

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 5 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE NOVELDA

MODIFICACIÓN DE LOS USOS PERMITIDOS EN LAS DIFERENTES ZONAS DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO Y ELIMINACIÓN DE LAS CARÁCTERÍSTICA Y TIPO DE VALLADO DE SOLARES

SITUACIÓN: CASCO URBANO DE NOVELDA

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NOVELDA

ARQUITECTO MUNICIPAL: ABEL AVENDAÑO PÉREZ

FECHA: ENERO 2023

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 5 DE LAS N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO DE NOVELDA.
MODIFICACIÓN DE LOS USOS PERMITIDOS EN LAS DIFERENTES ZONAS DE ORDENACIÓN
DEL SUELO URBANO.**

INDICE

MEMORIA INFORMATIVA.

1. PROMOTOR
2. OBJETO DEL DOCUMENTO
3. REDACTOR DEL DOCUMENTO
4. PLANEAMIENTO VIGENTE
5. ANTECEDENTES
6. SITUACION

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

1. MARCO LEGAL
2. PROCEDENCIA Y JUSTIFICACION DE LA OPORTUNIDAD DE MODIFICACION
3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA
4. ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
5. RESUMEN DE SUPERFICIES Y FICHA DE PLANEAMIENTO
6. CONCLUSION

PLANOS.

NO SE APORTA NINGUN DOCUMENTO GRÁFICO AL NO MODIFICARSE NINGUNO PLANO DE LOS QUE INTEGRAN LAS N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO DE NOVELDA COMO CONSECUENCIA DE LAS MODIFICACIONES QUE SE PRETENDEN LLEVAR A CABO.

MEMORIA INFORMATIVA

1- PROMOTOR

La presente modificación de las N.N.S.S. de Planeamiento de Novelda, se promueve por el Excmo. Ayuntamiento de Novelda, con CIF: P-0309300-B y domicilio fiscal en Plaza de España nº: 1. C.P.: 03660 de Novelda (Alicante).

2- OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto del presente documento es la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Novelda, que afecta a los usos permitidos en las distintas zonas de ordenación del suelo Urbano. En concreto se pretende limitar el uso terciario-comercial en las zonas de uso característico residencial para evitar futuras molestias a la población. En concreto se pretende prohibir la implantación de locales de ocio con horario amplio (7:00 h).

También se pretende modificar el segundo párrafo del apartado 5 del artículo 16 de las N.N.S.S. que hace referencia a las condiciones que debe reunir el vallado obligatorio de los solares del casco urbano. Se considera más adecuado que las condiciones del vallado se regulen en una ordenanza propia que a su vez defina el tipo de vallado exigible a cada solar en función de la zona de ordenación donde se encuentren.

3- REDACTOR DEL DOCUMENTO

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, del Departamento de Urbanismo, Planeamiento y Disciplina Urbanística.

4- PLANEAMIENTO VIGENTE

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.

La clasificación de suelo que distingue el planeamiento vigente es la siguiente:

- Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable

- Suelo No Urbanizable
 - Común
 - Rústico
 - Agrícola
 - Especial Protección

El suelo urbano propuesto en la revisión de las N.N.S.S. de Novelda contempla las siguientes zonas de ordenación:

Zona Casco Antiguo (Clave CA)

Uso característico: Residencial

Zona Intensiva Tipo A (Clave IA)

Uso característico: Residencial

Zona Intensiva Tipo B (Clave IB)

Uso característico: Residencial

Zona Intensiva Tipo C (Clave IC)

Uso característico: Residencial

Zona Extensiva Tipo A (Clave EA)

Uso característico: Residencial. Vivienda unifamiliar

Zona Extensiva Tipo B (Clave EB)

Uso característico: Residencial. Vivienda unifamiliar

Zona de Vivienda Unifamiliar (Clave VU)

Uso característico: Residencial. Vivienda unifamiliar

Zona Industrial (Clave ZI)

Uso característico: Industrial

Zona Dotacional (Clave ZD)

Uso característico: Espacios libres, zonas verdes y equipamientos, en función de la zona en cuestión.

Los suelos urbanizables propuestos en la revisión de las N.N.S.S. de Novelda fueron:

- El Sector SAU/R1 (sector de uso característico residencial situado al noroeste del núcleo urbano). Su desarrollo tuvo como objetivo completar la estructura urbana hacia esta dirección. La tipología edificatoria es de un uso residencial de baja densidad. Hasta la fecha se ha tramitado y aprobado una modificación puntual de dicho sector relativa a los retranqueos (Año 2.007).

- El Sector SAU/R2 (sector de uso característico residencial situado al norte del núcleo urbano). Su desarrollo tuvo como objetivo completar la estructura urbana hacia esta dirección y se ejecutó con anterioridad a la revisión de las citadas N.N.S.S. La tipología edificatoria es de un uso residencial de baja densidad.

Hasta la fecha no se han tramitado ninguna modificación relativa este sector.

- El Sector SAU/R3 (sector de uso característico residencial situado al sur del núcleo de Novelda). Su desarrollo tuvo como objetivo completar la estructura urbana hacia esta dirección. La tipología edificatoria es de manzana cerrada o semicerrada con una altura máxima permitida de 5 plantas.

Hasta la fecha se han tramitado dos modificaciones de dicho sector, una se aprobó en el año 2.006 y tiene que ver con la modificación de los usos permitidos y la otra se está tramitando en la actualidad y tiene que ver con la modificación de la tipología edificatoria de cuatro manzanas.

- El Sector SAU/I1 "Santa Fé" (sector de uso característico industrial situado al oeste del núcleo de Novelda). La tipología edificatoria es la de manzana cerrada con retranqueo a fachada.

Hasta la fecha se han tramitado y aprobado tres modificaciones de dicho sector, una se aprobó en el año 1.996 y tiene que ver con la modificación del artículo 7 del documento de plan parcial, otra se aprobó en el año 2.004 y tiene que ver con la modificación de las alineaciones como consecuencia de la intersección de la CV-835 y CV-840 y por último la tercera modificación fue aprobada en el año 2.007 y tiene que ver con la modificación del artículo 17 del documento de plan parcial.

- El Sector SAU/I2 "Fondonet", (sector de uso característico industrial situado al este del núcleo de Novelda y separado del mismo a través del Río Vinalopó). La tipología edificatoria es libre, admitiéndose la edificación aislada, en hilera o agrupada en función de los distintos tipos de industria.

Hasta la fecha se han tramitado cuatro modificaciones (dos de ellas aprobadas) de dicho sector, una se aprobó en el año 2.017 y tiene que ver con la modificación de algunos parámetros de edificación, otra se aprobó en el año 2.018 y tiene que ver con la modificación del uso de parte del equipamiento S/AD. La tercera y cuarta modificación se están tramitando en la actualidad, una afecta al parámetro de altura máxima edificable (no al número de plantas) y la otra afecta a la zona verde y de equipamientos definida en el plan parcial.

Por otra parte, el planeamiento vigente divide al Suelo No Urbanizable en dos tipos: El Suelo No Urbanizable Común y el Suelo No Urbanizable de Especial Protección, constituido por aquellos suelos que, por características paisajísticas, previsión de infraestructuras, necesidad de drenaje o por protección medioambiental, entre otras determinan la necesidad de su protección. En esta última categoría se incluyen las protecciones: Paisajística y forestal, vías de comunicación, ríos y barrancos.

De las N.N.S.S. se han redactado cuatro modificaciones puntuales:

- Modificación Puntual N° 1 (Año 1.998): Flexibilización del régimen jurídico del Suelo No Urbanizable Común, posibilitar nuevos usos en SNUC rústico y agrícola y otros usos complementarios.
- Modificación Puntual N° 2 (Año 2.002): Modificación de alineaciones en una manzana de suelo urbano.
- Modificación Puntual N° 3 (Año 2.002): Redefinición de la parte de la alineación de la CV-820, ensanchando la sección en 18,00 m para mantener su alineación con la CN-330.
- Modificación Puntual N° 4 (Año 2.017): Eliminación de la Ronda Noroeste, prevista en las N.N.S.S., por falta de previsión en su ejecución por parte del ministerio.

Respecto a las tres unidades de ejecución previstas, la UE-1 de uso característico residencial se encuentra ejecutada y edificada, la UE-3 de uso característico industrial colindante al SAU-I2 se encuentra ejecutada y edificada en un 75 % aproximadamente y la UE-2, situada al otro lado del río Vinalopó, entre las antiguas N-325 y la CV-820, de uso característico industrial y que no ha sido desarrollada.

Por último, y mediante Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio de fecha 1 de octubre de 2.008, se aprobó el Plan Parcial del Sector "Salinetas" de Novelda, que reclasificó un total de una superficie de 1.545.610,08 m² a desarrollar mediante una unidad de ejecución, de uso global industrial, estableciendo como compatibles el terciario y dotacional y como prohibido el residencial, y para el que se fijó un aprovechamiento tipo de 0,344 m^{2t}/m^{2s}.

5- ANTECEDENTES

Con fecha 6 de octubre de 2022, se emite informe por parte de la Jefatura de la Policía Local, en el que se expone la problemática existente con la implantación de locales de ocio, con horario amplio (07.00 Hrs), al estar produciendo problemas graves de cobertura de servicios, personal, problemática vecinal, etc. En dicho informe se pone de manifiesto la incidencia de este tipo de actividades en zonas residenciales y que afectan a la vecindad y a la seguridad ciudadana en general.

Así mismo, al contar el municipio con diversas zonas comerciales e industriales, perfectamente conectadas con el casco urbano, ya sea por tráfico rodado o peatonal, recomienda el informe la desviación de este tipo de locales a estas otras zonas, lo cual redundaría en beneficio de la vecindad en todos los aspectos indicados.

Atendida la necesidad de minimizar la problemática de este tipo de locales de ocio, tanto la Concejalía de Actividades Económicas, como la de Urbanismo consideran necesario el estudio de una modificación puntual de las N.N.S.S. para evitar la implantación de actividades de estas características en zonas de uso residencial.

Con el fin de evitar que prolifere la solicitud de licencias de más locales de ocio mientras se estudia y se tramita esta modificación puntual, aumentando la situación actual de molestias y de inseguridad ciudadana, interesa que se eleve al Pleno la solicitud de suspensión de licencias para la construcción, así como la tramitación de los instrumentos de intervención ambiental, para actividades de ocio con horario amplio en las zonas de uso residencial de Novelda.

En base a ello, en fecha 14 de octubre de 2022, se emite Propuesta de la Concejalía de Actividades Económicas y Urbanísticas y de la Concejalía de Urbanismo, en la que se dispone que, por parte del Departamento de Urbanismo, se estudie y, en su caso, elabore la documentación pertinente para la modificación puntual n.º 5 de las N.N.S.S. de Novelda en el sentido señalado los antecedentes expuestos, y que se inicie expediente para su tramitación.

En fecha 17 de octubre de 2.022, el técnico que suscribe emite informe sobre las zonas de uso residencial que se regulan en las N.N.S.S. de Planeamiento de Novelda.

El Pleno del Ayuntamiento, en la sesión ordinaria celebrada el día 8 de noviembre de 2.022, adoptó el acuerdo de suspender el otorgamiento de licencias y tramitación de declaraciones responsables de obras, así como la tramitación de los instrumentos de intervención administrativa, cuando la finalidad de las mismas sea la implantación de actividades de ocio nocturno con un horario amplio, en las zonas de uso residencial de Novelda, a los efectos regulados en el artículo 68.1 del Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del TRLOTUP.

Respecto del alcance de la suspensión, la suspensión viene referida a las actividades de ocio previstas en el anexo de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos, que cuentan con horario de apertura y cierre de 17.00 horas a 07.30 horas, siendo las siguientes:

- Salas de fiesta
- Discotecas
- Salas de baile

La información pública del acuerdo de suspensión del otorgamiento y tramitación de las licencias urbanísticas para la implantación de determinadas actividades de ocio nocturno en suelo residencial de Novelda, se publica en el DOGV nº: 9478 de fecha 25 de noviembre de 2.022.

En base a todos los antecedentes expuestos, se redacta el presente documento de Modificación Puntual que tiene por objeto definir las zonas que se ven afectadas por la limitación del uso terciario comercial, en concreto las actividades de ocio previstas en el anexo de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos, que cuentan con horario de apertura y cierre de 17.00 horas a 07.30 horas, así como la justificación de llevar a cabo la misma.

Tal y como quedo patente en el informe técnico de fecha 17 de octubre y que se recoge en el acuerdo de suspensión de licencias, del Pleno del Ayuntamiento, en la sesión ordinaria celebrada el día 8 de noviembre de 2.022, el ámbito de la prohibición de las actividades de ocio con horario amplio (7:00 h) abarca y afecta a las zonas de ordenación reguladas en las N.N.S.S. de Planeamiento de Novelda siguientes:

- Zona Casco Antiguo (Clave CA). Uso característico: Residencial
- Zona Intensiva Tipo A (Clave IA). Uso característico: Residencial
- Zona Intensiva Tipo B (Clave IB). Uso característico: Residencial
- Zona Intensiva Tipo C (Clave IC). Uso característico: Residencial
- Zona Extensiva Tipo A (Clave EA). Uso característico: Residencial. Vivienda unifamiliar
- Zona Extensiva Tipo B (Clave EB). Uso característico: Residencial. Vivienda unifamiliar
- Zona de Vivienda Unifamiliar (Clave VU). Uso característico: Residencial. Vivienda unifamiliar
- Sector SAU/R1-Els Garroferets. Uso característico: Residencial. Vivienda unifamiliar
- Sector SAU/R2. Uso característico: Residencial. Vivienda unifamiliar
- Sector SAU/R3. Uso característico: Residencial.

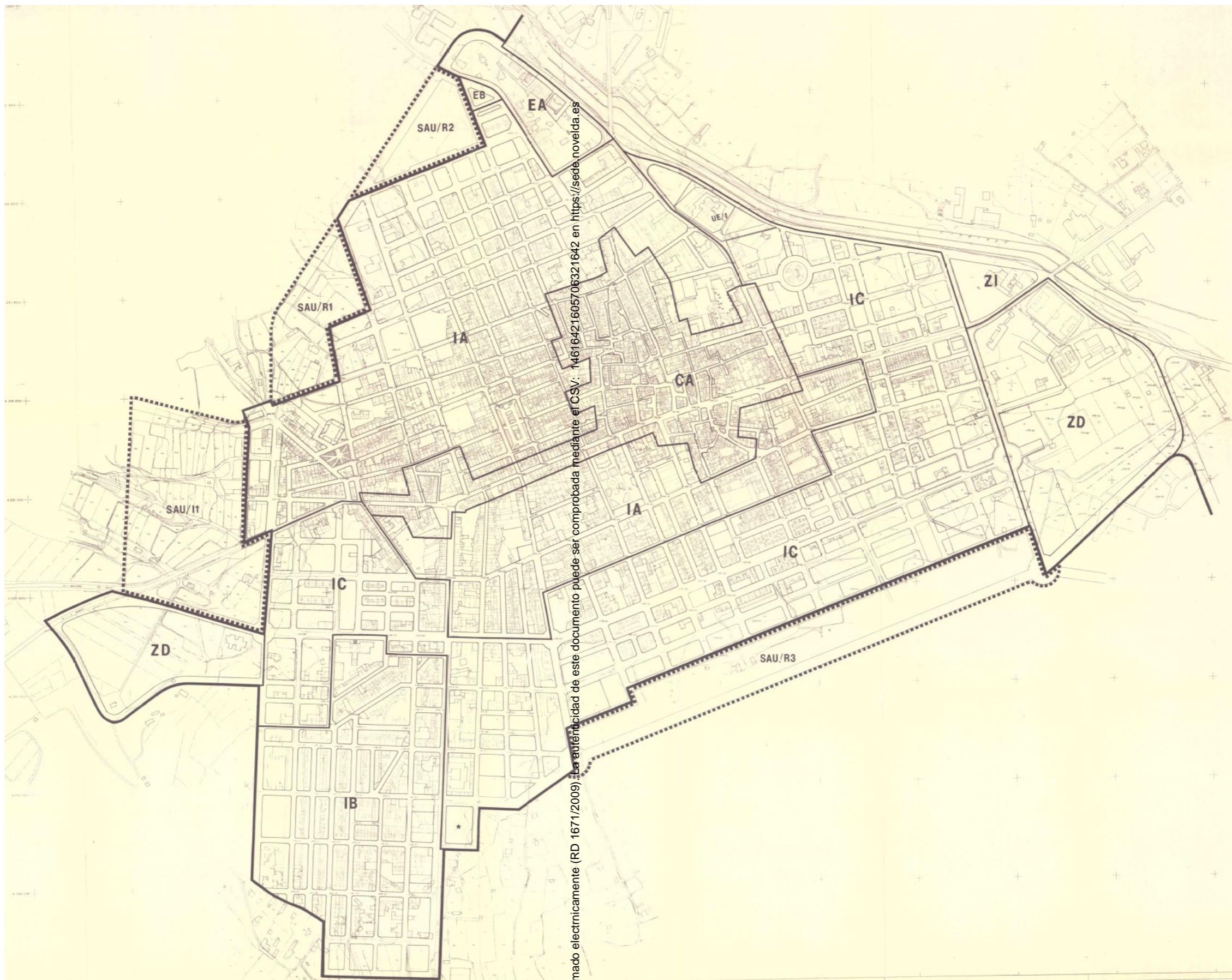
En el resto de zonas y sectores la suspensión afectará las manzanas que dan frente a las zonas residenciales anteriormente indicadas.

6- SITUACION

El ámbito afectado por la modificación puntual que se propone llevar a cabo abarca las zonas de ordenación y sectores indicados anteriormente, por lo que afecta prácticamente a la totalidad del suelo urbano y del suelo urbanizable definido en las N.N.S.S. de planeamiento de Novelda.

En las siguientes capturas aéreas se recogen todas las zonas de ordenación, unidades de ejecución y sectores en los que se pretende prohibir las actividades de ocio con horario amplio (7:00 h).

En cuanto a la eliminación de las condiciones del vallado de solares existentes (que no de su obligatoriedad), su ámbito afecta a la totalidad del suelo urbanizado del municipio de Novelda.



MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 5 DE LAS N.N.S.S DE NOVELDA

MODIFICACIÓN DE LOS USOS PERMITIDOS EN LAS DIFERENTES ZONAS DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO





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 13 de noviembre de 1992 y en el DOGV el 26 de febrero de 1.993.

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.

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. Por tanto, la modificación prevista afectaría tan solo a la ordenación pormenorizada, al versar sobre la prohibición de determinados usos (actividades de ocio de horario amplio) en todas aquellas zonas que cuenten con uso característico residencial y en aquellas otras que, aun no teniendo dicho uso, den frente a zonas de uso característico residencial.

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).

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 los artículos 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 de la ordenación pormenorizada (de acuerdo con lo establecido en el artículo 34 del DL 1/2021 por el que se aprueba el TRLOTUP) y que afecta exclusivamente a la regulación detallada de los usos de las distintas zonas de ordenación de suelo urbano y a las ordenanzas de edificación y/o vallado, 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 y todas sus modificaciones.
- 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 minimizar la problemática de este tipo de locales de ocio con horario amplio, que generan en las zonas de uso residencial. Por ello, y dado que el municipio cuenta con diversas zonas comerciales e industriales, perfectamente conectadas con el casco urbano, ya sea por tráfico rodado o peatonal, es recomendable, según el informe de la policía local, la desviación de este tipo de locales a estas otras zonas, los cual redundaría en beneficio de la vecindad.

Así mismo se pretende eliminar las condiciones de vallado que deben cumplir los solares del municipio de Novelda, ya que las condiciones que establece y el tipo de vallado se ha quedado obsoleto con la normativa vigente y con las soluciones constructivas actuales, por lo que se considera más acertado regular las condiciones y características del vallado de solares en una ordenanza municipal propia.

Por tanto, la presente modificación tiene su justificación en dar cumplimiento al acuerdo del Pleno del ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 8 de noviembre de 2022, que establece lo siguiente:

"Primero. Suspender el otorgamiento de licencias y tramitación de declaraciones responsables de obras, así como la tramitación de los instrumentos de intervención administrativa, cuando la finalidad de las mismas sea la implantación de actividades de ocio nocturno con un horario amplio, en las zonas de uso residencial de Novelda, a los efectos regulados en el artículo 68.1 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.

La suspensión tendrá una duración máxima de dos años. Este plazo se interrumpirá con levantamiento de la suspensión, si, transcurrido un año, no se somete a exposición pública la propuesta de modificación de las N.N.S.S.

Segundo. El ámbito de la suspensión abarca y afecta exclusivamente a terrenos urbanos de uso residencial, concretamente a las siguientes zonas de ordenación de las N.N.S.S de planeamiento de Novelda:

- Zona Casco Antiguo (Clave CA) Uso característico: residencial
- Zona Intensiva Tipo A (Clave IA) Uso característico: residencial
- Zona Intensiva Tipo B (Clave IB) Uso característico: residencial
- Zona Intensiva Tipo C (Clave IC) Uso característico: residencial
- Zona Extensiva Tipo A (Clave EA) Uso característico: residencial. Vivienda unifamiliar
- Zona Extensiva Tipo B (Clave EB) Uso característico: residencial. Vivienda unifamiliar
- Zona de Vivienda Unifamiliar (Clave VU) Uso característico: residencial. Vivienda unifamiliar
- Sector SAU/R1-Els Garroferets Uso característico: residencial
- Sector SAU/R2 Uso característico: residencial
- Sector SAU/R3 Uso característico: residencial

En el resto de sectores la suspensión afectará las manzanas que dan frente a las zonas residenciales.

Respecto del alcance de la suspensión, la suspensión viene referida a las actividades de ocio previstas en el anexo de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos, que cuentan con horario de apertura y cierre de 17.00 horas a 07.30 horas, siendo las siguientes:

- Salas de fiesta
- Discotecas
- Salas de baile

Asimismo, queda en suspenso el otorgamiento de cédulas de garantía urbanística, tal y como estipula el artículo 246.3 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.

Tercero. La suspensión no afecta a las órdenes de ejecución que emanen del propio Ayuntamiento dirigidas a la conservación y mantenimiento de las condiciones de estabilidad y seguridad de los edificios, de conformidad con lo dispuesto en el art. 189 del TRLOTUP.

Cuarto. La suspensión tendrá una duración máxima de dos años y su eficacia requiere su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, indicando el ámbito y el tipo de licencias afectadas.

Quinto. Publicar la presente resolución, mediante la inserción de edictos, en la página web del Ayuntamiento y en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana."

Por otro lado, la eliminación de las condiciones del vallado de solares del municipio, viene justificado por que las condiciones del vallado que establecen las N.N.S.S. son obsoletas y no se ajustan a la realidad y necesidad de todas las zonas de ordenación que se regulan en las mismas propias normas. No parece razonable que se exija el mismo tipo de vallado para los solares del casco antiguo que para los solares de los polígonos industriales. Por ello se considera más acertado regular las condiciones de vallado en una ordenanza propia municipal.

Las modificaciones pretendidas mantienen el equilibrio de dotaciones públicas por cuanto no varía ni el suelo lucrativo ni el suelo dotacional existente. Por ello, no supone un coste adicional de mantenimiento para las arcas municipales, más bien redundará en un beneficio positivo al reducirse el número de reclamaciones e intervenciones policiales.

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 (TRLOTUP), se hace necesaria la presentación por parte del órgano promotor ante el órgano sustantivo de una solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada por un Documento Inicial Estratégico y la Modificación Puntual nº: 5 de las N.N.S.S. de Planeamiento de Novelda.

Por dicho motivo se redacta el presente Borrador de la Modificación Puntual nº: 5 de las N.N.S.S. de Planeamiento que, junto con el Documento Inicial Estratégico que se acompaña, 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 preexistente 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 «Díari 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.
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 regulación concreta de los usos de las distintas zonas de ordenación reguladas por las N.N.S.S. de planeamiento de Novelda, así como a las condiciones de los vallados de los solares del casco urbano, por lo que se trata de modificaciones que alteran la ordenación pormenorizada.

Tal y como se ha indicado anteriormente, la propuesta de modificación mantiene el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, por cuanto no varía ni el suelo lucrativo ni el suelo dotacional existente.

La modificación pretendida afectaría a la redacción de los siguientes artículos de las N.N.S.S. de planeamiento de Novelda:

- Artículo 16, relativo al fomento de la edificación y de la conservación. En concreto se pretende eliminar el párrafo segundo de su apartado 5, que hace referencia a las condiciones y características del vallado de los solares.
- Artículo 32, relativo a las condiciones de los usos terciarios. En concreto se pretende modificar la redacción del apartado 3 del citado artículo, añadiendo un párrafo que especifique que las actividades de ocio previstas en el anexo de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, que cuentan con horario de apertura y cierre de 17.00 horas a 07.30 horas (Salas de fiesta, discotecas y salas de baile) quedan prohibidas en todas las zonas de ordenación reguladas en las N.N.S.S. de Novelda, excepto en la zona Z1 y en el resto de suelos industriales (perteneciente a los sectores industriales desarrollados) que admitan dicho uso terciario-comercial. Igualmente, habrá que especificar que en todas aquellas manzanas que den frente a una zona de uso característico residencial se prohíbe la implantación de dichas actividades.
- Artículo 37, relativo a las condiciones particulares de la zona Casco Antiguo (CA). En concreto se pretende modificar la redacción del apartado 5 del citado artículo para prohibir las actividades de ocio previstas en el anexo de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, que cuentan con horario de apertura y cierre de 17.00 horas a 07.30 horas (Salas de fiesta, discotecas y salas de baile).

- Artículo 38, relativo a las condiciones particulares de la zona Intensiva Tipo A (IA). En concreto se pretende modificar la redacción del apartado 5 del citado artículo para prohibir las actividades de ocio previstas en el anexo de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, que cuentan con horario de apertura y cierre de 17.00 horas a 07.30 horas (Salas de fiesta, discotecas y salas de baile).
- Artículo 39, relativo a las condiciones particulares de la zona Intensiva Tipo B (IB). En concreto se pretende modificar la redacción del apartado 5 del citado artículo para prohibir las actividades de ocio previstas en el anexo de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, que cuentan con horario de apertura y cierre de 17.00 horas a 07.30 horas (Salas de fiesta, discotecas y salas de baile).
- Artículo 40, relativo a las condiciones particulares de la zona Intensiva Tipo C (IC). En concreto se pretende modificar la redacción del apartado 5 del citado artículo para prohibir las actividades de ocio previstas en el anexo de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, que cuentan con horario de apertura y cierre de 17.00 horas a 07.30 horas (Salas de fiesta, discotecas y salas de baile).

3- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

La modificación puntual propuesta obedece a los siguientes objetivos fundamentales:

- Minimizar la problemática de la implantación de locales de ocio con horario amplio, que generan en las zonas de uso residencial. Dado que el municipio cuenta con diversas zonas destinadas al uso industrial y comercial, perfectamente conectadas con el casco urbano, ya sea por tráfico rodado o peatonal, es recomendable la desviación de este tipo de locales a estas otras zonas, lo cual redundará en beneficio de la vecindad. Al trasladar este tipo de actividades a las zonas de uso industrial y comercial, que se encuentran alejadas de las zonas residenciales, se reducen las molestias por ruido, aglomeraciones en calles estrechas motivadas por la necesidad de fumar en la vía pública.
- No parece razonable exigir el mismo tipo de vallado a aquellos solares que se encuentran en el casco antiguo o en las zonas de ensanche que a aquellos solares que se encuentran en zonas industriales o comerciales. Por ello, se pretende eliminar las condiciones de vallado que se regulan en el artículo 16.5 (párrafo 2º) de las N.N.S.S. de planeamiento de Novelda, ya que las condiciones que establece y el tipo de vallado se ha quedado obsoleto con la normativa vigente y con las soluciones constructivas actuales, por lo que se considera más acertado regular las condiciones y características del vallado de solares en una ordenanza municipal propia.

La justificación de la solución propuesta viene porque el Excmo. Ayuntamiento de Novelda pretende desplazar este tipo de actividades que generan ruido y aglomeraciones de personas y tráfico alejadas de las zonas de uso residencial, y cerca de otro tipo de actividades (industriales y/o comerciales) al compatibilizar mejor sus horarios de funcionamiento.

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

- Prohibición de las actividades de ocio previstas en el anexo de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, que cuentan con horario de apertura y cierre de 17.00 horas a 07:30 horas (Salas de fiesta, discotecas y salas de baile) en todas las zonas de ordenación reguladas en las N.N.S.S. de Novelda, excepto en la zona ZI y en el resto de suelos industriales (perteneciente a los sectores industriales desarrollados) que admitan dicho uso terciario-comercial. Igualmente, se prohibirán en todas aquellas manzanas, que aún disponiendo de la calificación ZI, den frente a una zona de uso característico residencial.
- Eliminación de las condiciones y tipo de vallado a realizar en los solares del casco urbano, para regularlos a través de una ordenanza municipal de vallados.

No existe ninguna otra alternativa posible. Además, cualquier otra propuesta 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 afecta al contenido de las N.N.S.S. de Planeamiento de Novelda. En concreto afecta al siguiente articulado:

- Artículo 16, relativo al fomento de la edificación y de la conservación.
- Artículo 32, relativo a las condiciones de los usos terciarios.
- Artículo 37, relativo a las condiciones particulares de la zona Casco Antiguo (CA).
- Artículo 38, relativo a las condiciones particulares de la zona Intensiva Tipo A (IA).
- Artículo 39, relativo a las condiciones particulares de la zona Intensiva Tipo B (IB).
- Artículo 40, relativo a las condiciones particulares de la zona Intensiva Tipo C (IC).

Por todos los motivos expuestos anteriormente, se propone modificar la redacción de los citados artículos de las N.N.S.S. de planeamiento de Novelda, de la siguiente forma:

(A continuación, se transcriben los artículos precitados con su redacción actual y seguidamente la nueva redacción propuesta, resaltando los cambios añadidos en negrita).

“Art. 16. Fomento de la edificación y de la conservación.

1. Los propietarios de terrenos, edificaciones, instalaciones, urbanizaciones y jardines privados, carteles y vallas, deberán mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. *El incumplimiento de estas obligaciones podrá dar lugar a su exigencia municipal a través de los medios de ejecución forzosa legalmente admitidos.*

2. Se entiende por deber normal de conservación de un inmueble, a los efectos previstos por este artículo, aquel en el que el costo de las obras necesarios para su conservación no supera el 50% del valor actual del mismo. En caso contrario, el inmueble será declarado en estado ruinoso, según lo dispuesto en el art. 247 de la Ley del Suelo y disposiciones concordantes.
3. El contenido del deber de conservación para los bienes catalogados se establecerá, en cada caso, en el planeamiento que complemente el Catálogo respectivo. El régimen derivado de la catalogación prevalecerá sobre las posibles declaraciones como fuera de ordenación o como edificio inadecuado, a los efectos legales oportunos. En inmuebles catalogados, la declaración de ruina no determinará la posibilidad de demolición, salvo casos, graves y urgentes de peligro inmediato.
4. Para los terrenos, edificios e instalaciones no catalogados, el contenido del deber de mantenimiento en las debidas condiciones a que se refiere el apartado 1 del presente artículo, se entenderá en los términos más amplios que permita deducir una correcta interpretación, orientado a permitir que el objeto a mantener cumpla su función adecuadamente, en primer lugar, respecto a sus usuarios directos si los hubiera, y en segundo lugar respecto a la Comunidad.
5. Los solares deberán estar vallados y su interior limpio, desbrozado y desprovisto de pozos o desniveles. La obligación de vallado podrá obviarse cuando el solar se destine hasta su edificación, y previa autorización municipal, a usos provisionales como aparcamiento de vehículos, quioscos, instalaciones deportivas al aire libre, de ocio, como circos, puestos de venta no fijos, etc.
El vallado de solares deberá estar realizado de obra de fábrica, enlucida y pintada, y con una altura mínima de 2'50 m. La ejecución de la valla estará realizada para poder resistir un esfuerzo horizontal de 2 Kg/cm² en cualquier punto."

Tras eliminar el último párrafo que hace referencia a las condiciones y tipo de vallado, la redacción propuesta quedaría de la siguiente manera:

"Art. 16. Fomento de la edificación y de la conservación.

1. Los propietarios de terrenos, edificaciones, instalaciones, urbanizaciones y jardines privados, carteles y vallas, deberán mantenerlos en las debidas condiciones se seguridad, salubridad y ornato públicas. El incumplimiento de estas obligaciones podrá dar lugar a su exigencia municipal a través de los medios de ejecución forzosa legalmente admitidos.
2. Se entiende por deber normal de conservación de un inmueble, a los efectos previstos por este artículo, aquel en el que el costo de las obras necesarios para su conservación no supera el 50% del valor actual del mismo. En caso contrario, el inmueble será declarado en estado ruinoso, según lo dispuesto en el art. 247 de la Ley del Suelo y disposiciones concordantes.

3. El contenido del deber de conservación para los bienes catalogados se establecerá, en cada caso, en el planeamiento que complemente el Catálogo respectivo. El régimen derivado de la catalogación prevalecerá sobre las posibles declaraciones como fuera de ordenación o como edificio inadecuado, a los efectos legales oportunos. En inmuebles catalogados, la declaración de ruina no determinará la posibilidad de demolición, salvo casos, graves y urgentes de peligro inmediato.
4. Para los terrenos, edificios e instalaciones no catalogados, el contenido del deber de mantenimiento en las debidas condiciones a que se refiere el apartado 1 del presente artículo, se entenderá en los términos más amplios que permita deducir una correcta interpretación, orientado a permitir que el objeto a mantener cumpla su función adecuadamente, en primer lugar, respecto a sus usuarios directos si los hubiera, y en segundo lugar respecto a la Comunidad.
5. Los solares deberán estar vallados y su interior limpio, desbrozado y desprovisto de pozos o desniveles. La obligación de vallado podrá obviarse cuando el solar se destine hasta su edificación, y previa autorización municipal, a usos provisionales como aparcamiento de vehículos, quioscos, instalaciones deportivas al aire libre, de ocio, como circos, puestos de venta no fijos, etc.

“Art. 32. Condiciones de los usos terciarios

1. Los usos terciarios son aquellos cuya actividad consiste en la prestación de servicios a personas físicas o jurídicas. A los efectos de su regulación en estas Normas Urbanísticas, los usos terciarios se dividen en hotelero, comercio y oficinas.
2. Establecimientos hoteleros son aquellos que están destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Estos deberán cumplir la normativa sectorial que les sea de aplicación y, además, aquellos establecimientos que dispongan de más de 20 camas deberán disponer de acceso directo desde el exterior y de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.
3. El uso comercial corresponde a aquellas actividades cuya finalidad es el suministro de mercancías al público por venta al detalle, incluso cuando lo son para el consumo en el propio local. Se admiten como usos complementarios del comercial el almacenaje de mercancías propias de la actividad, las oficinas de administración del propio establecimiento e incluso la vivienda del guarda o del titular.
Los establecimientos comerciales podrán ubicarse en las zonas donde se admite dicho uso, en planta baja o en edificio exclusivo, pero no en plantas sótanos o semisótanos, entendiendo como tales aquellos en los que la cota. de piso se encuentre a más de 1'50 m bajo la rasante oficial. En cualquier caso, el acceso tendrá una altura libre de al menos 2'00 metros.
Todo establecimiento comercial deberá tener acceso directo desde el exterior, salvo si se tratara de una agrupación comercial, en cuyo caso podrá haber un acceso al conjunto y espacios distribuidores a los distintos establecimientos comerciales.
La altura mínima libre será de 3'00 m, excepto en cuelgues de vigas, falso techo y altillos, que no podrá ser inferior a 2'50 m, sin que ello suponga más de un 30 % de la superficie total accesible al público.

La dotación mínima de servicios sanitarios será de un lavabo y un retrete por cada 500 m² o fracción de superficie de venta. Si existieran más de dos lavabos y retretes, se procederá a la correspondiente separación de sexos. En los establecimientos de hostelería existirán, como mínimo, dos piezas dotadas cada una de un lavabo y un retrete. El acceso a los servicios sanitarios no será directo desde el establecimiento, sino que estará provisto de vestíbulo que, en caso de separación de sexos, podrá ser común. Los establecimientos de expendeduría de bebidas con música, tipo pub, deberán tener una superficie mínima de 100 m² y el nivel sonoro máximo será inferior a 35 decibelios. Estos establecimientos no podrán localizarse en la zona del casco antiguo ni en calles de ancho inferior a 10 m. En cualquier caso, la instalación de este tipo de actividades no deberá producir incomodidades en la población.

Además de lo aquí establecido, todo establecimiento comercial deberá cumplir tanto con la normativa sectorial que le afecta como con la general, respecto a las normas de seguridad.

4. El uso de oficinas comprende las actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de asesoramiento, gestión y similares. Se incluyen en esta categoría tanto las oficinas privadas como públicas.

Las oficinas podrán situarse, en las zonas donde se admita dicho uso, en planta baja, plantas de pisos o en edificio exclusivo.

La altura libre mínima será de 2'50 m, excepto en cuelgues de vigas, falsos techos y altillos, que no podrá ser inferior a 2'20 m., sin que ello suponga más de un 30 % de la superficie total.

La dotación mínima de servicios sanitarios será, la misma que la requerida para los establecimientos comerciales."

Tras añadir un párrafo en el apartado 3 del citado artículo donde se especifica que las actividades de ocio con horario de apertura y cierre de 17:00 horas a 07:30 horas (Salas de fiesta, discotecas y salas de baile) quedan prohibidas en todas las zonas de ordenación reguladas en las N.N.S.S. de Novelda, excepto en la zona ZI y en el resto de suelos industriales (perteneciente a los sectores industriales desarrollados) que admitan dicho uso terciario-comercial, así como en todas aquellos suelos que, aun contando con la calificación ZI o por encontrarse dentro de suelo industrial, den frente a una manzana de uso característico residencial, la redacción propuesta quedaría de la siguiente forma:

Art. 32. Condiciones de los usos terciarios

1. Los usos terciarios son aquellos cuya actividad consiste en la prestación de servicios a personas físicas o jurídicas. A los efectos de su regulación en estas Normas Urbanísticas, los usos terciarios se dividen en hotelero, comercio y oficinas.

2. Establecimientos hoteleros son aquellos que están destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Estos deberán cumplir la normativa sectorial que les sea de aplicación y, además, aquellos establecimientos que dispongan de más de 20 camas deberán disponer de acceso directo desde el exterior y de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

3. El uso comercial corresponde a aquellas actividades cuya finalidad es el suministro de mercancías al público por venta al detalle, incluso cuando lo son para el consumo en el propio local. Se admiten como usos complementarios del comercial el almacenaje de mercancías propias de la actividad, las oficinas de administración del propio establecimiento e incluso la vivienda del guarda o del titular.

Los establecimientos comerciales podrán ubicarse en las zonas donde se admita dicho uso, en planta baja o en edificio exclusivo, pero no en plantas sótanos o semisótanos, entendiendo como tales aquellos en los que la cota de piso se encuentre a más de 1'50 m bajo la rasante oficial. En cualquier caso, el acceso tendrá una altura libre de al menos 2'00 metros.

Todo establecimiento comercial deberá tener acceso directo desde el exterior, salvo si se tratara de una agrupación comercial, en cuyo caso podrá haber un acceso al conjunto y espacios distribuidores a los distintos establecimientos comerciales.

La altura mínima libre será de 3'00 m, excepto en cuelgues de vigas, falso techo y altillos, que no podrá ser inferior a 2'50 m, sin que ello suponga más de un 30 % de la superficie total accesible al público.

La dotación mínima de servicios sanitarios será de un lavabo y un retrete por cada 500 m² o fracción de superficie de venta. Si existieran más de dos lavabos y retretes, se procederá a la correspondiente separación de sexos. En los establecimientos de hostelería existirán, como mínimo, dos piezas dotadas cada una de un lavabo y un retrete. El acceso a los servicios sanitarios no será directo desde el establecimiento, sino que estará provisto de vestíbulo que, en caso de separación de sexos, podrá ser común.

Las actividades de ocio previstas en el anexo de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, que cuentan con horario de apertura y cierre de 17.00 horas a 07.30 horas (Salas de fiesta, discotecas y salas de baile) quedan prohibidas en todas las zonas de ordenación reguladas en las N.N.S.S. de Novelda, excepto en la zona ZI y en el resto de suelos industriales (perteneciente a los sectores industriales desarrollados) que admitan dicho uso terciario-comercial. Igualmente, se prohíbe este tipo de actividades en todas aquellas manzanas que, aun disponiendo de calificación ZI o por encontrarse dentro de los sectores de uso industrial, den frente a una zona de uso característico residencial.

Los establecimientos de expendeduría de bebidas con música, tipo pub, deberán tener una superficie mínima de 100 m² y el nivel sonoro máximo será inferior a 35 decibelios. Estos establecimientos no podrán localizarse en la zona del casco antiguo ni en calles de ancho inferior a 10 m. En cualquier caso, la instalación de este tipo de actividades no deberá producir incomodidades en la población.

Además de lo aquí establecido, todo establecimiento comercial deberá cumplir tanto con la normativa sectorial que le afecta como con la general, respecto a las normas de seguridad.

4. El uso de oficinas comprende las actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de asesoramiento, gestión y similares. Se incluyen en esta categoría tanto las oficinas privadas como públicas.

Las oficinas podrán situarse, en las zonas donde se admita dicho uso, en planta baja, plantas de pisos o en edificio exclusivo.

La altura libre mínima será de 2'50 m, excepto en cuelgues de vigas, falsos techos y altillos, que no podrá ser inferior a 2'20 m., sin que ello suponga más de un 30 % de la superficie total.

La dotación mínima de servicios sanitarios será, la misma que la requerida para los establecimientos comerciales.

“Art. 37. Zona Casco Antiguo (Clave CA)

1. Caracterización y delimitación.

La finalidad de las condiciones particulares de esta zona es la conservación, tanto de la trama urbana, como de la tipología edificatoria. La delimitación del ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona queda reflejada en el plano de Clasificación y Calificación Pormenorizada del Suelo, viniendo designado por la clave CA.

2. Condiciones de parcelación.

Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de las presentes Normas Subsidiarias serán edificables si, además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares, pueden albergar una vivienda.

Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán una superficie mínima de 100 m² y un lindero frontal de 6 m, debiéndose poder inscribir en ellas un círculo de 6 m de diámetro.

3. Condiciones de volumen

A- La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior, sin que se permita ningún tipo de retranqueo, ni incluso mediante un Estudio de Detalle según lo previsto en el artículo 12 de estas Normas Urbanísticas.

B- La ocupación en plantas de pisos, baja y sótano podrá ser total, viniendo limitada ésta en planta de pisos por el cumplimiento de las condiciones generales de patios, según el art. 26 de estas Normas Urbanísticas.

C- La altura de la edificación, en número de plantas incluida la baja, será la establecida gráficamente en el Plano de Altura Máxima de la Edificación.

La altura de la línea de cornisa, en metros, se determinará de acuerdo con las reglas siguientes, sin que en ningún caso las mismas puedan dar lugar a incremento del número de plantas:

a) Cuando la parcela esté situada entre dos edificios catalogados, la línea de cornisa se establecerá en función de la de éstos, de forma que la nueva edificación adoptará la altura de cornisa media de las colindantes, con una tolerancia de (más menos) 10 % de la diferencia.

b) Cuando la parcela linde con un solo edificio catalogado, la altura de cornisa de la nueva edificación será la altura media entre el edificio catalogado y la media del tramo de la calle correspondiente, según se define en el apartado siguiente, con una tolerancia de (más menos) 10 % de la diferencia.

c) Cuando la parcela esté situada entre edificios no catalogados o entre solares, la altura máxima será la altura media del tramo de calle correspondiente, entendiéndose por tal la que resulte de dividir el sumatorio de la longitud de cada fachada por su altura, por la longitud del tramo de la calle. Las parcelas en esquina se considerarán, a estos efectos de determinación de la altura de la edificación, como si ésta tuviera una sola fachada. Para el apartado c) anterior se considerarán los dos tramos de las calles correspondientes.

d) Como elementos salientes sólo se autorizan los balcones con un vuelo máximo del 5 % del ancho de la calle, sin sobrepasar 0'60 m y una longitud máxima de 2'00 m, el canto, incluido el pavimento, no será superior a 20 cm. Quedan prohibidas las construcciones avanzadas de cuerpos cerrados, miradores y terrazas.

4. Condiciones estéticas

La edificación deberá adaptarse a su entorno en cuanto a composición general (proporción hueco/macizo) y tratamiento de sus elementos constructivos (cubiertas o remates, elementos compositivos, etc.)

A tal fin, toda obra de edificación, incluso las obras menores de acondicionamiento y mantenimiento, que interesen a cualquier elemento de fachada o cubierta deberán contener en su documentación planos del estado actual y futuro, de forma que se garantice que las obras pretendidas no alteran negativamente la composición general ni la significación de los elementos constructivos del edificio.

Las obras de demolición, excepto cuando se traten de edificaciones declaradas en ruina, deberán tramitarse simultáneamente con la solicitud de licencia de obras de nueva edificación, restauración o consolidación.

Quedan prohibidas las fachadas de ladrillo a cara vista y alicatadas, así como las carpinterías y cerrajerías en color y brillo metalizados. La edificación colindante a edificios catalogados, además de cumplir la determinación de la línea de cornisa establecida en el apartado anterior, hará coincidir su línea de forjados con la de aquellos, con tolerancias de (más menos) 0'50 m.

5. Condiciones de uso

El uso característico es el residencial. Como usos compatibles, sin limitaciones, se admiten los terciarios de alojamiento temporal y oficinas y los dotacionales. Como usos compatibles, limitándose a las plantas bajas, se admiten: el terciario comercial y el industrial, sólo para las industrias de tipo artesanal. En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá denegar, excepcionalmente, la licencia por considerar un determinado uso terciario comercial o industrial como un uso no compatible con el característico, debiendo razonar objetivamente las razones de dicha denegación."

Tras añadir un párrafo en el apartado 5 del citado artículo donde se especifica que las actividades de ocio con horario de apertura y cierre de 17:00 horas a 07:30 horas (Salas de fiesta, discotecas y salas de baile) quedan prohibidas en dicha zona, la redacción propuesta quedaría de la siguiente forma:

Art. 37. Zona Casco Antiguo (Clave CA)

1. Caracterización y delimitación.

La finalidad de las condiciones particulares de esta zona es la conservación, tanto de la trama urbana, como de la tipología edificatoria. La delimitación del ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona queda reflejada en el plano de Clasificación y Calificación Pormenorizada del Suelo, viniendo designado por la clave CA.

2. Condiciones de parcelación.

Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de las presentes Normas Subsidiarias serán edificables si, además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares, pueden albergar una vivienda.

Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán una superficie mínima de 100 m² y un lindero frontal de 6 m, debiéndose poder inscribir en ellas un círculo de 6 m de diámetro.

3. Condiciones de volumen

A- La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior, sin que se permita ningún tipo de retranqueo, ni incluso mediante un Estudio de Detalle según lo previsto en el artículo 12 de estas Normas Urbanísticas.

B- La ocupación en plantas de pisos, baja y sótano podrá ser total, viniendo limitada ésta en planta de pisos por el cumplimiento de las condiciones generales de patios, según el art. 26 de estas Normas Urbanísticas.

C- La altura de la edificación, en número de plantas incluida la baja, será la establecida gráficamente en el Plano de Altura Máxima de la Edificación.

La altura de la línea de cornisa, en metros, se determinará de acuerdo con las reglas siguientes, sin que en ningún caso las mismas puedan dar lugar a incremento del número de plantas:

a) Cuando la parcela esté situada entre dos edificios catalogados, la línea de cornisa se establecerá en función de la de éstos, de forma que la nueva edificación adoptará la altura de cornisa media de las colindantes, con una tolerancia de (más menos) 10 % de la diferencia.

b) Cuando la parcela linde con un solo edificio catalogado, la altura de cornisa de la nueva edificación será la altura media entre el edificio catalogado y la media del tramo de la calle correspondiente, según se define en el apartado siguiente, con una tolerancia de (más menos) 10 % de la diferencia.

c) Cuando la parcela esté situada entre edificios no catalogados o entre solares, la altura máxima será la altura media del tramo de calle correspondiente, entendiéndose por tal la que resulte de dividir el sumatorio de la longitud de cada fachada por su altura, por la longitud del tramo de la calle. Las parcelas en esquina se considerarán, a estos efectos de determinación de la altura de la edificación, como si ésta tuviera una sola fachada. Para el apartado c) anterior se considerarán los dos tramos de las calles correspondientes.

d) Como elementos salientes sólo se autorizan los balcones con un vuelo máximo del 5 % del ancho de la calle, sin sobrepasar 0'60 m y una longitud máxima de 2'00 m, el canto, incluido el pavimento, no será superior a 20 cm. Quedan prohibidas las construcciones avanzadas de cuerpos cerrados, miradores y terrazas.

4. Condiciones estéticas

La edificación deberá adaptarse a su entorno en cuanto a composición general (proporción hueco/macizo) y tratamiento de sus elementos constructivos (cubiertas o remates, elementos compositivos, etc.)

A tal fin, toda obra de edificación, incluso las obras menores de acondicionamiento y mantenimiento, que interesen a cualquier elemento de fachada o cubierta deberán contener en su documentación planos del estado actual y futuro, de forma que se garantice que las obras pretendidas no alteran negativamente la composición general ni la significación de los elementos constructivos del edificio.

Las obras de demolición, excepto cuando se traten de edificaciones declaradas en ruina, deberán tramitarse simultáneamente con la solicitud de licencia de obras de nueva edificación, restauración o consolidación.

Quedan prohibidas las fachadas de ladrillo a cara vista y alicatadas, así como las carpinterías y cerrajerías en color y brillo metalizados. La edificación colindante a edificios catalogados, además de cumplir la determinación de la línea de cornisa establecida en el apartado anterior, hará coincidir su línea de forjados con la de aquellos, con tolerancias de (más menos) 0'50 m.

5. Condiciones de uso

El uso característico es el residencial. Como usos compatibles, sin limitaciones, se admiten los terciarios de alojamiento temporal y oficinas y los dotacionales. Como usos compatibles, limitándose a las plantas bajas, se admiten: el terciario comercial y el industrial, sólo para las industrias de tipo artesanal. En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá denegar, excepcionalmente, la licencia por considerar un determinado uso terciario comercial o industrial como un uso no compatible con el característico, debiendo razonar objetivamente las razones de dicha denegación.

Se prohíben las actividades de ocio previstas en el anexo de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, que cuentan con horario de apertura y cierre de 17.00 horas a 07.30 horas (Salas de fiesta, discotecas y salas de baile).

“Art. 38. Zona Intensiva Tipo A (Clave IA)

1. Caracterización y delimitación

Esta zona corresponde a un primer ensanche del Casco Antiguo, por lo que, en sus características tipológicas, es continuidad de las de éste, es decir, edificación entre medianerías en manzana cerrada. La delimitación del ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona queda reflejada en el Plano de Clasificación y Calificación Pormenorizada del Suelo, viniendo designada por la clave IA.

2. Condiciones de parcelación

Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de las presentes Normas Subsidiarias serán edificables si, además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares, pueden albergar una vivienda, aunque no puedan alcanzar los parámetros mínimos exigidos en el párrafo siguiente, por, estar edificadas las parcelas colindantes.

Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones serán edificables cuando, además de alcanzar la calificación de solar, posean una superficie mínima de 100 m² y una longitud mínima de fachada de 6 m., debiéndose poder inscribir en ellas un círculo de 6 m de diámetro. Además, no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable, por no alcanzar los mínimos de superficie y longitud de fachada, salvo que ésta linde, a su vez, con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar una parcela igual o superior a la mínima.

3. Condiciones de volumen

A- La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. En el área comprendida entre las calles Alicante, Daoíz y Velarde, Méndez Núñez, Padre Manjón, Sentenero, Virgen de los Desamparados, Reyes Católicos y Ruperto Chapí, no se permitirá ningún retranqueo respecto a la línea de fachada, ni siquiera mediante un Estudio de Detalle según lo previsto en el art. 12 de estas Normas Urbanísticas.

B- La ocupación en plantas de piso, baja y sótanos podrá ser total, viniendo limitada ésta en plantas de piso por el cumplimiento de las condiciones generales de patios, según el art. 26 de estas Normas Urbanísticas.

C- La altura máxima de la edificación, en número de plantas incluida la baja, será la establecida gráficamente en el Plano de Altura Máxima de la Edificación.

D- Los elementos salientes son los autorizados en las condiciones generales (art. 25.8), a excepción de los cuerpos volados cerrados, que quedan prohibidos en calles de ancho inferior a 9'00 m. Los balcones en el área definida en el apartado A de este punto tendrán un vuelo máximo del 5 % del ancho de la calle, sin sobrepasar 0'60 m, una longitud máxima de 2'00 y un canto, incluido el pavimento, no superior a 20 cm.

4. Condiciones estéticas

La edificación deberá adaptarse a su entorno en su composición y tratamiento, en especial en las áreas en las que perviven las tipologías tradicionales. Con este mismo fin, la línea de cornisa, altura de la planta baja y altura de forjados deberán estar en consonancia con las de las edificaciones colindantes.

5. Condiciones de uso

El uso característico es el residencial. Como usos compatibles, sin limitaciones, se admiten: los terciarios de alojamiento temporal y oficinas y los dotacionales. Como usos compatibles, con limitaciones, se admiten: en edificio exclusivo, el terciario comercial, siempre que la superficie total sea inferior a 2.000 m² construidos, y en plantas bajas, el terciario comercial y el industrial de pequeñas industrias y talleres."

Tras añadir un párrafo en el apartado 5 del citado artículo donde se especifica que las actividades de ocio con horario de apertura y cierre de 17:00 horas a 07:30 horas (Salas de fiesta, discotecas y salas de baile) quedan prohibidas en dicha zona, la redacción propuesta quedaría de la siguiente forma:

Art. 38. Zona Intensiva Tipo A (Clave IA)

1. Caracterización y delimitación

Esta zona corresponde a un primer ensanche del Casco Antiguo, por lo que, en sus características tipológicas, es continuidad de las de éste, es decir, edificación entre medianerías en manzana cerrada. La delimitación del ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona queda reflejada en el Plano de Clasificación y Calificación Pormenorizada del Suelo, viniendo designada por la clave IA.

2. Condiciones de parcelación

Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de las presentes Normas Subsidiarias serán edificables si, además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares, pueden albergar una vivienda, aunque no puedan alcanzar los parámetros mínimos exigidos en el párrafo siguiente, por, estar edificadas las parcelas colindantes.

Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones serán edificables cuando, además de alcanzar la calificación de solar, posean una superficie mínima de 100 m² y una longitud mínima de fachada de 6 m., debiéndose poder inscribir en ellas un círculo de 6 m de diámetro. Además, no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable, por no alcanzar los mínimos de superficie y longitud de fachada, salvo que ésta linde, a su vez, con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar una parcela igual o superior a la mínima.

3. Condiciones de volumen

A- La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. En el área comprendida entre las calles Alicante, Daoíz y Velarde, Méndez Núñez, Padre Manjón, Sentenero, Virgen de los Desamparados, Reyes Católicos y Ruperto Chapí, no se permitirá ningún retranqueo respecto a la línea de fachada, ni siquiera mediante un Estudio de Detalle según lo previsto en el art. 12 de estas Normas Urbanísticas.

B- La ocupación en plantas de piso, baja y sótanos podrá ser total, viniendo limitada ésta en plantas de piso por el cumplimiento de las condiciones generales de patios, según el art. 26 de estas Normas Urbanísticas.

C- La altura máxima de la edificación, en número de plantas incluida la baja, será la establecida gráficamente en el Plano de Altura Máxima de la Edificación.

D- Los elementos salientes son los autorizados en las condiciones generales (art. 25.8), a excepción de los cuerpos volados cerrados, que quedan prohibidos en calles de ancho inferior a 9'00 m. Los balcones en el área definida en el apartado A de este punto tendrán un vuelo máximo del 5 % del ancho de la calle, sin sobrepasar 0'60 m, una longitud máxima de 2'00 y un canto, incluido el pavimento, no superior a 20 cm.

4. Condiciones estéticas

La edificación deberá adaptarse a su entorno en su composición y tratamiento, en especial en las áreas en las que perviven las tipologías tradicionales. Con este mismo fin, la línea de cornisa, altura de la planta baja y altura de forjados deberán estar en consonancia con las de las edificaciones colindantes.

5. Condiciones de uso

El uso característico es el residencial. Como usos compatibles, sin limitaciones, se admiten: los terciarios de alojamiento temporal y oficinas y los dotacionales. Como usos compatibles, con limitaciones, se admiten: en edificio exclusivo, el terciario comercial, siempre que la superficie total sea inferior a 2.000 m² construidos, y en plantas bajas, el terciario comercial y el industrial de pequeñas industrias y talleres.

Se prohíben las actividades de ocio previstas en el anexo de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, que cuentan con horario de apertura y cierre de 17.00 horas a 07.30 horas (Salas de fiesta, discotecas y salas de baile).

“Art. 39. Zona Intensiva Tipo B (Clave IB)

1. Caracterización y delimitación

Esta zona corresponde a unos barrios (María Auxiliadora y Estación) con una edificación de baja altura, entre medianerías y patio posterior, agrupada en manzanas cerradas. La delimitación del ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona queda reflejada en el Plano de Clasificación y Calificación Pormenorizada del Suelo, viniendo designada por la clave IB.

2. Condiciones de parcelación

Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación de las presentes Normas Subsidiarias serán edificables si, además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares, pueden albergar una vivienda, aunque no puedan alcanzar los parámetros mínimos exigidos en el párrafo siguiente, por estar edificadas las parcelas colindantes. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o Segregaciones serán edificables cuando, además de alcanzar la calificación de solar, posean una superficie mínima de 100 m² y una longitud mínima de fachada de 8 m., debiéndose poder inscribir en ellas un círculo de 8 m. de diámetro. Además, no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable, por no alcanzar los mínimos de superficie y longitud de fachada, salvo que ésta linde, a su vez, con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar una parcela igual o superior a la mínima.

3. Condiciones de volumen

A- La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. Como excepción, se admiten patios exteriores con las dimensiones establecidas en el art. 26 y el procedimiento indicado en el art. 12 de estas Normas Urbanísticas.

B- La ocupación en plantas de piso, baja y sótanos podrá ser total, viniendo limitada ésta en plantas de piso por el cumplimiento de las condiciones generales de patios, según el art. 26 de estas Normas Urbanísticas.

C -La altura máxima de la edificación, en número de plantas incluida la baja, será la establecida gráficamente en el plano de Altura Máxima de la Edificación y, en ausencia de determinación gráfica, será de 2 plantas y 7'00 m. de altura de cornisa.

D- Los elementos salientes son los autorizados en el Art. 25 de las condiciones generales de la edificación.

4. Condiciones estéticas

La composición y tratamiento de fachadas serán libres. No obstante, cuando se trate de edificaciones de uso distinto al residencial, se deberá tener en cuenta que la compatibilidad de usos debe conllevar una composición, tratamiento y acabado de las fachadas acordes con el uso residencial con el que conviven.

5. Condiciones de usos

El uso característico es el residencial. Como usos compatibles, en plantas bajas, se admite el Terciario. Como usos compatibles, en edificio exclusivo, se admiten el terciario, el industrial y los dotacionales.”

Tras añadir un párrafo en el apartado 5 del citado artículo donde se especifica que las actividades de ocio con horario de apertura y cierre de 17:00 horas a 07:30 horas (Salas de fiesta, discotecas y salas de baile) quedan prohibidas en dicha zona, la redacción propuesta quedaría de la siguiente forma:

Art. 39. Zona Intensiva Tipo B (Clave IB)

1. Caracterización y delimitación

Esta zona corresponde a unos barrios (María Auxiliadora y Estación) con una edificación de baja altura, entre medianerías y patio posterior, agrupada en manzanas cerradas. La delimitación del ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona queda reflejada en el Plano de Clasificación y Calificación Pormenorizada del Suelo, viniendo designada por la clave IB.

2. Condiciones de parcelación

Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación de las presentes Normas Subsidiarias serán edificables si, además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares, pueden albergar una vivienda, aunque no puedan alcanzar los parámetros mínimos exigidos en el párrafo siguiente, por estar edificadas las parcelas colindantes. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o Segregaciones serán edificables cuando, además de alcanzar la calificación de solar, posean una superficie mínima de 100 m² y una longitud mínima de fachada de 8 m., debiéndose poder inscribir en ellas un círculo de 8 m. de diámetro. Además, no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable, por no alcanzar los mínimos de superficie y longitud de fachada, salvo que ésta linde, a su vez, con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar una parcela igual o superior a la mínima.

3. Condiciones de volumen

A- La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. Como excepción, se admiten patios exteriores con las dimensiones establecidas en el art. 26 y el procedimiento indicado en el art. 12 de estas Normas Urbanísticas.

B- La ocupación en plantas de piso, baja y sótanos podrá ser total, viniendo limitada ésta en plantas de piso por el cumplimiento de las condiciones generales de patios, según el art. 26 de estas Normas Urbanísticas.

C- La altura máxima de la edificación, en número de plantas incluida la baja, será la establecida gráficamente en el plano de Altura Máxima de la Edificación y, en ausencia de determinación gráfica, será de 2 plantas y 7'00 m. de altura de cornisa.

D- Los elementos salientes son los autorizados en el Art. 25 de las condiciones generales de la edificación.

4. Condiciones estéticas

La composición y tratamiento de fachadas serán libres. No obstante, cuando se trate de edificaciones de uso distinto al residencial, se deberá tener en cuenta que la compatibilidad de usos debe conllevar una composición, tratamiento y acabado de las fachadas acordes con el uso residencial con el que conviven.

5. Condiciones de usos

El uso característico es el residencial. Como usos compatibles, en plantas bajas, se admite el Terciario. Como usos compatibles, en edificio exclusivo, se admiten el terciario, el industrial y los dotacionales.

Se prohíben las actividades de ocio previstas en el anexo de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, que cuentan con horario de apertura y cierre de 17.00 horas a 07.30 horas (Salas de fiesta, discotecas y salas de baile).

“Art. 40. Zona intensiva Tipo C (Clave IC)

1. Caracterización y delimitación

Esta zona corresponde al ensanche actual y futuro con una edificación continua entre medianerías y en manzana cerrada. La delimitación del ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona queda reflejada en el Plano de Clasificación y Calificación Pormenorizada del Suelo, viniendo Designada por la clave IC.

2. Condiciones de parcelación

Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de las presentes Normas Subsidiarias serán edificables si, además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares, pueden albergar una vivienda, aunque no puedan alcanzar los parámetros mínimos exigidos en el párrafo siguiente, por estar edificadas las parcelas colindantes. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones serán edificables cuando, además de alcanzar la calificación de solar, posean una superficie mínima de 250 m² y una longitud mínima de fachada de 15 m., debiéndose poder inscribir en ellas un círculo de 15 m. de diámetro. Además, no

podrán dejar parcela colindante vacante no edificable, por no alcanzar los mínimos de superficie y longitud de fachada, salvo que ésta linde, a su vez, con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar una parcela igual o superior a la mínima.

3. Condiciones de volumen

A- La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. Como excepción, se admiten patios exteriores con las dimensiones establecidas en el art. 26 y el procedimiento indicado en el art. 12 de estas Normas Urbanísticas.

B- La ocupación en plantas de piso, baja y sótanos podrá ser total, viniendo limitada ésta en plantas de piso el cumplimiento de las condiciones generales de patios, según el art. 26 de estas Normas Urbanísticas.

C- La altura máxima de la edificación, en número de plantas incluida la baja, será la establecida gráficamente en el Plano de Altura Máxima de la Edificación.

D- Los elementos salientes son los autorizados en el art. 25 de las condiciones generales de la edificación, a excepción de los cuerpos volados cerrados, que quedan prohibidos en calles de ancho inferior a 9'00 m.

4. Condiciones estéticas

La composición y tratamiento de las fachadas serán libres.

5. Condiciones de uso

El uso característico es el residencial. Como usos compatibles, sin limitaciones, se admiten: los terciarios y los dotacionales. Como usos compatibles, limitándose a las plantas bajas, se admiten las pequeñas industrias y talleres.

6. Condiciones singulares

La manzana en la que aparece el símbolo (*), se destinará únicamente a usos terciario comercial y dotacional. En ella se autoriza que la edificación no se disponga sobre la alineación exterior, fijándose una edificabilidad máxima de 1 m²t/m²s.

La Unidad de Ejecución nº1 (UE/1) comprende una manzana edificable, dos zonas verdes situadas al noroeste y sureste de ella y la calle proyectada al sur, según queda reflejado en los planos correspondientes. La manzana edificable tiene una altura máxima de 5 plantas y su ocupación está limitada en plantas baja y de pisos por un fondo edificable máximo de 15 m, creando un patio de manzana en su interior de uso privado. El sistema de actuación será el de compensación, aunque si transcurridos tres meses no se hubiera iniciado su desarrollo, se modificará automáticamente por el sistema de cooperación."

Tras añadir un párrafo en el apartado 5 del citado artículo donde se especifica que las actividades de ocio con horario de apertura y cierre de 17:00 horas a 07:30 horas (Salas de fiesta, discotecas y salas de baile) quedan prohibidas en dicha zona, la redacción propuesta quedaría de la siguiente forma:

Art. 40. Zona intensiva Tipo C (Clave IC)

1. Caracterización y delimitación

Esta zona corresponde al ensanche actual y futuro con una edificación continua entre medianerías y en manzana cerrada. La delimitación del ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona queda reflejada en el Plano de Clasificación y Calificación Pormenorizada del Suelo, viniendo Designada por la clave IC.

2. Condiciones de parcelación

Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de las presentes Normas Subsidiarias serán edificables si, además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares, pueden albergar una vivienda, aunque no puedan alcanzar los parámetros mínimos exigidos en el párrafo siguiente, por estar edificadas las parcelas colindantes. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones serán edificables cuando, además de alcanzar la calificación de solar, posean una superficie mínima de 250 m² y una longitud mínima de fachada de 15 m., debiéndose poder inscribir en ellas un círculo de 15 m. de diámetro. Además, no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable, por no alcanzar los mínimos de superficie y longitud de fachada, salvo que ésta linde, a su vez, con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar una parcela igual o superior a la mínima.

3. Condiciones de volumen

A- La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. Como excepción, se admiten patios exteriores con las dimensiones establecidas en el art. 26 y el procedimiento indicado en el art. 12 de estas Normas Urbanísticas.

B- La ocupación en plantas de piso, baja y sótanos podrá ser total, viniendo limitada ésta en plantas de piso el cumplimiento de las condiciones generales de patios, según el art. 26 de estas Normas Urbanísticas.

C- La altura máxima de la edificación, en número de plantas incluida la baja, será la establecida gráficamente en el Plano de Altura Máxima de la Edificación.

D- Los elementos salientes son los autorizados en el art. 25 de las condiciones generales de la edificación, a excepción de los cuerpos volados cerrados, que quedan prohibidos en calles de ancho inferior a 9'00 m.

4. Condiciones estéticas

La composición y tratamiento de las fachadas serán libres.

5. Condiciones de uso

El uso característico es el residencial. Como usos compatibles, sin limitaciones, se admiten: los terciarios y los dotacionales. Como usos compatibles, limitándose a las plantas bajas, se admiten las pequeñas industrias y talleres.

Se prohíben las actividades de ocio previstas en el anexo de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, que cuentan con horario de apertura y cierre de 17.00 horas a 07.30 horas (Salas de fiesta, discotecas y salas de baile).

6. Condiciones singulares

La manzana en la que aparece el símbolo (*), se destinará únicamente a usos terciario comercial y dotacional. En ella se autoriza que la edificación no se disponga sobre la alineación exterior, fijándose una edificabilidad máxima de 1 m²t/m²s.

La Unidad de Ejecución nº1 (UE/1) comprende una manzana edificable, dos zonas verdes situadas al noroeste y sureste de ella y la calle proyectada al sur, según queda reflejado en los planos correspondientes. La manzana edificable tiene una altura máxima de 5 plantas y su ocupación está limitada en plantas baja y de pisos por un fondo edificable máximo de 15 m, creando un patio de manzana en su interior de uso privado. El sistema de actuación será el de compensación, aunque si transcurridos tres meses no se hubiera iniciado su desarrollo, se modificará automáticamente por el sistema de cooperación.

4- ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Por todo ello, la modificación propuesta afecta únicamente a elementos integrantes de la ordenación pormenorizada (usos compatibles y/o prohibidos y ordenanzas), de acuerdo con el artículo 35 del TRLOTUP.

De igual modo, la propuesta de modificación no altera las determinaciones de carácter estructural recogidas en el artículo 21 del TRLOTUP.

5- RESUMEN DE SUPERFICIES Y FICHAS

Por sus características propias, la modificación puntual que pretende llevarse a cabo, carece de planos de información y de ordenación, así como de cuadros de superficie y fichas de planeamiento y gestión, al no verse alterados por la misma.

6- CONCLUSIÓN

De acuerdo con el punto 8 del apartado III. Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas, del ANEXO IV. Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas del TRLOTUP, la modificación de los planes debe cumplir:

“8. Modificaciones de planes

8.1 Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes serán las establecidas en el presente apartado 8.

8.2 Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea o ámbito de suelo urbano equivalente al sector en la que esté incluido el ámbito de la modificación.

8.3 Cualquier modificación puntual de plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria, siempre que el planeamiento vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima de parques de red primaria. Cuando el suplemento de parque público exigido no tenga unas dimensiones suficientes para cumplir las condiciones dimensionales exigidas en el apartado III.3.2 de este anexo, se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines."

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. De igual modo, la modificación pretendida no supone un incremento de la capacidad poblacional respecto al planeamiento vigente.

La presente modificación propuesta no altera el uso global de cada una de las zonas de ordenación definidas por las N.N.S.S. de planeamiento de Novelda.

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.

Todo lo cual a los efectos oportunos firmo en Novelda a 18 de enero de 2023.

Oficina de Urbanismo y Planeamiento del Excmo. Ayuntamiento de Novelda

Abel Avendaño Pérez
Arquitecto

Firmado electrónicamente por:
ABEL AVENDAÑO PEREZ
el 30 de enero de 2023