
**MODIFICACIÓN PUNTUAL N°2 DEL PLAN
PARCIAL DEL SECTOR SAU/I2 DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE NOVELDA**

Octubre de 2016

REFUNDIDO

Promotor:
JESÚS NAVARRO, S.A.

Arquitecto Redactor:
JOSE LUIS AZORÍN CANTÓ

ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA

- 1.- OBJETO DEL DOCUMENTO
- 2.- PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN
- 3.- ANTECEDENTES
- 4.- SITUACIÓN

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

- 1.- PROCEDENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD DE MODIFICACIÓN
- 2.- OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN
- 3.- CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN
- 4.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN
- 5.- CONCLUSIÓN

PLANOS

FICHAS TÉCNICAS

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 del Planeamiento de Novelda, actualmente en vigor, en sus parámetros y condiciones de la edificación dentro de la parcela, así como la definición de los usos dentro de los retranqueos, regulados en el punto 4 del artículo 44 de las Normas Subsidiarias. La reconsideración parcial y justificada de algunas de estas determinaciones hace procedente la presente propuesta de modificación puntual.

2.- PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN

Se obtiene informe favorable del arquitecto municipal en fecha 14 de marzo de 2016, para el inicio de la redacción y tramitación del presente documento, asumiendo el Ayuntamiento la promoción del mismo.

3.- ANTECEDENTES

El Plan Parcial del sector SAU/I2, de las Normas subsidiarias de Planeamiento de Novelda fue aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 11 de diciembre de 2003.

En fecha 23 de diciembre fue presentado en el ayuntamiento documento particular de propuesta para modificación puntual de las normas urbanísticas del Plan Parcial del Sector SAU/I2, en el que se justifica la necesidad de la modificación puntual de diferentes parámetros de edificación.

En fecha 14 de marzo de 2016 se comunica mediante oficio del ayuntamiento, informe favorable del arquitecto municipal, considerando posible la modificación solicitada siempre y cuando no se modifique el techo edificable aprobado en el Plan Parcial actual.

4.- SITUACIÓN

La situación figura redactada en el actual Plan Parcial del Sector SAU/I2 y al no haber sufrido modificación alguna, queda de la siguiente manera:

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

Los límites del sector son:

Norte: Suelo no urbanizable

Sur: suelo urbano industrial consolidado y río Vinalopó

Este: Límite del término municipal

Oeste: CV-820”

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1.- PROCEDENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD DE MODIFICACIÓN

La propuesta de modificación viene planteada y solicitada por la mercantil Jesús Navarro, S.A., empresa propietaria de la marca CARMENCITA, de productos alimentarios de especias y otros.

Esta oportunidad nace de la necesidad de crecimiento y reubicación de esta empresa, a suelo apto para su actividad, el suelo industrial.

Actualmente está desarrollando su actividad de industria en suelo clasificado como Residencial y se encuentra dentro del núcleo urbano. Esta ubicación acarrea diversos problemas en cuanto a seguridad vial y numerosas molestias al vecindario, los cuales se enumeran a continuación:

- Carga y descarga de camiones en vía pública, la cual conlleva un riesgo en la circulación tanto peatonal como de tráfico rodado, sin olvidar el escaso tamaño de las vías para la buena maniobrabilidad y visibilidad de los diferentes vehículos de transportes y tráileres.
- Trasiego de mercancía en la vía pública para el traslado de los productos de un edificio a otro, mediante carretillas elevadoras y transpaletas, que transportan el producto en palets.
- Ubicación del proceso industrial en diferentes edificios y manzanas, provocando el trasiego de trabajadores y productos por el vial público, aumentando la probabilidad de un accidente de tráfico por falta de atención.
- Contaminación acústica debido a todo lo anterior sumado al propio ruido que produce la maquinaria de producción y que obliga a la industria a

realizar importantes desembolsos de capital en instalaciones de insonorización.

- Inviabile crecimiento de la edificación por falta de suelo edificable para una construcción industrial e inexistente continuidad en la edificación.
- Anticuada construcción (de carácter residencial) para albergar la actividad industrial, escaseando la altura para almacenamiento prácticamente en toda la edificación, además de no ser una estructura capacitada para soportar grandes cargas. También se puede incluir en este punto los limitados accesos para maquinaria de carga y descarga de productos y materiales pesados.
- Problemática añadida en la situación de un hipotético incendio de la industria por su proximidad a viviendas y locales comerciales.
- Y por último, la intensificación de tráfico y vehículos estacionados en la zona debido a la gran cantidad de trabajadores a los que da servicio esta empresa. Este hecho provoca malestar en el vecindario tanto de incomodidad como de molestia acústica.

Por todo lo anterior se puede intuir que los gastos propios de instalaciones de este tipo de industria se disparan en este caso, ya que las medidas correctoras para ejercer correctamente la actividad en esta zona, son mucho más restrictivas que en un suelo industrial, y no terminan de ser suficientes para reducir el riesgo de accidente.

Es por ello que la mercantil tiene necesidad de un traslado a suelo industrial para poder abastecer a la demanda actual y la prevista en un futuro próximo.

Cabe recordar que el Sector SAU/I2 tiene entre uno de sus muchos objetivos, terminar con la densidad de industrias que existen actualmente en el núcleo urbano de la población, en suelo clasificado como residencial y que ocasiona graves problemas y riesgos públicos.

2.- OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN

El principal objetivo de la modificación es cambiar y redefinir ciertos parámetros urbanísticos de la edificación para eliminar algunas restricciones y limitaciones, y ampliar las posibilidades de albergar un mayor número de industrias diferentes.

Actualmente existen algunas restricciones relativas al volumen o posición de la edificación dentro de la parcela que imposibilita alojar algunos tipos de industria que requieran mayor altura para almacenamiento o una mayor superficie para su desarrollo industrial.

La modificación viene dada por la inviabilidad actual del traslado de la empresa CARMENCITA al Sector SAU/I2 por las específicas características para su adecuada edificación industrial.

3.- CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN

Conceptualmente, la modificación propuesta afecta exclusivamente a los contenidos y determinaciones propias de la ordenación pormenorizada.

Formal y documentalmente, la modificación propuesta afecta exclusivamente al **Punto 4** del conjunto de artículos integrados dentro del **Capítulo III** de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial Refundido del Sector SAU/I2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Novelda.

Además de lo anterior, se incorpora un nuevo artículo (Art.11) para la definición de los usos en los espacios de retranqueo generados por la edificación, no definidos en el Plan Parcial del Sector SAU/I2 y el cual nos remite a las anticuadas NN.SS. del municipio de Novelda.

4.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La modificación se basa en dos aspectos fundamentales de los parámetros urbanísticos de la edificación.

En primer lugar modifica las alturas máximas a cornisa, ampliándolas de 12 a 15m de manera que se puedan aprovechar mejor las dos plantas edificables, ya que al tratarse de un suelo industrial, estas edificaciones deben estar concebidas para albergar importantes almacenamientos y voluminosa maquinaria industrial. De esta manera se optimiza mejor la superficie de suelo ya que se puede almacenar más volumen en altura y además permite un mejor reparto de las alturas libres interiores, que podrán contener maquinaria de mayor tamaño, necesarias para ciertos tipos de industrias.

En segundo lugar se pretenden modificar los retranqueos laterales y testeros, además de definir su uso.

Aplicando los parámetros relativos a la posición de la edificación en la parcela, se generan en la mayoría de casos, patios interiores cuyo uso es de dudosa funcionalidad ya que no cumplen como espacio exterior seguro de evacuación contra-incendio, y además su uso atiende a unas restricciones que los convierten prácticamente en inservibles. Por otro lado existen ciertos casos en los que al aplicar los retranqueos, se originan patios estrangulados y esquinas de complicado acceso que tan sólo conllevan la formación de suciedad y basura; asimismo complican la forma del volumen de la edificación y por consiguiente, la distribución interior del edificio empeorando el problema.

Es por lo que se pretende facilitar y mejorar la implantación de la construcción en estos casos y considerar como válida la eliminación de los retranqueos a laterales y los retranqueos a testero.

Por otro lado hay que considerar la inexistencia de definición en el Plan Parcial del Sector SAU/I2, de los usos en los espacios de retranqueo, teniendo que aplicar lo citado en las N.N.S.S. del municipio de Novelda. En este caso las Normas Municipales requieren unas restricciones muy rígidas para el uso principal al que

deben servir como es el industrial. Es por ello que se pretende ampliar un nuevo artículo con la definición más detallada de estos usos para adecuarlos a otros más efectivos, razonables y funcionales, correspondientes al uso al que sirven.

Se modifica además el retranqueo de la zona de ordenación urbanística con código **IA₂** de manera que su retranqueo frontal se reduzca a 5m, con el objetivo de resolver el problema de alineación existente entre las parcelas catalogadas con código T y que son colindantes a la catalogada con código IA₂.

Actualmente, el CAPITULO III de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector SAU/I2 están redactas de la siguiente manera:

CAPITULO III.- NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Art.4.- Zona de ordenación: Industrial aislada (clave IE)

1.- Ámbito

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

2.- Configuración de la zona

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

3.- Usos pormenorizados

- Uso dominante: Industrial.
- *Usos compatibles: Terciario vinculado al uso dominante y con un límite del 35% del aprovechamiento total de la parcela y Dotacional.*
- Uso incompatible: Residencial, salvo las viviendas destinadas a la residencia de la vigilancia de la industria.

4.- Parámetros urbanísticos

A) Relativos a la manzana y el vial:

- Alineaciones de viales: son los que vienen definidos en el plano de alineaciones.
- Rasantes: son las que vienen definidas en el plano de rasantes.

B) Relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable: 2.000 m²
- Frente mínimo de parcela: 35 m
- Círculo inscrito mínimo: 30 m

C) Relativos a la posición

- Distancia mínima a linde con vial público: 10 m

- Distancia mínima al resto de lindes: 3 m

D) Relativos a la intensidad

- Coeficiente de edificabilidad neta: 1,7 m² t/m²s
- Coeficiente de ocupación: el que resulte de aplicar a la parcela los retranqueos establecidos.

E) Relativos al volumen

- Número máximo de plantas: 2 (*)
- Altura máxima de cornisa: 12 m
- Semisótanos: Sí, según lo establecido en las NNSS de Novelda
- Sótanos: Sí, según lo establecido en las NNSS de Novelda
- Elementos salientes: Sí, según lo establecido en las NNSS de Novelda

(*) En el caso de que por aplicación de los retranqueos obligatorios no se pueda materializar el aprovechamiento lucrativo privado en dos plantas, se podrá construir una tercera planta hasta materializarlo.

Art. 5.- Zona de ordenación: Industrial Adosada Grado 1 (clave IA1)

1.- Ámbito

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

2.- Configuración de la zona

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

3.- Usos pormenorizados

- Uso dominante: Industrial.
- *Usos compatibles: Terciario vinculado al uso dominante y con un límite del 35% del aprovechamiento total de la parcela y Dotacional.*
- Uso incompatible: Residencial, salvo las viviendas destinadas a la residencia de la vigilancia de la industria.

4.- Parámetros urbanísticos

A) Relativos a la manzana y el vial

- Alineaciones de viales: son los que vienen definidos en el plano de alineaciones.
- Rasantes: son las que vienen definidas en el plano de rasantes.

B) Relativos a la parcela

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

C) Relativos a la posición

- Distancia mínima a linde con vial público: 10 m
- Distancia mínima al testero (*): 3 m
- Distancia mínima al resto de lindes: 0 m

(*) Fachadas en esquina no tienen testero.

D) Relativos a la intensidad:

- Coeficiente de edificabilidad neta: 1,7 m²/m²s
- Coeficiente de ocupación: el que resulte de aplicar a la parcela los retranqueos establecidos.

E) Relativos al volumen

- Número máximo de plantas: 2 (*)
- Altura máxima de cornisa: 12 m
- Semisótanos: Sí, según lo establecido en las NNSS de Novelda
- Sótanos: Sí, según lo establecido en las NNSS de Novelda
- Elementos salientes: Sí, según lo establecido en las NNSS de Novelda

(*) En el caso de que por aplicación de los retranqueos obligatorios no se pueda materializar el aprovechamiento lucrativo privado en dos plantas, se podrá construir una tercera planta hasta materializarlo.

Art. 6.- Zona de ordenación: Industrial Adosada Grado 2 (clave IA2)

1.- Ámbito

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

2.- Configuración de la zona

La zona de industrial bloque adosado grado 2 se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación a calle, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso global industrial.

3.- Usos pormenorizados

- Uso dominante: Industrial.
- Usos compatibles: *Terciario vinculado al uso dominante y con un límite del 35% del aprovechamiento total de la parcela y Dotacional.*
- Uso incompatible: Residencial, salvo las viviendas destinadas a la residencia de la vigilancia de la industria.

4.- Parámetros urbanísticos

A) Relativos a la manzana y el vial

- Alineaciones de viales: son los que vienen definidos en el plano de alineaciones.
- Rasantes: son las que vienen definidas en el plano de rasantes.

B) Relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable: 2.000 m²
- Frente mínimo de parcela: 25 m
- Círculo inscrito mínimo: 25 m

C) Relativos a la posición

- Distancia mínima a linde con vial público: 10 m
- Distancia mínima al testero (*): 3 m

- Distancia mínima al resto de lindes: 0 m (*)

(*) Fachadas en esquina no tienen testero.

D) Relativos a la intensidad

- Coeficiente de edificabilidad neta: 1,7 m²/m²s
- Coeficiente de ocupación: el que resulte de aplicar a la parcela los retranqueos establecidos.

E) Relativos al volumen

- Número máximo de plantas: 2 (*)
- Altura máxima de cornisa: 12 m
- Semisótanos: Sí, según lo establecido en las NNSS de Novelda
- Sótanos: Sí, según lo establecido en las NNSS de Novelda
- Elementos salientes: Sí, según lo establecido en las NNSS de Novelda

(*) En el caso de que por aplicación de los retranqueos obligatorios no se pueda materializar el aprovechamiento lucrativo privado en dos plantas, se podrá construir una tercera planta hasta materializarlo.

Art. 7.- Zona de ordenación: Terciario (clave T)

1.- Ámbito

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

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

3.- Usos pormenorizados

- Uso dominante: Terciario.
- Uso compatible: Dotacional.
- Uso incompatible: Residencial, salvo las viviendas destinadas a la residencia de la vigilancia de la industria.

4.- Parámetros urbanísticos

A) Relativos a la manzana y el vial

- Alineaciones de viales: son los que vienen definidos en el plano de alineaciones
- Rasantes: son las que vienen definidas en el plano de rasantes

B) Relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable: 2.000 m²
- Frente mínimo de parcela: 25 m
- Círculo inscrito mínimo: 25 m

C) Relativos a la posición

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

D) Relativos a la intensidad:

- Coeficiente de edificabilidad neta: 1,7 m² t/m²s
- Coeficiente de ocupación: el que resulte de aplicar a la parcela los retranqueos establecidos.

E) Relativos al volumen

- Número máximo de plantas: 3
- Altura máxima de cornisa: 15 m
- Semisótanos: Sí, según lo establecido en las NNSS de Novelda
- Sótanos: Sí, según lo establecido en las NNSS de Novelda
- Elementos salientes: Sí, según lo establecido en las NNSS de Novelda

Art. 8.- Estudios de detalle

Se podrán redactar Estudios de detalle con las siguientes finalidades:

- Para reordenar volúmenes
- Para resolver los accesos de las edificaciones

El ámbito del Estudio de detalle deberá de coincidir con una manzana completa.

Art. 9.- Dotaciones de aparcamiento

La dotación de aparcamientos en parcela privada de uso industrial será de una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos.

La reserva de plazas de aparcamiento en parcela privada de uso terciario serán las siguientes:

Para usos comerciales o recreativos:

- 1 plaza por cada 25 m²

Para uso hotelero o de apartamento turístico:

- 1 plaza por cada 200m² construidos

Para uso hostelero:

- 1 plaza por cada 50 m² construidos

Para otros usos terciarios:

- 1 plaza por cada 100 m².

Art. 10.- Agrupaciones industriales

Se permiten las agrupaciones industriales en los términos previstos en el artículo 44.5 de las Normas Urbanísticas de las NNSS de Novelda. En las zonas de ordenación con clave IE y clave T, en el caso de que se produzca la agrupación registral de dos parcelas, se podrá eliminar el retranqueo del linde lateral de unión de ambas.

Con la modificación que se propone, quedaría redactado como sigue:

(Quedan marcadas en negrita las modificaciones propuestas)

CAPITULO III.- NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Art.4.- Zona de ordenación: Industrial aislada (clave IE)

1.- Ámbito

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

2.- Configuración de la zona

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

3.- Usos pormenorizados

- Uso dominante: Industrial.
- Usos compatibles: Terciario vinculado al uso dominante y con un límite del 35% del aprovechamiento total de la parcela y Dotacional.
- Uso incompatible: Residencial, salvo las viviendas destinadas a la residencia de la vigilancia de la industria.

4.- Parámetros urbanísticos

A) Relativos a la manzana y el vial:

- Alineaciones de viales: son los que vienen definidos en el plano de alineaciones.
- Rasantes: son las que vienen definidas en el plano de rasantes.

B) Relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable: 2.000 m²
- Frente mínimo de parcela: 35 m
- Círculo inscrito mínimo: 30 m

C) Relativos a la posición

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

Si se ejecutaran retranqueos discrecionales al resto de lindes, éstos deberán respetar una distancia mínima de fachada de 3m al linde.

En todo caso, queda completamente prohibida la eliminación del retranqueo a vial público.

D) Relativos a la intensidad

- Coeficiente de edificabilidad neta: 1,7 m² t/m²s
- Coeficiente de ocupación: el que resulte de aplicar a la parcela los retranqueos establecidos.

E) Relativos al volumen

- Número máximo de plantas: 2 (*)
- **Altura máxima de cornisa: 15 m**
- Semisótanos: Sí, según lo establecido en las NNSS de Novelda
- Sótanos: Sí, según lo establecido en las NNSS de Novelda
- Elementos salientes: Sí, según lo establecido en las NNSS de Novelda

(*) En el caso de que por aplicación de los retranqueos obligatorios no se pueda materializar el aprovechamiento lucrativo privado en dos plantas, se podrá construir una tercera planta hasta materializarlo.

Art. 5.- Zona de ordenación: Industrial Adosada Grado 1 (clave IA₁)

1.- Ámbito

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

2.- Configuración de la zona

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

3.- Usos pormenorizados

- Uso dominante: Industrial.
- Usos compatibles: Terciario vinculado al uso dominante y con un límite del 35% del aprovechamiento total de la parcela y Dotacional.
- Uso incompatible: Residencial, salvo las viviendas destinadas a la residencia de la vigilancia de la industria.

4.- Parámetros urbanísticos

A) Relativos a la manzana y el vial

- Alineaciones de viales: son los que vienen definidos en el plano de alineaciones.
- Rasantes: son las que vienen definidas en el plano de rasantes.

B) Relativos a la parcela

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

C) Relativos a la posición

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

Si se ejecutaran retranqueos discrecionales al resto de lindes o testero, éstos deberán respetar una distancia mínima de fachada a linde de 3m.

En todo caso, queda completamente prohibida la eliminación del retranqueo a vial público.

D) Relativos a la intensidad:

- Coeficiente de edificabilidad neta: 1,7 m²/m²s
- Coeficiente de ocupación: el que resulte de aplicar a la parcela los retranqueos establecidos.

E) Relativos al volumen

- Número máximo de plantas: 2 (*)
- **Altura máxima de cornisa: 15 m**
- Semisótanos: Sí, según lo establecido en las NNSS de Novelda
- Sótanos: Sí, según lo establecido en las NNSS de Novelda
- Elementos salientes: Sí, según lo establecido en las NNSS de Novelda

(*) En el caso de que por aplicación de los retranqueos obligatorios no se pueda materializar el aprovechamiento lucrativo privado en dos plantas, se podrá construir una tercera planta hasta materializarlo.

Art. 6.- Zona de ordenación: Industrial Adosada Grado 2 (clave IA₂)

1.- Ámbito

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

2.- Configuración de la zona

La zona de industrial bloque adosado grado 2 se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación a calle, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso global industrial.

3.- Usos pormenorizados

- Uso dominante: Industrial.
- Usos compatibles: Terciario vinculado al uso dominante y con un límite del 35% del aprovechamiento total de la parcela y Dotacional.
- Uso incompatible: Residencial, salvo las viviendas destinadas a la residencia de la vigilancia de la industria.

4.- Parámetros urbanísticos

A) Relativos a la manzana y el vial

- Alineaciones de viales: son los que vienen definidos en el plano de alineaciones.
- Rasantes: son las que vienen definidas en el plano de rasantes.

B) Relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable: 2.000 m²
- Frente mínimo de parcela: 25 m
- Círculo inscrito mínimo: 25 m

C) Relativos a la posición

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

Si se ejecutaran retranqueos discrecionales al resto de lindes o testero, éstos deberán respetar una distancia mínima de fachada de 3m al linde.

En todo caso, queda completamente prohibida la eliminación del retranqueo a vial público.

D) Relativos a la intensidad

- Coeficiente de edificabilidad neta: 1,7 m²/m²s
- Coeficiente de ocupación: el que resulte de aplicar a la parcela los retranqueos establecidos.

E) Relativos al volumen

- Número máximo de plantas: 2 (*)
- **Altura máxima de cornisa: 15 m**
- Semisótanos: Sí, según lo establecido en las NNSS de Novelda
- Sótanos: Sí, según lo establecido en las NNSS de Novelda
- Elementos salientes: Sí, según lo establecido en las NNSS de Novelda

(*) En el caso de que por aplicación de los retranqueos obligatorios no se pueda materializar el aprovechamiento lucrativo privado en dos plantas, se podrá construir una tercera planta hasta materializarlo.

Art. 7.- Zona de ordenación: Terciario (clave T)

1.- Ámbito

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

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

3.- Usos pormenorizados

- Uso dominante: Terciario.
- Uso compatible: Dotacional.
- Uso incompatible: Residencial, salvo las viviendas destinadas a la residencia de la vigilancia de la industria.

4.- Parámetros urbanísticos

A) Relativos a la manzana y el vial

- Alineaciones de viales: son los que vienen definidos en el plano de alineaciones
- Rasantes: son las que vienen definidas en el plano de rasantes

B) Relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable: 2.000 m²
- Frente mínimo de parcela: 25 m
- Círculo inscrito mínimo: 25 m

C) Relativos a la posición

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

Si se ejecutaran retranqueos discrecionales al resto de lindes, éstos deberán respetar una distancia mínima de fachada de 3m al linde.

En todo caso, queda completamente prohibida la eliminación del retranqueo a vial público.

D) Relativos a la intensidad:

- Coeficiente de edificabilidad neta: 1,7 m² t/m²s
- Coeficiente de ocupación: el que resulte de aplicar a la parcela los retranqueos establecidos.

E) Relativos al volumen

- Número máximo de plantas: 3
- Altura máxima de cornisa: 15 m
- Semisótanos: Sí, según lo establecido en las NNSS de Novelda
- Sótanos: Sí, según lo establecido en las NNSS de Novelda
- Elementos salientes: Sí, según lo establecido en las NNSS de Novelda

Art. 8.- Estudios de detalle

Se podrán redactar Estudios de detalle con las siguientes finalidades:

- Para reordenar volúmenes
- Para resolver los accesos de las edificaciones

El ámbito del Estudio de detalle deberá de coincidir con una manzana completa.

Art. 9.- Dotaciones de aparcamiento

La dotación de aparcamientos en parcela privada de uso industrial será de una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos.

La reserva de plazas de aparcamiento en parcela privada de uso terciario serán las siguientes:

Para usos comerciales o recreativos:

- 1 plaza por cada 25 m²

Para uso hotelero o de apartamento turístico:

- 1 plaza por cada 200m² construidos

Para uso hostelero:

- 1 plaza por cada 50 m² construidos

Para otros usos terciarios:

- 1 plaza por cada 100 m².

Art. 10.- Agrupaciones industriales

Se permiten las agrupaciones industriales en los términos previstos en el artículo 44.5 de las Normas Urbanísticas de las NNSS de Novelda. En las zonas de ordenación con clave IE y clave T, en el caso de que se produzca la agrupación registral de dos parcelas, se podrá eliminar el retranqueo del linde lateral de unión de ambas.

Por otro lado, se añade un nuevo artículo para la definición del uso de los retranqueos, quedando redactado del siguiente modo:

Art. 11.- Definición del uso en los espacios de retranqueo de la edificación


El espacio libre de parcela resultante del retranqueo de la edificación a los linderos a vial público, podrá destinarse a accesos, aparcamiento, muelle de carga y descarga, jardines, o cualquier otro uso destinado al servicio de la actividad de industria y que no tenga carácter edificatorio como porches, escaleras de emergencia, puentes grúas, etc., estando prohibido el almacenamiento de productos en cualquier acepción.

5.- CONCLUSIÓN

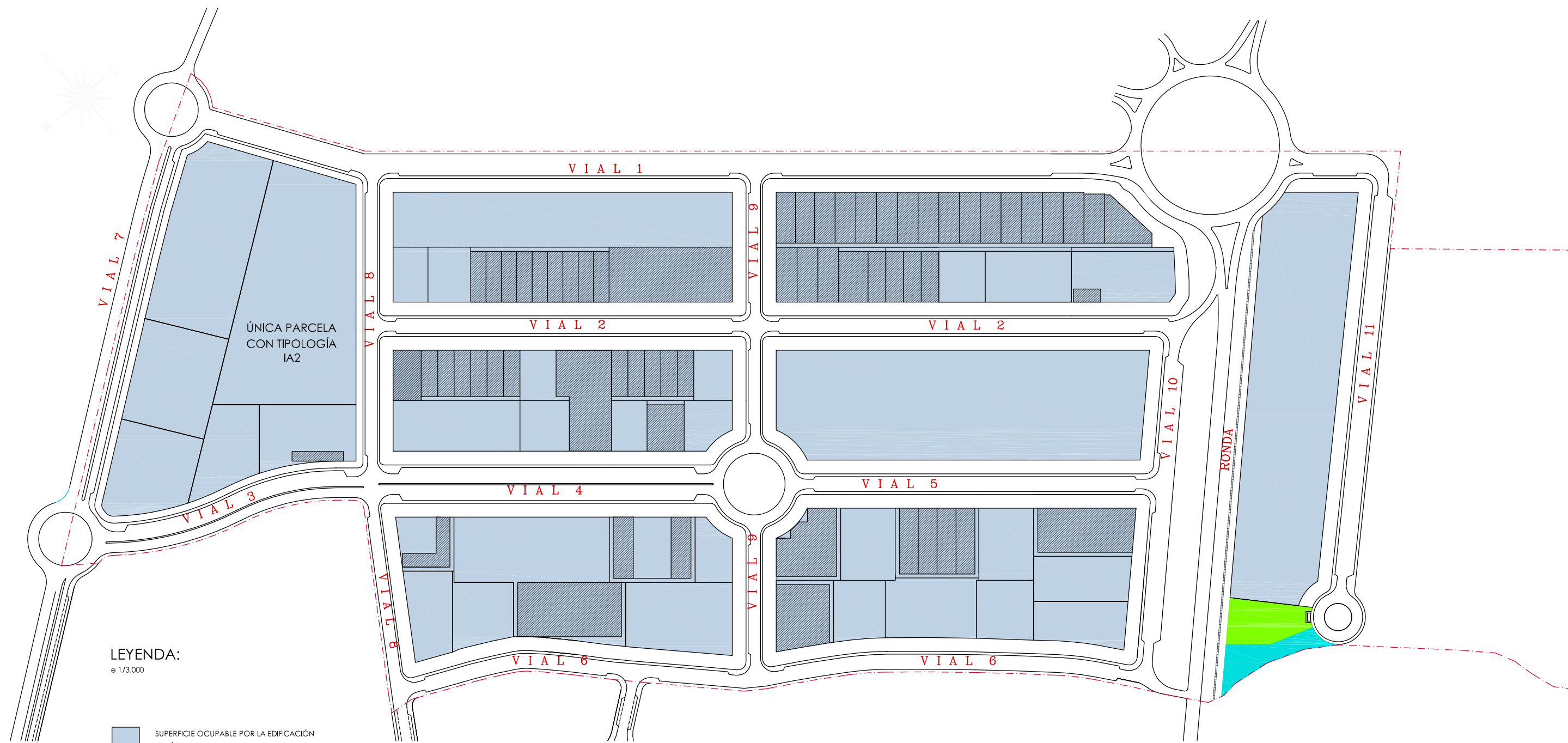
La modificación puntual propuesta radica en la razonable consideración de posibilitar la incorporación del mayor número de tipologías industriales dentro del Sector SAU/I2 y favorecer dentro de lo prudencial el adecuado uso de los retranqueos para dar servicio a la actividad industrial.

En Novelda, a 24/10/2016

El Técnico,



Fdo: Jose Luis Azorín Cantó
Arquitecto



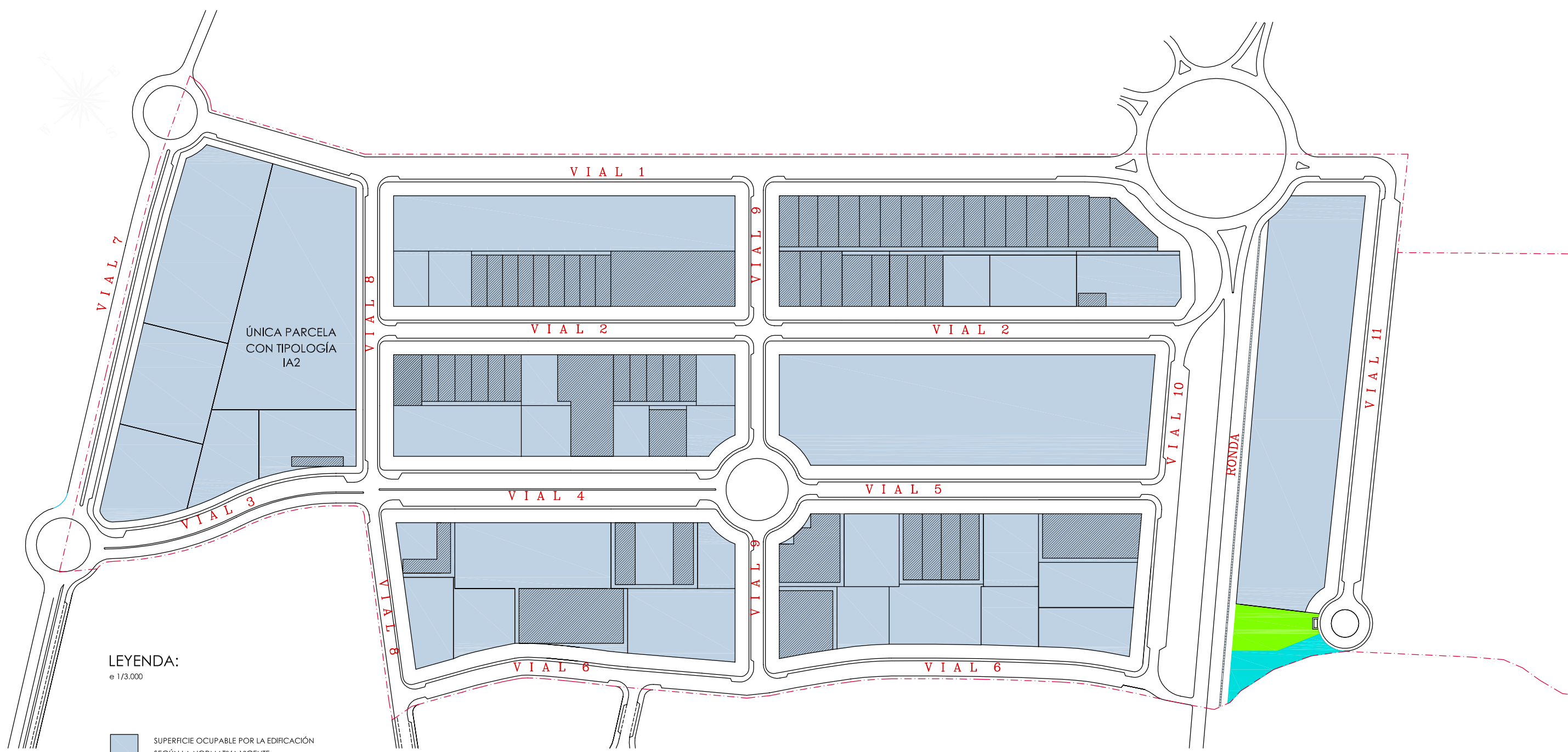
LEYENDA:
e 1/3.000

- SUPERFICIE OCUPABLE POR LA EDIFICACIÓN SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE
- SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN EXISTENTE ACTUALMENTE

PLANO 1

SUPERFICIE OCUPABLE POR LA EDIFICACIÓN RESULTADO DE LA APLICACIÓN DE LOS RETRANQUEOS SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE (ESTADO ACTUAL)

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU/12 DE LAS NN.SS. DE NOVELDA



LEYENDA:
e 1/3.000

- SUPERFICIE OCUPABLE POR LA EDIFICACIÓN SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE
- SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN EXISTENTE ACTUALMENTE

PLANO 2

SUPERFICIE OCUPABLE POR LA EDIFICACIÓN RESULTADO DE LA APLICACIÓN DE LOS RETRANQUEOS SEGÚN LA MODIFICACIÓN PROPUESTA (ESTADO MODIFICADO)

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU/I2 DE LAS NN.SS. DE NOVELDA

| | | |
|---------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | | CÓDIGO |
| INDUSTRIA ADOSADA GRADO 1 | | IA₁ |
| MUNICIPIO: NOVELDA | | PLAN: PARCIAL |
| SISTEMA DE ORDENACIÓN | TIPOLOGÍA EDIFICATORIA | USO GLOBAL |
| ALINEACIÓN A CALLE | BLOQUE ADOSADO | INDUSTRIAL |

| USOS PORMENORIZADOS | | |
|----------------------------|---|---|
| USO DOMINANTE | USOS COMPATIBLES | USOS INCOMPATIBLES |
| INDUSTRIAL | TERCIARIO VINCULADO AL USO DOMINANTE Y CON UN LÍMITE DEL 35% DEL APROVECHAMIENTO TOTAL DE LA PARCELA Y DOTACIONAL | RESIDENCIAL (salvo las viviendas destinadas a la residencia de la vigilancia de la industria) |

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS | | | |
|--------------------------------|--------------------------------------|--|--------|
| PARCELA | | POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN (**) | |
| Parcela mínima | 1.000 m ² | Distancia mínima al linde con vial público | 10 m |
| Frente mínimo de parcela | 20 m | Distancia mínima al testero | 0 m |
| Círculo inscrito mínimo | ∅ 20 m | Distancia mínima al resto de lindes | 0 m |
| INTENSIDAD | | VOLUMEN Y FORMA | |
| Coefficiente de edificabilidad | 1,7 m ² /m ² s | Número máximo de plantas | 2 (1) |
| | | Altura máxima de cornisa | 15 m |
| | | Semisótanos | SÍ (*) |
| | | Sótanos | SÍ (*) |
| | | Elementos salientes | SÍ (*) |

(*) Su regulación será la establecida en las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de Planeamiento de Novelda.

(**) Si se ejecutaran retranqueos discrecionales al resto de lindes y/o testero, éstos deberán respetar una distancia mínima de fachada a linde de 3m.

(1) En el caso de que por aplicación de los retranqueos obligatorios no se pueda materializar el aprovechamiento lucrativo privado en dos plantas, se podrá construir una tercera planta hasta materializarlo.

| OTRAS CONDICIONES | |
|----------------------------|---|
| Dotación de aparcamientos: | Se regula en el artículo 9 del Capítulo III de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial |

| DESCRIPCIÓN GRÁFICA | | |
|----------------------------|----------------|----------------|
| ZONA | MANZANA | PARCELA |
| | | |

| | | | |
|---------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|--|
| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | | CÓDIGO | |
| INDUSTRIA ADOSADA GRADO 2 | | IA₂ | |
| MUNICIPIO: NOVELDA | | PLAN: PARCIAL | |
| SISTEMA DE ORDENACIÓN | TIPOLOGÍA EDIFICATORIA | USO GLOBAL | |
| ALINEACIÓN A CALLE | BLOQUE ADOSADO | INDUSTRIAL | |

| USOS PORMENORIZADOS | | |
|----------------------------|---|---|
| USO DOMINANTE | USOS COMPATIBLES | USOS INCOMPATIBLES |
| INDUSTRIAL | TERCIARIO VINCULADO AL USO DOMINANTE Y CON UN LÍMITE DEL 35% DEL APROVECHAMIENTO TOTAL DE LA PARCELA Y DOTACIONAL | RESIDENCIAL (salvo las viviendas destinadas a la residencia de la vigilancia de la industria) |

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS | | | |
|--------------------------------|--------------------------------------|--|--------|
| PARCELA | | POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN (**) | |
| Parcela mínima | 2.000 m ² | Distancia mínima al linde con vial público | 5 m |
| Frente mínimo de parcela | 25 m | Distancia mínima al testero | 0 m |
| Círculo inscrito mínimo | Ø 25 m | Distancia mínima al resto de lindes | 0 m |
| INTENSIDAD | | VOLUMEN Y FORMA | |
| Coefficiente de edificabilidad | 1,7 m ² /m ² s | Número máximo de plantas | 2 (1) |
| | | Altura máxima de cornisa | 15 m |
| | | Semisótanos | SÍ (*) |
| | | Sótanos | SÍ (*) |
| | | Elementos salientes | SÍ (*) |

(*) Su regulación será la establecida en las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de Planeamiento de Novelda.

(**) Si se ejecutaran retranqueos discrecionales al resto de lindes y/o testero, éstos deberán respetar una distancia mínima de fachada a linde de 3m.

(1) En el caso de que por aplicación de los retranqueos obligatorios no se pueda materializar el aprovechamiento lucrativo privado en dos plantas, se podrá construir una tercera planta hasta materializarlo.

| OTRAS CONDICIONES | |
|----------------------------|---|
| Dotación de aparcamientos: | Se regula en el artículo 9 del Capítulo III de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial |

| DESCRIPCIÓN GRÁFICA | | |
|---|---|---|
| ZONA | MANZANA | PARCELA |
|  |  |  |

| | | | |
|---------------------------------------|-------------------------------|----------------------|--|
| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | | CÓDIGO | |
| INDUSTRIA AISLADA | | IE | |
| MUNICIPIO: NOVELDA | | PLAN: PARCIAL | |
| SISTEMA DE ORDENACIÓN | TIPOLOGÍA EDIFICATORIA | USO GLOBAL | |
| EDIFICACIÓN AISLADA | BLOQUE EXENTO | INDUSTRIAL | |

| USOS PORMENORIZADOS | | |
|----------------------------|---|---|
| USO DOMINANTE | USOS COMPATIBLES | USOS INCOMPATIBLES |
| INDUSTRIAL | TERCIARIO VINCULADO AL USO DOMINANTE Y CON UN LÍMITE DEL 35% DEL APROVECHAMIENTO TOTAL DE LA PARCELA Y DOTACIONAL | RESIDENCIAL (salvo las viviendas destinadas a la residencia de la vigilancia de la industria) |

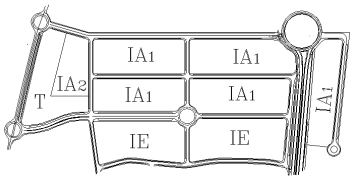


| PARÁMETROS URBANÍSTICOS | | | |
|--------------------------------|--------------------------------------|--|--------|
| PARCELA | | POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN (**) | |
| Parcela mínima | 2.000 m ² | Distancia mínima al linde con vial público | 10 m |
| Frente mínimo de parcela | 35 m | Distancia mínima al resto de lindes | 0 m |
| Círculo inscrito mínimo | ∅ 30 m | | |
| INTENSIDAD | | VOLUMEN Y FORMA | |
| Coefficiente de edificabilidad | 1,7 m ² /m ² s | Número máximo de plantas | 2 (1) |
| | | Altura máxima de cornisa | 15 m |
| | | Semisótanos | SÍ (*) |
| | | Sótanos | SÍ (*) |
| | | Elementos salientes | SÍ (*) |

(*) Su regulación será la establecida en las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de Planeamiento de Novelda.

(**) Si se ejecutarán retranqueos discrecionales al resto de lindes, éstos deberán respetar una distancia mínima de fachada a linde de 3m.

(1) En el caso de que por aplicación de los retranqueos obligatorios no se pueda materializar el aprovechamiento lucrativo privado en dos plantas, se podrá construir una tercera planta hasta materializarlo.

| OTRAS CONDICIONES | |
|----------------------------|---|
| Dotación de aparcamientos: | Se regula en el artículo 9 del Capítulo III de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial |

| DESCRIPCIÓN GRÁFICA | | |
|---|---|---|
| ZONA | MANZANA | PARCELA |
|  |  |  |

| | | | |
|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------|--|
| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | | CÓDIGO | |
| TERCIARIO | | T | |
| MUNICIPIO: NOVELDA | | PLAN: PARCIAL | |
| SISTEMA DE ORDENACIÓN | TIPOLOGÍA EDIFICATORIA | USO GLOBAL | |
| EDIFICACIÓN AISLADA | BLOQUE EXENTO | TERCIARIO | |

| USOS PORMENORIZADOS | | |
|----------------------------|-------------------------|---|
| USO DOMINANTE | USOS COMPATIBLES | USOS INCOMPATIBLES |
| TERCIARIO | DOTACIONAL | RESIDENCIAL (salvo las viviendas destinadas a la residencia de la vigilancia de la industria) |

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS | | | |
|--------------------------------|--------------------------------------|--|--------|
| PARCELA | | POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN (**) | |
| Parcela mínima | 2.000 m ² | Distancia mínima al linde con vial público | 5 m |
| Frente mínimo de parcela | 25 m | Distancia mínima al resto de lindes | 0 m |
| Círculo inscrito mínimo | ∅ 25 m | | |
| INTENSIDAD | | VOLUMEN Y FORMA | |
| Coefficiente de edificabilidad | 1,7 m ² /m ² s | Número máximo de plantas | 3 |
| | | Altura máxima de cornisa | 15 m |
| | | Semisótanos | SÍ (*) |
| | | Sótanos | SÍ (*) |
| | | Elementos salientes | SÍ (*) |

(*) Su regulación será la establecida en las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de Planeamiento de Novelda.

(**) Si se ejecutarán retranqueos discrecionales al resto de lindes, éstos deberán respetar una distancia mínima de fachada a linde de 3m.

(1) Se podrán suprimir los retranqueos al *resto de lindes* debido a la necesidad de la industria, pudiendo ampliar los testeros y/o laterales de la edificación hasta el linde, con acuerdo previo entre los propietarios colindantes afectados.

| OTRAS CONDICIONES | |
|----------------------------|---|
| Dotación de aparcamientos: | Se regula en el artículo 9 del Capítulo III de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial |
| Sótanos-aparcamiento: | cuando el destino del sótano sea de aparcamiento, éste podrá ocupar los espacios de retranqueo de la edificación. |

| DESCRIPCIÓN GRAFICA | | |
|----------------------------|----------------|----------------|
| ZONA | MANZANA | PARCELA |
| | | |