



APROBACION	INICIAL:	Pleno de fecha 6 de junio de 2002
	FINAL:	COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO: Sesión de 25 de abril de 2002
PUBLICACION	BOP: nº 164 de 19 de julio de 2002	
ENTRADA EN VIGOR	15 días de su publicación:	

PLAN PARCIAL REFUNDIDO DE MEJORA DEL SECTOR SAU-R3 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE NOVELDA

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPITULO I.- GENERALIDADES

Art. 1.- Definición y régimen jurídico

Las presentes Normas son el instrumento regulador de la ordenación, condiciones de edificación y usos del suelo del sector de planeamiento identificado con la clave SAU/R3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo el 16 de octubre de 1992 (BOP de 14 de noviembre de 1992), de las cuales se consideran complementarias.

En lo no previsto en estas Normas, se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Novelda y en la legislación urbanística vigente, especialmente, en la Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, así como por las disposiciones que complementen o modifiquen este cuerpo normativo.

Las zonas de ordenación, las tipologías edificatorias y los usos específicos son los que figuran en las Normas Subsidiarias de Novelda y en el documento de Homologación del sector y en lo no previsto en estos instrumentos de ordenación, será la contenida en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, aprobado por Orden del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de 26 de abril de 1999.

CAPITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Art. 2.- Destino urbanístico del suelo

El suelo ordenado queda clasificado, según su destino, en :



Excmo. Ayuntamiento de
Novelda

- Suelo susceptible de aprovechamiento privado: que comprende las parcelas de titularidad y uso privado comprendidas dentro de las alineaciones oficiales de manzana.
- Suelo de uso y dominio público: que comprende el suelo dotacional público perteneciente a la Red primaria o estructural de dotaciones y el correspondiente a la Red secundaria.

Art. 3.- Usos del suelo

En el **suelo susceptible de aprovechamiento privado** se permiten los siguientes usos y actividades:

- a) Uso dominante: Residencial: tanto múltiple como unitario
- b) Usos compatibles:
 - Terciario a excepción de pubs y discotecas
 - Aparcamiento
- c) Usos prohibidos:
 - Industrial en todas sus categorías
 - Estaciones de servicio

Se establece la siguiente **limitación**: ningún local dedicado al desarrollo de actividades comerciales al por menor, individualmente considerado, podrá alcanzar la consideración de gran superficie comercial, o bien que la sala de ventas no podrá disponer de una superficie igual o superior a 600 m². Ello sin perjuicio de que, en su caso, los diferentes locales se integren en un establecimiento colectivo.

CAPITULO III.- NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACION

Art.4.- Zona de ordenación: Residencial múltiple Bloque Adosado (RmBA)

1.- Ambito:

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

2.- Configuración de la zona:

Esta zona se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso global el residencial.

3.- Usos pormenorizados

- a) Uso dominante: Residencial en su modalidad de múltiple.
- b) Usos compatibles: Terciario, a excepción de pubs y discotecas, aparcamientos y residencial unitario.
- c) Usos incompatibles: Industrial en todas sus categorías y estaciones de servicio.

4.- Parámetros urbanísticos

A) Relativos a la manzana y el vial:

- Alineaciones de viales: son los que vienen definidos en el plano de alineaciones.



Excmo. Ayuntamiento de
Novelda

- Rasantes: son las que vienen definidas en el plano de rasantes.
- B) Relativos a la parcela
- Parcela mínima edificable: 250 m², con un círculo mínimo inscribible de 15 m de diámetro.
- C) Relativos a la posición
- Distancia mínima a linde frontal: 0 m
 - Distancia mínima al resto de lindes: 0 m
- D) Relativos a la intensidad:
- Coeficiente de edificabilidad: 5 m²t/m²s
 - Coeficiente de ocupación: 100%, limitado al cumplimiento de condiciones generales de patios en planta de piso.
- E) Relativos al volumen
- Número máximo de plantas: vienen fijadas en el plano de calificación de este plan parcial.
 - Altura máxima de cornisa:
 - Para 1 planta: 5,00 m
 - Para 2 plantas: 8,50 m
 - Para 3 plantas: 11,60 m
 - Para 4 plantas: 14,70 m
 - Para 5 plantas: 17,80 m
 - Semisótanos: se permiten, entendiéndose por tal aquella planta de la edificación bajo rasante cuyo techo se encuentra a una cota menor o igual a 1,40 m respecto de la rasante de la acera, medidos en el punto medio de la fachada.
 - Sótanos: se permiten con las limitaciones y condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas de las NNSS de Novelda.
 - Elementos salientes: se permiten los cuerpos volados cerrados, miradores y terrazas con vuelo máximo del 10% del ancho de la calle, sin sobrepasar, en ningún caso, 1 m de profundidad ni una longitud superior al 50% de la longitud de la fachada. Podrá acumularse la longitud máxima de vuelo en una o más plantas. Las demás condiciones de vuelos serán las establecidas en el artículo 25 de las Normas Urbanísticas de las NNSS de Novelda.

Art. 5.-Zona de ordenación: Viviendas Adosadas (clave:RuVA)

1.- Ambito

La zona de viviendas adosadas está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo de este Plan.

2.- Configuración de la zona

La zona de viviendas adosadas se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso global residencial.

3.- Usos pormenorizados



Excmo. Ayuntamiento de
Novelda

- a) Uso dominante: Residencial en su modalidad de unitario
- b) Uso compatible: Servicios privados (oficinas)
- c) Usos incompatibles: Residencial múltiple, Industrial y terciario en todas sus categorías y estaciones de servicio.

4.- Parámetros urbanísticos

a) Relativos a la manzana y el vial

- Las alineaciones y rasantes son las que vienen definidas en los planos de alineaciones. La fachada de la edificación se podrá disponer sobre la alineación exterior o retranqueada de ella, siempre que este espacio libre quede tratado adecuadamente. También podrá retranquearse la edificación respecto de la alineación interior.

b) Relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable: 250 m²
- Frente mínimo de parcela: 12 m

c) Relativos a la posición

- Distancia mínima al línde frontal: 0 m

d) Relativos a la intensidad

- Coeficiente de edificabilidad: 3 m²t/m²s
- Coeficiente de ocupación: 100% del espacio edificable definido por las alineaciones exteriores e interiores.

e) Relativos al volumen

Número máximo de plantas: 3

Altura máxima de cornisa:

- Para 1 planta: 4,50 m
- Para 2 plantas: 7,00 m
- Para 3 plantas: 10,50 m

▪ Semisótanos: se permiten, entendiéndose por tal aquella planta de la edificación bajo rasante cuyo techo se encuentra a una cota menor o igual a 1,40 m respecto de la rasante de la acera, medidos en el punto medio de la fachada.

Sótanos: se permiten con las limitaciones y condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas de las NNSS de Novelda.

▪ Elementos salientes: se permiten los cuerpos volados cerrados, miradores y terrazas con vuelo máximo del 5% del ancho de la calle, sin sobrepasar 1 m de profundidad ni una longitud superior al 50% de la longitud de la fachada. Podrá acumularse la longitud máxima de vuelo en una o más plantas. Dentro de las alineaciones los vuelos serán libres. Las demás condiciones de vuelos serán las establecidas en el artículo 25 de las Normas Urbanísticas de las NNSS de Novelda.

Art. 6.- Zona de ordenación: Terciario Bloque Adosado (clave TBA)



Excmo. Ayuntamiento de
Novelda

1.- Ambito

La zona terciario aislado está constituido por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del Plan.

2.- Configuración de la zona

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

3.- Usos pormenorizados

- a) Uso dominante: terciario
- b) Usos compatibles: aparcamiento
- c) Usos incompatibles: resto de usos

4.- Parámetros urbanísticos

a) Relativos a la manzana y el vial

- Las alineaciones y rasantes son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

b) Relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable: 250 m² con un círculo mínimo inscribible de 15 m de diámetro.

c) Relativos a la posición

- Distancia mínima al linde frontal: 0 m
- Distancia mínima al resto de lindes: 0 m

d) Relativos a la intensidad

- Coeficiente de edificabilidad: 2 m²t/m²s
- Coeficiente de ocupación: 100%

e) Relativos al volumen

Número máximo de plantas: 2

Altura máxima de cornisa:

- Para 1 planta: 7,00 m
- Para 2 plantas: 11,00 m
- Semisótanos: se permiten, entendiéndose por tal aquella planta de la edificación bajo rasante cuyo techo se encuentra a una cota menor o igual a 1,40 m respecto de la rasante de la acera, medidos en el punto medio de la fachada.

Sótanos: se permiten con las limitaciones y condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas de las NNSS de Novelda.

- Elementos salientes: se permiten con las limitaciones y condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas de las NNSS de Novelda.

Art. 7.- Estudios de detalle

Se podrán redactar Estudios de detalle con las finalidades que le son propias y, concretamente, con las siguientes:



Excmo. Ayuntamiento de
Novelda

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

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

Art. 8.- Dotaciones de aparcamiento

La dotación de aparcamientos será de una por vivienda en el caso de vivienda plurifamiliar si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades, se reservará una plaza más, adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

En las viviendas adosadas la reserva de aparcamiento será de una por vivienda.

Si los usos terciarios se localizan en parte de los edificios o de parcelas residenciales la dotación de una plaza por vivienda se incrementará en una plaza adicional por cada 100 m² construidos de uso terciario. En el caso de que el uso terciario no se localice en edificios la reserva de aparcamiento será de una plaza por cada 25 m² construidos.