



Excmo. Ayuntamiento de
Novelda

APROBACION	INICIAL:	Pleno de 2 de noviembre de 2000
	FINAL:	COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO: Sesión de 31 de octubre de 2001
PUBLICACION	BOP: nº 72, de 27 de marzo de 2002	
ENTRADA EN VIGOR	15 días de su publicación:	

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-R1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE NOVELDA

NORMATIVA

CAPÍTULO I.- GENERALIDADES

Art 1. Definición y marco legal.

1. Las presentes Normas son el instrumento regulador de la ordenación, condiciones de edificación y usos en el ámbito del sector de planeamiento SAU-RI de las Normas Subsidiarias Municipales de Novelda, aprobadas definitivamente el 16 de octubre de 1992, (BOP 14-11-92), de las cuales se consideran complementarias
2. En lo no previsto en estas Normas, se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias Municipales y en la legislación urbanística vigente, concretamente en la Ley 6/1995 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), Reglamento de planeamiento de la Comunidad Valenciana aprobada por Decreto 201/1998 de 15 de diciembre del Gobierno Valenciano (RPCV) así como a las disposiciones posteriores que los modifiquen o complementen.
3. La definición de los parámetros urbanísticos, las zonas de ordenación, la configuración de la edificación, las tipologías y los usos específicos son los que figuran en las Normas Subsidiarias Municipales de Novelda y en el documento de Homologación del sector y en todo lo no previsto en los mismos la contenida en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanísticas de la Comunidad Valenciana aprobado por Orden del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 26 de abril de 1999.

Art. 2. Condiciones generales.

Con carácter general son de obligado cumplimiento las condiciones establecidas en los capítulos 1º y 2º del Título III de la normativa urbanística de las NN. SS. Municipales "Condiciones Generales de la edificación y uso del suelo".

CAPÍTULO II. REGIMEN DEL SUELO

Art. 3. Destino urbanístico del suelo.



Excmo. Ayuntamiento de
Novelda

La totalidad del suelo ordenado queda clasificado según su aprovechamiento y destino en:

Suelo susceptible de aprovechamiento privado residencial y terciario comprendidas dentro de las alienaciones oficiales de manzana.

Suelo destinado al uso y dominio público.

Comprende el suelo dotacional de destino público perteneciente a la Red Primaria o Estructural de dotaciones por el Plan General y el correspondiente a la Red Secundaria.

Art. 4. Usos específicos.

1. Terrenos susceptibles de aprovechamiento privado. Se permiten los siguientes usos y actividades:

a) Uso dominante:

Residencial en su modalidad de unitario.

b) Usos compatibles:

Residencial en su modalidad de múltiple.

Residencial público, hotelero y asistencial.

Comercial al por menor.

Servicios personales y de hostelería.

Sanitario en el nivel de atención primaria.

Aparcamiento.

c) Usos prohibidos.

Son usos prohibidos en todo el ámbito del Plan los siguientes:

Sanitarios, excepto las instalaciones de atención primaria.

Militar en todas sus categorías.

Industrial, excepto pequeños talleres artesanales.

Estaciones de Servicio.

2. Terrenos dotacionales.

a) Espacios libres.

En los terrenos dotacionales destinados a espacios libres se permiten únicamente las instalaciones propias de su destino como son elementos de juego o de mantenimiento.

Se permiten concesiones para usos compatibles tales como kioscos de prensa, helados, bebidas, alimentos envasado y similares con una ocupación máxima del 5 por ciento de la superficie del área donde se ubiquen.

1. Equipamientos.

Se permiten los usos siguientes:

Administrativo, cultural y docente, deportivo y sanitario/asistencial de atención primaria.

CAPÍTULO III. NORMATIVA REGULADORA EN LA EDIFICACIÓN.



Art. 6. Zona de ordenación. Zona extensiva tipo C. (Clave EC).

1.- Caracterización y delimitación.

Esta zona corresponde un área destinada predominantemente a la construcción de viviendas unifamiliares agrupadas, bien sea en hilera o pareadas con parcela privada aneja a la vivienda unifamiliar, en la que además se permite como uso compatible la vivienda plurifamiliar y la agrupación de viviendas con espacios comunes.

La zona de ordenación es la correspondiente a la definida como clave Residencial unitaria en bloque adosado (RuBA) en el Reglamento de zonas y que responde a la modalidad siguiente:

- a) Sistema de ordenación: Edificación aislada ubicada en parcela con espacios libres de uso privado.
- b) Tipología de la edificación: Bloque adosado con parcela común.

La edificación resultante de la tipología prevista podrá destinarse a vivienda unifamiliar aislada, siempre que se cumplan los parámetros establecidos para la unidad mínima de dos viviendas unifamiliares adosadas.

Art. 7. Agrupaciones.

Se permiten las agrupaciones de viviendas con parcela común sujetas a las condiciones siguientes:

- ② Será preceptiva la redacción de un proyecto arquitectónico unitario que definirá tanto la edificación como la organización de los espacios libres
- ② Las condiciones de la edificación serán las reguladas en esta Normativa con carácter general
- ② El número mínimo de viviendas agrupadas será de cuatro
- ② Cuando la entidad de la agrupación lo permita, y con el fin de conseguir una mayor privacidad, se podrán disponer pequeños espacios libres privados anejos a las viviendas y espacios comunes.

Art. 8. Condiciones de parcelación.

Definiciones.

a) Unidad de edificación.

Se entiende por unidad de edificación la resultante de un proyecto unitario a construir sobre una única parcela en régimen de propiedad común del suelo.

b) Superficie por unidad de vivienda.

Se entiende por superficie por unidad de vivienda a la superficie mínima de terreno asignada a cada unidad de vivienda edificable en la parcela.

c) Parcela edificable.

Se entiende por mínima la superficie de suelo necesaria para albergar una edificación con arreglo a lo establecido en esta normativa y es el resultado de multiplicar el número de viviendas que se pretenda construir por la superficie establecida por unidad de vivienda.

La subdivisión en parcelas de una manzana o parte de la misma estará sometida a las condiciones siguientes:

- ② La superficie mínima del suelo por unidad de vivienda se establece en 100 m².



Excmo. Ayuntamiento de
Novelda

- ② La parcela edificable será el resultado de multiplicar la superficie mínima establecida por vivienda por el número de viviendas proyectadas en l apartela como unidad de edificación, con una agrupación mínima de dos viviendas, 200 m² de superficie y 12 metros de longitud de fachada.
- ② Cualquier segregación garantizará que el resto de las parcelas de la manzana tengan la condición de edificables por ajustarse en su superficie, forma y dimensiones a las condiciones establecidas en este artículo.
- ② No podrán segregarse como fincas independientes aquellas parcelas cuya forma y/o dimensiones no permita la construcción de, al menos, dos viviendas, y que admitan los retranqueos a fachada y linderos establecidos en esta normativa.

Art. 9. Condiciones de la edificación.

a) Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en la plano 3B de Ordenación.

b) Edificabilidad.

La edificabilidad neta máxima por parcela es de 0,89 metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo para uso residencial y 0,026 m²/m² para otros usos.

c) Ocupación superficial.

Se permite una ocupación superficial máxima sobre y bajo rasante del 60 por ciento de la superficie de parcela neta.

d)Retranqueos.

② A Alineación oficial de calle:

La fachada de la edificación se podrá disponer sobre la alineación oficial de calle o retranqueada de la misma, en cuyo caso el espacio libre deberá tratarse adecuadamente.

② A linderos: 3 metros.

Separación mínima entre unidades de edificación: 6 metros.

e)Altura edificable y número de plantas.

Altura máxima edificable: metros.

f)Número máximo de plantas:

Sobre rasante: 3 plantas.

Por debajo de la rasante: 1 planta.

Art. 10. Condiciones particulares del uso residencial público hotelero o asistencial.

La implantación del uso residencial público estará sometida a las siguientes limitaciones:

② La parcela mínima será de 1.000 m².

② Deberá estar ubicado en manzanas de uso exclusivo, o resolver la ordenación de volúmenes y la compatibilidad de usos mediante Estudio de Detalle.

Art. 11. Ordenación y urbanización de los espacios libres de manzana.

En el caso de agrupación de viviendas con espacios libres en la manzana de uso colectivo deberán cumplirse las siguientes condiciones:

② El espacio libre de manzana no ocupado por la edificación deberá ser urbanizado en su totalidad simultáneamente a la edificación y se ajardinará en un tercio de su superficie.

② La ordenación de volúmenes, las rasantes interiores de parcela y el diseño y disposición de los elementos de urbanización y mobiliario urbano de los espacios libres privados se ajustará a lo previsto contra incendios libres privados se ajustará a lo previsto en la



Excmo. Ayuntamiento de
Novelda

Norma básico NBE CP196, Condiciones de protección contra incendios en los edificios o normativa que la sustituya. Cumplirán así mismo la vigente legislación sobre supresión de barreras arquitectónicas.

Art. 12. Limitaciones a los usos compatibles.

a) Usos terciarios.

Los usos terciarios a establecer en el sector tienen la limitación del techo máximo establecido en la normativa para cada manzana, según figura en las fichas estadísticas y de planeamiento.

Por acuerdo entre los propietarios interesados y a través de la redacción de Estudios de Detalle, podrán realizarse transferencias de edificabilidad destinada al uso terciario entre manzanas siempre que no se rebase el techo total edificable asignado por el Plan para la totalidad de usos en cada una de ellas.

Las reparcelaciones que se tramiten pueden así mismo concentrar en determinadas parcelas los usos terciarios, previo acuerdo entre los propietarios afectados.

Los proyectos unitarios redactados para la edificación de una manzana o una superficie superior al 50 por ciento de la misma, pueden así mismo agrupar las superficies destinadas a estos usos.

b) Uso residencial público.

La superficie susceptible de destinar a usos residenciales públicos, tanto hotelero como asistencial se considera incluida en el techo total edificable asignado por el Plan al uso residencial.

Art. 13. Estudios de Detalle.

Se podrán redactar Estudios de Detalle con las siguientes finalidades:

- a) Para la implantación en una misma manzana del residencial junto con otros usos compatibles.
- b) Con el fin de reordenar volúmenes dentro de una manzana.
- c) Para resolver los accesos a las edificaciones.
- d) Para la transferencia de techo destinado a usos terciarios entre manzanas sin sobrepasar el techo edificable asignado por el Plan a cada una de ellas.

El ámbito de un Estudio de Detalle abarcará, al menos, una manzana completa.

Art. 14. Zona arqueológica.

La zona delimitada como arqueológica está sometida a la Ley 4/1998, de 11 de junio de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano.

En los terrenos incluidos dentro de la misma será perceptivo que, previamente a la concesión de licencia de obras, se aporte por parte del promotor un estudio previo sobre los efectos que las obras proyectadas pudieran causar en los restos de esta naturaleza, suscrito por técnico competente.



Excmo. Ayuntamiento de
Novelda

Las actuaciones necesarias para la elaboración de dicho estudio serán autorizadas por la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, que establecerá los criterios a que se ha de ajustar la actuación que será supervisada por un arqueólogo, y a la vista de los resultados de la misma la necesidad de realizar o no una intervención arqueológica.

Las obras se ejecutarán conforme a las condiciones impuestas por parte de la Consellería derivadas de los estudios y actuaciones realizadas.

Art. 15. Dotación de aparcamiento.

La dotación de aparcamientos en parcelas privadas será de una plaza por cada unidad residencial, vivienda, chalet, apartamento o estudio.

Cuando en una parcela se construyan 10 o más viviendas se incrementará la previsión de plazas de aparcamiento en una plaza adicional por cada diez unidades residenciales.

- ② Para usos terciarios ubicados en parcela exclusiva la reserva de aparcamientos será:
- ② Usos comerciales o recreativos: 1 plaza por cada 25 m² construidos.
- ② Uso hotelero: 1 plaza por cada 200 m² construidos.
- ② Uso de hostelería: 1 plaza por cada 50 m² construidos.
- ② Otros usos terciarios: 1 plaza por cada 100 m² construidos.

Para usos terciarios ubicados en parte de un edificio o parcela destinada al uso residencial, la dotación de aparcamientos prevista APRA este uso se incrementará en una plaza por cada 100 m² construidos de uso terciario.

Art. 16. Condiciones de urbanización.

La urbanización del sector se realizará de modo que los espacios destinados a aparcamiento tengan una cabida mínima de una plaza por vivienda.

Las áreas peatonales cumplirán lo previsto en la vigente legislación autonómica sobre supresión de barreras arquitectónicas.