANOS (S/QI)
A ZONA VERDE-JARDINES (S/VJ)

Mediante Propuesta de Concejalía de fecha 9 de abril de 2022, se dispone:

"PRIMERO.- Que por el Arquitecto Municipal se elabore la documentación pertinente para la modificación puntual n.º 5 del Plan Parcial SAU I/2 y que se incoe expediente para su tramitación.

SEGUNDO.- Que, previos los informes procedentes, que se inicie el trámite de la evaluación ambiental y territorial estratégica."

La motivación para esta permuta en el cambio de calificación de parte de la parcela de uso dotacional y de la zona verde es doble, en primer lugar porque se destina a zona verde (S/JL) la zona colindante con el término municipal de Monforte del Cid y que está afectado por el PATFOR y que cuenta con una pendiente más pronunciada y en segundo lugar para destinar una parcela dotacional (S/ID) para servicios e infraestructuras urbanas más idónea, con menor pendiente, que requiera un menor movimiento de tierras, con mayor frente a la vía pública y que sea capaz de poder albergar tres naves destinadas a uso municipal.

El cambio de calificación no conlleva disminución alguna de la superficie destinada a zona verde, al permutarse la parte original destinada a tal fin por la de la parcela dotacional S/ID.

Este cambio, no supone un coste adicional de las obras de urbanización de la zona verde, porque apenas se altera la parcela inicial destinada a tal uso, tal y como se refleja en el acta de recepción de las obras de urbanización del Sector SAU/I2, motivado por la elevada pendiente de la parcela.

Como paso previo según 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 (TRLTUP), se hace necesaria la presentación por parte del órgano promotor ante el órgano sustantivo de una solicitud de inicio de la evolución ambiental y territorial estratégica, acompañada por un Documento Inicial Estratégico y la Modificación Puntual nº: 5 del Plan Parcial del Sector SAU/I2 "El Fondonet".

Por dicho motivo se redacta el presente Documento Inicial Estratégico que, junto con el Borrador de la Modificación Puntual nº: 5 del Plan Parcial del Sector SAU/I2 "El Fondonet", constituyen la solicitud de inicio de la Evaluación Territorial y Ambiental Estratégica para la posterior aprobación de la citada modificación puntual.

El artículo 67 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, establece los supuestos para la modificación de los planes.

"Artículo 67. Modificación de los planes

1. Los planes se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en este texto refundido con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica.
2. Los planes parciales, los planes especiales previstos en el planeamiento general y los planes de reforma interior, con carácter general, no podrán modificar determinaciones del plan general estructural. De forma excepcional y debidamente justificada, se podrán establecer modificaciones puntuales que tengan por objeto ajustar estas determinaciones al análisis más detallado del territorio propio de su escala, sujetándose a las siguientes condiciones:
 - a) Si el órgano ambiental entiende que la modificación tiene o puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio y emite el documento de alcance, se seguirá el procedimiento ordinario previsto en el capítulo II de este título.
 - b) Si el órgano ambiental entiende que la modificación no tiene o puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio y emite el informe ambiental y territorial estratégico, se seguirá el procedimiento simplificado previsto en el capítulo III de este título. Deberán cumplirse las condiciones vinculantes que, en su caso, hayan impuesto el informe ambiental y territorial.
3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.
No será necesario suplementar la supresión, total o parcial, de aquellos usos que, aun estando calificados por el planeamiento vigente como equipamiento público, el uso público implantado en su día no responda hoy a la prestación de servicios públicos. Las superficies destinadas a dichos usos no serán computables para el cálculo del estándar dotacional global.
A los efectos de verificar el mantenimiento del equilibrio preeexistente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, así como el mantenimiento del estándar global dotacional, únicamente se considerarán las zonas verdes calificadas en el planeamiento vigente que cumplan las condiciones funcionales y de calidad exigidos para ellas en el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique. Se exceptúan de esta regla general los supuestos de incremento de edificabilidad en suelo urbano regulados en el artículo 36.4.
4. La revisión y modificación de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana se llevará a cabo mediante el procedimiento previsto en el presente texto refundido. No obstante, deberá procederse a su actualización periódicamente mediante la puesta al día de los datos e informaciones de base utilizados para su elaboración, incluida su representación cartográfica y el seguimiento de sus indicadores de cumplimiento. Esta actualización se formalizará mediante resolución de la persona titular de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio que se publicará en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» y se divulgará a través de la página web de la referida conselleria.
5. Cuando se produzca una modificación en planes u otros instrumentos de planeamiento urbanístico que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres se requerirá un dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, con carácter previo a la aprobación del plan.
6. La tramitación de cualquier plan que incremente la edificabilidad residencial prevista en el planeamiento requerirá la justificación por el ayuntamiento del cumplimiento de las prescripciones contenidas en el artículo 190 y de la necesidad de incrementar la edificabilidad residencial para satisfacer nuevas demandas de este uso.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 5 DEL PLAN PARCIAL SAU I/2 "EL FONDONET" DE LAS N.N.S.S DE NOVELDA

CAMBIO DE CALIFICACION DE PARTE DE LA PARCELA DE SUELO DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS URBANOS (S/QI)
A ZONA VERDE-JARDINES (S/VJ)

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

La modificación propuesta afecta tan sólo a la calificación de una parte de las parcelas referidas, sin alterar los usos permitidos en cada una de las calificaciones afectadas (S/ID y S/JL) y sin modificar los parámetros urbanísticos que estableció el Plan Parcial del Sector SAU/I2, de las Normas Subsidiarias 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.

Las parcelas dotacionales afectadas cuentan con las siguientes siglas:

S/ID: Infraestructuras y Servicios Urbanos que equivale a las siglas S/QI, según el apartado 2.1.c. del Anexo IV del TRLOTUP.

S/JL: Zonas Verdes-Jardines que equivale a las siglas S/VJ, según el apartado 2.1.b. del Anexo IV del TRLOTUP.

De acuerdo con el apartado 5 del artículo anterior, al proponerse una modificación en la zonificación de las zonas verdes o espacios libres, se requerirá un dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, con carácter previo a la aprobación del plan.

3- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

La modificación puntual propuesta obedece a los siguientes objetivos fundamentales:

- Reubicar la zona verde disponiendo de mayor frente lindando con el término municipal de Monforte del Cid, que califica sus terrenos como Suelo No Urbanizable Común Rural y que se encuentran afectos por el PATFOR, de esta forma la integración y continuidad de los terrenos es más coherente. La reducción de la profundidad de las parcelas dotacionales S/AD y S/ID no se puede llevar a cabo en todo su frente, puesto que en la parcela S/AD ya se han realizado construcciones (pendientes de finalizar) que iban a albergar el Instituto Tecnológico del Mármol. Esta reubicación evitaría realizar desmontes excesivos que generen un mayor impacto visual.

La zona verde propuesta lindaría con la vía pecuaria denominada "Colada Loma del Río" que cuenta con una anchura legal de 10,00 m y que comunica el casco urbano de Monforte del Cid con el Xorro de L'Assut.

- Evitar la realización de desmontes en la parcela calificada como S/ID, y por lo tanto, la alteración del depósito de residuos de la industria del mármol, residuos que se encuentra ya estabilizados, tras más de 20 años de su sellado.

- Dotar de mayor longitud de fachada a la parcela S/QI, según el anexo IV del TRLOTUP), para poder dar cobertura a la construcción de tres naves para uso municipal. Al reubicar parte de la parcela S/QI en el frente al vial público (vial 11 del Proyecto de Reparcelación del Sector SAU/I2), que cuenta con una pendiente más suave, el movimiento de tierras a realizar sería mucho menor y su impacto visual casi insignificante.

La justificación de la solución propuesta viene porque el Excmo. Ayuntamiento de Novelda no dispone de otras parcelas de uso dotacional alejadas del municipio y que cuenten con una superficie de unos 6.000,00 m², necesario para la implantación de las naves para uso municipal. Por tanto, la elección de la parcela dotacional S/QI del Plan Parcial SAU/I2, para llevar a cabo el cambio de calificación de parte de la misma que dé cobertura a esta necesidad, se ha realizado atendiendo a los siguientes aspectos:

- Única parcela municipal (bien demanial) que cuenta con superficie y dimensiones óptimas para realizar las tres naves municipales.
- Separación de la misma al casco urbano, de cara a que los usos a desarrollar en las futuras naves afecten lo menos posible a los habitantes del municipio.
- 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:

- Permuta en la calificación/uso de parte del equipamiento dotacional S/QI según el ANEXO IV del TRLOTUP) por una parte de la zona verde S/JL (S/VJ según el ANEXO IV del TRLOTUP). La permuta afectaría a la parte de las parcelas que se encuentran en estado natural y con ella se reduce la profundidad de la parcela S/QI (hasta una profundidad máxima de unos 63,00 m), para dar más frente al vial público del sector (vial 11) en una longitud de unos 96,00 m. Esta longitud de frente a vial público lo perdería la zona verde S/JL, que pasaría a localizarse en la parte trasera de la parcela S/QI actual, manteniendo la misma superficie de zonas verdes (S/JL) y de equipamientos (S/QI). Esta solución mejora el aprovechamiento de la parcela dotacional S/QI a la vez que evita la realización de movimientos de tierra excesivos a la hora de materializar las tres naves. También mejora la integración del Sector SAU/I2 con el término municipal de Monforte del Cid, al proponerse la zona verde en su límite de término municipal, junto a terrenos que se encuentran calificados como Suelo no Urbanizable Común Rural y afectos suelo forestal según el PATFOR y por el trazado de la vía pecuaria denominada "Colada Loma del Río".

La parcela S/QI sobre la que se propone la modificación la conforman dos parcelas catastrales con referencias: 6616911XH9571S0001BX (Finca registral 42.126) y 6616913XH9571S0001GX (Resto de la Finca Matriz, Finca registral nº: 40.995), 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.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 5 DEL PLAN PARCIAL SAU I/2 "EL FONDONET" DE LAS N.N.S.S DE NOVELDA

CAMBIO DE CALIFICACION DE PARTE DE LA PARCELA DE SUELO DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS URBANOS (S/QI)
A ZONA VERDE-JARDINES (S/VJ)

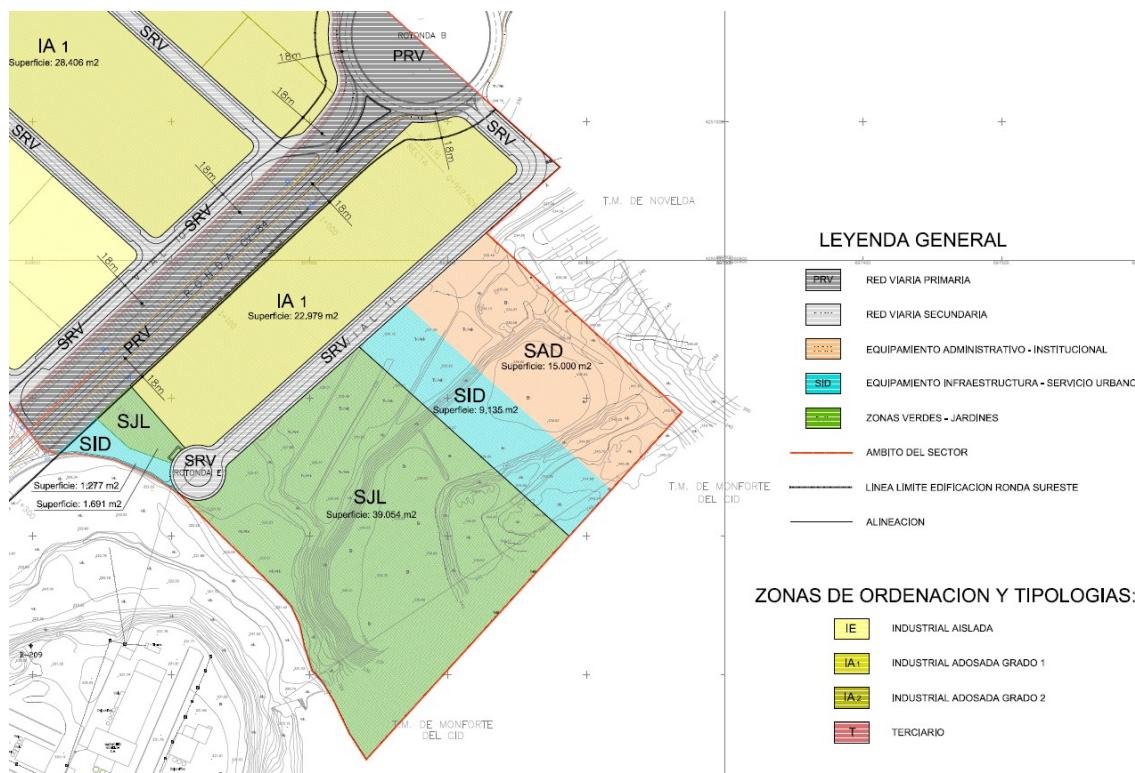
La parcela S/JL sobre la que se propone la presente modificación la conforma la parcela catastral nº: 6616912XH9571S0001YX (Finca registral nº: 49.999) que cuenta con una superficie registral de 39.054,00 m², pero según catastro de 39.205,00 m².

No existe ninguna otra alternativa posible, puesto que no se dispone de otra parcela municipal de esas dimensiones y que cuente con esas conexiones a las infraestructuras existente. Además, cualquier otro cambio de calificación/uso no solventaría los problemas enunciados en el presente documento.

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 al contenido de la memoria del Plan Parcial SAU/I2 "El Fondonet" ni a las modificaciones puntuales anteriores (nº: 1, 2, 3 y 4) 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).

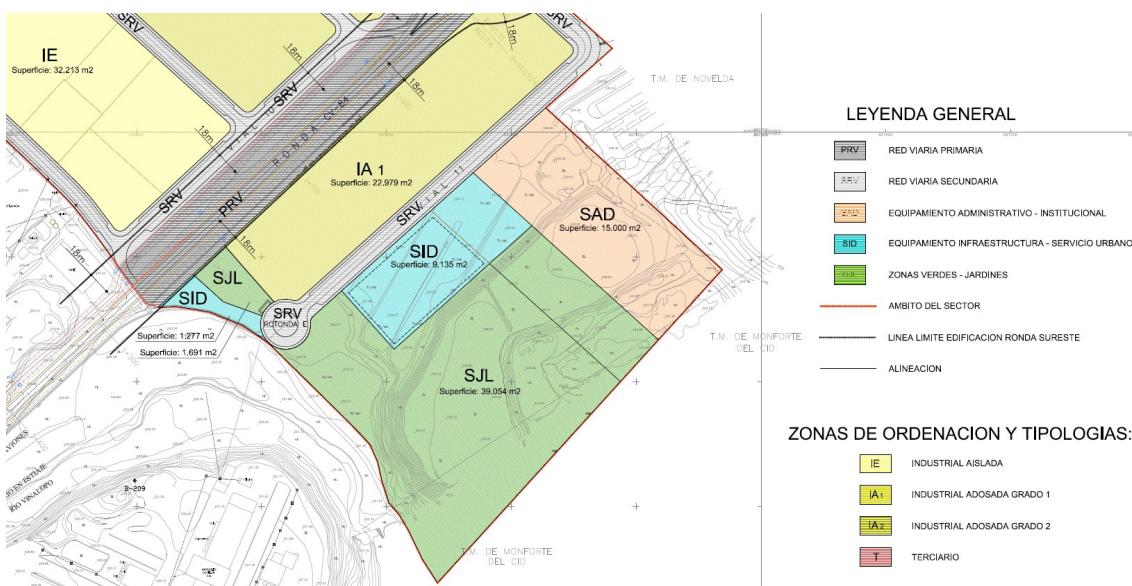
Se aporta captura de la ordenación vigente y propuesta de la zona del citado sector que se pretende modificar.



Ordenación pormenorizada vigente

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 5 DEL PLAN PARCIAL SAU I/2 "EL FONDONET" DE LAS N.N.S.S DE NOVELDA

CAMBIO DE CALIFICACION DE PARTE DE LA PARCELA DE SUELO DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS URBANOS (S/QI)
A ZONA VERDE-JARDINES (S/VJ)



Ordenación pormenorizada propuesta

Puesto que las N.N.U.U. del Plan Parcial no regulan las condiciones particulares de las zonas S/ID y S/JL, se deberá tener en cuenta la regulación que hacen las N.N.S.S. de planeamiento vigente.

Las N.N.S.S. de Planeamiento de Novelda, en sus artículos 34 y 45 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, podemos concretar, que las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en las zonas calificadas como S/ID (S/QI según anexo IV del TRLOTUP) y S/JL (S/VJ según anexo del TRLOTUP) deberán cumplir lo dispuesto en los apartados 2.b) y 4 del artículo 45 de las N.N.S.S. de Planeamiento de Novelda.

4- 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 Infraestructuras-Servicios Administrativos S/ID (equivalente a las siglas S/QI según el apartado 2.1.c. del Anexo IV del TRLOTUP), tiene una superficie de 9.135,00 m², correspondiéndose con dos fincas registrales y catastrales. Parcelas catastrales con referencias: 6616911XH9571S0001BX (Finca registral 42.126), 6616913XH9571S0001GX (Resto de la Finca Matriz nº: 40.995) y que cuentan con una superficie registral de 6.135,00 m² y 3.000,00 m² respectivamente, pero según catastro de 6.235,00 m² y 3.000,00 m² respectivamente.

La superficie de la parcela dotacional calificada como Espacios Libres-Zonas Verdes S/JL (equivalente a las siglas S/VJ según el apartado 2.1.b. del Anexo IV del TRLOTUP), tiene una superficie de 39.054,00 m², correspondiéndose con la finca registral nº: 40.999 (Parcela catastral nº: 6616912XH9571S0001YX).

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/ID (en concreto a la superficie no ocupada por la empresa URBASER y que asciende a 6.500,00 m²) y a una parte de la parcela calificada como S/JL (S/VJ según el anexo IV del TRLOTUP) que abarcaría la misma superficie y que se localiza en el frente del vial 11 (Frente de unos 96,00 m y profundidad de 63,00 m).

Se propone la permuta en la calificación de esa parte del equipamiento público destinado a Infraestructuras Servicios Urbanos (S/DI), no ocupada por URBASER, por la parte de la Zona Verde-Jardines (S/JL) que da frente a la calle desde la que tiene acceso (vial nº: 11 del P. Reparcelación), de modo que no se modifique la superficie total de zonas verdes y de equipamientos reservada por el plan parcial inicialmente aprobado.

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 5 DEL PLAN PARCIAL SAU I/2 "EL FONDONET" DE LAS N.N.S.S DE NOVELDA

CAMBIO DE CALIFICACION DE PARTE DE LA PARCELA DE SUELO DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS URBANOS (S/QI)
A ZONA VERDE-JARDINES (S/VJ)

PARCELAS DE USO PÚBLICO ANTES DE LA MODIFICACION N°: 5 PROPUESTA

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	15.000,00	3,76%
	SID	EQUIPAMIENTO 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%

PARCELAS DE USO PÚBLICO TRAS LA MODIFICACION N°: 5 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%

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 5 DEL PLAN PARCIAL SAU I/2 "EL FONDONET" DE LAS N.N.S.S DE NOVELDA

CAMBIO DE CALIFICACION DE PARTE DE LA PARCELA DE SUELO DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS URBANOS (S/QI)
A ZONA VERDE-JARDINES (S/VJ)

FICHA DE PLANEAMIENTO DEL SECTOR SAU/I2 VIGENTE

PLAN PARCIAL SECTOR SAU/I2 DE LA NN.SS. DE NOVELDA

FICHA DE PLANEAMIENTO

SUELO: URBANO SECTOR: SAU/I2

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	15000,00	15000,00	3,76%
EQUIPAMIENTO ID	SID	10412,00	10412,00	2,61%
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

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 5 DEL PLAN PARCIAL SAU I/2 "EL FONDONET" DE LAS N.N.S.S DE NOVELDA

CAMBIO DE CALIFICACION DE PARTE DE LA PARCELA DE SUELO DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS URBANOS (S/QI)
A ZONA VERDE-JARDINES (S/VJ)

FICHA DE PLANEAMIENTO DEL SECTOR SAU/I2 TRAS LA MODIFICACION N°: 5 PROPUESTA

PLAN PARCIAL SECTOR SAU/I2 DE LA NN.SS. DE NOVELDA

FICHA DE PLANEAMIENTO

SUELO: URBANO SECTOR: SAU/I2

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

5- CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO III.3.1 DEL ANEXO IV DEL TRLOTUP.

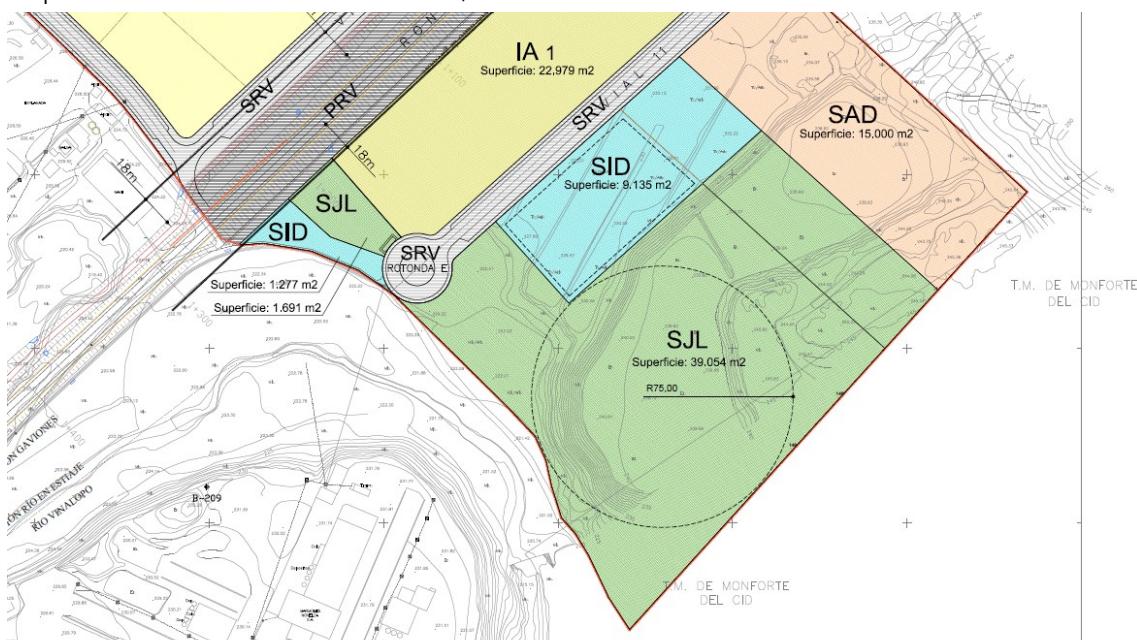
El artículo III.3.1. del anexo IV del TRLOTUP establece:

"3.1 Las zonas verdes deberán:

- a) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, en al menos un 50 por ciento de su superficie. Su posición será la que preste mejor servicio a los la población residente y usuaria, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquélla.
- b) Nunca se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación, ni se considerarán como tales las superficies de funcionalidad viaria estricta. A estos efectos, las rotundas no podrán computar como parte de las zonas verdes, pero sí podrán hacerlo las áreas lineales ajardinadas de bulevares y avenidas, únicamente para la calificación de jardín, con los límites de superficie mínima definidos en el apartado III.3.2.b, excepto el diámetro de círculo inscribible, que podrá ser de un mínimo de 20 metros, en vez de los 25 metros exigidos con carácter general.
- c) Solo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan ni limiten la utilización pública conforme a su destino, admitiéndose el uso deportivo y pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior a un 5 por ciento del total. En todo caso, de acuerdo con la legislación de carreteras, la zona de protección de las carreteras no computará como zona verde.
- d) Su emplazamiento evitará aquellas zonas de topografía natural que encarezcan en exceso la urbanización, o impliquen desmontes de impacto paisajístico inadecuado."

La modificación propuesta no reduce las condiciones de la zona verde para la plantación de especies vegetales, en al menos el 50 % de su superficie. Además, su posición respecto al sector no varía, aunque si su forma.

La modificación propuesta no ubica la zona verde en porciones residuales, sino que se mantiene en una única parcela, con una superficie total de 39.054,00 m² y en la que se puede inscribir un círculo de 150,00 m.



La modificación propuesta se destinará a usos generales y normales que no excluyan ni limiten su utilización pública conforme a su destino, tal y como se recoge en el apartado de condiciones que deben cumplir las zonas verdes, reguladas en el artículo 45 de las N.N.S.S. de planeamiento de Novelda y que se han transcrita en la presente modificación.

La ubicación de la nueva zona verde no supone una topografía más accidentada, encareciendo su urbanización, ya que la anterior zona verde ya se ubicaba en una zona con una orografía muy pronunciada. Es cierto que con el cambio que se quiere llevar a cabo se reduce el frente de la zona verde a la Calle Xiritxola en unos 96,00 m, pasando de tener 170 m a tener 74 m, pero este cambio favorecería la reducción de los costes de urbanización y los desmontes excesivos que aumentaría el impacto paisajístico, tal y como se indica en el apartado d del artículo III.3.1 del anexo IV del TRLOTUP. Tal y como ya se ha justificado en varias ocasiones, la citada zona verde no es utilizada solamente por los usuarios que acceden desde la Calle Xiritxola, sino que es utilizada mayormente por usuarios que circulan por el sendero PR-CV 311, que se integra en el río Vinalopó y la conecta con el Xorro de L'Assut, con el Paraje Natural Municipal de los Clots de la Sal y el Monte de la Mola, a la vez que se conecta con el casco urbano de Novelda.

6- CONCLUSIÓN.

Por todo lo expuesto, la modificación puntual propuesta podría dar cobertura a la construcción de tres naves para uso municipal, además de mejorar la localización de las zonas verdes inicialmente propuestas, al localizarse en la zona de la loma que limita con Monforte del Cid, que cuenta con una calificación de Suelo No Urbanizable Común Rural y que se encuentra afecto por el PATFOR.

Esto evitaría la realización de desmontes en la parcela calificada como S/ID (S/QI, según el anexo IV del TRLOTUP), y por lo tanto, la alteración del depósito de residuos de la industria del mármol, residuos que se encuentra ya estabilizados, tras más de 20 años de su sellado. Además, se ampliaría el frente a vía pública de la parcela S/ID (S/QI, según el anexo IV del TRLOTUP), para poder dar cobertura a la construcción de tres naves para uso municipal.

El uso y funcionalidad de la parcela S/JL (S/VJ, según el anexo IV del TRLOTUP) no se vería reducido o mermado, puesto que la citada zona verde no es utilizada solamente por los usuarios que acceden desde la Calle Xiritxola, (por la que se reduce su frente en unos 96 m, pasando a tener un frente de unos 170 m actuales a los 74 m propuestos), sino que es utilizada mayormente por usuarios que circulan por el sendero PR-CV 311, que se integra en el río Vinalopó y la conecta con el Xorro de L'Assut, con el Paraje Natural Municipal de los Clots de la Sal y el Monte de la Mola, a la vez que se conecta con el casco urbano de Novelda.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 5 DEL PLAN PARCIAL SAU I/2 "EL FONDONET" DE LAS N.N.S.S DE NOVELDA

CAMBIO DE CALIFICACION DE PARTE DE LA PARCELA DE SUELO DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS URBANOS (S/QI)
A ZONA VERDE-JARDINES (S/VJ)

La nueva zona verde propuesta lindaría con la vía pecuaria denominada "Colada Loma del Río" que cuenta con una anchura legal de 10,00 m y que comunica el casco urbano de Monforte del Cid con el Xorro de L'Assut. Esto mejoraría la integración del Sector SAU/I2 con el término municipal de Monforte del Cid, al proponerse la zona verde en su límite de término municipal, junto a terrenos que se encuentran calificados como Suelo no Urbanizable Común Rural y afectos suelo forestal según el PATFOR.

La modificación puntual **propuesta mantiene el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo**, al no reducir el estándar global dotacional, dado que no se alteran las superficies de cada una de las zonas de la red de reservas de suelo dotacional público.

La presente modificación **no entra en contradicción** con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y no tiene incidencia en ningún otro instrumento de planificación territorial o sectorial.

Puesto que se propone una modificación que propone una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres **se requerirá un dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana**, con carácter previo a la aprobación del plan.

Todo lo cual a los efectos oportunos firmo en Novelda a 22 de marzo de 2023.

Oficina de Urbanismo y Planeamiento del Excmo. Ayuntamiento de Novelda

Abel Avendaño Pérez
Arquitecto

Firmado electrónicamente por:
ABEL AVENDAÑO PEREZ
el 22 de marzo de 2023