



Excmo. Ayuntamiento de
Novelda

Plaza de España, 1 (03660)
Telf: 965 60 26 90
CIF: P0309300B / DIR3: L01030937

Referencia:	2024/2943E
Procedimiento:	Modificaciones de las normas subsidiarias de planeamiento urbanístico
Urbanismo, Actividades y Disciplina (MJSABATER)	

CERTIFICADO

Por la Secretaría de la Comisión Ambiental y Territorial del Excmo. Ayuntamiento de Novelda,

SE CERTIFICA: Que la Comisión Ambiental y Territorial, en sesión celebrada el día 30 de mayo de 2024, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

PRIMERO.- “MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 6 DE LAS NN.SS. DEL MUNICIPIO DE NOVELDA: APROBACIÓN DEL TRÁMITE DE CONSULTAS.

Vista la propuesta de la Concejalía de Urbanismo de 17 de mayo de 2024 en la que se señala lo siguiente:

Visto el informe emitido por la Secretaria Accidental de fecha 16 de mayo de 2024, que literalmente dice:

El planeamiento urbanístico vigente de Novelda se define a través de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 16 de octubre de 1.992 (publicadas en el BOP de Alicante el 13 de noviembre de 1992 y en el DOGV el 26 de febrero de 1993). Las N.N.S.S. fueron evaluadas ambientalmente mediante Declaración de Impacto Ambiental (Expediente nº: 087/92-AIA), publicado en el DOGV el 1 de diciembre de 1993.

El objeto de esta modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Novelda es el cambio de calificación de una parcela de suelo dotacional, de Equipamiento Sanitario-Asistencial (E/S) a Equipamiento Polivalente (E/P) de acuerdo con las N.N.S.S. de Planeamiento de Novelda.

De conformidad con la documentación elaborada la justificación de la propuesta se concreta en lo siguiente:

“La finca registral nº: 20.683 se corresponde con el inmueble situado en plaza de España nº: 12 es conocido por “Casa Bonmati” obra del arquitecto D. Juan Vidal Ramos (Año 1.926), destaca por la combinación de elementos decorativos y el chaflán con un torreón de sección circular. La finca registral nº: 12.447 se corresponde con el inmueble situado en calle José Luis Gómez Navarro, 1 y está unido al anterior inmueble.



Excmo. Ayuntamiento de
Novelda

Plaza de España, 1 (03660)
Telf: 965 60 26 90
CIF: P0309300B / DIR3: L01030937

El inmueble situado en Plaza de España nº: 12 se encuentra incluido en el Catálogo de Bienes de Interés Histórico-Artístico (Capítulo 5º de las N.N.S.S), concretamente se encuentra incluido en el grupo B) Elementos de interés. Se incluyen en el catálogo los conjuntos, edificios y elementos que, por su interés, requieren un régimen especial para su protección, y su inclusión atiende a los valores intrínsecos del elemento, a las características del entorno urbano en que se localiza, a las medidas de protección y conservación, así como a su uso y destino, a fin de conseguir el objetivo que se pretende, que no es otro que la protección del Patrimonio Cultural de Novelda.

Dicho inmueble también se recoge en la ficha del catálogo de la versión preliminar del Plan General Estructural de Novelda. Data del año 1902 y su uso original fue el de vivienda. Posteriormente, sobre 1985, se instaló la sede de la Cruz Roja y fue objeto de una reforma media que afectó al interior del mismo y que no tiene ningún tipo de valor, más bien todo lo contrario. También fue objeto de ampliación, anexando al inmueble original el situado en la Calle José Luis Gómez Navarro, 1, y que fue utilizado como zona de guardia y pernocta para los voluntarios y objetores de conciencia del momento.

Debido al nivel de protección del inmueble, al estado de conservación del mismo y a las necesidades reales y actuales del propietario del inmueble en el año 2021 se propone una cesión al Excmo. Ayuntamiento de Novelda para que pueda destinarse a un uso dotacional público acorde con las características del mismo.

En base a dicho ofrecimiento, en fecha 3 de febrero de 2021 se realiza una visita al inmueble. Durante la visita, el técnico municipal realiza una inspección ocular al mismo, comprobando el estado del mismo, las patologías que presenta y si existe peligro de colapso en algunos de sus elementos estructurales, realizando un reportaje fotográfico de sus elementos más relevantes y afectados.

En fecha 29 de marzo el arquitecto municipal emite informe de valoración del inmueble de cara a la tramitación del expediente de cesión, donde describe el estado de conservación del inmueble:

"Estado de conservación del inmueble

El estado de conservación general del inmueble es acorde a la antigüedad del mismo, si bien presenta un estado deficiente con deficiencias leves. Nos encontramos ante un conjunto único dentro de la arquitectura de la primera década del siglo XX, comparable a la "Casa Modernista" y al "Centro Cultural Gómez Tortosa", pero tras la inspección visual realizada se detectan las siguientes patologías:

Existencia de "humedades de ascensión capilar" que son notables en la planta baja, tanto en yesos como en sus frescos y pinturas de decoración.

Está acelerándose su deterioro y debería emprenderse, sin mayor dilación, acciones de "ventilación" y "desecamiento" de los muros del inmueble en general y de su planta baja en particular.

Se observan igualmente "asientos" en distintos puntos de sus muros de carga, así como movimientos y fisuras en enlucidos de paredes y falsos techos de escayola, principalmente en la zona destinada al servicio y en los falsos techos de la última planta, por la entrada de agua de lluvia a través de la cubierta.



Excmo. Ayuntamiento de
Novelda

Plaza de España, 1 (03660)
Telf: 965 60 26 90
CIF: P0309300B / DIR3: L01030937

En algunas zonas que presentan una fisuración importante (paramentos y falsos techos de la zona de servicio) además presentan eflorescencias importantes debido a la entrada continuada de agua a través de la cubierta.

En la carpintería de madera, principalmente en sus zócalos y ventanales del patio en planta segunda se aprecia síntomas de “carcoma”.

Los zócalos y pinturas de sus paredes, están igualmente deteriorándose a un buen ritmo, desde la ascensión de humedades por las paredes de la planta baja especialmente.

De la inspección ocular realizada, se constata la evidente falta de mantenimiento del inmueble, en el que se observa una importante humedad por capilaridad en todos los cerramientos y muros de carga de planta baja, así como importantes grietas por asentamientos diferenciales. El patio ubicado al fondo, está en pésimas condiciones (eflorescencias, presencia de moho, vegetación y grietas y desconchamiento del revestimiento de sus muros), al no evacuar el agua de lluvia que cae en el mismo.

En la planta primera, la situación es muy similar a la de planta baja, constatando la presencia de grietas en algunos elementos constructivos como muros de carga, en algunos dinteles de huecos de puertas y ventanas, grietas en pavimento hidráulico como consecuencia de un movimiento diferencial en el forjado de planta primera (motivado por flechas excesivas en viguetas y vigas).

En la planta segunda se ha desprendimiento el cielo raso (cañizo) como consecuencia de la entrada de agua de lluvia a través de la cubierta y que ha provocado la podredumbre de algunas vigas y viguetas de la misma.

Las carpinterías del edificio son de madera y se encuentran en situación bastante deficiente, no son muy estancas y tienen o han tenido presencia de termitas.

Las instalaciones del inmueble (evacuación de aguas, instalación de agua potable, instalación eléctrica, instalación de telecomunicaciones, etc) están obsoletas y es necesario la renovación total de las mismas. No ha sido posible comprobar el estado de la red de evacuación de agua a la red general.

Actualmente el edificio se encuentra desocupado, precisamente por el estado de deterioro que presenta y ser inviable su utilización sin la realización de obras de rehabilitación y mejora.

Por tanto, se puede afirmar que su estado de conservación es DEFICIENTE con deficiencias leves.

Mobiliario y ajuar existente

A excepción del mobiliario existente en la estancia situada a la izquierda del hall de entrada, el inmueble no cuenta con un mobiliario de calidad, dado que el inmueble sufrió una reforma importante y se destinó a otro uso distinto al original cuando fue adquirido por CRUZ ROJA ESPAÑOLA.

Existe una necesidad de acometer obras de mejora de las condiciones de seguridad estructural, salubridad, utilización y ornato del inmueble, con el objeto de mantenerlo en unas correctas condiciones de conservación.”

La conveniencia de dotar al citado inmueble de un uso adecuado a la demanda social creciente, ya las características del inmueble son inadecuadas para el desarrollo del uso previsto por las NNSS (sanitario asistencial), justifica la atribución de un nuevo uso (Equipamiento Polivalente) que permita una mejor utilización y explotación del mismo, evitando que el edificio acabe desocupado y en una situación de abandono, como la que presenta actualmente.

En cuanto al ámbito de la modificación se señala:

“El ámbito afectado por la modificación puntual que se propone llevar a cabo abarca la parcela de Equipamiento Sanitario-Asistencial (E/S) donde se ubica la antigua “Casa



Excmo. Ayuntamiento de
Novelda

Plaza de España, 1 (03660)
Telf: 965 60 26 90
CIF: P0309300B / DIR3: L01030937

Bonmati” que estuvo destinada a Sede de la Cruz Roja y que actualmente está desocupada y a la parcela catastral colindante (Ref. catastral nº: 5312405XH9551S0001PF), que fue objeto de ampliación en el año 1.985. El citado inmueble se localiza en la Plaza de España nº: 12, esquina con la Calle Jose Luis Gómez Navarro nº: 1.

La parcela objeto de modificación se ubica dentro de la zona de ordenación denominada “Casco Antiguo” (CA) definida en las N.N.S.S. de Planeamiento de Novelda.

El citado inmueble se encuentra Catalogado por las vigentes N.N.S.S. de planeamiento y por la Versión Preliminar del Plan General Estructural de Novelda que actualmente se encuentra en trámite y a la espera de recibir los informes de las administraciones sectoriales afectadas.”

La modificación pretendida afectaría a la redacción del artículo 45. de las N.N.S.S. de planeamiento de Novelda, relativo a la regulación de las zonas dotacionales. Con la modificación se incluiría una nueva definición de equipamiento polivalente y se añade la posibilidad de desarrollar usos terciarios/servicios en inmuebles catalogados y que estén destinados a suelo dotacional público o privado).

Estamos ante una modificación de la ordenación pormenorizada a la vista de lo señalado en el Documento de Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica que literalmente dice:

“Las N.N.S.S. de Planeamiento de Novelda, no definen que elementos integran la ordenación estructural y cuales integran la ordenación pormenorizada, ya que se trata de unas Normas Subsidiarias de Planeamiento, no adaptadas al TRLOTUP, a la LUV ni a la LRAU, por lo que cualquier modificación de las mismas requeriría, en principio, de aprobación autonómica. No obstante, en nuestro caso en concreto, se trata de una modificación que afecta a los usos permitidos (no característicos) de cada una de las zonas de ordenación y sectores definidos en las mismas.

.....

*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. Por tanto, la modificación prevista afectaría tan solo a la ordenación pormenorizada, al versar sobre el uso concreto de una parcela dotacional, sin cambiar su destino urbanístico (suelo dotacional). De igual modo, tampoco se afecta la zona urbanística (Casco Antiguo) donde se localiza el suelo dotacional, al no reducir su superficie.*

El artículo 35 del citado decreto, establece las determinaciones de la ordenación pormenorizada, entre las que se encuentra la regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural (apartado d del citado artículo 35).



Excmo. Ayuntamiento de
Novelda

Plaza de España, 1 (03660)
Telf: 965 60 26 90
CIF: P0309300B / DIR3: L01030937

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.

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.”

De conformidad con el artículo 49.2.a) del 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 (TRLOTUP), el órgano ambiental y territorial en el presente supuesto es el Ayuntamiento de Novelda, al afectar exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano.

Resulta de aplicación la normativa contenida en los artículos 48 y ss. del 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 (TRLOTUP), así como el art. 5 del Reglamento de la Comisión Ambiental y Territorial del Ayuntamiento de Novelda, aprobado en sesión plenaria de 1 de diciembre de 2021 en cuanto a la determinación del órgano competente.

La Comisión Ambiental y Territorial del Ayuntamiento de Novelda, tras breve deliberación, por unanimidad de asistentes ACUERDA:

PRIMERO.- Tramitar la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica redactada, en relación con la “MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 6 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE NOVELDA”, puesto que el Ayuntamiento ostenta la condición de órgano ambiental y territorial, al enmarcarse la modificación en lo dispuesto por el artículo 49.2.a del 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 (TRLOTUP).

SEGUNDO.- A dichos efectos, someter 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 TRLOTUP y personas interesadas por un plazo mínimo de treinta días hábiles, al tratarse de una modificación que afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano.

TERCERO.- Entender que ostentan la condición de administraciones públicas afectadas la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio y la Conselleria de Sanidad, en consecuencia con ello, remitir la documentación citada a las mismas para que, se pronuncien en el plazo de consultas señalado.

CUARTO.- Insertar en la web municipal la documentación señalada para su general conocimiento.



Excmo. Ayuntamiento de
Novelda

Plaza de España, 1 (03660)
Telf: 965 60 26 90
CIF: P0309300B / DIR3: L01030937

QUINTO.- Una vez recibidos los pronunciamientos de las Administraciones Públicas y personas interesadas, o en su caso, transcurrido el plazo establecido sin que se haya recibido el pronunciamiento, se elaborará el oportuno documento que sea procedente, en virtud de lo dispuesto por el artículo 53.2 del TRLOTUP, el cual deberá ser remitido al órgano sustantivo.

VºBº
La Presidenta de la Comisión

La Secretaria de la Comisión