



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

<b>APROBACION</b>	<b>INICIAL:</b>	Pleno de 24 de septiembre de 1992
	<b>FINAL:</b>	<b>COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO:</b> Sesión de fecha 16 de octubre de 1992
<b>PUBLICACION</b>	<b>BOP:</b> 14 de noviembre de 1992	
<b>ENTRADA EN VIGOR</b>	<b>15 días de su publicación:</b>	

## **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO**

### **INDICE**

#### **TÍTULO PRELIMINAR** **DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL**

- Art. 1 Finalidad y ámbito de las Normas Subsidiarias
- Art. 2 Obligatoriedad y vigencia de las Normas Subsidiarias.
- Art. 3 Contenido e interpretación de las Normas Subsidiarias.
- Art. 4 Publicidad e información.

#### **TÍTULO I** **RÉGIMEN URBANÍSTICO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

- ##### **CAPÍTULO 1º**
- ##### **RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**
- Art. 5 Concepto de régimen urbanístico
  - Art. 6 Clasificación del suelo
  - Art. 7 Régimen del Suelo Urbano
  - Art. 8 Régimen del Suelo Urbanizable
  - Art. 9 Régimen del Suelo No Urbanizable

- ##### **CAPÍTULO 2º**
- ##### **EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**
- Art. 10 Entes actuantes
  - Art. 11 Clases de actuaciones urbanísticas
  - Art. 12 Instrumentos de ordenación
  - Art. 13 Instrumentos de gestión
  - Art. 14 Instrumentos de ejecución

#### **TÍTULO II** **ACTUACIONES EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

**CAPÍTULO 1º**  
**FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN**

Art. 15 Edificaciones. usos e instalaciones preexistentes  
Art. 16 Fomento de la edificación y de la conservación.

**CAPÍTULO 2º**  
**INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**

Art. 17 Conceptos generales  
Art. 18 Licencias para actuaciones de acondicionamiento  
Art. 19 Licencias para actuaciones de edificación  
Art. 20 Licencias para actividades e instalaciones  
Art. 21 Caducidad de las licencias  
Art. 22 Infracciones urbanísticas  
Art. 23 Vallas publicitarias

**TÍTULO III**  
**CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**

**CAPÍTULO 1º**  
**CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

Art. 24 Concepto y alcance  
Art. 25 Condiciones de los parámetros generales de Edificabilidad.  
Art. 26 Condiciones espaciales  
Art. 27 Condiciones de seguridad  
Art. 28 Condiciones de salubridad  
Art. 29 Condiciones de dotación

**CAPÍTULO 2º**  
**CONDICIONES GENERALES DE USO**

Art. 30 Concepto y alcances  
Art. 31 Condiciones de los usos residenciales  
Art. 32 Condiciones de los usos terciarios  
Art. 33 Condiciones de los usos industriales  
Art. 34 Condiciones de los usos dotacionales

**TÍTULO IV**  
**CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**

**CAPÍTULO 1º**  
**ORDENACIÓN DEL SUELO**

Art. 35 Clasificación del suelo.

**CAPÍTULO 2º**  
**SUELO URBANO**

Art. 36 Concepto y ámbito de aplicación



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

- Art. 37 Zona Casco Antiguo
- Art. 38 Zona Intensiva Tipo A
- Art. 39 Zona Intensiva Tipo B
- Art. 40 Zona Intensiva. Tipo C
- Art. 41 Zona Extensiva Tipo A
- Art. 42 Zona Extensiva. Tipo B
- Art. 43 Zona de vivienda unifamiliar
- Art. 44 Zona industrial.
- Art. 45 Zonas dotacionales

### **CAPÍTULO 3º**

#### **SUELO URBANIZABLE**

- Art. 46 Concepto y ámbito de aplicación
- Art. 47 Suelo urbanizable en ejecución
- Art. 48 Criterios para la redacción de los planes parciales en los sectores del suelo urbanizables

### **CAPÍTULO 4º**

#### **SUELO NO URBANIZABLE**

- Art. 49 Concepto y ámbito de aplicación
- Art. 50 Suelo No Urbanizable Común
- Art. 51 Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

### **CAPÍTULO 5º**

#### **CATALOGO DE BIENES DE INTERÉS HISTÓRICO-ARTÍSTICO**

- Art. 52 Concepto y ámbito de aplicación
- Art. 53 Obras de edificación autorizadas
- Art. 54 Criterios de protección

### **DISPOSICIONES ADICIONALES Y TRANSITORIA.**

#### **DISPOSICIONES ADICIONALES**

- Primera. Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.
- Segunda. Áreas de reparto
- Tercera . Aprovechamiento medio
- Cuarta. Aprovechamiento tipo
- Quinta. Plazos para la adquisición de las facultades Urbanísticas.
- Sexta. Medidas correctoras y protectoras del Medio Ambiente.
- Séptima. Ampliación del Catálogo de Bienes de Interés Histórico-Artístico.

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

- Única. Período transitorio de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana sobre suelo no urbanizable.



## **TÍTULO PRELIMINAR** **DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL**

### **Art 1 Finalidad y ámbito de las Normas Subsidiarias.**

La finalidad de estas normas es regular las edificaciones, construcciones y actuaciones que, en materia urbanísticas, se realicen dentro del término municipal, al amparo de lo dispuesto en la legislación vigente, en especial, en el Texto refundido de la ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana ( R.D. 1/92 ), los Reglamentos y la Ley de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable (LGV 4/92)

### **Art. 2 Obligatoriedad y vigencia de las Normas Subsidiarias.**

Las Normas regirán y serán obligatorias desde el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, prolongando su vigencia hasta su revisión o modificación, o hasta la entrada en vigor del Plan General de Ordenación del municipio de Novelda.

### **Art. 3 Contenido e interpretación de las Normas Subsidiarias**

1. Las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Novelda constan de los documentos siguientes: Normas Urbanísticas, Planos y Memoria.
2. En caso de discrepancia entre documentos, se entenderá que el orden de prevalencia es el seguido en la enumeración anterior. Si las diferencias se dieran en los planos de ordenación, prevalecerán siempre los de mayor escala sobre los de menor.
3. Para lo no regulado en estas Normas, se estará en lo dispuesto en las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial de Alicante, aprobadas por Orden Ministerial de 26 de Diciembre de 1.977, publicada en el Boletín Oficial del Estado de 6 de febrero de 1.978.
4. La interpretación de las Normas Subsidiarias corresponde primordialmente al Ayuntamiento. Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier administrado, sin perjuicio de la preceptiva publicación en diarios oficiales de los actos interpretativos que por su naturaleza y ámbito así lo requieran.

### **Art. 4º Publicidad e información**

1. Los documentos integrantes de estas Normas Subsidiarias serán públicos, quedando en el Ayuntamiento a disposición de los interesados, que podrán efectuar las consultas



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

pertinentes en los mismos y obtener copia mediante el pago de las tasas a que hubiere lugar.

2. Igualmente, cualquier administrado podrá solicitar, mediante instancia dirigida a la Alcaldía, el que se le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector.

**TÍTULO I**  
**RÉGIMEN URBANÍSTICO y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

**CAPÍTULO 1º RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

**Art. 5 Concepto de régimen urbanístico.**

El régimen urbanístico del suelo consiste en la expresión del contenido y límites de la propiedad del mismo y de las condiciones a cumplir para la materialización de dicho contenido. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento, por remisión legislativa, concretan los derechos y cargas urbanísticas de cada clase de suelo.

**Art. 6 Clasificación del suelo.**

La clasificación del suelo constituye la división básica en orden al régimen urbanístico y gestión del mismo. Consiste en la división del territorio municipal, en base a su relación respecto al desarrollo urbanístico previsto, en los tres tipos siguientes: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable. Los diversos tipos de suelo vienen establecidos en los planos de Clasificación del Suelo de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

**Art. 7 Régimen del Suelo Urbano.**

1. El Suelo Urbano es el así clasificado por estas Normas Subsidiarias de conformidad con lo establecido por la Ley del Suelo, T. R. de 1992, (art. 10) y por el Reglamento de Planeamiento (art. 21), y grafiado en los planos correspondientes.

2. Según el grado de urbanización en que se encuentra el suelo clasificado como urbano, se distinguen:

a) Suelo urbano total o parcialmente urbanizado. Es aquel en el que la parcela cuenta con todos los servicios urbanos o bien los puede alcanzar previa o simultáneamente a las obras de edificación, por lo que se podrán otorgar licencias de nueva edificación, obligando en el segundo caso a cumplir como mínimo con todas las condiciones exigidas a un solar, según queda establecido en el art. 14 de la Ley del Suelo. Las condiciones mínimas de urbanización se concretan en la ejecución de la calzada completa, incluyendo ambos bordillos, la acera correspondiente y las infraestructuras de alcantarillado, agua potable, energía eléctrica y alumbrado público.



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

- b) Suelo urbano carente total o parcialmente de urbanización. Es aquel en el que las parcelas no reúnen las condiciones de solar y difícilmente podrán alcanzarlas cada una individualmente, siendo necesario desarrollar un Proyecto de Urbanización conjunto para una determinada zona. No se otorgarán licencias de nueva edificación hasta que se haya aprobado el Proyecto de Urbanización correspondiente, pudiendo simultánearse la obra de edificación y urbanización, siempre que esta última esté concluida antes de la ocupación de la edificación. Sin embargo, en las zonas industriales podrán autorizarse construcciones destinadas a estos usos, siempre que el propietario asuma las obligaciones de cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos destinados a viales y espacios libres y costee o avale las cargas de urbanización correspondientes.
- c) Suelo urbano incluido en una Unidad de Ejecución. Los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito de una Unidad de Ejecución tendrán la obligación de ceder obligatoriamente y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos que en virtud del planeamiento estén destinados a dotaciones públicas y, en su caso, la de aquellos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración; asimismo costearán la urbanización de la totalidad de la superficie incluida en el ámbito de la referida Unidad de Ejecución. La equitativa distribución de estas cargas, juntamente con los aprovechamientos derivados de la ordenación, se llevará a cabo a través de alguno de los sistemas de actuación previstos en el Capítulo II del Título IV de la Ley del Suelo, T. R. de 1992. En el suelo urbano podrán delimitarse nuevas Unidades de Ejecución mediante el procedimiento regulado en el art. 146 de la Ley del Suelo.

#### **Art. 8º Régimen del Suelo Urbanizable.**

1. El Suelo Urbanizable es aquel que estas Normas Subsidiarias consideran apto para urbanizar, quedando grafiado como tal en los planos correspondientes.
2. El desarrollo del Suelo Urbanizable se realizará por sectores mediante la redacción de los correspondientes Planes Parciales. Las condiciones para este desarrollo son las siguientes:
  - a) En tanto no se aprueben definitivamente los correspondientes Planes Parciales, Proyectos de Reparcelación o Compensación y Proyectos de Urbanización, en el suelo clasificado como Urbanizable no podrá edificarse, salvo usos y obras justificadas de carácter provisional que no hubieran de dificultar la ejecución de los Planes, con informe previo de la Comisión Territorial de Urbanismo y compromiso del propietario, inscrito en el Registro de la Propiedad, de demoler lo construido sin derecho a indemnización, cuando lo acordare el Ayuntamiento.
  - b) Los Planes parciales contendrán las determinaciones establecidas en el Capítulo 5º del Título I del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, observando asimismo las determinaciones específicas contenidas en el Capítulo 3º del Título IV de estas Normas Urbanísticas.

Los límites de cada sector vienen grafiados en el Plano de Clasificación y Calificación Pormenorizada del Suelo de estas Normas Subsidiarias, si bien se admiten cambios de estos límites -excepto cuando éstos sean coincidentes con viarios previstos en la ordenación



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

general- para ajustarse a la realidad topográfica del terreno, para la inclusión o exclusión de parcelas completas -con la conformidad de los propietarios afectados-, etc. , siempre que ello no implique modificaciones mayores del ( más-menos) 5% de la superficie total asignada al sector.

La gestión del planeamiento se acometerá por unidades de ejecución, pudiendo coincidir unidad de ejecución con sector cuando así lo apruebe expresamente el Ayuntamiento. La delimitación de las unidades de ejecución podrá venir fijada en la propia documentación del Plan Parcial; cuando no fuese así o hubiera de modificarse la delimitación establecida, se seguirá para ello el procedimiento indicado en artículo 146.2 de la Ley del Suelo.

c) Los derechos, obligaciones y cargas de los propietarios son los establecidos en el Capítulo I de Título IV de la Ley del Suelo y en el Título III del Reglamento de Gestión Urbanística para el suelo urbanizable programado.

d) El ejercicio del derecho a edificar podrá realizarse obteniendo la oportuna licencia de obras de edificación; para poder otorgarla en este tipo de suelo, deberán concurrir los requisitos siguientes:

- Estar definitivamente aprobados el Plan Parcial y los Proyectos de Compensación o Reparcelación y de Urbanización.
- Estar implantadas las infraestructuras básicas, esto es, la conexión de las redes de abastecimiento de los servicios urbanísticos del sector con las generales de las que hayan de abastecerse.
- Que, por el estado de realización de las obras de urbanización, el Ayuntamiento considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con los servicios necesarios para tener la condición de solar. En todo caso, el promotor constituirá aval suficiente ante el Ayuntamiento para garantizar la terminación a su costa de tales obras de urbanización.
- Que el peticionario de licencia se comprometa en la solicitud de la misma a no utilizar la construcción hasta que no esté concluida la obra de urbanización, constando tal cláusula como condición de licencia y en las transmisiones de propiedad o uso que pudiera sufrir todo o parte del edificio.

#### **Art. 9 Régimen del Suelo No Urbanizable.**

1. El Suelo No Urbanizable lo constituye el resto de los terrenos del Término Municipal no incluidos en ninguno de los dos tipos de suelo citados anteriormente (Urbano y Urbanizable), por estimarse que su destino es el de ser excluidos o preservados del proceso urbanizador de carácter urbano, en razón de sus características naturales y de las previsiones objetivas de crecimiento urbanístico del Municipio.



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

2. Atendiendo a las características naturales del suelo, uso y función, que determinan básicamente la regulación que del mismo se realiza en estas Normas Subsidiarias, el Suelo No Urbanizable se divide en las categorías siguientes:

a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Lo constituyen aquellos suelos que por diversas razones (paisajísticas, previsión de infraestructuras, necesidad de drenaje o simplemente de protección medio ambiental) determinan la necesidad de su protección. En esta categoría se incluyen las protecciones: paisajística y forestal, de vías de comunicación y de ríos y barrancos.

b) Suelo No Urbanizable Común. Lo constituye el resto del Suelo No urbanizable, soporte natural de las actividades agropecuarias. En esta categoría se diferencian los suelos rústicos y agrícolas.

3. El régimen general de uso y actividades para el Suelo No Urbanizable, sin perjuicio del régimen concreto para cada tipo de suelo que se expresa en el Capítulo 4º del Título IV de estas Normas Urbanísticas, tendrá las limitaciones generales siguientes:

a) En principio, y salvo las excepciones establecidas expresamente en estas Normas Urbanísticas, deberán destinarse a actividades agrícolas, ganaderas, forestales y extractivas. Las construcciones que se realicen deberán estar vinculadas a estas actividades.

b) En las edificaciones o instalaciones existentes en esta clase de suelo con anterioridad a la aprobación inicial de las presentes Normas Subsidiarias se admitirán los usos complementarios y compatibles establecidos en los artículos 50 y 51 de estas Normas Urbanísticas, previa obtención de la licencia municipal correspondiente, siempre que se den las circunstancias siguientes:

- La no procedencia de adoptar respecto a ellas cualesquiera medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.

- En el caso de ampliaciones, la no superación por la superficie a construir de la mitad de la que se encuentre ya construida, salvo cuando la suma de ambas no rebase los mil metros cuadrados, límite éste hasta el que será posible en todo caso la ampliación.

c) Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

d) Las edificaciones que se construyan, en ningún caso podrán dar lugar o la formación de un núcleo de población, entendiendo por tal todo asentamiento urbano que genere objetivamente necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como abastecimiento de aguas y su red de distribución, saneamiento, alumbrado público, acceso viario o encintado de aceras, que son características de las áreas urbanas. Los parámetros que determinan la formación de un núcleo de población son los mínimos exigidos en los artículos 50 y 51 respecto al tamaño de la parcela y retranqueos de la edificación respecto a los linderos.



## **CAPÍTULO 2º EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**

### **Art. 10 Entes actuantes.**

1. La ejecución y desarrollo de las Normas Subsidiarias corresponde en primer lugar el Ayuntamiento, a través de sus órganos de gobierno ordinarios o de órganos especiales de gestión u otras fórmulas gestoras, mancomunadas o consorciadas, admitidos en la legislación vigente.
2. Las Administraciones Central, Autonómica y Provincial dentro de respectivas esferas de atribuciones y obligaciones, desarrollarán y ejecutarán las infraestructuras, servicios y equipamientos que sean de su competencia, en coordinación con el Ayuntamiento.
3. Los particulares, individualmente o agrupados en Entidades Urbanísticas Colaboradoras, participarán en el desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias en los términos y modalidades establecidos en el mismo y admitidos por la legislación vigente.

### **Art. 11 Clases de actuaciones urbanísticas.**

1. En función del grado de desarrollo que supongan respecto a las Normas Subsidiarias, las actuaciones urbanísticas pueden ser de ordenación, de gestión y de ejecución, reflejándose cada una de ellas en los correspondientes instrumentos.
2. Las actuaciones de ordenación tienen por finalidad la determinación o detalle de la ordenación de ámbitos territoriales o sistemas sectoriales, el desarrollo de operaciones urbanísticas, la determinación de medidas de protección o mejora, así como otras medidas urbanísticas no calificadas como de gestión o de ejecución.
3. Las actuaciones de gestión tienen por objeto garantizar la culminación de la ordenación determinada, así como establecer el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.
4. Las actuaciones de ejecución tienden a materializar las previsiones de la ordenación respectiva, mediante la realización de obras de adecuación del suelo o de construcción, demolición o acondicionamiento de edificios e instalaciones.

### **Art. 12 Instrumentos de Ordenación.**

1. Constituyen la expresión documental de las actuaciones de ordenación referidas en el artículo 11.2 de las presentes Normas Urbanísticas. Regulan, en desarrollo de las Normas Subsidiarias, la ordenación de ámbitos determinados de Suelo Urbano o Urbanizable, pudiendo asimismo perseguir otras finalidades específicas como protección o mejora de las condiciones urbanísticas o ambientales de ciertos ámbitos, sea cual fuere su clasificación de suelo respectiva.



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

2. Los instrumentos de actuación comprenden las siguientes clases:

- a) **Planes Parciales.** Desarrollan de forma integral y pormenorizada la ordenación urbanística de los sectores clasificados como Suelo Urbanizable. Los Planes Parciales contendrán las determinaciones y documentación establecidas en los artículos 45 a 65 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y observarán las prescripciones particulares establecidas en el Capítulo 3º del Título IV de las presentes Normas Urbanísticas. En todo caso, garantizarán la adecuada inserción en el entorno de la ordenación que desarrollem, solucionando los problemas de borde con áreas colindantes.
- b) **Planes Especiales.** Son instrumentos de planeamiento para el desarrollo específico de las Normas Subsidiarias, desde un punto de vista parcial o sectorial, y con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos. Sus finalidades concretas pueden ser la ordenación de ámbitos de Suelo Urbano para su reforma interior, descongestión o saneamiento y la previsión de medidas de protección para ámbitos diversos, sean o no Suelo Urbano. Las determinaciones y documentación de los Planes Especiales variarán atendiendo a cuál sea su finalidad Específica, observando lo dispuesto al respecto en los artículos 77 a 85 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

El Plan Especial de Reforma Interior (P. E. R. I. ) será también el instrumento adecuado para acometer las pequeñas operaciones urbanísticos que supongan alteraciones en el Suelo Urbano ordenado directamente por las Normas Subsidiarias no incluibles en el alcance de los Estudios de Detalle ni de las modificaciones de las Normas Subsidiarias. Aunque no se prevé la redacción de ningún Plan Especial en desarrollo de estas Normas, pueden redactarse con las finalidades y requisitos establecidos en los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

- c) **Estudios de Detalle.** Constituyen un instrumento de ordenación complementario, en base a su incapacidad para calificar suelo y la escasa entidad de las ordenaciones que puede acometer. Su objetivo consiste en la aplicación y concreción de las determinaciones de las Normas Subsidiarias o de los P. E. R.

I. en Suelo Urbano, y de los Planes Parciales en Suelo Urbanizable.

Los Estudios de Detalle podrán formularse para las finalidades y con la documentación establecidas en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento. Además, se exigirán las siguientes condiciones:

- Que la actuación afecte a la totalidad de una manzana. Si la manzana no fuese de un solo propietario, se deberá notificar expresamente a todos los propietarios de la manzana la exposición pública del Estudio de Detalle.
- El número de plantas máximo será el correspondiente a la mayor altura permitida en la manzana, sin que en ninguna de las fachadas se pueda sobrepasar en más de una planta la altura máxima permitida en ella.



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

- La alineación podrá quedar retranqueada de la alineación oficial de la calle en todo o en parte de la longitud de la misma, tratándose esos espacios como zonas ajardinadas o zonas anejas al espacio público, sin que en ningún caso pueda dar origen a medianerías vistas. En el caso de que el retranqueo sea sólo en parte, produciéndose patios abiertos a fachada, deberá cumplir las condiciones generales establecidas para los patios exteriores (art. 26.4. b de estas Normas Urbanísticas).

d) Otros elementos complementarios de ordenación. Su característica fundamental consiste en la no capacidad de calificar suelo, siendo su finalidad la regulación de aspectos concretos y parciales, por lo que suelen tener una menor complejidad documental, al estar integrados ordinariamente por componentes normativos o componentes gráficos, pero no por la conjunción de ambos. Pueden ser de los siguientes tipos:

- Normas especiales de protección. Para ámbitos de interés, sean o no urbanos.
- Catálogos. Conteniendo relaciones de bienes o elementos de interés que deban ser conservados.

3. Los instrumentos de ordenación podrán ajustar los límites señalados en el planeamiento que desarrollen cuando tales ajustes tengan por finalidad el mejor engarce del ámbito objeto del planeamiento con las ordenaciones lindantes, así como conseguir una adecuada adaptación de la ordenación de la ordenación proyectada a las condiciones topográficas, naturales y parcelarias que se den en cada caso. Estas precisiones de límites no tendrán el carácter de modificación de las Normas Subsidiarias si la modificación de superficie del ámbito respectivo no es superior a 1/20 del mismo y no se disminuyen las superficies de las dotaciones incluidas en el ámbito objeto del instrumento en cuestión, en caso de que éstas sean predeterminadas en estas Normas Subsidiarias.

### **Art. 13 Instrumentos de gestión**

1. Constituyen la expresión documental de las actuaciones de gestión referidas en el artículo 11.3 de las presentes Normas Urbanísticas, y van relacionados con los sistemas de actuación (compensación, cooperación y expropiación).

2. Los instrumentos de gestión comprenden las siguientes clases:

a) Proyectos de Delimitación de Unidades de Ejecución.

Precisan el ámbito que ha de ser objeto de aplicación de alguno de los sistemas de actuación. Sus determinaciones, documentación y tramitación serán las establecidas en los Capítulos I y II del Título IV de la Ley del Suelo y en los artículos 36 a 38 del Reglamento de Gestión Urbanística si se trata de actuaciones por los sistemas de compensación o cooperación, y en el artículo 199 de dicho Reglamento si se tratara de actuaciones por el sistema de expropiación.

b) Proyecto de Compensación. Constituye la propuesta técnica de distribución de beneficios y cargas propia del sistema de compensación. Sus determinaciones, documentación y tramitación serán las establecidas en los artículos 172 a 174 del Reglamento de Gestión Urbanística.



c) Proyecto de Reparcelación. Constituye la propuesta técnica de distribución de beneficios y cargas del sistema de cooperación. Sus determinaciones, documentación y tramitación serán las establecidas en los artículos 85 a 112, 115 y 116 del Reglamento de Gestión Urbanística.

d) Proyecto de Expropiación. Consiste en la descripción y propuesta inicial de valoración, en su caso, de los bienes afectados por una expropiación urbanística. Cuando se trate de la ejecución de un Plan por el sistema de expropiación, se seguirá el procedimiento de tasación conjunta, cuyas determinaciones, documentación y tramitación vienen reguladas en los artículos 202 a 210 del Reglamento de Gestión Urbanística. Cuando se trate de expropiación de algún elemento aislado integrante de los sistemas generales o locales, se estará a lo dispuesto en el artículo 197 del referido Reglamento.

e) Proyecto de Normalización de Fincas. Consiste en una operación de regularización de la configuración física de fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento, cuando no se requiera la distribución de beneficios y cargas al no existir necesidad de cesiones de suelo. Las determinaciones, documentación y tramitación de estos proyectos serán las establecidas en los artículos 117 a 121 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### **Art. 14 Instrumentos de ejecución**

1. Constituyen la expresión documental de las actuaciones de ejecución referidas en el artículo 11.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Los instrumentos de ejecución se denominan genéricamente "proyectos técnicos", y comprenden las siguientes modalidades:

a) Proyectos de Urbanización. Son los que tienen por objeto la definición técnica de las obras a realizar para el acondicionamiento de suelo destinado por el planeamiento a viales o espacios libres, contemplando la instalación en los mismos de los servicios de infraestructura necesarios, tales como pavimentado, encintado de aceras, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

Cuando la entidad de estos proyectos sea menor que la descrita, bien porque el ámbito a urbanizar sea inferior a una Unidad de Ejecución, bien porque las obras a realizar no consistan en la implantación de todos los servicios de urbanización descritos en el párrafo anterior, el proyecto en cuestión se denominará de Obras Ordinarias de Urbanización.

Las determinaciones y documentación de los Proyectos de Urbanización y de los de Obras Ordinarias de Urbanización en forma adecuada a sus correspondientes objetivos, serán las establecidas en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Gestión Urbanística.

b) Proyectos de Edificación. Son los documentos técnicos que definen las características generales de la edificación o de la intervención en ella, precisando su localización y la definición de las obras a realizar, con el grado de detalle suficiente para que puedan ser directamente ejecutadas mediante la correcta aplicación de sus determinaciones.

Según las obras de edificación que se pretendan realizar, éstas pueden ser:



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

- Obras de nueva edificación. Comprenden las obras de nueva planta y las ampliaciones en edificaciones existentes que supongan aumento de volumen o edificabilidad.
- Obras de nueva planta de pequeña entidad. Comprenden obras de nueva planta de superficie menor de 20 m<sup>2</sup> situadas en suelo no urbanizable.
- Obras de restauración y consolidación. Comprenden las obras en edificaciones existentes que pretendan la restitución del edificio a su estado original, pudiendo incluir sustituciones estructurales, adecuaciones funcionales del edificio, así como las obras necesarias para asegurar la estabilidad del edificio o elementos dañados del mismo.
- Obras de acondicionamiento y mantenimiento. Comprenden las obras cuya finalidad es la mejora de las condiciones de habitabilidad (instalaciones y/o redistribución interior) y la conservación de las condiciones del edificio (salubridad y/u ornato) sin alterar sus condiciones morfológicas ni estructurales.
- Obras de demolición. Comprenden las obras cuya finalidad es la desaparición total o parcial del edificio. La documentación que deben contener los proyectos de edificación estará en función del objetivo que se pretenda y de los requisitos que pudieran serles de aplicación por la normativa vigente. En cualquier caso, el contenido mínimo será:
  - Memoria descriptiva y justificativa de las obras a realizar, demostrando su aptitud y cumplimiento de la normativa vigente.
  - Planos de situación y de las obras previstas con el contenido y detalle necesario para la correcta interpretación y comprensión de lo proyectado.
  - Presupuesto de las obras a realizar, convenientemente desglosado y actualizado.
  - Programa de ejecución temporal.

c) Proyectos de actividades e instalaciones, Son los documentos técnicos que definen las obras de acondicionamiento de las edificaciones o locales que es necesario realizar para el ejercicio de actividades diferentes del uso residencial, especialmente aquellos que vayan a ser destinados a la utilización por el público en general. En estos proyectos se hará especial referencia a las instalaciones y a los elementos técnicos susceptibles de producir efectos ambientales como emisiones o emanaciones.

Las actividades se dividen en inocuas o calificadas, según las definiciones respectivas contenidas en el Nomenclátor de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas del Decreto 54/1.990 del Consell de la Generalitat Valenciana.

La documentación que deben contener estos proyectos será similar a la expresada en el punto anterior (memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto), haciendo hincapié en los requisitos específicos determinados por la naturaleza de la actividad o instalación de que se trate, así como a la normativa sectorial que le pudiera ser de aplicación.

También se observará a este respecto lo establecido en las Leyes de la Generalidad Valenciana de Impacto Ambiental (2/1989) y de Actividades Calificadas (3/1.989) y



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, aprobado por Decreto de 30 de noviembre de 1.961.

d) Otros proyectos de ejecución. Son los proyectos correspondientes a otras tantas actuaciones heterogéneas de diversa índole que normalmente requieren licencia municipal, tales como parcelaciones, movimiento de tierras, vallados, pequeñas obras, etc.

## **TÍTULO II ACTUACIONES EN LA EDIFICACIÓN y USO DEL SUELO**

### **CAPÍTULO 1º FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN**

#### **Art. 15 Edificaciones, usos e instalaciones preexistentes.**

1. A los efectos previsto en el artículo 137 de la Ley del Suelo, T. R. de 1992, se consideran edificios o instalaciones fuera de ordenación aquellos -o la parte de los mismos que por su estructura y composición fuese separable- que ocupen espacios previstos en el planeamiento como viario o espacio libre público, salvo en los casos en que la afección consista en un chaflán, en que no se considerará el edificio en cuestión como fuera de ordenación.

2. Transitoriamente, se consideran también fuera de ordenación los edificios o instalaciones que se emplacen en ámbitos para los que los presentes Normas Subsidiarias prevean la redacción de un Plan Parcial, en tanto no se apruebe definitivamente el referido instrumento de ordenación; una vez que ello suceda, será dicho instrumento el que asigne la calificación de fuera de ordenación, en función de los criterios establecidos en este artículo.

3. Se consideran como usos fuera de ordenación los que se sitúen en lugares para los que el planeamiento de aplicación prevea la implantación de usos dotacionales y resulten incompatibles con los mismos, así como los que sobrepasen los límites máximos tolerados de impacto ambiental especificados en estas Normas Urbanísticas, en tanto no se subsanen dichas deficiencias.

4. Los edificios, instalaciones y usos existentes antes de la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias que no sean incubiles en los supuestos anteriores no se considerarán fuera de ordenación, aunque no se ajusten a los parámetros reguladores de las condiciones de volumen o a los requisitos de compatibilidad de usos establecidos en las presentes Normas Urbanísticas.

5. Los edificios incluidos en el Catálogo de Conjuntos, Edificios y Elementos de Interés Histórico-Artísticos no se consideran fuera de ordenación.

6. La consideración como fuera de ordenación implica la denegación de licencias de obras de edificación, salvo: las obras de acondicionamiento y mantenimiento, siempre que no



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

estuviera prevista la expropiación o demolición del inmueble, o la erradicación del uso correspondiente; y las obras cuyo objeto fuese la eliminación de las causas determinantes de la calificación de fuera de ordenación.

**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/cm<sup>2</sup> en cualquier punto.

**CAPÍTULO 2º INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN y USO DEL SUELO**

**Art. 17 Conceptos generales.**



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

1. El control municipal sobre las actuaciones de ejecución de los planes y proyectos urbanísticos se ejercerá mediante las licencias, la inspección urbanística y las órdenes de ejecución o suspensión.
2. Las licencias constituyen el acto administrativo que expresa la adecuación de determinadas actuaciones, plasmadas en proyectos técnicos o en la documentación requerida al efecto, a la normativa urbanística vigente.

A los efectos de su regulación en las presentes Normas Urbanísticas, las licencias se dividen en tres grandes grupos: licencias para actuaciones de acondicionamiento del suelo, licencias de edificación y licencias de actividades e instalaciones.

Estarán sujetos a licencia, además de los actos expresamente señalados en las presentes Normas Urbanísticas, los relacionados en el art. Iº del Reglamento de Disciplina Urbanística, tanto si se realizan por: personas o entidades públicas o privadas. Cuando se trate de actuaciones municipales, se requerirá autorización o aprobación de las mismas por el mismo órgano que tenga competencia para otorgar licencia a la clase de actividad correspondiente. Salvo que en las presentes Normas se disponga expresamente otra cosa, el órgano competente para el otorgamiento de licencias será la Comisión Municipal de Gobierno.

3. La inspección urbanística es la actividad de comprobación de la ejecución material de las actividades y de su adecuación al proyecto técnico respectivo, a las condiciones impuestas o, en general, a la normativa en vigor. Esta labor se realizará por medios municipales, sin perjuicio de otras competencias legalmente establecidas, y constituirá, en su caso, el soporte informativo necesario para la adopción de medidas coercitivas tendentes a la defensa de la legalidad urbanística.
4. Las órdenes de ejecución o suspensión son actos administrativos que pretenden el estricto cumplimiento de la legalidad urbanística, bien provocando la activación de obligaciones de hacer, bien sancionando o interrumpiendo las actuaciones que contravengan la normativa urbanística en vigor.

#### **Art. 18 Licencias para actuaciones de acondicionamiento del Suelo.**

1. Las obras de urbanización incluidas en proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias tramitados reglamentariamente se entienden autorizadas con la aprobación definitiva de los mismos, sin que requieran licencia expresa.
2. Las parcelaciones urbanísticas son las divisiones de fincas en lotes menores. Cuando una parcelación dé como resultado la formación simultánea de dos o más nuevas fincas, requerirá licencia municipal, para lo cual se presentará proyecto donde se haga constar de forma correlacionada técnica y jurídicamente las situaciones actuales y resultantes de tales fincas.

No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas que den como resultado parcelas no edificables según las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas.



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

3. Las demás actividades de acondicionamiento del suelo que requieren licencia municipal son los movimientos de tierras (desmontes, explanación, excavación y terraplenado) cuando no vengan incluidos en un Proyecto de Urbanización u Obra Ordinaria aprobado reglamentariamente; la tala de arbolado cuando éste se encuentre en Suelo Urbano, en Suelo Urbanizable o en Suelo No Urbanizable de Especial Protección; La instalación de vallas y carteles.

Se requerirán proyecto técnico y dirección facultativa, salvo que vengan incluidos en un proyecto de obras reglamentariamente aprobado, para los movimientos de tierras que se realicen sobre parcelas de extensión a 1 Ha, los que alcancen un volumen superior a 1 Hm<sup>3</sup> o los que requieran explosivos.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo, requerirán, requerirán Estudio de Impacto Ambiental y la correspondiente declaración favorable las actuaciones relacionadas en la Ley 2/1989 de Impacto Ambiental de la Comunidad Valenciana y en su Reglamento de 15 de octubre de 1990.

5. Las licencias para actuaciones de acondicionamiento de suelo se otorgarán por Decreto del Alcalde.

#### **Art. 19 Licencias para actuaciones de edificación.**

1. Las obras de nueva edificación, de restauración y consolidación y de demolición, requerirán la obtención de licencia de obra mayor, que se ajustará al siguiente procedimiento:

A)- La solicitud de licencia se hará mediante instancia dirigida al Alcalde, acompañada de dos ejemplares del proyecto correspondiente, firmado por facultativo autorizado y visado por el Colegio Profesional respectivo. Cuando el proyecto debe ser conocido por otros organismos en razón de la índole de su contenido, se acompañarán ejemplares adicionales del mismo.

La documentación mínima será la establecida en el art. 14. b de las presentes Normas Urbanísticas, así como la complementaria que fuese de aplicación por la normativa vigente.

B)- El Alcalde recabará los informes que sean preceptivos en cada caso y la Comisión de Gobierno resolverá la solicitud presentada dentro del plazo de dos meses desde su presentación –si estuviera completa, y desde la subsanación de los reparos correspondientes, en su caso–. Toda resolución denegatoria deberá ser motivada, así como las posibles condiciones que se impongan en la licencia, con la expresión de los preceptos de la normativa en vigor que se entiendan de aplicación.

C)- La licencia municipal se entregará al peticionario acompañada de un ejemplar del proyecto debidamente diligenciado en cada uno de sus documentos, y previo abono de las exacciones municipales correspondientes. Dicho ejemplar deberá estar siempre en la obra, mientras dure ésta, a disposición de los inspectores autorizados por el Ayuntamiento.

Cuando se trate de obras de nueva planta, la licencia podrá otorgarse con el proyecto básico, pero será preceptiva la presentación del proyecto de ejecución con carácter previo al comienzo de las obras.



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

2. Las obras de nueva planta de pequeña entidad, las de acondicionamiento y mantenimiento, requerirán la obtención de licencia de obra menor, que se ajustará al siguiente procedimiento:

A)- Se presentará una solicitud al respecto, suscrita por el promotor y por el profesional que vaya a responsabilizarse de su ejecución, con indicación de forma precisa del emplazamiento, la clase y características de las obras a realizar y el presupuesto estimado de las mismas.

B)- El Alcalde, previos los informes oportunos, resolverá por Decreto la solicitud dentro del plazo de un mes desde su presentación -si la documentación presentada fuese completa y suficiente, y desde la subsanación de los reparos correspondientes, en su caso-.

3. En el Suelo No Urbanizable, las obras de nueva edificación, que no sean obras de nueva planta de pequeña entidad, previamente a la obtención de la preceptiva licencia municipal, deberán tramitarse con procedimientos distintos, según se trate de: obras, instalaciones y servicios públicos; usos, actividades y aprovechamientos sujetos a autorización; usos y aprovechamientos en suelos de especial protección; y actividades sujetas a previa declaración de interés comunitario, según se indica en el art. 50.4 de los presentes Normas Urbanísticas y con arreglo a lo dispuesto en la Ley 4/1992, de la Generalitat Valenciana, sobre el suelo no urbanizable.

4. Al término de cualquier obra mayor y antes de ponerla en uso, deberá solicitarse del Ayuntamiento licencia de primera ocupación, que se concederá por la Comisión Municipal de Gobierno, previa inspección técnica y comprobación de que la obra se ajusta al proyecto aprobado y de que se han cumplido las condiciones impuestas en la licencia de edificación.

#### **Art. 20 Licencias para actividades e instalaciones.**

1. Las actividades que requieren estas licencias son las que tienen por objeto el acondicionamiento de las edificaciones para destinarlas a usos distintos al de vivienda, precisen o no la instalación de elementos técnicos.

2. La solicitud de licencia se hará mediante instancia dirigida al Alcalde, acompañada de 2 ejemplares del proyecto correspondiente, firmado por facultativo autorizado y visado por el Colegio Profesional respectivo. Cuando el proyecto deba ser conocido por otros organismos en razón de la índole de su contenido, se acompañarán ejemplares adicionales del mismo. La documentación mínima será la establecida en el artículo 14.c de las presentes Normas Urbanísticas, así como la complementaria que le fuese de aplicación por la normativa vigente.

3. Para la obtención de licencia de actividades e instalaciones, se observará lo dispuesto en la Ley 3/1989 de Actividades Calificadas de la Comunidad Valenciana, así como los requisitos establecidos en la normativa específica que pueda ser de aplicación en razón de las características de la actividad.



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

4. La obtención de la licencia para actividades o instalaciones será requisito previo o simultáneo para el otorgamiento de licencia de obras.

No podrán otorgarse licencias provisionales de usos, actividades o instalaciones, salvo en el supuesto contemplado en el art. 136 de la Ley del Suelo.

5. Sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo, requerirán Estudio de Impacto Ambiental y la correspondiente declaración favorable, las actuaciones relacionadas en la Ley 2/1.989 de Impacto Ambiental de la Comunidad Valenciana y en su Reglamento de 15 de octubre de 1990.

6. Las licencias para actividades e instalaciones se otorgarán por Decreto del Alcalde.

**Art. 21 Caducidad de las licencias.**

1. Las licencias caducarán al año de su otorgamiento, si durante dicho plazo no se hubieran comenzado las obras o actividades objeto de las mismas y se hubieran desarrollado de forma ininterrumpida al menos durante el período de un mes. También caducarán si, una vez comenzadas, estuvieran paralizadas por causas imputables al promotor durante un plazo de 6 meses.

2. La caducidad de las licencias deberá ser declarada por la Comisión Municipal de Gobierno y notificada al promotor, constructor y técnico director de las obras. La nueva petición de licencia, que en su caso se formule, se atendrá a la normativa urbanística vigente en el momento de esta nueva solicitud y devengará íntegramente las exacciones municipales correspondientes.

**Art. 22 Infracciones urbanísticas.**

1. Los actos de edificación y uso del suelo susceptibles de licencia que se realicen sin ésta o sin ajustarse a las determinaciones de la misma, serán suspendidos inmediatamente por el Alcalde.

2. Durante los 2 meses siguientes a la orden de paralización, el promotor habrá de solicitar la legalización pretendida. De no solicitarla, o si la obra no fuera legalizable, el Ayuntamiento ordenará la demolición o, en su caso, el cese definitivo de la actividad. Si esta orden municipal no fuese cumplida por el promotor de la actuación, será ejecutada subsidiariamente por medios municipales y a costa de aquél. El plazo máximo para iniciar por parte del Ayuntamiento estas actuaciones de ejecución será el de 4 años desde la total terminación de la obra.

3. Paralelamente a las actuaciones municipales señaladas en los dos apartados anteriores, y sin perjuicio de las mismas, el Alcalde ordenará incoar expediente de infracción urbanística, que alcanzará al promotor, al profesional director y al constructor de las obras. Dicho expediente se tramitará y sancionará, en su caso, de acuerdo con lo dispuesto en el Título II del Reglamento de Disciplina Urbanística.



### **Art. 23 Vallas Publicitarias.**

1. La publicidad exterior que se lleva a cabo mediante la fijación de carteles a elementos o instalaciones estables (vallas publicitarias, carteleras, paneles o similares) se regulará por las determinaciones del presente artículo, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica que, en cada caso, les sea de aplicación.
2. En el medio rural -Suelo No Urbanizable y Suelo Urbanizable- se prohíbe la publicidad exterior. En las márgenes de las carreteras, entendiendo a estos efectos por márgenes las zonas de dominio público, servidumbre y afección definidas en la Ley de Carreteras, se permiten los siguientes carteles informativos:
  - a) Los rótulos indicativos de la denominación del establecimiento situado en la propia parcela y de los servicios y funciones que realice.
  - b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrolle o vayan a desarrollarse en un terreno colindante con la carretera, o de servicios útiles a los usuarios de la carretera, a una distancia no mayor de 1.000 m del emplazamiento de dichos servicios. Estos carteles se colocarán en los linderos de los parcelas, dentro de la zona de servidumbre de la carretera.
3. En el Suelo Urbano y en la modalidad a que se refiere el presente artículo, únicamente podrá realizarse publicidad exterior:
  - a) En los cerramientos provisionales de solares y/o en el interior de éstos, sin que sobrepase la alineación exterior de modo alguno.
  - b) En espacios libres de parcela, cuyo uso característico fuese comercial, terciario o industrial.
  - c) En edificios en construcción mientras dure ésta.
  - d) En medianerías provisionales no consolidadas, siempre que no ocupe más de un 50% de su superficie y se lleve a cabo simultáneamente el tratamiento de la totalidad del lienzo. El Ayuntamiento podrá denegar su autorización por falta de estética o armonía en el conjunto urbano o, en su caso, dar las instrucciones que tenga por conveniente.
  - e) El Ayuntamiento podrá colocar vallas publicitarias de actividades municipales en espacios públicos.
4. Se prohíbe expresamente la colocación de vallas publicitarias en fachadas, medianerías consolidadas, coronación de edificios, cerramientos de parcelas edificadas, espacios afectos a dominio público y en el ámbito del Casco Antiguo.
5. La autorización municipal para la colocación de estas vallas publicitarias se otorgará por un año, con la condición de limpieza y desmontaje de la instalación a cargo del solicitante, que será el responsable de su seguridad. Transcurrido dicho año, caducará la licencia sin necesidad de pronunciamiento expreso municipal, debiendo solicitar una nueva autorización



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

para su renovación. La autorización, además de por el transcurso del tiempo, caducará cuando se otorgue licencia de edificación, en el caso de solares, o cuando se incumplan las condiciones de mantenimiento, limpieza o aquellas otras que hubiese impuesto el Ayuntamiento.

6. A los efectos del presente artículo, se consideran autores de la instalación de las vallas publicitarias y demás elementos a la empresa publicitaria y al propietario del terreno o edificio, cuando media su consentimiento.

### **TÍTULO III CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN y USO DEL SUELO**

#### **CAPÍTULO 12: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

##### **Art. 24 concepto y alcance**

1. Las determinaciones del presente Capítulo regulan las exigencias mínimas que deben reunir las edificaciones, tanto en su conjunto como en los diversos elementos que las integran, de forma que puedan satisfacer adecuadamente las necesidades del individuo y de la sociedad.
2. Estas determinaciones tienen un carácter general y serán de aplicación en las obras de nueva planta y en las obras que se realicen en edificaciones existentes, por ampliación, reforma o adecuación de sus condiciones de habitabilidad a las mínimas exigibles.
3. Las condiciones generales de la edificación, según los aspectos que regulen, se dividen en: condiciones de los parámetros generales de edificabilidad, condiciones espaciales, condiciones de seguridad, condiciones de salubridad y condiciones de las dotaciones.
4. Las condiciones espaciales, de seguridad, de salubridad y de las dotaciones corresponden, básicamente, a las establecidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, aunque se haya ampliado la aplicación de alguno de los parámetros en ella establecidos a otros usos distintos al de la vivienda. Cualquier modificación de estas Normas se entenderá modificado lo aquí establecido en igual cuantía, sin que ello suponga modificación de estas Normas Urbanísticas, excepto en aquellos parámetros de dimensiones mínimas de patios, en los que no se admiten valores inferiores a los aquí establecidos, superiores a los fijados en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas.

##### **Art. 25 Condiciones de los Parámetros generales de edificabilidad**



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

1. Son aquellas que se refieren a los aspectos de ubicación e integración de la edificación en su entorno, tanto rural como fundamentalmente urbano, a fin de conseguir una adecuada imagen ambiental.

2. Parcela es la unidad territorial susceptible de un uso pormenorizado y de titularidad común. Para poder albergar en ellas la edificación deberán cumplir las condiciones derivadas del Régimen Urbanístico del suelo, establecidas en el Título I, Capítulo 1º y las condiciones de uso y parámetros mínimos de las Condiciones particulares de la edificación y uso del suelo determinadas en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

3. Las alineaciones oficiales exteriores o de fachada son las señaladas en el Plano de Alineaciones y establecen el límite que separa los suelos destinados a viales y espacios libres públicos de las parcelas edificables. La longitud de los chaflanes señalados en el Plano de Alineaciones será de 3'00 m.

Las alineaciones interiores o de parcela delimitan el área de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación de la que sólo puede ser destinada a espacio libre de parcela, pudiendo venir referida a la planta baja o a todas las plantas de piso. Los retranqueos son las condiciones de separación de la edificación respecto a la alineación oficial, linderos u otras edificaciones próximas.

4. La ocupación de la parcela es el parámetro que determina la superficie de la misma que puede ser edificada respecto a la total. Se entiende como superficie ocupada la proyección de los planos de fachada sobre el plano horizontal.

5. La edificabilidad es el parámetro configurador del aprovechamiento urbanístico que determina la cuantía de la edificación que corresponde a un ámbito territorial o a una parcela edificable.

6. La altura máxima de la edificación fija los parámetros que deben ser cumplidos por toda edificación. Pueden venir expresados por el número máximo de plantas, que comprende la planta baja más las plantas de piso, y por la altura de cornisa, que es la distancia vertical, expresada en metros, entre la cota de la rasante oficial y la correspondiente o la cara inferior del forjado de la última planta, o bien de ambas formas.

El número máximo de plantas para cada una de las distintas zonas viene definido en el Título IV, Condiciones particulares de la edificación y uso del suelo, de las presentes Normas Urbanísticas, pudiendo venir expresado bien gráficamente, en el Plano de Altura Máxima de la Edificación, o bien mediante cuantificación numérica del número de plantas.

La altura máxima de cornisa, en relación al número de plantas, es la siguiente:

Para 2 plantas, una altura de cornisa de 7'00 m

Para 3 plantas, una altura de cornisa de 10' 25 m

Para 4 plantas, una altura de cornisa de 13'50 m

Para 5 plantas, una altura de cornisa de 16'50 m

La altura de cornisa se medirá en el punto medio de la fachada o fachadas. Cuando la rasante tenga una fuerte pendiente, se fraccionará la edificación en varios cuerpos, de forma que en cualquier punto de la fachada no existan diferencias superiores a 1'50 m de la fijada como altura máxima de cornisa.



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

El número máximo de plantas fijadas gráficamente en el plano Altura Máxima de la Edificación corresponde a las plantas máximas autorizadas en el tramo de la calle correspondiente. El fondo a que debe aplicarse la altura máxima será el correspondiente a la parcela, excepto cuando se trate de una parcela que dé a calles opuestas, en cuyo caso el fondo de la edificación de mayor altura no podrá sobrepasar la mitad del fondo de la parcela. Cuando se trate de parcelas en esquina a dos calles de distintas alturas máximas, la edificación de la calle de mayor altura podrá continuarse por la de menor altura hasta 3'00 m antes de la medianera, en uno longitud no superior a vez y media el ancho de la calle donde se permite menor número de plantas y como máximo 18' 00 m.

Por encima de la altura máxima autorizada se permiten:

Elementos de seguridad y ornamentales (cubiertas inclinadas, antepechos, etc.), elementos de circulaciones verticales (cajas de escalera y ascensores), instalaciones técnicas de la edificación (depósitos, cuartos de maquinaria, chimeneas, antenas, etc.) e incluso trasteros vinculados a las viviendas, siempre que éstos estén integrados al diseño de la cubierta y no sobrepasen una superficie de 5 m<sup>2</sup> por vivienda.

Los vertientes de la cubierta de la edificación no podrán sobrepasar una pendiente máxima del 40%, medida a partir de la cara superior exterior del último forjado.

Las construcciones o instalaciones permitidas, siempre que sea posible, y los trasteros, en cualquier caso, no podrán sobresalir de un plano inclinado a 45º a partir de la línea de cornisa.

7. Las entreplantas o altillos en planta baja se autorizan siempre que su uso esté vinculado al de la planta baja y su acceso se realice exclusivamente desde ella, de manera que, a todos los efectos, forme parte de la misma.

La superficie útil de la entreplanta no podrá exceder del 50% de la superficie útil del local de la planta baja al que esté vinculada. La ocupación en fachada no podrá exceder del 30% de la longitud de la misma.

Las alturas libres mínimas serán de 2'50 m para la planta baja y de 2'20 m para la entreplanta o altillo.

8. Elementos salientes son los que sobresalen del paramento de fachada hacia el exterior, estando dispuestos en voladizo sobre ella.

Como norma general, sin perjuicio de lo establecido en las condiciones particulares de estas Normas Urbanísticas o lo que puedan establecer otros instrumentos de planeamiento, se permiten los vuelos de elementos edificatorios sobre el viario o espacio libre público en las condiciones que se indican más adelante.

Cuando la edificación esté retranqueada, se tomará la alineación interior como elemento de referencia para la aplicación de las reglas acerca de los elementos salientes, considerándose 1a separación entre los planos de fachada como el ancho de la calle.

Cuando la edificación sea aislada, los elementos salientes que se dispongan sobre los espacios libres de parcela podrán hacerlo libremente. En el caso de existencia de condiciones de retranqueo o separación entre bloques, deberán considerarse estas distancias como ancho de la calle, e fin de determinar la profundidad del vuelo.

Según las características de los elementos salientes, cabe distinguir las siguientes clases:

a) Elementos constructivos propios de la edificación. Como normas generales, estos elementos guardarán una altura libre mínima respecto a la acera o rasante de 4'00 m y se



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

dispondrán de forma que queden dentro del plano de 45º respecto el plano de fachada, a partir del eje de las medianerías laterales, sin que en ningún caso pueda ser menor este separación de los linderos de 0' 60 m. excepto cornisas, aleros, molduras o similares.

Las limitaciones establecidas respecto a los vuelos máximos son las siguientes:

-Las construcciones avanzadas de cuerpos cerrados y miradores tendrán un vuelo máximo del 5% del ancho de la calle, sin sobrepasar en ningún caso 1'00 m. de profundidad ni una longitud superior al 50% de la longitud de la fachada.

-Las terrazas tendrán, igualmente, un vuelo máximo del 5% del ancho de la calle, sin sobrepasar 1' 00 m de saliente, no estando limitada su longitud.

-Los balcones tendrán un vuelo máximo del 5% del ancho de la calle, sin exceder de 60 cm. .

-Las cornisas y aleros podrán tener vuelos de hasta 30 cm. más que el resto de los vuelos máximos autorizados a lo largo de toda la longitud de la fachada.

-El resto de elementos ornamentales (molduras, impostas, etc. ), tendrán un vuelo máximo de 15 cm.

En edificios que den a más de una calle, el vuelo máximo de los elementos salientes será el correspondiente a cada una de las calles a las que diera, y en edificios situados en plazas, se tomará como vuelo máximo en las fachadas recayentes a éstas el 10% del ancho de la calle de mayor anchura de las que accedan a ella, sin sobrepasar en ningún caso 1'00 m de profundidad, con la limitación de longitudes establecidas en el párrafo anterior para cada tipo de elemento saliente.

A nivel de planta baja no está permitido sobrepasar la alineación oficial exterior o de fachada con cuerpos avanzados, peldaños, escaparates, molduras, aparatos de aire acondicionado o cualquier otro elemento que perturbe la circulación del peatón por la acera o pueda causarle molestias.

b) Los elementos superpuestos a las edificaciones son las marquesinas, portadas, toldos, muestras y banderines. Como normas generales, estos elementos guardarán una altura libre mínima respecto a la acera o rasante de 2' 50 m. excepto los toldos, en cuyo caso ésta puede ser de 2'20 m. , y se dispondrán de forma que queden dentro del plano de 45º respecto al plano de fachada, a partir del eje de las medianerías laterales, sin que en ningún caso pueda ser menor esta separación de los linderos de 0'45 m.

Las limitaciones establecidas respecto a los vuelos máximos son las siguientes:

Las marquesinas, portadas y toldos no podrán sobrepasar de un vuelo igual al ancho de la acera menos 30 cm para aceras menores de 2'00 m y disminuido en 60 cm. para las superiores a 2'00 m de ancho; las muestras tendrán un vuelo máximo de 15 cm. y los banderines tendrán un vuelo máximo del 10% del ancho de la calle sin sobrepasar en ningún caso 1'20 m de profundidad ni el ancho de la acera menos 30 cm.

Todos estos elementos superpuestos a las edificaciones guardarán en su composición armonía con la fachada, debiendo realizarse con materiales que tengan unas mínimas condiciones de dignidad y seguridad.



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

c) Elementos técnicos de instalaciones o canalizaciones. No podrán sobresalir más de 30 cm. sobre el paramento de fachada, salvo que se encuentren dentro de terrazas o marquesinas en planta baja. La altura mínima respecto a lo acera o rasante será de 2'20 m. Todos estos elementos deberán integrarse en la composición de la fachada en las necesarias condiciones de ornato y seguridad.

9. Las medianerías visibles desde la vía pública se mantendrán en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y ornato, debiendo tener un color de la misma tonalidad que el predominante en la fachada.

Cuando como consecuencia de obras de nueva edificación resultasen medianerías que por aplicación de las Normas Urbanísticas quedaran vistas, éstas deberán ser tratadas en su composición y materiales de manera semejante a las fachadas de la edificación.

## **Art. 26 Condiciones espaciales**

1. Son aquellas que se refieren a los aspectos dimensionales de los elementos comunes de la edificación, garantizando los mínimos necesarios para cumplir adecuadamente su función.

2. El acceso a toda edificación se realizará desde vía pública o espacio público. Este acceso puede ser directo, cuando la puerta de acceso de la edificación recae a la vía pública o espacio público, o indirecto, cuando entre dichos espacios públicos y la puerta de acceso de la edificación el recorrido se realice a través de espacio libre de parcela.

No se podrá acceder a un edificio exclusivamente a través de otro; tal acceso habría de ser complementario a otro u otros que reunieran las características señaladas en el párrafo anterior.

Todo local tendrá resuelto su acceso desde el exterior en condiciones adecuadas para el uso a que se destine. Cuando el acceso a los locales se realice desde elementos comunes del edificio en que se ubique, estos elementos comunes, que deberán estar dimensionados con arreglo a su función, tendrán su acceso directo o indirecto a la vía pública o espacio libre público.

En los elementos comunes de circulación del edificio no se permitirá el ejercicio de ningún tipo de actividad ni uso privativo; no podrán abrirse a ellos mostradores, ventanillas ni instalaciones similares de los locales contiguos.

Los accesos a los garajes de varios edificios podrán mancomunarse, de manera que se acceda a uno o más de estos garajes a través de otros, siempre que el garaje global resultante cumpliera las condiciones exigidas al efecto para dicho uso.

3. Las circulaciones horizontales y verticales, en espacios comunes de edificios de más de un local o vivienda y para edificios de nueva planta contarán con las dimensiones libres siguientes:

a) Criterio de diseño. Se tendrá en consideración que a través de cualquier espacio común del edificio pueda circular horizontalmente un prisma de 2'00 x 0'60 x 0' 60 m.

b) Puerta de acceso. Tendrá un ancho mínimo de 0'90 m. y una altura mínima de 2'05 m.



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

c) Zaguán. Podrá inscribirse un círculo de 1' 50 m. de diámetro hasta el arranque de escalera y ascensores, en su caso.

d) Pasillos. Tendrán un ancho mínimo de 1'20 m. y una altura libre de 2' 40 m. como mínimo.

e) Escalera. Los tramos de escalera deberán cumplir las siguientes condiciones:

-Ancho mínimo de tramo: 1 m.

-Huella mínima: 0'27 m.

-Tabica máxima: 0' 19 m.

El número máximo de tabicas por tramo será de 16.

Deberá cumplirse que la suma de la huella más el doble de la tabica sea superior o 0'59 m. e inferior a 0'68 m. La altura libre mínima será de 2'20 m, medida desde 1a arista exterior del escalón hasta 1a cara inferior del tramo inmediatamente superior.

En escaleras curvas o compensadas, se cumplirá, que a 0'40 m. de cualquier barandilla, la huella de los peldaños será mayor o igual a 0'25 m., cumpliéndose este ancho en una longitud de peldaño de al menos 0'70 m.

En el caso de mesetas que sirvan de acceso a viviendas o locales, el ancho mínimo será de 1'20 m. y la distancia mínima entre la arista del último peldaño y el hueco de las puertas a las que sirva será de 0'25 m.

En edificios de una sola vivienda o local, las anteriores dimensiones podrán ser incrementadas o disminuidas en un 20%, según se trate de una condición máxima o mínima respectivamente.

f) Ascensor. Será obligatoria su existencia si la altura entre el nivel de la acera, medido en el eje del portal y el nivel del pavimento de la última planta de acceso a local o vivienda fuera superior a 12 m., o el número de plantas o alturas construidas fuera superior a cuatro, cualquiera que fuese su uso.

g) Rampas. Su ancho será, como mínimo, el del elemento de circulación correspondiente y no inferior a 1'00 m. Su pendiente máxima no excederá del 8%, salvo cuando se trate de rampas auxiliares y adosadas a las escaleras, en cuyo caso el ancho mínimo será de 0'60 m. y la pendiente máxima teórica la de aquella.

h) Supresión de barreras arquitectónicas. En edificios de viviendas colectivas, los espacios de circulación

interior y acceso cumplirán las dimensiones y diseño contenidas en la Orden Ministerial del MOPU de 3 de abril de 1.980 (B.O. E. de 18 de abril) y Orden de la C. O. P. U. T. de la Comunidad Valenciana de 28 de junio de 1.989 (D.O.G.V. de 17 de julio).

4. Los patios del edificio pueden considerarse interiores o exteriores, según estén contenidos dentro del volumen del edificio o estén situados en la fachada del mismo. Todos los patios, tanto interiores como exteriores, si no son de uso privado, serán accesibles desde espacios comunes para su mantenimiento y limpieza.

Todo patio debe cumplir las dimensiones siguientes:



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

a) Patios interiores. Los patios interiores, en función de la heterogeneidad de usos a los que sirven, contarán con unas dimensiones mínimas para garantizar la menor interferencia de usos, dentro de los límites de las exigencias de salubridad. Se establecen cuatro tipos de patios:

-Tipo 1. Estos patios podrán servir simultáneamente a cualquier tipo de habitación o espacio común, incluido el estar. En el caso de servir al estar, los paramentos de estos patios deberán tener tratamiento de fachada en su diseño y construcción, y serán utilizables como espacio comunitario.

-Tipo 2. Estos patios podrán servir simultáneamente a cualquier tipo de habitación o espacio común, excepto al estar.

-Tipo 3. Estos patios podrán servir a las mismas habitaciones que los del tipo 2, no permitiéndose que a ellos recaigan simultáneamente cocinas y dormitorios.

-Tipo 4. estos patios podrán servir únicamente a baños, aseos, lavaderos y a espacios comunes del edificio.

Las dimensiones que definen estos patios, así como las habitaciones a los que pueden servir, se reflejan en

el cuadro adjunto. El diámetro mínimo de la circunferencia inscribible es variable, según sea vivienda plurifamiliar o unifamiliar. En los patios de tipo I, cuando el ancho del solar sea inferior al diámetro obtenido por aplicación del cuadro adjunto, se tomará como ancho del patio el del solar y como profundidad del patio, el diámetro de la circunferencia obtenido.

En edificios de una o dos viviendas por planta, situados en solares de reducidas dimensiones en comparación con su altura edificable, los patios quedarán exentos del cumplimiento de las dimensiones mínimas especificadas en el cuadro adjunto, si existe una imposibilidad material de realizar una distribución racional en planta de las viviendas, debido a la desproporción existente entre la superficie mínima del patio exigible, según esta normativa, y la superficie del solar. En cualquier caso, el diámetro mínimo de la circunferencia inscribible no será menor de 0'25 H ni de 3'00 m.

Dimensiones mínimas de los patios según tipos

Tipo De Patio	E	D	K	C	B ( baño ) L ( lav. ) Y Espacios Comunes.	Diámetro mínimo de la Circunf. Inscríbible En metros.	
	Est	dor	Coc	Com	Y	Según Altura H De patio	Valor mínimo En viv./ local Pluri./uni.
1	SIRVE						
2	SIRV						
	E					0'60 H	6'00 / 4'00
						0'30 H	3'00 / 2'00



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

3	NO	Uno u Otro	SIRV E	0'25 H	3'00 / 2'00
4		NO	SIRVE	0'20 H	3'00 / 2'00

b) Patios exteriores. Se consideran como tales aquellos cuya profundidad respecto a la línea de fachada sea superior a 1'50 m. La dimensión de la embocadura será igual o mayor que 0'60 la altura del patio y nunca inferior 6' 00 m. La profundidad no será mayor de la altura de la edificación ni de vez y media la embocadura.

c) Altura del patio. Es la separación existente, medida en sentido vertical, entre el plano del pavimento de la planta inferior de vivienda con iluminación por el patio, y 1a línea de coronación definida por la edificación de mayor altura contenido en el perímetro del patio excluidas las edificaciones medianeras colindantes. Como condición general, no se admiten otras construcciones que superen los 45º a partir del plano horizontal que contiene la línea de coronación.

En el caso de patios no adosados a edificios medianeros de mayor altura, no computarán a efectos de definir la línea de coronación la caja de escalera, el cuarto de ascensor o ambos, si están situados en el mismo lado del patio. Los restantes lados cumplirán la condición general.

5. Los huecos de servicio que contengan instalaciones comunes o conjunto de acometidas individuales, deberán ser registrables desde espacios comunes y permitirán realizar adecuadamente las operaciones de mantenimiento y reparación. Las instalaciones en su interior estarán separadas entre si, Conforme a la normativa específica.

6. Los aparcamientos privados o públicos que se proyecten observarán las reglas siguientes:

a) Obligatoriedad. Todo edificio de nueva planta que se construya deberá prever una dotación de plazas de aparcamientos en razón de una plaza por cada vivienda, local Comercial o por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida destinada a otros usos terciarios. Cuando tales aparcamientos se dispongan en sótanos el número total de plazas podrá reducirse hasta un 20% si su aplicación integral hubiera de dar lugar a la construcción de una planta de sótano más.

La obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento podrá ser eximida o condicionada por el Ayuntamiento cuando se dé alguna de las circunstancias siguientes:

- Cuando se trate de obras de nueva edificación que tengan su acceso a través de vías cuyas

Características físicas o funcionales desaconsejen la previsión de aparcamientos.



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

- Cuando la parcela tuviera una superficie inferior a 250 m<sup>2</sup> o no fuese posible inscribir un círculo de 15 m de diámetro.
- En zonas de edificación en manzana cerrada cuando el número de plazas resultante fuese inferior a 5.
- Cuando haya imposibilidad de realizar sótanos por afectar a infraestructuras generales que no puedan ser desviadas o por otras causas muy justificadas.

b) Localización. Las plazas de aparcamiento podrán estar ubicadas en planta baja o sótanos en edificios

destinados a vivienda o usos terciarios situados en zonas de edificación en manzana cerrada; en edificaciones subterráneas, edificaciones construidas a tal fin o en espacios libres de parcela y en edificio exclusivo.

El acceso del aparcamiento vendrá señalado expresamente en el proyecto de obras de edificación correspondiente o, en caso contrario, deberá ser objeto de autorización municipal expresa. Los vados podrán ser condicionados, modificados o denegados por el Ayuntamiento en base a condicionamientos de tráfico, respeto al arbolado existente o falta de utilidad respecto al bien público.

c) Diseño. Se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

-Zaguán: será independiente funcionalmente del acceso de vehículos.

-Acceso de peatones: en aparcamientos se dispondrá de un acceso peatonal independiente de la rampa de acceso de vehículos. Cuando este acceso se realice por rampa o escalera, estas cumplirán lo especificado en el apartado 3 de este artículo referente a circulaciones horizontales y verticales del edificio.

-Huecos de acceso: La anchura mínima de huecos de acceso y mesetas cumplirá con las siguientes limitaciones:

- \* En calles de anchura igual o superior a 12 m, será de 3'00 m
- \* En calles de anchura inferior a 12 m, será de 4'00 m.

En aparcamientos con capacidad superior a 100 plazas el hueco de acceso será de 6'00 m, o bien tendrá dos huecos independientes con la anchura definida anteriormente en función del ancho de calle. Todos los aparcamientos dispondrán de una meseta con anchura igual al hueco mínimo y con un fondo mínimo de 5'00 metros, sin incluir en esta superficie la de uso público, y con pendiente menor del 5%. Si la puerta del aparcamiento se sitúa en el plano de fachada o en la meseta, tendrá el ancho mínimo de éstas.

Si la puerta del aparcamiento se sitúa en contacto con la rampa, tendrá el ancho mínimo de ésta.

-Rampa: cumplirá con las siguientes limitaciones:

- \* Recta: pendiente no mayor del 16%.
- \* Curva: pendiente no mayor del 12%.



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

\* Radio de giro mínimo en el eje: 6 m.

\* Ancho de rampa mínimo: 3'00 m. .

Las rampas que sirvan a más de 100 plazas tendrán un ancho mínimo de 6 m. con dos sentidos de circulación diferenciados o existirán dos rampas independientes con un ancho de 3 m. cada una.

-Distribución interior: cumplirá las siguientes limitaciones:

\* Altura libre: 2' 20 m.

\* Número máximo de plazas: no mayor que la superficie útil total en m<sup>2</sup> (incluyendo aceras, pasillos maniobra, etc. ) dividida por 20 m<sup>2</sup>.

\* Dimensión mínima por plaza: 2'20 x 4'50 m. de anchura y longitud, libres de soportes estructurales.

\* Ancho de calle mínimo: 3'00 m.

\* Radio de giro mínimo en el eje: 4'50 m.

\* Sólo se tendrá que hacer maniobra para estacionar el vehículo, dejando para ello un espacio libre en el frente de la plaza de al menos 4'50 m x 2'20 m.

-Garajes en viviendas unifamiliares: en viviendas unifamiliares se cumplirán las condiciones de diseño

anteriores con las siguientes modificaciones:

\* Meseta: Superficie mínima 2' 70 x 2'50 m. Pendiente máxima del 6%.

\* Hueco de acceso mínimo: 2' 70 m.

\* Superficie mínima de garaje: 14 m<sup>2</sup>.

\* Dimensiones mínimos: 2'55 x 4'80 m (anchura y longitud).

-Iluminación: en aparcamientos, la iluminación artificial se efectuará exclusivamente mediante lámparas eléctricas conforme al REBT.

-Ventilación: La evacuación de gases del interior del aparcamiento se efectuará siguiendo alguno de los siguientes sistemas:

\* Ventilación natural: ésta se producirá a través de huecos abiertos al exterior o a patios interiores de uso exclusivo a los que no recaigan huecos de otros locales o viviendas.

La superficie mínima de ventilación será de un metro cuadrado de hueco por cada 200 metros cuadrados de superficie de aparcamiento, y los huecos se situarán de forma que se produzca ventilación cruzada.

En el caso de ventilar a fachada o a patios de manzana, los huecos de ventilación estarán separados suficientemente de cualquier hueco de viviendas u otros locales, para evitar interferencias entre ellos.

\* Ventilación mecánica: realizada por medios mecánicos garantizando la renovación del aire viciado del interior con un caudal mínimo de 250 m<sup>3</sup>/hora por plaza de aparcamiento.

Los conductos de extracción serán exclusivos del aparcamiento, no pudiendo conectarse a ellos otro tipo de locales o viviendas. En aparcamientos con capacidad superior a 100 plazas deberán existir simultáneamente los dos sistemas de ventilación, natural y mecánica, descritos anteriormente.

- Protección contra el fuego: Los aparcamientos cumplirán las condiciones de protección contra incendios de la NBE-CPI.



### **Articulo 27 condiciones de Seguridad**

1. Son aquellas que protegen el espacio habitable de peligros derivados de causas naturales y humanas, de riesgos derivados de las instalaciones, etc.
2. La seguridad contra la caída deberá ser tenida en cuenta en el diseño de antepechos y barandillas para lo cual se deberán observar los condicionamientos siguientes:
  - a) Los huecos de ventanas, cuya altura de pavimento sea inferior a 0'90 m, estarán protegidos por vidrio armado o de seguridad, paneles o barandillas, hasta la altura de 0' 90 m desde el pavimento, y resistirán un empuje horizontal de 100 Kg/ml. aplicado en su parte superior.
  - b) En elementos comunes de edificio, balcones, terrazas, espacios con desniveles bruscos de altura superior a 0'70 m, escaleras, rampas, etc. , estarán protegidos por barandillas o antepechos con las siguientes características:
    - Altura mínima de 0'90 m en el interior del edificio (escaleras, rampas, etc. ) y de 1'00 m en el exterior del edificio (balcones, terrazas, etc. ).
    - Resistir un empuje horizontal de 100 Kg/ml.
    - Su diseño no permitirá el paso entre sus huecos de una esfera de diámetro mayor de 0'12 m, ni será escalable.
3. Para la seguridad contra el fuego, el edificio cumplirá las condiciones de protección contra incendios conforme a lo especificado en la NBE-CPI.
4. Para la seguridad contra el rayo, los edificios dispondrán de pararrayos, en las condiciones determinadas por la normativa vigente y según los criterios de diseño y cálculo de la NTE-IPP.
5. Para la seguridad contra riesgos de las instalaciones del edificio, éstas contarán con las suficientes medidas de seguridad en cuanto a su ubicación, disposición, accesibilidad, comportamiento, etc. , reflejadas en sus normas específicas y en las normas básicas de la edificación.

### **Art. 28 Condiciones de salubridad**

1. Son aquellas que hacen el espacio habitable adecuado sensorialmente a la vida humana, con unos mínimos de confort.
2. La iluminación de las piezas habitables y de las escaleras será siempre natural y artificial, salvo aquellas piezas destinadas a actividades que deban resolver su iluminación exclusivamente por medios artificiales.



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

a) La iluminación de una pieza por medios naturales se entiende resuelta cuando posee huecos recayentes al exterior, cerrados con material translúcido, dotados o no de carpintería, en la proporción que se determine en cada caso.

b) La iluminación natural de la escalera de edificios de más de un local deberá contar con un mínimo de 1 m<sup>2</sup> por planta y en todas las plantas excepto la baja. Esta no se producirá a través de balcones o terrazas de uso privado. La iluminación cenital será admisible hasta cuatro plantas, debiendo quedar un hueco central libre en toda la altura de la escalera, en el que se pueda inscribir un círculo de 1'10 m de diámetro, y tendrá una superficie translúcida superior a 2/3 de la superficie en planta de la escalera.

c) La iluminación artificial deberá realizarse mediante energía eléctrica, de forma que para una pieza habitable quede garantizada una iluminación de 50 lux, en un plano horizontal a 1 m de altura sobre el pavimento, y para las zonas comunes de edificio un nivel mínimo de iluminación de 40 lux.

3. La ventilación de las piezas habitables y de las escaleras se garantizarán de forma natural. Se exceptúan aquellas que, por las características específicas del uso a que se destinan, requieran ser cerradas, en las que la ventilación podrá resolverse exclusivamente por medios mecánicos.

a) La ventilación de una pieza de forma natural se entiende resuelta cuando dispone de huecos, dotados de carpintería que posibilita su apertura y control, recayentes al exterior en proporción de 1 m<sup>2</sup> de hueco practicable por cada 20 m<sup>2</sup> de superficie.

b) La ventilación de la escalera de un edificio es natural o directa cuando tiene sus huecos de iluminación practicables, al menos, en la sexta parte de la superficie mínima de iluminación definida anteriormente, no produciéndose a través de balcones o terrazas de uso privado.

En caso de iluminación cenital, deberá existir una ventilación perimetral en el encuentro del acristalamiento con la caja de escalera.

c) La renovación forzada garantizará, en locales de baja demanda de ventilación, un mínimo de 0'5 renovaciones por hora y, en locales de alta demanda de ventilación, un caudal continuo de 10 litros por segundo. Cuando en una pieza se desarrollen combustiones que originen gases, se dispondrán conductos de evacuación de las mismas de forma independiente de los conductos de ventilación y con la capacidad adecuada para cada caso.

d) Como soluciones alternativas a los conductos de ventilación se admiten las siguientes:

- Los baños y aseos podrán ventilar mediante patinillos de dimensiones mínimos 1'20 x 0'80 m, que serán registrables para su limpieza y mantenimiento y que servirán a un máximo de ocho plantas.

- La ventilación mecánica por conductos verticales independientes hasta cubierta, para cada baño o aseo de cada vivienda, con los requisitos de la normativa exigencial.



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

4. Las condiciones de aislamiento acústico y térmico serán las establecidas en las NBE-CA y NBE-CT respectivamente y demás disposiciones de obligada observancia.

#### **Art. 29 Condiciones de dotación**

1. Son aquellas que regulan las exigencias que deben reunir las dotaciones y servicios de la edificación para posibilitar y favorecer la función o actividad que en ella se desarrolla.

Como norma general, toda edificación deberá reunir los servicios mínimos siguientes: abastecimiento y distribución interior de agua potable, abastecimiento y distribución interior de energía eléctrica e instalación de evacuación de aguas residuales. Excepcionalmente se podrá autorizar otra dotación alternativa o eximir de alguna de ellas cuando resulte manifiestamente innecesaria para la actividad que se desarrolle en la edificación.

Cuando concurran determinadas circunstancias, establecidas en esta Normativa o en disposiciones de obligado cumplimiento, serán exigibles, además, alguno o todos los servicios siguientes: evacuaciones de aguas pluviales, humos y gases e instalaciones de canalizaciones de telefonía, interfonía y televisión.

2. El abastecimiento de agua se realizará mediante conexión a la red de suministro público, estando esta conexión provista de llave de corte para su aislamiento de la red. En caso de suministro propio, se garantizará un aforo mínimo de 100 litros por persona y día y se asegurará la potabilidad del agua mediante análisis. Para evitar una posible contaminación, el pozo estará situado, si hubiera desnivel, en cota superior al pozo de aguas residuales y, en cualquier caso, a más de 50 m de distancia del mismo.

El caudal y la presión de la red interior serán suficientes para conseguir el suministro mínimo, según las "Normas básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua", en circunstancias normales y en el punto más desfavorable. En su defecto, deberá instalarse un sistema que garantice el caudal y la presión en los puntos de consumo.

La independencia de fluido quedará asegurada, impidiéndose la mezcla con aguas residuales o de origen distinto al previsto.

Quedará asegurada asimismo la independencia del usuario, de manera que pueda acceder a la red general sin servidumbre, pudiendo seccionar su instalación y permitiendo la instalación de un contador individual.

El trazado de la instalación será preferentemente por zonas de uso común o de fácil acceso desde éstas, para facilitar su mantenimiento.

3. El suministro de energía eléctrica se realizará mediante conexión a la red pública, conforme a la reglamentación específica. En caso de instalación autónoma, por no existir red pública, se garantizará el suministro necesario para las dotaciones de alumbrado, equipos y sistemas especificados en los apartados de estas Normas referentes a los distintos usos.

La independencia de la instalación eléctrica se garantizará mediante seccionamiento general de la red y seccionamiento parcial de circuitos en aparcamientos, zonas comunes, locales, viviendas, etc. Estará asegurada la independencia del suministro de energía eléctrica de cada usuario, de manera que tenga acceso directo a la centralización común, pueda conectar un contador individual y pueda seccionar su instalación.

El trazado de la instalación eléctrica será preferentemente por zonas de uso común o de fácil acceso, siendo independientes las derivaciones individuales.



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

Todos los edificios contarán con instalación general de puesta a tierra de las instalaciones y masas metálicas, según el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

4. La evacuación de aguas residuales se realizará mediante conexión a la red general de alcantarillado, estando esta conexión provista de pozo registrable. En ausencia de red de alcantarillado, la evacuación se efectuará mediante un sistema de depuración y vertido según la NTE-ISD.

La independencia de la instalación se asegurará mediante: cierre hidráulico a la salida de los aparatos en el interior de los locales, ventilación de las bajantes con el exterior, arquetas accesibles a pie de bajante o, en su defecto, si la red es colgada, se dispondrá de registros en los puntos de encuentro entre bajante y red horizontal, y por último, mediante pozo general, preferentemente sifónico, en la conexión a la red de alcantarillado.

El trazado de la instalación será preferentemente por zonas de uso común o de fácil acceso, especialmente las arquetas de colectores horizontales. El cuarto de contadores dispondrá de sumidero sifónico.

5. La evacuación de aguas pluviales recogidas en las cubiertas de las edificaciones se realizará mediante canalizaciones a través de bajantes con vertido a vía pública o a la red general de alcantarillado, siendo facultad del Ayuntamiento la imposición de este tipo de vertido. Si el vertido lo fuese a vía pública, la conducción se dispondrá bajo la acera hasta el bordillo; si lo fuese al alcantarillado, dispondrá de sifón.

Podrá autorizarse también el vertido libre al terreno en la propia parcela si la ocupación de la misma por la edificación, incluida la subterránea, no excediera del 60%.

6. La evacuación de humos y gases procedentes de combustiones u otros procesos físicos o químicos se realizará a través de chimenea o conducto, quedando prohibido realizar salida libre de humos, aunque pudiera tener un carácter provisional, por fachada, patios comunes, balcones y ventanas.

Los conductos de ventilación y chimeneas sobrepasarán el nivel de cubierta en, al menos, 1' 10 m, si no hubiera obstrucciones en un radio de 8 m; en caso contrario, deberá incrementarse esta altura en función de la altura de la obstrucción y su distancia al conducto, conforme a la Norma NTE-ISV.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que fueren precisas cuando se constate que una salida de humos y/o gases cause perjuicio al vecindario o al medio ambiente.

7. La instalación de telefonía será obligatoria en todo edificio que disponga de más de un local, debiendo estar comunicado cada local con el exterior.

La instalación de interfonía será obligatoria en los edificios de más de una vivienda, debiendo estar comunicada cada una de éstas con el acceso exterior al edificio.

La instalación de antenas colectivas de TV será obligatoria en edificios de más de una vivienda y en aquellos destinados a otros usos que hagan previsible la instalación de televisores.

Las canalizaciones de todas estas instalaciones discurrirán por zonas de uso común o de fácil acceso desde éstas.



## **CAPÍTULO 2º: CONDICIONES GENERALES DE USO**

### **Art. 30 Concepto y alcances**

1. Las determinaciones del presente Capítulo regulan las exigencias mínimas que deben reunir las edificaciones en función del uso al que van a ser destinadas, de forma que puedan satisfacer adecuadamente las necesidades del individuo y de la sociedad.
2. Estas determinaciones tienen un carácter general y serán de aplicación a las obras de nueva planta y en las obras que se realicen en edificaciones existentes por ampliación, reforma, cambio de uso o adecuación de sus condiciones de habitabilidad a las mínimas exigidas.
3. Las condiciones generales de uso, según el destino que se vaya a dar a la edificación, se dividen en: condiciones de los usos residenciales, condiciones de los usos terciarios, condiciones de los usos industriales y condiciones de los usos dotacionales.

### **Art. 31 Condiciones de los usos residenciales**

1. Los usos residenciales comprenden las actividades propias del alojamiento permanente de personas. Las condiciones establecidas en este artículo serán de aplicación tanto a las viviendas de nueva planta como a las viviendas existentes, concretadas en este caso a las obras de ampliación, reformas de rehabilitación o restauración y a las obras cuya finalidad sea adecuar sus condiciones de habitabilidad a las mínimas exigibles por la normativa vigente al respecto.
2. La vivienda puede ser unifamiliar o colectiva. Se entiende por vivienda unifamiliar aquella edificación de uso exclusivo para una sola vivienda, ya sea aislada o agrupada horizontalmente con otras, que tiene su acceso directamente desde la vía pública o a través de espacios libres de la propia parcela. La vivienda colectiva es aquella edificación que posee más de una vivienda sobre la misma parcela, teniendo su acceso, normalmente, a través de elementos comunes de circulación.
3. Se consideran usos complementarios de la vivienda a los despachos profesionales o talleres artesanales cuyo titular forma parte de las personas o grupo familiar que residen en la vivienda, siempre que la superficie destinada a estos usos sea menor que la destinada a vivienda.
4. Las condiciones que deben reunir la vivienda, el edificio y su emplazamiento, tanto para las viviendas de nueva planta como para las existentes, serán las establecidas en el Decreto 85/1.989 del Consell de la Generalitat Valenciana para las "Normas de Habitabilidad y Diseño de las Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana".

### **Art. 32 Condiciones de los usos terciarios**



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 la 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 admite 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 mas de un 30% de la superficie total.



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

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

### **Art. 33 Condiciones de los usos industriales**

1. Los usos industriales comprenden las operaciones y actividades de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

Los usos industriales, en función de la actividad que realizan, pueden ser:

a) Producción industrial: cuando la actividad principal consiste en la obtención y/o transformación de productos mediante procesos industriales. Puede llevar aparejadas otras actividades complementarias como reparación, almacenaje y distribución de productos.

b) Producción artesanal: cuando la actividad de obtención y/o transformación de productos se realiza mediante procesos no industriales.

c) Talleres de reparación: cuando la actividad consiste en la reparación o restauración de objetos, maquinas y equipos.

d) Almacenaje y comercio mayorista: cuando la actividad principal consiste en la guarda y depósito de bienes y productos, así como la venta y distribución a otras entidades mercantiles. Puede llevar aparejadas otras actividades complementarias como reparación de equipos.

2. Las actividades industriales podrán ubicarse, en las zonas donde se admite dicho uso, en planta baja o en edificio exclusivo pero no en plantas sótanos, salvo almacenajes, y éstos, siempre que estén ligados a otros locales en los que se desarrolle la actividad industrial principal.

En las zonas cuyo uso característico sea el residencial pero en las que se admite como uso compatible el

industrial, este uso estará siempre condicionado a aquellas actividades que no sean contraproducentes con el uso característico, ya sea por producir incomodidades en la población o alteraciones en la estructura o infraestructura urbana en la que se asiente. En cualquier caso, el nivel sonoro máximo será inferior a 35 decibelios.

En las zonas industriales se permite la agrupación industrial, entendiéndose como tales cuando en una parcela o edificación se integran varios locales de diferente titularidad dedicados a usos industriales, organizados de forma que poseen accesos y otras dotaciones comunes para todos ellos.

En suelos urbanos o urbanizables no podrán instalarse otras actividades industriales que las autorizadas por el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, bien por tratarse de actividades inocuas o bien porque dispongan de medidas correctoras precisas.

3. Las actividades industriales dimensionarán sus locales de acuerdo con las ordenanzas laborales respectivas.

La altura mínima libre será de 3'00 m. Las zonas dedicadas a actividades administrativas tendrán una altura libre mínima de 2' 50 m.



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

La dotación de servicios sanitarios será, como mínimo, de un lavabo, retrete y ducha por cada 20 puestos de trabajo o fracción. En agrupaciones industriales estas dotaciones podrán resolverse individualmente para cada una de las actividades o mancomunadamente; en este último caso la dotación mínima será por cada 10 puestos de trabajo o fracción.

4. Las actividades de producción industrial y almacenaje cuya superficie construida sea superior a 200 m<sup>2</sup> y los talleres de reparación de automóviles mayores de 100 m<sup>2</sup> construidos, deberán disponer de una plaza de aparcamiento por cada 200 y 100 m<sup>2</sup> construidos, respectivamente.

5. Las actividades de producción industrial y almacenaje deberán realizar las operaciones de carga y descarga en el interior del establecimiento. A tal fin deberán disponer de las plazas necesarias para realizar estas operaciones, que, como mínimo, será de una plaza de dimensiones suficientes para un vehículo industrial.

6. Las actividades industriales cumplirán las exigencias mínimas respecto a iluminación, ventilación, emisiones aéreas de sustancias contaminantes, ruidos y olores de acuerdo a la legislación vigente.

Las aguas residuales procedentes de actividades industriales se decantarán, en primera instancia, en la propia industria y, si hubiera vertido de sustancias contaminantes, deberán poseer las medidas correctoras precisas, antes de acometer al alcantarillado municipal.

Los residuos sólidos procedentes de la actividad industrial no admisibles por el Servicio Municipal correspondiente, deberán ser almacenados transitoriamente, recogidos, trasladados y depositados o destruidos por cuenta del titular de la actividad, a fin de garantizar unas adecuadas condiciones medioambientales.

#### **Art. 34 Condiciones de los usos dotacionales**

1. Los usos dotacionales son aquellos cuya función es proveer al ciudadano de las instalaciones y edificaciones que atiendan a su educación, salud, cultura, relación, ocio y bienestar, así como proporcionar los servicios propios de la vida urbana. Su titularidad puede ser pública o privada.

Como usos complementarios de los dotacionales se admiten los que, en conjunción con ellos, supongan mejora de las prestaciones de los mismos. El uso residencial sólo se admite en el caso de vivienda de personal de vigilancia de la dotación o instalación, y de residencia comunitaria de los agentes de servicio en una instalación, de los miembros de una orden religiosa cuando el equipamiento sea de este tipo o, en general, en aquellos equipamientos en los que la residencia vaya unida necesariamente al uso dotacional.

2. Las edificaciones destinadas a usos dotacionales cumplirán con las condiciones particulares de la edificación de la zona en la que se encuentren o, en su defecto, con las condiciones particulares de los usos dotacionales. Si tales condiciones resultaran contrarias a las necesidades para el correcto funcionamiento del uso dotacional, podrán variarse mediante Estudio de Detalle, cumpliendo los siguientes requisitos:

a) No sobrepasará la edificabilidad máxima que corresponda según la zona en la que se enclave, salvo que tal edificabilidad resultase inferior a 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, en cuyo caso se podrá



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

alcanzar esta última, siempre que ello no suponga más de un 50% de la edificabilidad autorizada en la zona, incremento máximo permitido en cualquier caso. La altura de la edificación no sobrepasará de la máxima permitida, salvo que la parcela tuviera diversas alturas máximas permitidas, en cuyo caso podría llegar a la más alta de las autorizadas.

b) Se acondicionarán, a cuenta del titular del edificio destinado a usos dotacionales, las medianerías que resulten vistas en los edificios colindantes.

3. Podrá realizarse sustitución de usos dotacionales en parcelas o edificios destinados a los mismos, sin necesidad de modificación del planeamiento, por cualquier otro uso dotacional en las siguientes condiciones:

a) Espacios libres. Las zonas ajardinadas y juegos de niños podrán ser destinadas a usos deportivos, siempre que éstos se desarrollen al aire libre.

b) Equipamientos. Se dividen en dos grandes grupos:

Docente (preescolar, EGB, BUP y FP) y Comunitario (socio-cultural, sanitario, asistencial, religioso y polivalente). Dentro de cada grupo se podrá sustituir por cualquier otro equipamiento de su grupo, aunque tuviese una calificación pormenorizada para un uso determinado.

c) Servicios urbanos. Se considera como tales a las Oficinas de la Administración, mercados, mataderos, cementerios, depósitos e instalaciones análogas, pudiendo emplazarse cualquiera de estos usos en las parcelas así calificadas.

## **TÍTULO IV CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION Y USOS DEL SUELO**

### **CAPÍTULO 1º: ORDENACION DEL SUELO**

#### **Art. 35 Calificación del suelo**

1. La calificación del suelo consiste en la asignación a las diversas zonas de los usos urbanísticos y de las intensidades de los mismos en relación a la función que éstas deben cumplir en la ordenación general del suelo. Esta asignación tiene un carácter pormenorizado en el Suelo Urbano y global para los Suelos Urbanizables y No Urbanizables. En los Suelos Urbanizables los planes parciales asignarán pormenorizadamente los usos e intensidades.

2. Los usos globales se dividen en: residenciales, terciarios, industriales y dotacionales, cuyas definiciones y condiciones generales se detallan en el Capítulo 2º del Título III de las presentes Normas Urbanísticas.

Los usos pormenorizados detallan el emplazamiento, condiciones y características de los usos globales para las diversas zonas de la ordenación general del suelo, viniendo definidos en el presente Título.



3. A los efectos de la admisibilidad de usos, se especifican en estas Normas Subsidiarias los siguientes:

- a) Uso característico. Es el uso predominante, y por tanto definidor, del carácter y función que desempeña cada zona en la ordenación general. Sirve de base para la permisibilidad e implantación de otros usos diferentes en la zona.
  - b) Uso complementario. Son aquellos usos que, cumpliendo ciertas limitaciones, coadyuvan al uso característico.
  - c) Uso compatible. Son aquellos usos que pueden implantarse coexistiendo con el uso característico sin que se pierda el carácter de la zona, pudiendo incluso reforzar la función que debe cumplir ésta en la ordenación general. El uso compatible, normalmente, tiene limitaciones y restricciones en relación al uso característico, en función de la posibilidad de convivencia con éste.
  - d) Uso prohibido. Es aquel uso que impide el normal desarrollo del uso característico.
4. La intensidad de cada uso es la cuantificación física admitida para cada una de las zonas o de forma global, expresada a través de parámetros que regulan la edificabilidad máxima.

5. La calificación de los Suelos Urbanos y Urbanizables viene definida en los planos nº 2, Clasificación General del Suelo, nº 3, Clasificación y Calificación Pormenorizada del Suelo y nº 4, Usos Dotacionales y Catálogo de Bienes de Interés.

La calificación de los Suelos No Urbanizables viene definida en el plano nº 1, Ordenación General del Territorio.

## **CAPÍTULO 2º : SUELO URBANO**

### **Art. 36. Concepto y ámbito de aplicación**

1. Las condiciones particulares de la edificación y de usos del suelo contenidos en este Capítulo son los que regulan, junto con la normativa general contenida en el Título III, los parámetros correspondientes en las áreas de Suelo Urbano grafiadas en el Plano de Clasificación y Calificación Pormenorizada del Suelo e incluidas en algunas de las zonas a que se refieren los artículos siguientes. También podrán quedar incorporadas, de forma total o parcial, por los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo de estas Normas Subsidiarias.

2. Según las obras de edificación de que se trate, para la aplicación de las presentes condiciones particulares, se observarán las siguientes reglas:

-En obras de nueva planta, la edificación cumplirá las condiciones de zona.



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

-Las obras de ampliación no superarán los límites máximos de volumen señalados en las condiciones de zona.

-Las obras de restauración y consolidación podrán realizarse en edificios que superen los límites máximos de volumen, siempre que se mantengan la fachada y los forjados del edificio existente y éste no esté fuera de ordenación, según lo establecido en el artículo 15 de estas Normas Urbanísticas.

-Las obras de acondicionamiento y mantenimiento podrán realizarse en edificios que superen los límites máximos de volumen y no estén fuera de ordenación, según lo establecido en el art. 15 de estas Normas Urbanísticas.

-Las condiciones relativas a los usos no son de aplicación a los usos existentes, pero si a los cambios de uso y a los nuevos usos que se implanten.

### **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 m<sup>2</sup> 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:



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

- 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 deberá 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



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

industrial como un uso no compatible con el característico, debiendo razonar objetivamente las razones de dicha denegación.

### **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 m<sup>2</sup> 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.



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

#### 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 m<sup>2</sup> construidos, y en plantas bajas, el terciario comercial y el industrial de pequeñas industrias y talleres.

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

#### I. 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 m<sup>2</sup> 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.



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

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

**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.

**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.

**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 m<sup>2</sup> 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.



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La Unidad de Ejecución nº1 (UE/I) 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.

**Art. 41 Zona Extensiva Tipo A (Clave EA)**

**1. Caracterización y delimitación**

Esta zona corresponde a un área del núcleo urbano destinada tradicionalmente a viviendas unifamiliares aisladas. 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 con la clave EA.

**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 400 m<sup>2</sup> y una longitud mínima del lindero frontal a la vía pública de 15 m.

**3. Condiciones de volumen**



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

A - El retranqueo respecto a los linderos será: de 5'00 m respecto o los viales y de 3'00 m respecto al resto de los linderos.

B- La ocupación de la parcela por la edificación no será superior al 40% de la superficie de la misma.

C- La edificabilidad máxima será de 0'5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

D - La altura máxima de la edificación no superará las dos plantas, incluida la baja, y 7'00 m de altura de cornisa.

E - Los elementos salientes que se dispongan sobre los espacios libres de parcela serán libres, excepto cuando la edificación se disponga sobre la línea de retranqueo, en cuyo caso los vuelos máximos serán los regulados en las condiciones generales, considerando la anchura del retranqueo como ancho de la calle.

**4. Condiciones estéticas**

La composición y tratamiento de fachadas serán libres.

**5. Agrupaciones**

Con las condiciones de volumen establecidas en el presente artículo, se permite la agrupación de varias edificaciones destinadas exclusivamente a vivienda unifamiliar, bien sean en forma pareada o en hilera, pudiendo tener acceso común o independiente cada una de ellas. Cuando se realicen estas agrupaciones, se admite como superficie mínima por vivienda 200 m<sup>2</sup> y una longitud mínima del lindero frontal a vía pública de 8'00 m.

**6. Condiciones de uso**

El uso característico es el de vivienda unifamiliar. Como uso compatible, en edificio exclusivo, se admiten las dotaciones. Los restantes usos quedan prohibidos.

**Art. 42 Zona Extensiva Tipo B (Clave EB)**

**1. Caracterización y delimitación**

Esta zona corresponde a un área destinada a viviendas unifamiliares agrupadas, bien sea adosadas en hilera o pareadas. 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 EB.

**2. Condiciones de parcelación**

Una parcela será edificable cuándo, además de alcanzar la calificación de solar, posea una superficie mínima de 100 m<sup>2</sup> y una longitud mínima del lindero frontal a vía pública de 6'00 m.

**3. Condiciones de volumen**

A- La fachada de la edificación se podrá disponer sobre alineación exterior o retranqueada de ella. siempre que este espacio libre quede tratado adecuadamente, El retranqueo



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

respecto al resto de los linderos será de 3'00 m, salvo con el resto de las edificaciones pertenecientes a la agrupación, que podrán adosarse.

B- La ocupación de la parcela por la edificación no será superior al 60% de la superficie de la misma.

C - La edificabilidad máxima será de 1'2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

D - La altura máxima de la edificación no superará las tres plantas, incluida la baja, y 10'50 m de altura de cornisa.

E - Los elementos salientes que se dispongan sobre los espacios libres de parcela serán libres, excepto cuando la edificación se disponga sobre la línea de retranqueo, en cuyo caso los vuelos máximos serán los regulados en las condiciones generales, considerando la anchura del retranqueo como ancho de la calle. Quedan prohibidos elementos salientes sobre la alineación exterior,

**4. Condiciones estéticas**

La composición y tratamiento de fachadas serán libres.

**5. Condiciones de uso**

El uso característico es el de vivienda unifamiliar en Agrupaciones: pareadas o adosadas en hilera. Los restantes usos quedan prohibidos.

**Art. 43 Zona de vivienda unifamiliar (Clave VU)**

**1. Caracterización y delimitación**

Esta zona corresponde a unas áreas, ya consolidadas, de viviendas unifamiliares aisladas. La delimitación del ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona queda reflejado en el Plano de Clasificación y Calificación Pormenorizada del Suelo, viniendo designada por la clave V. U.

**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 y alcanzar la calificación de solar - entendiendo por tal cuando dé a vial público y disponga de abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales, pudiendo realizarse ésta mediante un sistema de depuración y vertido según lo previsto en el art. 29.4 de estas Normas Urbanísticas -, pueden albergar una vivienda, aunque no lleguen o alcanzar los parámetros mínimos exigidos en el párrafo siguiente.

Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones serán edificables cuando alcancen una superficie mínima de 1.500 m<sup>2</sup> y una longitud mínima del lindero frontal a vía pública de 15 m, debiéndose poder inscribir un círculo mínimo de 25 m de diámetro.

En nuevas parcelaciones podrán abrirse nuevos viales públicos, así como modificar los existentes, mediante Estudios de Detalle, siempre que ello no implique disminución de la superficie ni ancho de los viales previstos en estas Normas Subsidiarias.



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

**3. Condiciones de volumen**

A - El retranqueo de la edificación respecto a los linderos será: de 10'00 m respecto a los viales y de 5'00 m respecto al resto de los linderos.

B - La ocupación de la parcela por la edificación no será superior al 20% de la superficie de la misma.

C - La edificabilidad máxima será de 0' 30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

D - La altura máxima de la edificación no superará las 2 plantas, incluida la baja, y 7'00 m de altura de cornisa.

E - Los elementos salientes que se dispongan sobre los espacios libres de parcela serán libres, excepto cuando la edificación se disponga sobre las líneas de retranqueo, en cuyo caso los vuelos máximos serán los regulados en las condiciones generales, considerando la anchura del retranqueo como el ancho de la calle.

**4-. Condiciones estéticas**

La composición y tratamiento de fachadas serán libres.

**5. Condiciones de uso**

El uso característico es el de vivienda unifamiliar. Como usos compatibles, en edificio exclusivo, se admiten los dotacionales. Los restantes usos quedan prohibidos.

**Art. 44 Zona Industrial (Clave ZI)**

**1. Caracterización y delimitación**

Esta zona corresponde a las distintas áreas industriales ordenadas del Término Municipal con una edificación de naves aisladas o adosadas. 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 Z.I.

**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 condiciones generales y particulares, tiene, al menos, una superficie de 400 m<sup>2</sup> y una longitud de fachada a vía pública de 12 m. Las parcelas resultantes de nueva parcelaciones o segregaciones serán edificables cuando, además de alcanzar la calificación de solar, posean una superficie mínima de 500 m<sup>2</sup> y una la longitud mínima de fachada a vía pública de 15 m. 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**



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

A - El retranqueo de la edificación respecto a los linderos será: de 5. 00 m respecto a los viales y de 3' 00 respecto al resto de los linderos. La distancia mínima entre edificaciones, dentro de la misma parcela, será de 3'00 m.

B - La ocupación de la parcela por la edificación no será superior al 60% de la superficie de la misma.

C - La edificabilidad máxima será 0' 7 m2/m2.

D- La altura máxima de la edificación no superará las 3 plantas, incluida la baja, y 12'00 m de altura de cornisa para los edificios administrativos, no fijándose altura máxima para la edificación destinada a naves. El número máximo de plantas subterráneas será de una, salvo que las instalaciones o elementos técnicos de la actividad lo requieran.

E- Los elementos salientes que se dispongan sobre los espacios libres de parcela serán libres, siempre que no sobresalgan de la línea de retranqueo obligatorio.

#### 4. Condiciones estéticas

La composición y tratamiento de fachada serán libres. El espacio libre de parcela resultante del retranqueo al lindero frontal podrá destinarse a accesos, aparcamiento, muelle de carga y descarga, jardines, etc. , pero no a almacenaje, excepto depósitos de combustible de la instalación industrial. Los retranqueos laterales quedarán igualmente libres de todo almacenaje.

#### 5. Agrupaciones industriales

Las agrupaciones industriales tienen como objetivo dar cabida, en las zonas industriales, a pequeñas industrias que individualmente no se asentarían en estas zonas. Deberá presentarse un proyecto de edificación unitario para toda la agrupación industrial, y su ordenación cumplirá las siguientes determinaciones específicas:

- a) La parcela mínima será de 2.000 m2, con una longitud mínima de fachada de 15 m, pudiéndose inscribir dentro de la parcela un círculo de 30 m de diámetro.
- b) Las dimensiones mínimas de cada local serán de 200 m2 de ocupación y 7'50 m de fachada.
- c) La ocupación máxima susceptible de usos privativos no excederá del 60% de la superficie total de la parcela, destinándose el resto a usos mancomunados, debiendo quedar un 30% de la superficie total de la parcela libre de edificación.
- d) La ocupación máxima de cada local podrá alcanzar la totalidad de su respectiva parcela de uso privativo.
- e) La agrupación permitirá que las naves se dispongan pareadas o agrupadas en hilera, cumpliendo el conjunto las condiciones de retranqueo a los linderos.
- f) Los espacios de uso privativo o mancomunado tendrán acceso directo, tanto rodado como peatonal, desde la red viaria interior.



g) Deberán quedar explícitos todos los aspectos relativos a la urbanización interior: red viaria interior, aparcamientos, áreas de carga y descarga, redes de infraestructura, almacenaje de residuos sólidos, servicios comunes, etc.

## 6. Condiciones de uso

El uso característico es el industrial. Como usos compatibles, en edificio exclusivo, se admiten los terciarios y los dotacionales. Como uso compatible, con limitaciones, se admite el residencial, siempre que se trate de una sola vivienda por instalación industrial o agrupación y esté destinada al guarda de las mismas.

## **Art. 45 Zonas dotacionales**

### 1. Caracterización y delimitación

Son los terrenos o parcelas destinados a proporcionar a la persona y a la sociedad lugar adecuado para desarrollar unas actividades de carácter social complementarias de los usos residenciales y de trabajo.

La reserva de suelos destinados a las distintas dotaciones que se enumerarán a continuación queda reflejada en el Plano de Usos Dotacionales y Catálogo de Bienes de Interés.

A los efectos de su regulación en este artículo y en función de su destino, se distinguen los siguientes tipos de dotaciones:

Espacios libres, equipamientos y servicios urbanos.

### 2. Espacios libres

Son los terrenos destinados al ocio y esparcimiento de las personas, así como al ornato y a la mejora de la calidad ambiental. Se distinguen las siguientes clases:

a) Los Parques Urbanos. Corresponden a unos espacios libres de gran dimensión, cuya característica principal es su carácter paisajístico y cuya función básica es el esparcimiento de la población.

En el Cerro de la Mola, la edificación se limitará a 1a existente, permitiéndose 1a construcción de otras edificaciones de pequeñas dimensiones, cuyos usos serán complementarios de los existentes, como pueden ser servicios municipales de asistencia y mantenimiento o recreativos, tipo quioscos de bebidas, helados, recuerdos o periódicos. En cualquier caso, la edificación, en su composición y tratamiento, deberá armonizar con el carácter monumental de las edificaciones o construcciones existentes.

En el Parque Oeste, las edificaciones que pueden realizarse serán complementarias al uso de esparcimiento y ocio.

b) Las áreas ajardinadas. Son espacios libres urbanizados y provistos de jardinería, destinados a actividades estanciales y de ocio, que cumplen asimismo funciones ornamentales y de mejora del medio ambiente urbano. En estas áreas se permiten pequeñas edificaciones e instalaciones complementarias con las actividades propias de ellas, como templete, quioscos, etc., que no podrán ocupar una superficie superior al 5% de la total del área y cuyo diseño deberá integrarse al carácter de ésta. También se toleran,



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

además, usos deportivos al aire libre, sin que la superficie ocupada por estos usos alcance el 50% de la total del área calificada como ajardinada.

Los espacios libres podrán utilizarse, excepcionalmente, como acceso a las edificaciones que dispongan sus lienzos o paramentos lindando con ellos, tratándose los mismos como fachadas y permitiéndose en estos los salientes admitidos en el art. 25 de estas Normas Urbanísticas.

c) Las áreas deportivas. Son espacios libres urbanizados y acondicionados fundamentalmente para la práctica del deporte, en donde el arbolado y la jardinería para el ocio y el esparcimiento son usos complementarios de la actividad principal. La edificación estará siempre en función de las necesidades deportivas, pudiendo existir además de éstas integradas o independientes de ellas, pequeñas edificaciones e instalaciones complementarias a las actividades permitidas, siempre que su superficie sea inferior al 5% del total del área calificada como deportiva y su diseño se integre en el carácter general de ésta. Cuando las edificaciones prevean gradas para la contemplación de la práctica deportiva, se deberá reservar una superficie para aparcamiento de, como mínimo, una plaza por cada 20 espectadores.

### 3. Equipamientos

Son las parcelas destinadas a la construcción de edificaciones dedicadas al uso y actividades de aprendizaje, curación, asociación y relación social. Según la función principal que cumplan, pueden ser: docentes, sociales, culturales, sanitarios, asistenciales y religiosos. Cuando en la misma parcela se desarrolle más de una de estas actividades, la denominaremos polivalente.

Las edificaciones destinadas a usos de equipamiento cumplirán las condiciones particulares de la edificación de la zona en la que se encuentran, salvo que no estuvieran en ninguna en concreto, en cuyo caso se permitirá: una edificabilidad máxima de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, una altura máxima de 3 plantas, y retranqueos mínimos respecto a linderos de 3 m, excepto al frontal que debe ser de 5 m.

Los edificios destinados a equipamientos, así como los respectivos espacios libres de parcela, se diseñarán de manera que resalte el carácter estructurador del espacio urbano propio de las edificaciones dotacionales. Se deberá tener especial cuidado en la provisión de los aparcamientos necesarios, así como de los espacios precisos para las operaciones de carga y descarga.

### 4. Servicios urbanos

Son las actividades realizadas en edificios o instalaciones generalmente de titularidad pública, sin perjuicio de las concesiones administrativas, destinadas a proveer a los ciudadanos de diversos servicios, tales como: oficinas de la Administración, seguridad, mercados, mataderos, cementerios, limpieza, vertederos, depósitos e instalaciones análogas.

Las edificaciones destinadas a servicios urbanos cumplirán con las condiciones particulares de la edificación de la zona urbana en lo que se encuentren. Si no estuvieran en ninguna, las condiciones de volumen serán las necesarias para cumplir con su función respectiva, debiendo cuidar de armonizar con su entorno y de no producir impactos ambientales en él. Los mercados deberán estar provistos de los espacios y dársenas necesarios para efectuar las tareas de carga y descarga.



## 5. Sistema general de comunicaciones ferroviarias

Es el constituido por todas las instalaciones necesarias para la explotación de este sistema de comunicaciones. En el suelo así calificado se diferencian las zonas siguientes:

- Zona de Equipamiento Ferroviario: son los terrenos que sirven de soporte a la estación de viajeros con sus edificios de servicios y a las instalaciones directa o indirectamente relacionadas con el ferrocarril. En ella se podrán edificar construcciones de no más de dos plantas de altura y sin sobrepasar el 25% de ocupación de la superficie de la zona.
- Zona Ferroviaria: son los terrenos que sirven de soporte a estaciones de mercancías, talleres, muelles, almacenes, edificios de servicio o cualquier otra instalación indirectamente relacionada con el ferrocarril. En ella podrán edificarse construcciones de no más de una planta de altura y sin sobrepasar el 50% de ocupación de la superficie de la zona.
- Viales Ferroviarios: son los terrenos ocupados por las vías e instalaciones complementarias y la zona de protección del ferrocarril, coincidente con la zona de dominio público ferroviario definida en la vigente Ley 16/87.

## CAPITULO 3º: SUELO URBANIZABLE

### Art. 46 Concepto y ámbito de aplicación

1. Los parámetros generales de edificabilidad y de usos del suelo contenidos en este Capítulo constituyen el contenido básico que habrá de observarse para el desarrollo de los distintos sectores clasificados como Suelo Urbanizable en los planos de Clasificación General del Suelo y Clasificación y Calificación Pormenorizada del Suelo. Estos desarrollos se realizaran mediante la redacción de los correspondientes Planes Parciales, según lo establecido en el artículo 8 de estas Normas Urbanísticas.

2. Las edificaciones existentes en los distintos sectores clasificados como Suelo Urbanizable se considerarán transitoriamente como fuera de ordenación, en tanto no se aprueben definitivamente los Planes Parciales, que deberán integrarlas en la ordenación o considerarlas definitivamente como fuera de ordenación.

3. El suelo clasificado como Urbanizable en estas Normas Subsidiarias (designado por la clave SAU) está formado por cinco sectores. En tres de ellos, el uso característico es el residencial (designados por la clave R), y en los otros dos, el uso prioritario es el industrial (designados por la clave I). El número ordinal siguiente identifica al sector.

4. Por el grado de desarrollo en que se encuentran los distintos sectores en los momentos presentes, se distingue entre Suelo Urbanizable en Ejecución (clave SAU/E) y Suelo Urbanizable a Desarrollar mediante redacción de Planes Parciales (clave SAU/D).



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

### **Art. 47 Suelo Urbanizable en Ejecución**

1. Lo integran dos sectores, que en la actualidad tienen aprobados definitivamente sendos Planes Parciales y que se encuentran en diversas fases de desarrollo, sin haber culminado la ejecución de la urbanización, por lo que no pueden ser considerados como Suelo Urbano.
2. Estos sectores vienen definidos en el Plano de Clasificación General del Suelo (clave SAU/E) y en el Plano de Clasificación y Calificación Pormenorizada del Suelo (claves SAU/I1 y SAU/R2), Ambos están aprobados definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en sesiones celebradas los días 27 de septiembre de 1.989 y 2 de marzo de 1990, respectivamente.
3. Estas Normas Subsidiarias respetan íntegramente los planeamientos aprobados, debiendo continuarse su ejecución hasta la ultimación del proceso en los términos previstos en los respectivos Planes Parciales.

### **Art. 48 Criterios para la redacción de los Planes Parciales en los sectores del Suelo Urbanizable**

1. En este artículo se expresan los criterios básicos de calificación y ordenación que habrán de observarse en la redacción de los nuevos Planes Parciales. Las magnitudes expresadas para las superficies de los sectores podrán ajustarse como resultado de las mediciones a escalas más amplias.
2. Los sectores vienen definidos en el Plano de Clasificación General del Suelo (clave SAU/D) y en el Plano de Clasificación y Calificación Pormenorizada del Suelo (claves SAU/R1, SAU/R3 y SAU/I1).
3. Sector SAU/R1. Este sector comprende una superficie de 3'84 Ha, estando situado al noroeste del núcleo urbano. Su desarrollo viene a completar la estructura urbana hasta la vía de ronda prevista. El uso característico es el residencial, considerándose incompatible el uso industrial. La tipología edificatoria es la correspondiente a un uso residencial de baja densidad, considerándose preferente la edificación de viviendas unifamiliares. La altura máxima permitida será de 3 plantas. La densidad máxima será de 35 viv. /Ha, permitiéndose además usos terciarios comerciales un máximo de 500 m<sup>2</sup> construidos. Las dotaciones cumplirán las reservas mínimas previstas en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo. La ordenación deberá prever algún viario interno en continuidad con la trama urbana en la que se inserta, fundamentalmente en dirección este-oeste. El Plan Parcial correspondiente se redactará por iniciativa privada, correspondiendo el sistema de actuación al de compensación.

#### **4. Sector SAU/R3**

Este sector comprende una superficie de 9'69 Ha, estando situado al sur del núcleo urbano. Su desarrollo constituye el eje de crecimiento fundamental de la ciudad. El uso característico es el residencial, considerándose compatibles los usos terciarios y prohibidos los industriales. La tipología edificatoria será en manzana cerrada o semicerrada. La altura máxima permitida será de 5 plantas. La densidad máxima será de 65 viv. /Ha,



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

permitiéndose además para otros usos un máximo de 10.000 m<sup>2</sup> construidos. Las dotaciones cumplirán las reservas mínimas previstas, en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo. La ordenación deberá prever una trama ortogonal en continuidad con la estructura urbana consolidada, de forma que permita los crecimientos futuros hacia el sur. Los usos terciarios se dispondrán preferentemente en las vías de mayor ancho para conformar ejes de actividad. El Plan Parcial correspondiente se redactará por iniciativa privada, correspondiendo el sistema de actuación al de compensación.

### 5. Sector SAU/I2

Este sector comprende una superficie de 40 Ha, estando situado al este del núcleo urbano, apoyándose sobre la carretera de acceso a la ciudad desde la autovía N-330, y limitado por la zona industrial consolidada y el límite del término municipal. El uso característico es el industrial, permitiéndose como usos compatibles los terciarios y quedando prohibido el uso residencial. La tipología edificatoria será libre, admitiéndose, por tanto, la edificación aislada, en hilera o agrupada, en función de los distintos tipos de industrias. El aprovechamiento máximo para el conjunto del sector es 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Las dotaciones cumplirán las reservas mínimas previstas en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo. La ordenación deberá dar una adecuada respuesta a la necesidad de suelo para los distintos tipos de industrias

(grandes, medianas y pequeñas), por lo que deberán crearse distintas tipologías de manzanas donde puedan tener acomodo cada una de ellas. El viario principal deberá conectar la vía de acceso al núcleo urbano con el nuevo puente previsto al sur de los existentes, y el viario secundario se unirá con el propuesto en el suelo urbano.

La ubicación de la pequeña industria al servicio del núcleo, de la industria tipo escaparate o de posibles usos terciarios se localizará sobre la carretera de acceso a la ciudad, localizándose la industria grande hacia el interior. El Plan Parcial correspondiente se redactará por iniciativa privada, correspondiendo el sistema de actuación al de compensación. Si, transcurridos seis meses, no se hubiese iniciado el Plan Parcial, se modificará el sistema de actuación automáticamente, pasando al de cooperación.

## **CAPÍTULO 4º: SUELO NO URBANIZABLE**

### **Art. 49 Concepto y ámbito de aplicación**

1. Las condiciones particulares de la edificación y usos del suelo contenidos en este Capítulo son los que regulan, junto a los de carácter general contenidos en el Título III y a los establecidos en el Régimen del Suelo No Urbanizable del Título I, los parámetros correspondientes a las distintas zonas a que se refieren los artículos siguientes, que se encuentran grafiados en el Plano de Ordenación General del Territorio.

2. Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos quedarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a la previa licencia municipal. Para su obtención se deberá cumplir con lo establecido en la disposición adicional tercera de la Ley 4/1992, de la Generalitat Valenciana, sobre suelo no urbanizable.



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

3. Lo establecido en el presente capítulo será de aplicación a todas las obras de nueva planta que se realicen, que deberán cumplir las condiciones establecidas de las distintas zonas, así como a las edificaciones existentes que pretendan un cambio de uso respecto al actual.

4. El Suelo No Urbanizable se divide en dos categorías:

Suelo No Urbanizable Común y Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

**Art. 50 Suelo No Urbanizable Común**

**1. Caracterización**

Es aquel que, aun no considerándose susceptible de especial protección, constituye el soporte natural de los actividades agropecuarios y de otras actividades que, por sus especiales características, requieren su implantación en el medio rural, debiendo ser excluidas o preservadas del proceso urbanizador.

El Suelo No Urbanizable Común se divide en: Rústico y Agrícola. Los zonas calificadas como Suelo No Urbanizable Común Rústico son aquellas que no son objeto de clasificación como urbanas o aptas para la urbanización, por considerar que deben ser excluidas del proceso urbanizador.

Las zonas calificadas como Suelo No Urbanizable Común Agrícola son aquellas que en la actualidad tienen un uso agrícola, que, en términos generales, debe ser mantenido y por tanto preservadas del proceso urbanizador.

**2. Condiciones de uso**

El uso característico es el agropecuario, y su destino básico, el mantenimiento del medio rural. En las zonas calificadas como agrícolas se considera también como uso característico las construcciones vinculadas a la explotación agrícola, como son el almacenamiento y guarda de cosechas, aperos e instrumentos de labranza. Como usos complementarios, se admiten las obras e instalaciones de infraestructuras, los servicios públicos de las administraciones, la vivienda unifamiliar aislada, las instalaciones y edificaciones precisas o vinculadas a las actividades agropecuarias, las explotaciones mineras y las actividades de servicio vinculadas a la carretera. Como usos compatibles se toleran, mediante la declaración de interés comunitario las actividades industriales y productivas, las actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento y terciarias, así como las terciarias e industriales de especial importancia. Usos prohibidos son la vivienda plurifamiliar y las restantes actividades terciarias e industriales.

**3. Condiciones de la edificación**

A - Las edificaciones o instalaciones permitidas estarán ligadas a los usos admisibles.

B - Las edificaciones o instalaciones de carácter agropecuario deberán adecuarse al medio ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia, además, como requisito previo al otorgamiento de licencia y hasta el desarrollo reglamentario de la Ley del Suelo No Urbanizable, deberán justificar y acreditar fehacientemente:

- Titularidad del solicitante y Declaración Jurada de que el uso, ocupación, superficie edificada y altura de la edificación están en consonancia con las necesidades de la



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

explotación agrícola en cuestión, así como el compromiso de no eliminar el cultivo de los terrenos sobre los que se solicita la licencia de obras.

- Certificación de la Cámara Agraria de que los terrenos están o son susceptibles de estar en producción agrícola y, en el caso de almacenaje de productos agrícolas, que dicha edificación sirve a los fines previstos.

Los parámetros de edificabilidad, así como el resto de las condiciones que son de aplicación a este tipo de construcciones, son los especificados en los artículos 11 y 12 de la Ley del Suelo No Urbanizable.

**C -** Las edificaciones o instalaciones admitidas en el suelo calificado como **Común Rústico** deberán cumplir los parámetros edificatorios siguientes:

-La parcela mínima será de 10.000 m<sup>2</sup>.

-La ocupación máxima de la edificación será del 2% de la superficie total de la parcela, para vivienda unifamiliar, y del 25% para el resto de usos complementarios y compatibles, independientemente del compromiso de mantener el uso agrícola o plantar arbolado en al menos la mitad de la parcela neta.

-La altura máxima será de 2 plantas y 7 m para vivienda unifamiliar y de 3 plantas y 10 m para el resto de usos complementarios y compatibles, excepto para el industrial, cuya altura será la necesaria para su finalidad.

-La edificabilidad máxima para los usos complementarios y compatibles, exceptuando la vivienda unifamiliar, será de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. El retranqueo mínimo de la edificación a los linderos será de 10 m en el frontal y de 7 m en el resto.

**D -** Las edificaciones o instalaciones admitidas en el suelo calificado como **Común Agrícola** deberán cumplir los parámetros edificatorios siguientes:

-La parcela mínima será de 20.000 m<sup>2</sup>. Cuando se trate de viviendas destinadas al propietario o trabajador de la explotación agrícola - lo que se justificará y garantizará fehacientemente mediante las condiciones exigidas en el apartado B anterior -, se admitirá la parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup>.

-La ocupación máxima de la edificación será del 2% de la superficie total de la parcela, para vivienda unifamiliar, y del 25% para el resto de usos complementarios y compatibles, independientemente del compromiso de mantener el uso agrícola o plantar arbolado en al menos la mitad de la parcela neta.

-La altura máxima será de 1 planta y 4 m para vivienda unifamiliar y de 2 plantas y 7 m para el resto de usos complementarios y compatibles, excepto para el industrial, cuya altura será la necesaria para su finalidad. La edificabilidad máxima para los usos complementarios y compatibles, exceptuando la vivienda unifamiliar, será de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

-El retranqueo mínimo de la edificación a los linderos será de 10 m en el frontal y de 7 m en el resto.

#### 4-. Condiciones para la obtención de licencias

Todas las obras de nueva edificación, sean de nueva planta o ampliación de las edificaciones existentes, previamente a la obtención de la preceptiva licencia municipal, deberán tramitarse con arreglo a los siguientes procedimientos:

- a) Las obras, instalaciones y servicios públicos se tramitarán con arreglo a lo establecido en el art. 7 de la Ley del suelo No Urbanizable.
- b) Las restantes obras correspondientes a los usos complementarios deberán obtener, previamente a la licencia municipal, la autorización de la Consellería competente en la ordenación del territorio y urbanismo, según lo establecido en el art. 8 y en aquellos otros que les sean de aplicación específica de la Ley del Suelo No Urbanizable.
- c) Los usos compatibles por actividades sujetas a la previa declaración de interés comunitario, deberán tramitarse según el procedimiento establecido en el capítulo IV de la Ley del Suelo No Urbanizable.

#### 5. Condiciones medio-ambientales

Cualquier actuación que se haga en este tipo de suelo será acorde con el carácter del medio en que se ubica, debiendo estudiar el impacto ambiental que produce e indicar y ejecutar las acciones pertinentes para minimizar el impacto que haya podido ocasionar en el medio. Las evaluaciones y análisis de impacto ambiental será preciso realizarlas en los supuestos previstos por la Ley de la Generalitat 2/1.989 de Impacto Ambiental y en los artículos 9 y 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable.

En especial, se deberán realizar las actuaciones siguientes:

- a) Las nuevas carreteras evitarán la desaparición de la capa vegetal de las zonas colindantes, reponiendo aquellas que hayan sido dañadas o deterioradas. Si por causas topográficas fuese necesario la creación de taludes o terraplenes, serán trazados de forma que alteren lo mínimo posible el paisaje, haciendo incluso plantaciones de la flora natural.
- b) Las canteras y explotaciones mineras a cielo abierto, previo al otorgamiento de la licencia, deberán realizar un estudio de las variaciones que introducen en el medio natural e incluso un estudio comparativo coste-beneficio ,entre los aspectos económicos, sociales y medioambientales. Una vez que cese la explotación, se verán obligadas a armonizar su aspecto con el paisaje natural.
- c) Los vertederos, basureros y cementerios de coches se situarán en lugares poco visibles, en donde los vientos dominantes no puedan llevar los olores a los núcleos de población y, en general, en lugares que no afecten al paisaje ni alteren su equilibrio natural, especialmente las escorrentías del terreno y la geomorfología de la zona. Quedan prohibidos los vertidos a cielo abierto incontrolados. Se evitará la acumulación de materia orgánica, debiendo cubrirse con tierra de forma periódica, recomendándose la instalación y uso de incineradores. Una vez terminado el vertedero, deberá reponerse la capa vegetal y la flora.



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

d) los anuncios y carteles sobre las vías de comunicación estarán en lo dispuesto en el art. 23. Fuera de ello, se prohíbe todo tipo de anuncio pintado sobre rocas, taludes, etc. , que constituyen un atentado contra la naturaleza.

e) Para los tendidos de líneas eléctricas y redes de infraestructuras, se harán estudios previos a fin de alterar lo menos posible el paisaje natural.

#### Art. 51 Suelo No Urbanizable de Especial Protección

##### 1. Caracterización

Es aquel que, por sus especiales características naturales o de uso específico, es objeto de una regulación más restrictiva en cuanto a los usos admisibles en él, a fin de resaltar el objetivo y uso que se pretende proteger. Las zonas en que se divide el Suelo No Urbanizable Protegido son las siguientes: Paisajístico y forestal, vías de comunicación y ríos y barrancos.

##### 2. Zonas de Protección paisajística y forestal

A - Las constituyen aquellas áreas que deben ser protegidas o conservadas con criterios ecológicos, a fin de defender el medio natural.

B - En estas áreas quedan expresamente prohibidos los usos siguientes:

Cualquier tipo de obras de edificación.

- Movimientos de tierras que alteren la topografía.
- La explotación de conteras.
- Ubicación de vertederos y basureros.
- Colocación de anuncios y carteles.
- Alteración de los elementos naturales o vegetales que supongan alteración del equilibrio natural.
- Tala de árboles sin permiso de la Administración competente en la materia.

##### 3. Zonas de protección de vías de comunicación

A - Las constituyen aquellas áreas destinadas a vías de circulación, ya sean existentes o futuras, así como las franjas paralelas a ellas constituidas por las zonas de servidumbre y afección. También se incluye 1a franja de reserva de suelo destinada a la circunvalación del núcleo (variante de la N-325), si bien una vez ejecutada ésta desaparecerá automáticamente la reserva realizada, manteniéndose únicamente las zonas de servidumbre y afección legalmente establecidas. Además, se incluyen en este apartado los caminos rurales.

B - Las edificaciones y usos permitidos en estas zonas vienen regulados por lo establecido en la Ley 25/1988, de 29 de julio de Carreteras, así como en las disposiciones dictadas por la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres de 30 de julio de 1.987 y por su Reglamento de 28 de septiembre de 1.990 y la Ley 6/1991 de la Generalitat Valenciana, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana.

##### 4. Zonas de protección de ríos y barrancos



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

A - Las constituyen aquellas áreas que, por su localización, estructura y condiciones topográficas, drenan las aguas de lluvia que caen en su cuenca vertiente y que, en condiciones climatológicas excepcionales, amplían su cauce ordinario formando lechos inundables.

B - Los únicos usos admitidos son los agropecuarios, sin posibilidad de erigir edificación, obra o instalación de ningún tipo (salvo las de encauzamiento), a fin de no alterar las condiciones de drenaje. Cuando los cauces públicos estén deslindados, deberá dejarse una zona de servidumbre, en la que no se permite ningún tipo de edificación. En cualquier caso, se estará en lo dispuesto en la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1.985.

## **CAPÍTULO 5º: CATALOGO DE BIENES DE INTERÉS HISTÓRICO-ARTÍSTICO**

### **Art. 52 Concepto y ámbito de aplicación**

1. Se incluyen en este catálogo los conjuntos, edificios y elementos que, por su interés, requieren un régimen especial para su protección. Éste atenderá a los valores intrínsecos del elemento, a las características del entorno urbano en que se localiza, a las medidas de protección y conservación, así como a su uso y destino, a fin de conseguir el objetivo que se pretende, cual es la protección del Patrimonio Cultural de Novelda.

2. Los elementos incluidos en este catálogo son los relacionados a continuación, viniendo, además, los edificios señalados gráficamente en el Plano de Usos Dotacionales y Catálogo de Bienes de Interés.

#### **A) Conjuntos urbanos**

- Barrio árabe de El Arrabal, que incluye el conjunto que forman la Plaza del País Valencià; la c/ Travesía; c/ de la Purísima; c/ M. Liñón; c/ Quevedo; c/ San Pedro; c/ Manuel Alberola.

- Calle Jaime el Conquistador (s. XVI).

- Barrio de la Illa (s. XVIII), que incluye el conjunto que forman la plaza de la Cruz; c/ Tradición; c/ Escuela; c/ Pelayo ; c/ Santa Teresa; c/ Santa Faz; c/ San Rafael; c/ Bailén; c/ Espoz y Mina.

- Plaza de España, c/ Francisco Santo; c/ San Isidro; c/ Mayor; c/ Sirera y Dará; c/ Calderón de la Barca; Plaza de los Santos Médicos; c/ Jorge Juan; c/ Maestro Segura; c/ José Luis Gómez Navarro (s. XIX).

- Calle de San José; c/ Emilio Castelar; c/ Agustina de Aragón; plaza de San Pascual; plaza de San Felipe.

#### **-B) Elementos de interés**

- Castillo de la Mola (s. XII). Monumento Nacional en el Monte de la Mola.

- Monumento a Jorge Juan, en la Plaza de España (1.913), obra del escultor Vicente Bañuls.

- Edificio y Jardines del Casino, en la c/ Emilio Castelar.

- Capilla Mira-Abad, en el Cementerio.

- Iglesia Parroquial de San Pedro (s. XVI-XVIII), del maestro de obras Francisco Aznar.

- Capilla de la Comunión, en la Iglesia.



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

- Ermita de San Roc (s. XVII).
- Ayuntamiento (s. XVII) .
- Casa Museo Modernista, en la c/ Mayor, n ° 24 (1.904).
- Santuario de María Magdalena (s. XX), en el Monte de la Mola.
- Grupo Escolar Gómez Navarro (1.930), en la c/ Sentenero.
- Casa Cruz Roja (1920-1.930), plaza de España, n °11 y 12.
- Casa Club del Jubilado (s. XX), en la plaza de los Santos Médicos.
- Villa en el Paseo de los Molinos, n ° 12 (s. XX).
- Villa en el Paseo de los Molinos, n ° 14 "El Besonet" ( s. XX) .
- Villa en el Paseo de los Molinos, n ° 18 (s. XX).
- Villa en el Paseo de los Molinos, n ° 65 "María Auxiliadora" , Villa en la Alameda, n ° 20 (s. XX).

C) Edificios de viviendas

- Calle Emilio Castelar, n ° 3 (1.920-1.930).
- Calle Emilio Castelar, n ° 22.
- Calle Emilio Castelar, n ° 35 (s. XIX).
- Calle Jaime II, n ° 28.
- Calle Jaime II, n ° 30.
- Calle José Luis Gómez Navarro, n ° 2.
- Calle José Luis Gómez Navarro, n ° 4.
- Calle José Luis Gómez Navarro, n ° 6.
- Calle Mayor, n ° 6 (s. XI X) , esquina a Sirera y Dara.
- Calle Mayor, n ° 21.
- Calle Mayor, n ° 22.
- Calle Maestro Segura, n ° 6 (s. XX).
- Calle Maestro Segura, n ° 12.
- Calle Maestro- Segura, n ° 14.
- Calle Maestro Segura, n ° 16.
- Calle Cementerio, n ° 39 a 45 (s. XVIII).
- Calle Pelayo, n ° 14 (1.920-1.930).
- Plaza de San Vicente, n ° 3 (s. XX).
- Calle San Isidro, n ° 20, esquina a Francisco Santo (1876)
- Calle San Isidro, n ° 24 (1.925).

D) Paneles cerámicos

- Calle Gran Capitán, n ° 15: San Judas Tadeo.
- Calle Sentenero, n ° 39: San Abdón.
- Calle Sirera y Dara, n ° 10: Santo Angel de la Guarda.
- Calle San José, n ° 35: Santa Ana y San Joaquín.
- Calle Calderón de la barca, n ° 5: Santísimo Cristo de Zalamea.
- Calle Agustina de Aragón, n ° 13: La Piedad. - Plaza de los Santos Médicos, n ° 1: Santos Médicos. San Cosme y San Damián.
- Calle Sentenero. N ° 45: San Abdón y San Senén. Santos de la Piedra.
- Calle Méndez Núñez, n ° 9: San Pascual Bai1ón.
- Calle Víctor Pradera, n ° 20: San Antonio Abad.
- Calle San Isidro, n ° 18: San Isidro Labrador.



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

- Calle San José, nº 19: La Divina Pastora.
- Calle San José, nº 25: San José.
- Calle Sentenero, nº 64: Cristo de Zalamea.
- Calle San Roque, nº 28: Purísima Concepción.
- Calle Vázquez de Mella, nº 12: San Jorge.
- Calle Daoíz y Velarde, nº 38: Santa Faz.
- Calle San Roque, nº 32: San Pascual Bailón.
- Calle Daoíz y Velarde, nº 52: San Luis Gonzaga.
- Calle San Pedro, nº 44: San Pedro.
- Calle Sirera y Dara, nº 25: Virgen de Orito.
- Calle Sentenero, nº 82: San José.
- Calle San Rafael, nº 13: San Rafael Arcángel.
- Plaza de la Magdalena, nº 12: Sagrado Corazón.
- Calle Covadonga, nº 6: Sagrado Corazón de Jesús.
- Plaza de España, nº 2: María Auxiliadora.
- Calle Fray Luis de León, nº 2: Santa Catalina.
- Calle Mayor, nº 37: Santa María Magdalena.
- Calle Víctor Pradera, nº 6: Santa María Magdalena.
- Calle Agustina de Aragón, nº 2: San Pascual Bailón.
- Calle Daoiz y Velarde, nº 6: Virgen del Rosario. Santa Rosa de Lima y Santo Domingo de Guzmán.
- Calle Tradición, nº 14: La Sagrada Familia.
- Plaza de Santa María Magdalena. s/n: Santa María Magdalena.
- Calle Santa Faz, nº 16: Santa Faz.
- Calle Alcalde Manuel Alberola, nº 13: Virgen del Pilar.
- Calle Hernán Cortés, nº 15: San Ramón Nonato.
- Calle Almoina, nº 28: Santa María Magdalena.
- Calle Nuestra Señora de la Fe: Nuestra Señora de la Fe.
- Calle Santa Teresa, nº 13: Santa Teresa.
- Calle Joanot Martorell, nº 3: Sagrado Corazón.
- Calle Francisco Santo, nº 54: San Antonio de Padua.
- Calle Travesía, nº 25: Virgen del Carmen.

### **Art. 53 Obras de edificación autorizadas**

1. De las obras de edificación que figuran en el art. 14 de estas Normas Urbanísticas solo se autorizan las correspondientes a obras de restauración y consolidación y a obras de acondicionamiento y mantenimiento, siempre que se realicen según lo establecido en el artículo siguiente.
2. En la zona Casco Antiguo y Cerro de la Mola, antes del inicio de toda edificación de nueva planta, será obligado el haber autorizado y permitido su excavación, a fin de estudiar la posible existencia de restos arqueológicos. Dicha obligación se entenderá realizada si, transcurrido un mes desde la autorización expresa, no se hubiesen iniciado los trabajos de excavación y si, transcurridos dos meses, éstos no hubieran finalizado. Si durante los trabajos de excavación se encontrasen yacimientos arqueológicos de interés, se iniciarán los



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

trámites para su declaración como Bien de Interés Cultural, según los trámites establecidos en la Ley de Protección del Patrimonio Histórico Español.

#### **Art. 54 Criterios de Protección**

1. Las obras de edificación que se realicen en los elementos incluidos en este catálogo, deberán observar:
  - a) El mantenimiento de sus características volumétricas.
  - b) El mantenimiento de los elementos morfológicos que definen su composición, así como el tratamiento y acabado de los mismos, de forma que las obras que se realicen no alteren su imagen o configuración.
  - c) Si es posible, se mantendrá el uso existente y, si se produce un cambio de uso, éste no podrá alterar la imagen y significado del elemento.
2. El presente capítulo podrá tener un desarrollo más extenso y específico mediante la redacción de uno o varios Planes Especiales de Protección, de Catálogos de Elementos Protegibles o de Protección Arqueológica.

### **DISPOSICIONES ADICIONALES Y TRANSITORIA**

#### **DISPOSICIONES ADICIONALES**

##### **Primera. Aprovechamiento urbanístico susceptible de aprobación.**

Las presentes Normas Subsidiarias establecen los siguientes:

- a) En el suelo urbano, el aprovechamiento susceptible de apropiación será el 100% del permitido por las condiciones particulares de la edificación para cada una de las zonas.
- b) En las Unidades de Ejecución delimitadas en el suelo urbano, el aprovechamiento urbanístico apropiable por el conjunto de propietarios incluidos en ellas, respecto del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución correspondiente, será el 100 % para la unidad de ejecución delimitada en el suelo urbano residencial (UE/1) y el 85 % para las unidades de ejecución delimitadas en los suelos urbanos industriales, que en el planeamiento que ahora se revisa tenían la consideración de no urbanizables.
- c) En el suelo apto para urbanizar, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los titulares de los terrenos será el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentren.

##### **Segunda. Áreas de reparto**

1. En el suelo urbano no se delimita ningún área de reparto.



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

2. En el suelo apto para urbanizar, la delimitación de las áreas de reparto es coincidente con la de los diferentes sectores delimitados en esta clase de suelo, existiendo, por tanto, tantas áreas de reparto como sectores.

### **Tercera. Aprovechamiento medio**

En las unidades de ejecución delimitadas en el suelo urbano, el aprovechamiento medio para cada uno de ellos será el siguiente:

#### **A) Unidad de ejecución n º 1 (UE/1)**

a) Parámetros considerados:

- Superficie total: 15.150 m2.
- Edificabilidad total: 21.250 m2.
- Uso característico: residencial. Coeficiente de ponderación: 1. Edificabilidad: 20.250 m2.
- Usos compatibles previstos: comercial. Coeficiente de ponderación: 0'9 (situación semiperiférica de interés comercial medio). Edificabilidad: 1.000 m2

b) Cálculo de aprovechamiento medio:

$$AM/1 = \frac{20.250 \times 1 + 1.000 \times 0.9}{15.150} = 1'396 \text{ m}2/\text{m}2$$

#### **B) Unidad de ejecución n º 2 (UE/2)**

a) Parámetros considerados:

- Superficie total: 87.200 m2.
- Edificabilidad total: 47.400 m2.
- Uso característico: industrial. Coeficiente de ponderación: 1. Edificabilidad: 47.400 m2.
- Usos compatibles previstos: ninguno.

b) Cálculo de aprovechamiento medio:

$$AM/2 = \frac{47.400 \times 1}{87.200} = 0.544 \text{ m}2/\text{m}2$$

#### **C) Unidad de ejecución n º 3 (UE/3)**

a) Parámetros considerados:

- Superficie total: 80.500 m2.
- Edificabilidad total: 62.600 m2.
- Uso característico: industrial. Coeficiente de ponderación: 1. Edificabilidad: 55.000 m2.



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

- Usos compatibles previstos: terciarios. Coeficiente de ponderación: 1'2 (localización adecuada para industria/comercio escaparate). Edificabilidad: 7. 600 m2.

b) Cálculo de aprovechamiento medio:

$$AM/3 = \frac{55.000 \times 1 + 7.600 \times 1'2}{80. 500} = 0' 797 \text{ m}2/\text{m}2$$

#### **Cuarta. Aprovechamiento tipo**

1. En el suelo urbano no se definen aprovechamientos tipos, al no haber delimitado ningún área de reparto en esta clase de suelo.
2. En el suelo apto para urbanizar, el aprovechamiento tipo correspondiente a cada unidad de reparto, según la delimitación definida en la disposición adicional segunda, es el siguiente:

#### **A) Plan parcial residencial n º 1 (SAU/ R1)**

a) Parámetros considerados:

- Superficie total: 38.400 m2.
- Uso característico: residencial. Coeficiente de ponderación: 1. Aprovechamiento lucrativo: 134 viv. x 120 m2/viv. = 16.080 m2
- Uso compatible: terciario. Coeficiente de ponderación: 0'8 (situación periférica de escaso interés comercial). Aprovechamiento lucrativo: 500 m2.

b) Cálculo del aprovechamiento tipo:

$$AI/R1 = \frac{16.080 \times 1 + 500 \times 0'8}{38. 400} = 0' 429 \text{ m}2/\text{m}2$$

#### **B) Plan parcial residencial n º 3 (SAU/R3)**

a) Parámetros considerados:

- Superficie bruta: 96.900 m2
- Uso característico: residencial. Coeficiente de ponderación: 1, Aprovechamiento lucrativo: 630 viv. x 120 m2/viv. = 75.600 m2.
- Uso compatible: terciario. Coeficiente de ponderación: 0'9 (interés comercial medio correspondiente a nuevos desarrollos), Aprovechamiento lucrativo: 10.000 m2.

b) Cálculo del aprovechamiento tipo:

$$AI/R3 = \frac{75.600 \times 1 + 10.000 \times 0' 9}{96.900} = 0' 873 \text{ m}2/\text{m}2$$



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

### **C) Plan parcial industrial n º 2 (SAU/I2)**

#### a) Parámetros considerados:

- Superficie bruta: 400.000 m<sup>2</sup>.
- Uso característico: industrial. Coeficiente de ponderación: 1 . Aprovechamiento lucrativo: 90% s / 400.000 = 360. 000 m<sup>2</sup>.
- Uso compatible previsto: terciario. Coeficiente de ponderación: 1'2 (localización adecuada para industria/comercio escaparate). Aprovechamiento lucrativo: 10% s / 400.000 = 40.000 m<sup>2</sup>,

#### b) Cálculo del aprovechamiento tipo:

$$AI/I2 = \frac{360.000 \times 1 + 40.000 \times 1'2}{400.000} = 1'020 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

### **Quinta. Plazo para la adquisición de facultades urbanísticas**

1. El plazo para la adquisición del derecho a urbanizar, a contar desde la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, será:

a) En el suelo urbano, se entiende adquirido desde la fecha de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

b) En el suelo apto para urbanizar, para los terrenos incluidos en los sectores SAU/R1 y SAU/I2, de 2 años y en el sector SAU/R3, de 6 años.

2. El plazo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico será:

a) En el suelo urbano, para los terrenos incluidos en unidades de ejecución, de 3 años, contados a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

El sistema de actuación será el de compensación. Si transcurridos tres meses en la UE/I y seis meses en las UE/2 y UE/3 sin que se hubiese iniciado su desarrollo, se modificará automáticamente por el sistema de cooperación.

b) En el suelo apto para urbanizar, serán los planes parciales los que determinen los plazos. siendo, en su defecto, de 2 años desde la aprobación definitiva del plan parcial.

3. El plazo máximo para la adquisición del derecho a edificar será:

a) En el suelo urbano, para los terrenos no incluidos en unidades de ejecución, de 6 años, a contar desde la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

b) En el suelo urbano, para los terrenos incluidos en unidades de ejecución, de 4 años, a contar desde la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

c) En el suelo apto para urbanizar, serán los planes parciales los que determinen los plazos, siendo, en su defecto, de 4 años para el sector SAU/R1 y de 8 años para los sectores SAU/R3 y SAU/I2, a contar desde la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

4. Una vez adquirido el derecho a edificar, mediante el otorgamiento de la preceptiva licencia, ésta deberá fijar el plazo para la adquisición del derecho a la edificación o conclusión de las obras que, en su defecto será de 2 años.

Si transcurrido un año desde el otorgamiento de la licencia las obras no se hubieran iniciado, estuvieran paralizadas durante un plazo de seis meses o no se hubieran finalizado en los plazos fijados por causas imputables al promotor, la licencia quedará caducada y, por tanto, extinguido el derecho a edificar por incumplimiento de los plazos, debiéndose, a tal fin, hacer declaración formal de la caducidad, mediante el oportuno expediente tramitado con audiencia del interesado.

#### **Sexta. Medidas correctoras protectoras de Medio Ambiente**

1. A los efectos de garantizar el vertido y tratamiento de residuos sólidos, de acuerdo con la legislación vigente, en el propio término municipal, se señalan en el plano “Ordenación General del Territorio. Calificación del Suelo” las zonas más idóneas para tal uso. En la zona A se podrán y deberán situar los vertidos inertes. En la zona B se podrán situar los vertidos sólidos urbanos de Novelda.

2. Las aguas residuales provenientes de actividades e instalaciones industriales que se realicen en los suelos urbanos y, en especial, en los suelos aptos para urbanizar de uso industrial, deberán verter a la red de saneamiento municipal. Estas aguas residuales se tratarán en la planta depuradora que a tal fin se ha proyectado en el término municipal de Monforte del Cid, que se gestionará mancomunadamente entre los municipios afectados.

Mientras no se construya y esté en explotación la depuradora mancomunada referida, la depuradora exigible a las industrias será la de la tabla 3 del Anexo al Título IV del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

A las industrias que se ubiquen se les exigirán las Instalaciones de sedimentación y decantación necesarias para cumplir los requisitos exigidos por la legislación de Aguas y Actividades Calificadas.

3. Todas las edificaciones, construcciones e instalaciones que se realicen velarán, especialmente, por el obligado cumplimiento de las Normas sismorresistentes PDS-I Parte A/1974.

4. Durante la tramitación del Plan Parcial SAU/I2, a los efectos de evitar afecciones en el cauce del río Vinalopó y para garantizar que posibles lluvias torrenciales no afecten a ninguna zona con alto riesgo de inundación, se deberá recabar, a estos efectos, informe de la Confederación Hidrográfica competente.

#### **Séptima. Ampliación del Catalogo de Bienes de Interés Histórico-Artístico.**

1. Al Catálogo de Bienes de Interés Histórico-Artístico, que figura en el Capítulo 5º del Título IV( art. 52.2) de estas Normas Urbanísticas, se añaden nuevos elementos en los apartados B y C, así como un nuevo apartado (E), de acuerdo con la siguiente relación:

B) Elementos de Interés



Excmo. Ayuntamiento de  
**Novelda**

---

- Moli d'Espuch.

C) Edificios de viviendas

- Calle Sirera y Dará, nº 25.
- Calle Francisco Santo, nº 8, esquina a S. Isidro, nº 19.
- Calle Mayor, nº 6, esquina a Méndez Núñez.

E) Yacimientos arqueológicos

- Castillo de la Mola (Edad del Bronce - Medieval) Coordenadas: 38° 24' 35" lat. N. / 0° 47' 32" long. 0.
- El Azud (Edad del Bronce) Coordenadas: 38° 22' 54" lat. N. / 0° 44' 34" long. 0.
- Casa Paus (campaniforme) Coordenadas: 38° 24' 50" lat. N. / 0° 45' 58" long. 0.
- Cosa Els Solsits (Calcolítico) Coordenadas: 38° 25' 23" lat. N. / 0° 44' 44" long. 0.
- El puntal de Bartolo (Edad del Bronce) Coordenadas: 38° 24' 44" lat. N. / 0° 47' 54" long. 0.
- El Campet (Ibérico -, Romano) Coordenadas: 38° 22' 20" lat. N. / 0° 44' 10" long. 0.
- El Sambo (Edad del Bronce – Medieval) Coordenadas: 38° 25' 24" lat. N. / 0° 48' 39" long. 0.
- Fuente de la Reina (Ibérico) Coordenadas: 38° 23' 54" lat. N. / 0° 47' 54" long. 0.
- Montagut (Edad del Bronce) Coordenadas: 38° 25' 15" lat. N. / 0° 45' 59" long. 0.
- La Esparraguera (Bronce final) Coordenadas: 38° 24' 08" lat. N. / 0° 47' 37" long. 0.
- Casa Romá (Edad del Bronce) Coordenadas: 38° 25' 07" lat. N. / 0° 47' 50" long. 0.
- La Morachel (Romano) Coordenadas: 38° 23' 08" lat. N. / 0° 47' 47" long. 0.
- Lédua (Neolítico) Coordenadas: 38° 23' 33" lat. N. / 0° 45' 50" long. 0.

2. Durante la tramitación del Plan Parcial SAU/I2 en la zona próxima al río Vinalopó, deberán realizarse catas mecánicas previas, supervisadas por un técnico en arqueología, con objeto de ver si existen yacimientos en la zona.

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

**ÚNICA.** - Período transitorio de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana sobre suelo no urbanizable.

Será de aplicación la disposición transitoria tercera, "Incidencia de la presente Ley en la ordenación urbanística vigente a su entrada en vigor", durante el tiempo y bajo las condiciones en ella establecidos.

Los parámetros edificatorios de aplicación serán los fijados en el planeamiento del que este es Revisión.