

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 7 DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE NOVELDA**

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

SITUACIÓN: CASCO URBANO DE NOVELDA

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NOVELDA

ARQUITECTO MUNICIPAL: ABEL AVENDAÑO PÉREZ

FECHA: ABRIL 2026

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE NOVELDA.
MODIFICACIÓN DE LOS USOS PERMITIDOS EN LAS DIFERENTES ZONAS DE ORDENACIÓN
DEL SUELO URBANO.**

INDICE

MEMORIA INFORMATIVA.

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

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

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

ANEXOS

ANEXO 1. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

ANEXO 2. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE INFORME DE IMPACTO NORMATIVO EN LA INFANCIA, EN LA ADOLESCENCIA Y EN LA FAMILIA

ANEXO 3: MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

ANEXO 4. JUSTIFICACIÓN INNECESARIEDAD INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

ANEXO 5. PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR EL PLANEAMIENTO.

PLANOS.

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

MEMORIA INFORMATIVA

1- PROMOTOR

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

2- OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto del presente documento es la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Novelda, que afecta a los usos permitidos en las distintas zonas de ordenación del Suelo Urbano. En concreto se pretende limitar el Uso Industrial en las zonas de uso característico residencial para evitar futuras molestias a la población. En concreto se pretende prohibir la implantación de Estaciones de Servicio (Centros de suministro de energía para el transporte) en las zonas de ordenanza donde el uso característico sea el Residencial, en cualquiera de sus modalidades.

3- REDACTOR DEL DOCUMENTO

El redactor del presente documento y del DIE que acompaña al mismo es Abel Avendaño Pérez, arquitecto colegiado nº: 6186 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, que actúa como arquitecto municipal, del Departamento de Urbanismo, Planeamiento y Disciplina Urbanística.

4- PLANEAMIENTO VIGENTE

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

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

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

El suelo urbano propuesto en la revisión de las NN.SS. de Novelda, contempla las siguientes zonas:

Zona Casco Antiguo (Clave CA)

Uso característico: Residencial

Zona Intensiva Tipo A (Clave IA)

Uso característico: Residencial

Zona Intensiva Tipo B (Clave IB)

Uso característico: Residencial

Zona Intensiva Tipo C (Clave IC)

Uso característico: Residencial

Zona Extensiva Tipo A (Clave EA)

Uso característico: Residencial. Vivienda unifamiliar

Zona Extensiva Tipo B (Clave EB)

Uso característico: Residencial. Vivienda unifamiliar

Zona de Vivienda Unifamiliar (Clave VU)

Uso característico: Residencial. Vivienda unifamiliar

Zona Industrial (Clave ZI)

Uso característico: Industrial

Zona Dotacional (Clave ZD)

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

Las NN.SS. define un total de tres unidades de ejecución en suelo urbano (una de uso residencial y dos de uso industrial). También propone cinco sectores de desarrollo futuro, correspondiendo tres de ellos a uso residencial (SAU/R) y dos a uso industrial (SAU/I). El sector SAU/R2 es de aprobación anterior a las vigentes NN.SS. de Novelda.

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

Modificaciones realizadas en las NN.SS. y planeamiento de desarrollo

Modificaciones en las NN.SS.

Se han redactado y aprobado definitivamente, seis modificaciones puntuales:

- Modificación Puntual Nº 1. Expediente nº: 36/1998. Flexibilización del régimen jurídico del Suelo No Urbanizable Común, posibilitar nuevos usos en SNUC rústico y agrícola y otros usos complementarios en edificaciones legalmente autorizadas o anteriores a la entrada de la Ley del Suelo de 1976. Aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 2 de marzo de 1998. Publicación BOP nº: 110 de fecha 18 de mayo de 1998.
- Modificación Puntual Nº 2. Expediente nº: 01/2000. Modificación de alineaciones en una manzana de suelo urbano, de cara a no condenar el acceso actual de algunos inmuebles, sin alterar la superficie destinada a uso privado y a zona verde. Aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 12 de junio de 2001. Publicación DOGV nº: 4209 de fecha 13 de marzo de 2002.
- Modificación Puntual Nº 3. Expediente nº: 228/2001. Redefinición de la parte de la alineación de la CV-820, ensanchando la sección en 18,00 m para mantener su alineación con la CN-330. Aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 13 de septiembre de 2001. Publicación DOGV nº: 4147 de fecha 13 de diciembre de 2001.
- Modificación Puntual Nº 4. Expediente nº: 49/2017. Eliminación de la Ronda Noroeste, prevista en las NN.SS., por falta de previsión en su ejecución por parte del Ministerio de Fomento. Aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 27 de noviembre de 2017. Publicación BOP nº: 236 de fecha 13 de diciembre de 2017.
- Modificación Puntual nº: 5. Expediente nº: 2022/7998G. Esta modificación tiene por objeto limitar el uso terciario (Locales de ocio con horario amplio) en las zonas de uso característico residencial, así como modificar el artículo 16 de las NN.SS, eliminando la referencia a las características del vallado de los solares. Aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 5 de septiembre de 2024. Publicación BOP nº: 183 de fecha 23 de septiembre de 2024.
- Modificación Puntual nº: 6. Expediente nº: 2024/2943E. Esta modificación supone un cambio de calificación de la parcela donde se localiza la antigua "Casa Bonmatí" y posterior sede de la "Cruz Roja" (Edificio catalogado), para pasar de ser Equipamiento Sanitario/Asistencial (E/S) a ser Equipamiento Polivalente (E/P). Aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 9 de abril de 2026. Publicación BOP nº: 75 de fecha 23 de abril de 2026.

Además, se han redactado dos planes especiales:

- Plan Especial para Dotación Escolar "Cura González". Expediente nº: 136/2001. Esta modificación supone la ampliación de suelo dotacional educativo inicialmente prevista por las NN.SS, junto al "Parque del Oeste" y supone la reclasificación de 9.000 m² de suelo no urbanizable en Suelo Dotacional Público (Equipamiento Educativo). Aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 12 de junio de 2001. Publicación BOP nº: 175 de fecha 1 de agosto de 2001.
- Plan Especial para Dotación Escolar "María Cristina". Expediente nº: 137/2001. Esta modificación supone un cambio de calificación de la zona verde inicialmente prevista dentro de la Unidad de Ejecución "María Cristina" para destinarla a Equipamiento Educativo, de cara a poder construir el nuevo colegio. Aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 12 de junio de 2001. Publicación DOGV nº: 4104 de fecha 10 de octubre de 2001.

Desarrollo de las NN.SS.

Hasta la fecha, tan solo se ha tramitado y aprobado un Estudio de Detalle:

- Estudio de Detalle "Manzana entre Calle Eleuterio Maisonave, Médico Rafael Navarro, Abogado Lázaro López Navarro y D. Vicente Sala Cañellas". Aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 6 de abril de 2000. Publicación BOP nº: 105 de fecha 9 de mayo de 2000.

Respecto a las tres unidades de ejecución previstas en las NN.SS. de Novelda, tenemos:

- La UE-1 "María Cristina", de uso característico residencial, se encuentra ejecutada y edificada prácticamente en su totalidad.
- La UE-2, situada al otro lado del río Vinalopó, entre las antiguas N-325 y la CV-820, de uso característico industrial, todavía no ha sido desarrollada.
- La UE-3, de uso característico industrial, colindante al SAU-I2, se encuentra ejecutada y edificada en un 75 % aproximadamente.

Además, se han desarrollado y aprobado seis planes de reforma interior, cinco en suelo residencial y uno en suelo industrial:

- Plan de Reforma Interior de Mejora Área "Calle Elda". Expediente nº: 260/2001. Aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 31 de octubre de 2001. Publicación BOP nº: 296 de fecha 28 de diciembre de 2001.

- Plan de Reforma Interior de Mejora Área "Plaza San Lázaro". Expediente nº: 264/2001. Aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 31 de octubre de 2001. Publicación BOP nº: 296 de fecha 28 de diciembre de 2001.
- Plan de Reforma Interior de Mejora Área "Calle Cid". Expediente nº: 266/2001. Aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 31 de octubre de 2001. Publicación BOP nº: 8 de fecha 10 de enero de 2002.
- Plan de Reforma Interior de Mejora Área "Calle Jumilla". Expediente nº: 267/2001. Aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 31 de octubre de 2001. Publicación BOP nº: 8 de fecha 10 de enero de 2002.
- Plan de Reforma Interior de Mejora Área "Cementerí Vell". Expediente nº: 268/2001. Aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 31 de octubre de 2001. Publicación BOP nº: 296 de fecha 28 de diciembre de 2001.
- Expediente de Homologación y Plan de Reforma Interior de la U.E "Bermarmol". Expediente nº: 114/2005. Aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 6 de junio de 2005. Publicación BOP nº: 283 de fecha 12 de diciembre de 2006.

Planeamiento de desarrollo

Los suelos urbanizables propuestos en la revisión de las NN.SS. de Novelda fueron:

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

Expediente nº: 12/07. Modificación Puntual nº: 1 del Plan Parcial del Sector SAU/R1. Esta modificación propone una nueva regulación del artículo 9 de las NN.SS. de Novelda, de tal modo que la libertad de alinear la fachada de las edificaciones a la alineación oficial de la calle quede supeditada a la ordenación de una manzana completa mediante la redacción de un Estudio de Detalle, estableciendo, con carácter general, un retranqueo de 3,00 m a alineación de calle. Aprobación definitiva por la CTU, en sesión celebrada el 1 de marzo de 2007. Publicación BOP nº: 232 de fecha 27 de noviembre de 2007.

- El **Sector SAU/R2** (sector de uso característico residencial situado al norte del núcleo urbano). Su desarrollo tuvo como objetivo completar la estructura urbana hacia esta dirección y se ejecutó con anterioridad a la revisión de las citadas NN.SS. La tipología edificatoria es de un uso residencial de baja densidad. Hasta la fecha no se han tramitado ninguna modificación relativa a este sector.

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

Hasta la fecha se han tramitado dos modificaciones de dicho sector y una corrección de errores:

Expediente nº: 204/2004. Corrección de errores Art. 4.4.a) Plan Parcial Sector SAU/R3.

Esta corrección de errores intenta aclarar las discrepancias entre la documentación gráfica y escrita y afecta a la redacción del artículo 4.4.a) de las NN.UU del plan parcial. Aprobación de la Corrección de error material por la CTU, en sesión celebrada el 26 de octubre de 2004. Publicación BOP nº: 135 de fecha 14 de junio de 2006.

Expediente nº: 02/2006. Modificación Puntual nº: 1 del Sector SAU/R3.

Esta modificación afecta a la redacción del artículo 3 de las NN.UU del plan parcial, relativo a los usos permitidos. Aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 30 de noviembre de 2006. Publicación BOP nº: 289 de fecha 19 de diciembre de 2006.

Expediente nº: 2021/9364H. Modificación Puntual nº: 2 del Sector SAU/R3.

Esta modificación afecta al cambio de calificación de las manzanas con tipología RuVA "Residencial unitario-Vivienda Adosada", para pasar a tener la calificación de RmBA "Residencial múltiple-Bloque Adosado", manteniendo las mismas alturas y la misma edificabilidad. Aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 14 de diciembre de 2023. Publicación BOP nº: 9 de fecha 12 de enero de 2024.

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

Hasta la fecha se han tramitado y aprobado tres modificaciones de dicho sector:

Expediente nº: 1/96. Modificación Puntual nº: 1 del Sector SAU/I1.

Esta modificación afecta a la redacción del artículo 7 de las NN.UU del plan parcial, relativo a las parcelaciones. Aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 7 de noviembre de 1995. Publicación BOP nº: 203 de fecha 2 de septiembre de 1996.

Expediente nº: 101/04. Modificación Puntual nº: 2 del Sector SAU/I1.

Esta modificación afecta a una parte de las alineaciones propuestas de la Unidad de Ejecución nº: 3, como consecuencia del proyecto de rotonda de intersección de las CV-835 y CV-840. Aprobación definitiva por la CTU, en sesión celebrada el 29 de junio de 2004. Publicación DOGV nº: 4.860 de fecha 11 de octubre de 2004.

Expediente nº: 13/07. Modificación Puntual nº: 3 del Sector SAU/I1.

Esta modificación afecta a la redacción de los artículos 17 y 23 del plan parcial y se introducen excepciones necesarias a fin de que las parcelas en esquina puedan materializar la edificabilidad asignada por el plan, para ello se permite superar algunos de los parámetros urbanísticos de la zona. Aprobación definitiva por la CTU, en sesión celebrada el 1 de marzo de 2007. Publicación BOP nº: 216 de fecha 5 de noviembre de 2007.

- El **Sector SAU/I2 “Fondonet”**, (sector de uso característico industrial situado al este del núcleo de Novelda y separado del mismo a través del Río Vinalopó). La tipología edificatoria es libre, admitiéndose la edificación aislada, en hilera o agrupada en función de los distintos tipos de industria.
Hasta la fecha se han tramitado y aprobado cinco modificaciones de dicho sector:

Expediente nº: 1/2006. Modificación Puntual nº: 1 del Sector SAU/I2.

Esta modificación afecta a la redacción del artículo 10 de las NN.UU. del plan parcial, permitiendo las agrupaciones industriales con algunas condiciones. Aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2006. Publicación BOP nº: 289 de fecha 19 de diciembre de 2006.

Expediente nº: 01/2016. Modificación Puntual nº: 2 del Sector SAU/I2.

Esta modificación afecta a la redacción del punto 4 del capítulo III de las NN.UU. del plan parcial y se introducen cambios en las alturas, retranqueos y usos permitidos en las zonas de ordenación proyectadas, eliminando algunas restricciones y limitaciones para posibilitar albergar un mayor número de industrias diferentes. Aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 7 de marzo de 2017. Publicación BOP nº: 147 de fecha 2 de agosto de 2017.

Expediente nº: 2017/2626Q. Modificación Puntual nº: 3 del Sector SAU/I2.

Esta modificación afecta al cambio de calificación de una parte de la parcela destinada a Equipamiento S/AD para pasar a tener la calificación S/ID (Infraestructuras y Servicios Urbanos), de cara a poder desarrollar en la misma la actividad de prestación del Servicio Municipal de Limpieza Viaria y recogida de Residuos Sólidos Urbanos. Aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 4 de septiembre de 2018. Publicación BOP nº: 202 de fecha 23 de octubre de 2018.

Expediente nº: 2021/10674Z. Modificación Puntual nº: 4 del Sector SAU/I2.

Esta modificación afecta a la altura máxima permitida en todas las zonas de ordenación propuestas en el Plan Parcial, para asimilarlas a la regulación de alturas de la ZI definida en las NN.SS de planeamiento de Novelda. Aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 4 de diciembre de 2025. Publicación BOP nº: 246 de fecha 26 de diciembre de 2025.

Expediente nº: 2022/2867W. Modificación Puntual nº: 5 del Sector SAU/I2.

Esta modificación afecta al cambio de la configuración de las parcelas dotacionales S/ID y S/JL de cara a que la zona verde se integra mejor con la vía pecuaria y la zona forestal, mientras que la manzana S/ID tendría mayor frente a viario público, todo ello sin reducir la superficie de ambas zonas. Aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 5 de septiembre de 2024. Publicación BOP nº: 183 de fecha 23 de septiembre de 2024.

Por último, y mediante Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio de fecha 1 de octubre de 2.008, se aprobó el Plan Parcial del Sector "Salinetas" de Novelda, que reclasificó un total de una superficie de 1.545.610,08 m² a desarrollar mediante una unidad de ejecución, de uso global industrial, estableciendo como compatibles el terciario y dotacional y como prohibido el residencial, y para el que se fijó un aprovechamiento tipo de 0,344 m²t/m²s.

Actualmente se está tramitando una modificación del Plan Parcial del Sector "Salinetas. Expediente nº: 0796S/2022. La modificación afecta a la ordenación pormenorizada, reconfigurando las zonas verdes y los equipamientos públicos, así como la red viaria, definiendo unas manzanas más coherentes con la demanda actual. No se altera ni la edificabilidad ni el aprovechamiento tipo del sector.

5- ANTECEDENTES

Con fecha 15 de octubre de 2025, se emite informe por parte de la Jefatura de la Policía Local, en el que se expone la problemática existente con la implantación de Estaciones de Servicio (Centros de suministro de energía para el transporte) en zona urbana residencial, que provocan una serie de inconvenientes a la comunidad residencial de la zona como es un aumento del tráfico y del nivel de ruido y un impacto negativo en la calidad de vida, además de conllevar una serie de riesgos intrínsecos a la propia actividad. En dicho informe se pone de manifiesto la incidencia de este tipo de actividades en zonas residenciales y que afectan a la vecindad y a su calidad de vida en general.

El municipio de Novelda cuenta con diversas zonas comerciales e industriales, situadas en el "anillo exterior del casco urbano", perfectamente conectadas con el mismo, en las que las Estaciones de Servicio podrían implantarse sin reducir la calidad de vida de la comunidad residencial de la zona y sin reducir el nivel de acceso a las mismas por el resto de la ciudadanía.

Atendida la necesidad de minimizar la problemática de este tipo de actividades, dentro del Suelo Urbano Residencial, tanto la Concejalía de Actividades Económicas, como la Concejalía de Urbanismo consideran necesario la tramitación de una modificación puntual de las NN.SS. para evitar la implantación de Estaciones de Servicio en las zonas de uso característico residencial, o en sus inmediaciones.

Con el fin de evitar que proliferen las solicitudes de licencias para la instalación de este tipo de actividades con carácter previo a la regulación de una normativa más restrictiva, mientras se tramita esta modificación puntual, aumentando las molestias a la ciudadanía, interesa que se eleve al Pleno la solicitud de suspensión de licencias para la construcción, así como la tramitación de los instrumentos de intervención ambiental, para estas actividades en las zonas de uso característico residencial.

En base a ello, en fecha 23 de octubre de 2025, se emite Propuesta de la Concejalía de Urbanismo, en la que se dispone que, por parte del Departamento de Urbanismo, se estudie y, en su caso, elabore la documentación pertinente para la modificación puntual n.º 7 de las NN.SS. de Novelda en el sentido señalado los antecedentes expuestos, y que se incoe expediente para su tramitación.

En fecha 27 de octubre de 2025, el técnico que suscribe emite informe sobre las zonas de uso residencial que se regulan en las NN.SS. de Planeamiento de Novelda.

El Pleno del Ayuntamiento, en la sesión ordinaria celebrada el día 6 de noviembre de 2025, adoptó el acuerdo de suspender el otorgamiento de licencias y tramitación de declaraciones responsables de obras, así como la tramitación de los instrumentos de intervención administrativa, cuando la finalidad de las mismas sea la implantación de "Estaciones de servicio", en las zonas de uso residencial de Novelda, a los efectos regulados en el artículo 68.1 del Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del TRLOTUP.

La información pública del acuerdo de suspensión del otorgamiento y tramitación de las licencias urbanísticas para la implantación de "Estaciones de servicio" en las zonas de uso residencial de Novelda, se publica en el DOGV nº: 10254 de fecha 4 de diciembre de 2025.

En base a todos los antecedentes expuestos, se redacta el presente documento de Modificación Puntual que tiene por objeto definir las zonas que se ven afectadas por la limitación del uso industrial, en concreto la actividad "Estación de servicio, así como la justificación de llevar a cabo la misma.

Tal y como quedo patente en el informe técnico de fecha 25 de octubre y que se recoge en el acuerdo de suspensión de licencias, del Pleno del Ayuntamiento, en la sesión ordinaria celebrada el día 6 de noviembre de 2025, el ámbito de la prohibición de la actividad "Estación de servicios" abarca y afecta a las zonas de ordenación reguladas en las NN.SS. de Planeamiento de Novelda siguientes:

- Zona Casco Antiguo (Clave CA). Uso característico: Residencial
- Zona Intensiva Tipo A (Clave IA). Uso característico: Residencial
- Zona Intensiva Tipo B (Clave IB). Uso característico: Residencial
- Zona Intensiva Tipo C (Clave IC). Uso característico: Residencial

- Zona Extensiva Tipo A (Clave EA). Uso característico: Residencial. Vivienda unifamiliar
- Zona Extensiva Tipo B (Clave EB). Uso característico: Residencial. Vivienda unifamiliar
- Zona de Vivienda Unifamiliar (Clave VU). Uso característico: Residencial. Vivienda unifamiliar
- Sector SAU/R1-Els Garroferets. Uso característico: Residencial. Vivienda unifamiliar
- Sector SAU/R2. Uso característico: Residencial. Vivienda unifamiliar
- Sector SAU/R3. Uso característico: Residencial.

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

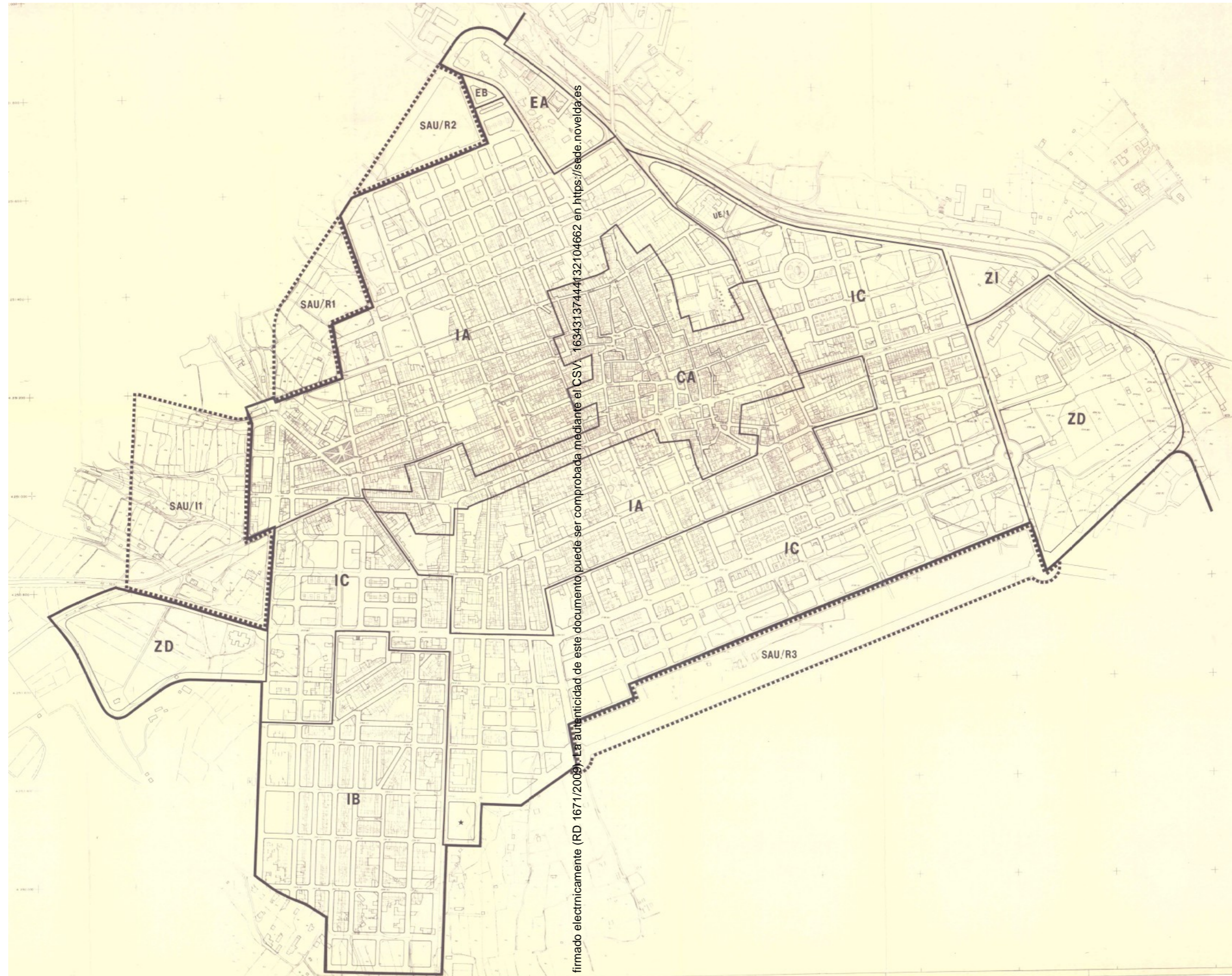
6- SITUACION

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

En las siguientes capturas aéreas se recogen todas las zonas de ordenación, unidades de ejecución y sectores en los que se pretende prohibir la actividad industrial destinada a "Estación de servicios"

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DE LAS NN.SS DE NOVELDA

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



Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 16343137444132104662 en <https://sede.novelda.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DE LAS NN.SS DE NOVELDA

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



Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 16343137444132104662 en <https://sede.novelda.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DE LAS NN.SS DE NOVELDA

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



Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 16343137444132104662 en <https://sede.novelda.es>

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1- MARCO LEGAL

La vigente "Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Novelda" fue aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 16 de octubre de 1992, y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante n.º 262 de 13 de noviembre de 1992 y en el DOGV el 26 de febrero de 1.993.

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

La evaluación ambiental y territorial estratégica es un instrumento de prevención que permite integrar los aspectos ambientales y territoriales en la toma de decisiones de planes y programas públicos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. A diferencia de los estudios de impacto ambiental, la evaluación ambiental y territorial estratégica no es un documento o un estudio independiente, sino que es un proceso reglado y obligado que posibilita la integración de los aspectos ambientales desde el inicio y a lo largo de todo el procedimiento de elaboración del plan.

El TRLOTUP acoge la normativa de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, (LEA), así como la interpretación dada por la jurisprudencia a sus preceptos, de modo que somete a evaluación ambiental estratégica a todos los planes (art. 46 TRLOTUP y art. 6 LEA), salvo algunos expresamente excepcionados por la norma.

El artículo 19 del TRLOTUP, establece los niveles de la ordenación municipal: ordenación estructural y pormenorizada. En su apartado 3 se indica que la ordenación pormenorizada desarrolla y concreta la ordenación estructural **y regula el uso detallado del suelo y la edificación** y que la integran las determinaciones así calificadas por esta ley y aquellas otras que no tengan específicamente asignado un carácter estructural. Por tanto, la modificación prevista afectaría tan solo a la ordenación pormenorizada, al versar sobre la prohibición de determinados usos (Estaciones de servicio) en todas aquellas zonas que cuenten con uso característico residencial y en aquellas otras que, aun no teniendo dicho uso, den frente a zonas de uso característico residencial.

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

Además, el artículo 44 del mismo decreto, establece que los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de las competencias mancomunadas y de las que se atribuyen a la Generalitat en los apartados anteriores del mismo artículo.

El artículo 45 del TRLOTUP establece los tipos de procedimiento para la elaboración y aprobación de los planes y el artículo 46, establece los planes que están sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica.

“Artículo 45. Los tipos de procedimientos para la elaboración y aprobación de los planes.

1. Los planes que están sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en el capítulo II siguiente.
2. Los planes que están sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 52 y 53 de este texto refundido y en el capítulo III del presente título si se concluye con el informe ambiental y territorial estratégico.
3. Los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles tienen regulado su procedimiento propio en el capítulo IV de este mismo título.”

“Artículo 46. Planes que están sujetos de la evaluación ambiental y territorial estratégica.

1. Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando:
 - a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental relativos a: agricultura, ganadería, silvicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, riesgos naturales e inducidos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo.
 - b) Requieran una evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.
 - c) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles o cualesquiera otros planes y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental.
2. Los planes relativos a la defensa de la nación, la protección civil en casos de emergencia y los de carácter financiero o presupuestario quedan excluidos de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica.
3. El órgano ambiental determinará si un plan debe estar sujeto a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:
 - a) Las modificaciones menores de los planes mencionados en el apartado 1.

b) Los planes mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refiere el artículo 76.3.b de este texto refundido, salvo que se establezca su innecesariedad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.

c) Los planes que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1.

El órgano ambiental resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

4. Los programas de actuación regulados en el libro II de este texto refundido, como documentos de gestión urbanística que no innovan el planeamiento, no están sujetos al procedimiento de evaluación ambiental y territorial, sin perjuicio de que al instrumento de planeamiento que, en su caso, acompañe al programa de actuación, le sea de aplicación lo establecido en los apartados anteriores de este artículo.

5. El procedimiento de evaluación ambiental regulado en este texto refundido también será de aplicación a la evaluación ambiental de los planes y programas sujetos a evaluación ambiental estratégica autonómica previstos en otras leyes."

Dado que se trata una modificación menor de los planes mencionados en el apartado 1 del artículo 46 del TRLOTUP, será el órgano ambiental el que determinará si debe estar sujeto a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria.

Si el órgano ambiental determina que el plan debe estar sujeto a evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria, se seguirá el procedimiento establecido en el capítulo II del TRLOTUP.

Si el órgano ambiental determina que el plan debe estar sujeto a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada, se seguirá el procedimiento establecido en los artículos 52 y 53 del texto refundido y en el capítulo III del título III si se concluye con el informe ambiental y territorial estratégico.

El órgano ambiental y territorial del presente procedimiento viene determinado por los artículos 48.c y 49 del TRLOTUP.

"Artículo 48. Personas e instituciones participantes en la evaluación ambiental y territorial estratégica de planes.

.....

"c) Órgano ambiental: órgano de la administración que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y territorial, formula los informes ambientales y territoriales estratégicos y las declaraciones ambientales y territoriales estratégicas, y en colaboración con el órgano promotor y sustantivo, vela por la integración de los aspectos ambientales, junto a los territoriales y funcionales, en la elaboración del plan.

....."

“Artículo 49. El órgano ambiental.

1. El órgano ambiental será el órgano autonómico dependiente de la conselleria competente en medio ambiente, salvo en los supuestos establecidos en el apartado 2 de este artículo.
2. El órgano ambiental será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en los siguientes casos:
 - a) En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en el presente texto refundido.
 - b) En los instrumentos de planeamiento urbanístico que, en el desarrollo de planeamiento evaluado ambientalmente, afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable definida en el presente texto refundido.
 - c) En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación estructural del suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, sin modificar el uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural.”

Por tanto, como en nuestro caso se trata de una modificación de la ordenación pormenorizada (de acuerdo con lo establecido en el artículo 34 del DL 1/2021 por el que se aprueba el TRLOTUP) y que afecta exclusivamente a la regulación detallada de los usos de las distintas zonas de ordenación de suelo urbano, en base al art.48.c y 49.2 de TRLOTUP, **el órgano ambiental podrá ser el ayuntamiento**, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local.

El Ayuntamiento de Novelda dispone de Comisión Ambiental y Territorial, configurada como órgano colegiado de análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y territorial al objeto de formular declaraciones ambientales y territoriales, y que, en colaboración con el órgano promotor sustantivo, velará por la integración de los aspectos ambientales junto a los territoriales y funcionales en la elaboración de los planes, programas y proyectos.

El Reglamento de esta Comisión Ambiental y Territorial del Ayuntamiento de Novelda fue aprobado inicialmente el 1 de diciembre de 2021 y publicado en el BOP nº 24, de 5 de febrero de 2021, entrando en vigor transcurridos 15 días desde su publicación.

En definitiva, constituyen el marco legal de aplicación las siguientes legislaciones y documentos de ordenación urbanística:

- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, (LEA).
- Ley 10/2015, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat.
- Normas Subsidiarias de Planeamiento de Novelda y todas sus modificaciones.
- Reglamento de la Comisión Ambiental y Territorial de Novelda.

Desde el punto de vista documental el proceso de evaluación ambiental y territorial estratégica se regula en los artículos 50 y 51 del TRLOTUP y se traduce en un documento inicial, regulado en el artículo 52 del mismo decreto, que establece:

“Artículo 52. Inicio del procedimiento. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica.

1. El procedimiento se iniciará con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan y un documento inicial estratégico con el siguiente contenido, expresado de modo sucinto, preliminar y esquemático:

- a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.
- b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.
- c) El desarrollo previsible del plan.
- d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
- e) Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.
- f) Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.

2. En los supuestos del artículo 46.3 de este texto refundido, cuando el órgano promotor considere que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, además deberá incluirse en la documentación:

- a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.
- b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- c) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.
- d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

3. El órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental la solicitud y la documentación que la acompaña presentadas por el órgano promotor, una vez que haya comprobado que se ajusta a lo establecido en los apartados anteriores y en la legislación sectorial.

4. En el plazo de quince días desde su recepción, el órgano ambiental examinará la documentación presentada. Si apreciara que la solicitud no se acompaña de alguno de los documentos preceptivos, requerirá al órgano promotor, informando de ello al órgano sustantivo, para que en el plazo de diez días proceda a la subsanación de la documentación, interrumpiéndose el cómputo del plazo para la finalización de la evaluación. Si así no lo hiciera, se tendrá al órgano promotor por desistido de su petición, previa resolución del órgano ambiental. Este plazo podrá ser ampliado hasta cinco días, a petición de la persona interesada o a iniciativa del órgano ambiental, cuando la aportación de los documentos requeridos presente dificultades especiales.

Asimismo, si el órgano ambiental estimara de modo inequívoco que el plan es manifiestamente inviable por razones ambientales, o cuando el documento inicial estratégico no reúna condiciones de calidad suficientes apreciadas por dicho órgano, o cuando se hubiese inadmitido o se hubiere dictado una declaración ambiental y territorial estratégica desfavorable en un plan análogo al presentado, podrá declarar la inadmisión en el plazo de treinta días. Previamente, deberá dar audiencia al órgano sustantivo y al órgano promotor, por un plazo de diez días, que suspenderá el plazo para declarar la inadmisión. La resolución por la que se acuerde la inadmisión justificará sus razones, y frente a esta resolución podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial, en su caso.”

2- PROCEDENCIA Y JUSTIFICACION DE LA OPORTUNIDAD DE MODIFICACION

La modificación propuesta surge por la necesidad municipal de minimizar la problemática de este tipo de actividades, que generan en las zonas de uso residencial. Por ello, y dado que el municipio cuenta con diversas zonas comerciales e industriales, situadas en el "anillo exterior del casco urbano", perfectamente conectadas con el mismo, en las que las Estaciones de Servicio podrían implantarse sin reducir la calidad de vida de la comunidad residencial de la zona y sin reducir el nivel de acceso a las mismas por el resto de la ciudadanía.

Con esta modificación se pretende limitar el Uso Industrial en las zonas de uso característico residencial para evitar futuras molestias a la población. En concreto se pretende prohibir la implantación de Estaciones de Servicio (Centros de suministro de energía para el transporte) en las zonas de ordenanza donde el uso característico sea el Residencial, en cualquiera de sus modalidades.

Por tanto, la presente modificación tiene su justificación en dar cumplimiento al acuerdo del Pleno del ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 6 de noviembre de 2025, que establece lo siguiente:

"Primero. Suspende el otorgamiento de licencias y tramitación de declaraciones responsables de obras, así como la tramitación de los instrumentos de intervención administrativa, cuando la finalidad de las mismas sea la implantación de estaciones de servicio.

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

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

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

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

Asimismo, queda en suspenso el otorgamiento de cédulas de garantía urbanística, tal y como estipula el artículo 246.3 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

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

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

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

La modificación pretendida mantiene el equilibrio de dotaciones públicas por cuanto no varía ni el suelo lucrativo ni el suelo dotacional existente. Por ello, no supone un coste adicional de mantenimiento para las arcas municipales, más bien redundará en un beneficio positivo al reducirse el número de reclamaciones y/o molestias vecinales.

Como paso previo según el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP), se hace necesaria la presentación por parte del órgano promotor ante el órgano sustantivo de una solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada por un Documento Inicial Estratégico y la Modificación Puntual nº: 7 de las NN.SS. de Planeamiento de Novelda.

Por dicho motivo se redacta el presente Borrador de la Modificación Puntual nº: 7 de las NN.SS. de Planeamiento que, junto con el Documento Inicial Estratégico que se acompaña, constituyen la solicitud de inicio de la Evaluación Territorial y Ambiental Estratégica para la posterior aprobación de la citada modificación puntual.

El artículo 67 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, establece los supuestos para la modificación de los planes.

"Artículo 67. Modificación de los planes

1. *Los planes se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en este texto refundido con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica.*

2. *Los planes parciales, los planes especiales previstos en el planeamiento general y los planes de reforma interior, con carácter general, no podrán modificar determinaciones del plan general estructural. De forma excepcional y debidamente justificada, se podrán establecer modificaciones puntuales que tengan por objeto ajustar estas determinaciones al análisis más detallado del territorio propio de su escala, sujetándose a las siguientes condiciones:*

a) *Si el órgano ambiental entiende que la modificación tiene o puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio y emite el documento de alcance, se seguirá el procedimiento ordinario previsto en el capítulo II de este título.*

b) Si el órgano ambiental entiende que la modificación no tiene o puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio y emite el informe ambiental y territorial estratégico, se seguirá el procedimiento simplificado previsto en el capítulo III de este título. Deberán cumplirse las condiciones vinculantes que, en su caso, hayan impuesto el informe ambiental y territorial.

3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

No será necesario suplementar la supresión, total o parcial, de aquellos usos que, aun estando calificados por el planeamiento vigente como equipamiento público, el uso público implantado en su día no responda hoy a la prestación de servicios públicos. Las superficies destinadas a dichos usos no serán computables para el cálculo del estándar dotacional global.

A los efectos de verificar el mantenimiento del equilibrio preexistente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, así como el mantenimiento del estándar global dotacional, únicamente se considerarán las zonas verdes calificadas en el planeamiento vigente que cumplan las condiciones funcionales y de calidad exigidos para ellas en el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique. Se exceptúan de esta regla general los supuestos de incremento de edificabilidad en suelo urbano regulados en el artículo 36.4.

4. La revisión y modificación de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana se llevará a cabo mediante el procedimiento previsto en el presente texto refundido. No obstante, deberá procederse a su actualización periódicamente mediante la puesta al día de los datos e informaciones de base utilizados para su elaboración, incluida su representación cartográfica y el seguimiento de sus indicadores de cumplimiento. Esta actualización se formalizará mediante resolución de la persona titular de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio que se publicará en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» y se divulgará a través de la página web de la referida conselleria.

5. Cuando se produzca una modificación en planes u otros instrumentos de planeamiento urbanístico que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres se requerirá un dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, con carácter previo a la aprobación del plan.

6. La tramitación de cualquier plan que incremente la edificabilidad residencial prevista en el planeamiento requerirá la justificación por el ayuntamiento del cumplimiento de las prescripciones contenidas en el artículo 190 y de la necesidad de incrementar la edificabilidad residencial para satisfacer nuevas demandas de este uso.

7. Tendrá, en todo caso, la consideración de modificación de la ordenación pormenorizada de planeamiento, a los efectos de este texto refundido, el cambio de un uso dotacional de la red primaria o secundaria de los previstos en el plan, por otro igualmente dotacional público, destinado a la misma o distinta administración pública. Se precisará informe de las administraciones públicas afectadas por la alteración de dicho uso."

La modificación propuesta afecta tan sólo a la regulación concreta de los usos de las distintas zonas de ordenación reguladas por las NN.SS. de planeamiento de Novelda, por lo que se trata de modificaciones que alteran la ordenación pormenorizada.

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

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

- Artículo 33, relativo a las condiciones de los usos industriales. En concreto se pretende modificar la redacción del apartado 2 del citado artículo, añadiendo un párrafo que especifique que la actividad industrial correspondiente a “Estación de servicio” quedan prohibidas en todas las zonas de ordenación reguladas en las NN.SS. de Novelda, excepto en la zona ZI y en el resto de suelos terciarios e industriales (perteneciente a los sectores industriales desarrollados). Igualmente, habrá que especificar que en todas aquellas manzanas que den frente a una zona de uso característico residencial se prohíbe la implantación de dichas actividades.
- Artículo 37, relativo a las condiciones particulares de la zona Casco Antiguo (CA). En concreto se pretende modificar la redacción del apartado 5 del citado artículo para prohibir la actividad industrial “Estación de servicio”.
- Artículo 38, relativo a las condiciones particulares de la zona Intensiva Tipo A (IA). En concreto se pretende modificar la redacción del apartado 5 del citado artículo para prohibir la actividad industrial “Estación de servicio”.
- Artículo 39, relativo a las condiciones particulares de la zona Intensiva Tipo B (IB). En concreto se pretende modificar la redacción del apartado 5 del citado artículo para prohibir la actividad industrial “Estación de servicio”.
- Artículo 40, relativo a las condiciones particulares de la zona Intensiva Tipo C (IC). En concreto se pretende modificar la redacción del apartado 5 del citado artículo para prohibir la actividad industrial “Estación de servicio”.

3- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

La modificación puntual propuesta obedece a los siguientes objetivos fundamentales:

- Minimizar la problemática que conlleva la implantación de “Estaciones de servicio”, en las zonas de uso característico residencial. Dado que el municipio cuenta con diversas zonas destinadas al uso industrial y comercial, perfectamente conectadas con el casco urbano, es recomendable la desviación de este tipo de actividades a dichas zonas, lo cual redundará en beneficio de la vecindad. Al trasladar este tipo de actividades a las zonas de uso industrial y comercial, que se encuentran alejadas de las zonas residenciales, se reducen las molestias por ruido, aglomeraciones y/o atascos en calles de uso predominantemente residencial.

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

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

- Prohibición de las "Estaciones de servicio" en todas las zonas de ordenación reguladas en las NN.SS. de Novelda, excepto en la zona ZI y en el resto de suelos terciarios e industriales (perteneciente a los sectores industriales desarrollados). Igualmente, se prohibirán en todas aquellas manzanas, que aún disponiendo de la calificación ZI, den frente a una zona de uso característico residencial.

No existe ninguna otra alternativa posible. Además, cualquier otra propuesta no solventaría los problemas enunciados en el presente documento.

Conceptualmente, tal y como ya se ha comentado anteriormente, la modificación propuesta afecta exclusivamente a los contenidos y determinaciones propias de la ordenación pormenorizada.

Formal y documentalmente, la modificación propuesta afecta al contenido de las NN.SS. de Planeamiento de Novelda. En concreto afecta al siguiente articulado:

- Artículo 33, relativo a las condiciones de los usos industriales.
- Artículo 37, relativo a las condiciones particulares de la zona Casco Antiguo (CA).
- Artículo 38, relativo a las condiciones particulares de la zona Intensiva Tipo A (IA).
- Artículo 39, relativo a las condiciones particulares de la zona Intensiva Tipo B (IB).
- Artículo 40, relativo a las condiciones particulares de la zona Intensiva Tipo C (IC).

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

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

"Art. 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, máquinas 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 admita 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.

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 m² y los talleres de reparación de automóviles mayores de 100 m² construidos, deberán disponer de una plaza de aparcamiento por cada 200 y 100 m² 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."

Se añade un párrafo en el apartado 2 del citado artículo donde se especifica que las Estaciones de servicio quedan prohibidas en todas las zonas de ordenación reguladas en las NN.SS. de Novelda, excepto en la zona ZI y en el resto de suelos terciarios e industriales que admitan dicho uso industrial, así como en todos aquellos suelos que, aun contando con la calificación ZI o por encontrarse dentro de los sectores de uso terciario o industrial, den frente a una manzana de uso característico residencial.

La redacción propuesta quedaría de la siguiente forma:

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, máquinas 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 admita 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.

Las Estaciones de servicio quedan prohibidas en todas las zonas de ordenación reguladas en las NN.SS. de Novelda, excepto en la zona ZI y en el resto de suelos terciarios e industriales que admitan dicho uso industrial. Igualmente, se prohíbe este tipo de actividades en todas aquellas manzanas que, aun disponiendo de calificación ZI o por encontrarse dentro de los sectores de uso terciario o industrial, den frente a una zona de uso característico residencial.

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.

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 m² y los talleres de reparación de automóviles mayores de 100 m² construidos, deberán disponer de una plaza de aparcamiento por cada 200 y 100 m² 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. 37. Zona Casco Antiguo (Clave CA)

1. Caracterización y delimitación

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

2. Condiciones de parcelación

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

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

3. Condiciones de volumen

- A. La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior, sin que se permita ningún tipo de retranqueo, ni incluso mediante un Estudio de Detalle según lo previsto en el artículo 12 de estas Normas Urbanísticas.
- B. La ocupación en plantas de pisos, baja y sótano podrá ser total, viniendo limitada ésta en planta de pisos por el cumplimiento de las condiciones generales de patios, según el art. 26 de estas Normas Urbanísticas.
- C. La altura de la edificación, en número de plantas incluida la baja, será la establecida gráficamente en el Plano de Altura Máxima de la Edificación.
La altura de la línea de cornisa, en metros, se determinará de acuerdo con las reglas siguientes, sin que en ningún caso las mismas puedan dar lugar a incremento del número de plantas:
 - a) Cuando la parcela esté situada entre dos edificios catalogados, la línea de cornisa se establecerá en función de la de éstos, de forma que la nueva edificación adoptará la altura de cornisa media de las colindantes, con una tolerancia de (más menos) 10 % de la diferencia.
 - b) Cuando la parcela linde con un solo edificio catalogado, la altura de cornisa de la nueva edificación será la altura media entre el edificio catalogado y la media del tramo de la calle correspondiente, según se define en el apartado siguiente, con una tolerancia de (más menos) 10 % de la diferencia.

- c) Cuando la parcela esté situada entre edificios no catalogados o entre solares, la altura máxima será la altura media del tramo de calle correspondiente, entendiéndose por tal la que resulte de dividir el sumatorio de la longitud de cada fachada por su altura, por la longitud del tramo de la calle. Las parcelas en esquina se considerarán, a estos efectos de determinación de la altura de la edificación, como si ésta tuviera una sola fachada. Para el apartado c) anterior se considerarán los dos tramos de las calles correspondientes.
- d) Como elementos salientes sólo se autorizan los balcones con un vuelo máximo del 5 % del ancho de la calle, sin sobrepasar 0'60 m y una longitud máxima de 2'00 m, el canto, incluido el pavimento, no será superior a 20 cm. Quedan prohibidas las construcciones avanzadas de cuerpos cerrados, miradores y terrazas.

4. Condiciones estéticas

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

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

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

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

5. Condiciones de uso

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

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

Tras añadir un párrafo en el apartado 5 del citado artículo donde se especifica que las Estaciones de servicio quedan prohibidas en dicha zona, la redacción propuesta quedaría de la siguiente forma:

Art. 37. Zona Casco Antiguo (Clave CA)

1. Caracterización y delimitación

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

2. Condiciones de parcelación

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

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

3. Condiciones de volumen

- A. La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior, sin que se permita ningún tipo de retranqueo, ni incluso mediante un Estudio de Detalle según lo previsto en el artículo 12 de estas Normas Urbanísticas.
- B. La ocupación en plantas de pisos, baja y sótano podrá ser total, viniendo limitada ésta en planta de pisos por el cumplimiento de las condiciones generales de patios, según el art. 26 de estas Normas Urbanísticas.
- C. La altura de la edificación, en número de plantas incluida la baja, será la establecida gráficamente en el Plano de Altura Máxima de la Edificación.
La altura de la línea de cornisa, en metros, se determinará de acuerdo con las reglas siguientes, sin que en ningún caso las mismas puedan dar lugar a incremento del número de plantas:
 - a) Cuando la parcela esté situada entre dos edificios catalogados, la línea de cornisa se establecerá en función de la de éstos, de forma que la nueva edificación adoptará la altura de cornisa media de las colindantes, con una tolerancia de (más menos) 10 % de la diferencia.
 - b) Cuando la parcela linde con un solo edificio catalogado, la altura de cornisa de la nueva edificación será la altura media entre el edificio catalogado y la media del tramo de la calle correspondiente, según se define en el apartado siguiente, con una tolerancia de (más menos) 10 % de la diferencia.
 - c) Cuando la parcela esté situada entre edificios no catalogados o entre solares, la altura máxima será la altura media del tramo de calle correspondiente, entendiéndose por tal la que resulte de dividir el sumatorio de la longitud de cada fachada por su altura, por la longitud del tramo de la calle. Las parcelas

en esquina se considerarán, a estos efectos de determinación de la altura de la edificación, como si ésta tuviera una sola fachada. Para el apartado c) anterior se considerarán los dos tramos de las calles correspondientes.

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

4. Condiciones estéticas

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

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

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

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

5. Condiciones de uso

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

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

Se prohíben, de forma expresa, las Estaciones de servicio.

“Art. 38. Zona Intensiva Tipo A (Clave IA)”1. Caracterización y delimitación

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

2. Condiciones de parcelación

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

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

3. Condiciones de volumen

- A. La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. En el área comprendida entre las calles Alicante, Daoíz y Velarde, Méndez Núñez, Padre Manjón, Sentenero, Virgen de los Desamparados, Reyes Católicos y Ruperto Chapí, no se permitirá ningún retranqueo respecto a la línea de fachada, ni siquiera mediante un Estudio de Detalle según lo previsto en el art. 12 de estas Normas Urbanísticas.
- B. La ocupación en plantas de piso, baja y sótanos podrá ser total, viniendo limitada ésta en plantas de piso por el cumplimiento de las condiciones generales de patios, según el art. 26 de estas Normas Urbanísticas.
- C. La altura máxima de la edificación, en número de plantas incluida la baja, será la establecida gráficamente en el Plano de Altura Máxima de la Edificación.
- D. Los elementos salientes son los autorizados en las condiciones generales (art. 25.8), a excepción de los cuerpos volados cerrados, que quedan prohibidos en calles de ancho inferior a 9'00 m. Los balcones en el área definida en el apartado A de este punto tendrán un vuelo máximo del 5 % del ancho de la calle, sin sobrepasar 0'60 m, una longitud máxima de 2'00 y un canto, incluido el pavimento, no superior a 20 cm.

4. Condiciones estéticas

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

5. Condiciones de uso

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

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

Tras añadir un párrafo en el apartado 5 del citado artículo donde se especifica que las Estaciones de servicio quedan prohibidas en dicha zona, la redacción propuesta quedaría de la siguiente forma:

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

1. Caracterización y delimitación

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

2. Condiciones de parcelación

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

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

3. Condiciones de volumen

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

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

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

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

4. Condiciones estéticas

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

5. Condiciones de uso

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

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

Se prohíben, de forma expresa, las Estaciones de servicio.

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

1. Caracterización y delimitación

Esta zona corresponde a unos barrios (María Auxiliadora y Estación) con una edificación de baja altura, entre medianerías y patio posterior, agrupada en manzanas cerradas.

La delimitación del ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona queda reflejada en el Plano de Clasificación y Calificación Pormenorizada del Suelo, viniendo designada por la clave IB.

2. Condiciones de parcelación

Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación de las presentes Normas Subsidiarias serán edificables si, además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares, pueden albergar una vivienda, aunque no puedan alcanzar los parámetros mínimos exigidos en el párrafo siguiente, por estar edificadas las parcelas colindantes. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o Segregaciones serán edificables cuando, además de alcanzar la calificación de solar, posean una superficie mínima de 100 m² y una longitud mínima de fachada de 8'00 m., debiéndose poder inscribir en ellas un círculo de 8'00 m. de diámetro. Además, no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable, por no alcanzar los mínimos de superficie y longitud de fachada, salvo que ésta linde, a su vez, con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar una parcela igual o superior a la mínima.

3. Condiciones de volumen

- A. La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. Como excepción, se admiten patios exteriores con las dimensiones establecidas en el art. 26 y el procedimiento indicado en el art. 12 de estas Normas Urbanísticas.
- B. La ocupación en plantas de piso, baja y sótanos podrá ser total, viniendo limitada ésta en plantas de piso por el cumplimiento de las condiciones generales de patios, según el art. 26 de estas Normas Urbanísticas.
- C. La altura máxima de la edificación, en número de plantas incluida la baja, será la establecida gráficamente en el plano de Altura Máxima de la Edificación y, en ausencia de determinación gráfica, será de 2 plantas y 7'00 m. de altura de cornisa.
- D. Los elementos salientes son los autorizados en el Art. 25 de las condiciones generales de la edificación.

4. Condiciones estéticas

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

5. Condiciones de usos

El uso característico es el residencial. Como usos compatibles, en plantas bajas, se admite el Terciario.

Como usos compatibles, en edificio exclusivo, se admiten el terciario, el industrial y los dotacionales.

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

Tras añadir un párrafo en el apartado 5 del citado artículo donde se especifica que las Estaciones de servicio quedan prohibidas en dicha zona, la redacción propuesta quedaría de la siguiente forma:

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

1. Caracterización y delimitación

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

2. Condiciones de parcelación

Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación de las presentes Normas Subsidiarias serán edificables si, además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares, pueden albergar una vivienda, aunque no puedan alcanzar los parámetros mínimos exigidos en el párrafo siguiente, por estar edificadas las parcelas colindantes. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o Segregaciones serán edificables cuando, además de alcanzar la calificación de solar, posean una superficie mínima de 100 m² y una longitud mínima de fachada de 8'00 m., debiéndose poder inscribir en ellas un círculo de 8'00 m. de diámetro. Además, no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable, por no alcanzar los mínimos de superficie y longitud de fachada, salvo que ésta linde, a su vez, con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar una parcela igual o superior a la mínima.

3. Condiciones de volumen

- A. La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. Como excepción, se admiten patios exteriores con las dimensiones establecidas en el art. 26 y el procedimiento indicado en el art. 12 de estas Normas Urbanísticas.
- B. La ocupación en plantas de piso, baja y sótanos podrá ser total, viniendo limitada ésta en plantas de piso por el cumplimiento de las condiciones generales de patios, según el art. 26 de estas Normas Urbanísticas.
- C. La altura máxima de la edificación, en número de plantas incluida la baja, será la establecida gráficamente en el plano de Altura Máxima de la Edificación y, en ausencia de determinación gráfica, será de 2 plantas y 7'00 m. de altura de cornisa.
- D. Los elementos salientes son los autorizados en el Art. 25 de las condiciones generales de la edificación.

4. Condiciones estéticas

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

5. Condiciones de usos

El uso característico es el residencial. Como usos compatibles, en plantas bajas, se admite el Terciario.

Como usos compatibles, en edificio exclusivo, se admiten el terciario, el industrial y los dotacionales.

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

Se prohíben, de forma expresa, las Estaciones de servicio.

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

1. Caracterización y delimitación

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

2. Condiciones de parcelación

Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de las presentes Normas Subsidiarias serán edificables si, además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares, pueden albergar una vivienda, aunque no puedan alcanzar los parámetros mínimos exigidos en el párrafo siguiente, por estar edificadas las parcelas colindantes. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones serán edificables cuando, además de alcanzar la calificación de solar, posean una superficie mínima de 250 m² y una longitud mínima de fachada de 15'00 m, debiéndose poder inscribir en ellas un círculo de 15'00 m. de diámetro. Además, no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable, por no alcanzar los mínimos de superficie y longitud de fachada, salvo que ésta linde, a su vez, con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar una parcela igual o superior a la mínima.

3. Condiciones de volumen

- A. La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. Como excepción, se admiten patios exteriores con las dimensiones establecidas en el art. 26 y el procedimiento indicado en el art. 12 de estas Normas Urbanísticas.
- B. La ocupación en plantas de piso, baja y sótanos podrá ser total, viniendo limitada ésta en plantas de piso el cumplimiento de las condiciones generales de patios, según el art. 26 de estas Normas Urbanísticas.
- C. La altura máxima de la edificación, en número de plantas incluida la baja, será la establecida gráficamente en el Plano de Altura Máxima de la Edificación.
- D. Los elementos salientes son los autorizados en el art. 25 de las condiciones generales de la edificación, a excepción de los cuerpos volados cerrados, que quedan prohibidos en calles de ancho inferior a 9'00 m.

4. Condiciones estéticas

La composición y tratamiento de las fachadas serán libres.

5. Condiciones de uso

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

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

6. Condiciones singulares

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

La Unidad de Ejecución nº1 (UE/1) comprende una manzana edificable, dos zonas verdes situadas al noroeste y sureste de ella y la calle proyectada al sur, según queda reflejado en los planos correspondientes. La manzana edificable tiene una altura máxima de 5 plantas y su ocupación está limitada en plantas baja y de pisos por un fondo edificable máximo de 15,00 m, creando un patio de manzana en su interior de uso privado. El sistema de actuación será el de compensación, aunque si transcurridos tres meses no se hubiera iniciado su desarrollo, se modificará automáticamente por el sistema de cooperación."

Tras añadir un párrafo en el apartado 5 del citado artículo donde se especifica que las Estaciones de servicio quedan prohibidas en dicha zona, la redacción propuesta quedaría de la siguiente forma:

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

1. Caracterización y delimitación

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

2. Condiciones de parcelación

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

3. Condiciones de volumen

- A. La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. Como excepción, se admiten patios exteriores con las dimensiones establecidas en el art. 26 y el procedimiento indicado en el art. 12 de estas Normas Urbanísticas.
- B. La ocupación en plantas de piso, baja y sótanos podrá ser total, viniendo limitada ésta en plantas de piso el cumplimiento de las condiciones generales de patios, según el art. 26 de estas Normas Urbanísticas.
- C. La altura máxima de la edificación, en número de plantas incluida la baja, será la establecida gráficamente en el Plano de Altura Máxima de la Edificación.
- D. Los elementos salientes son los autorizados en el art. 25 de las condiciones generales de la edificación, a excepción de los cuerpos volados cerrados, que quedan prohibidos en calles de ancho inferior a 9'00 m.

4. Condiciones estéticas

La composición y tratamiento de las fachadas serán libres.

5. Condiciones de uso

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

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

Se prohíben, de forma expresa, las Estaciones de servicio.

6. Condiciones singulares

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

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

4- ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

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

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

5- RESUMEN DE SUPERFICIES Y FICHAS

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

6- CONCLUSIÓN

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

“8. Modificaciones de planes

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

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

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

La modificación puntual **propuesta mantiene el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo**, al no reducir el estándar global dotacional, dado que no se alteran las superficies de cada una de las zonas de la red de reservas de suelo dotacional público. De igual modo, la modificación pretendida no supone un incremento de la capacidad poblacional respecto al planeamiento vigente.

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DE LAS NN.SS DE NOVELDA

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

La presente modificación **no entra en contradicción** con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y no tiene incidencia en ningún otro instrumento de planificación territorial o sectorial.

Todo lo cual a los efectos oportunos firmo en Novelda a 22 de mayo de 2026.

Oficina de Urbanismo y Planeamiento del Excmo. Ayuntamiento de Novelda

Abel Avendaño Pérez
Arquitecto

ANEXOS

ANEXO 1. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

El artículo 1 del TRLOTUP dispone que “tiene por objeto la regulación de la ordenación del territorio valenciano, de la actividad urbanística, de la utilización racional del suelo y de la conservación del medio natural, desde una perspectiva de género e inclusiva”. Del mismo modo, el artículo 13.2 dispone que “en este sentido, la perspectiva de género se debe de incluir en el diseño, la definición y la ejecución del planeamiento urbanístico y cumplir con los criterios del anexo XII de este texto refundido”.

El Anexo XII del TRLOTUP establece los criterios y reglas que deben regir la planificación con perspectiva de género a los que debe acogerse cualquier desarrollo urbanístico que se prevea en la Comunidad Valenciana. Del mismo modo, el artículo 19 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva entre mujeres y hombres (“LO 3/2007”), dispone que: “los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social, cultural y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género.”

Tradicionalmente, el desarrollo urbano ha estado presidido por una perspectiva androcéntrica. La orientación hacia la producción, una mirada individualista desconectada del vínculo comunitario, la zonificación, el tecnocratismo o el modelo hegemónico de ciudad son algunos de los factores que han perpetuado la continuación de esta dinámica aparentemente neutral, pero, en la práctica, discriminatoria. La perspectiva de género en materia de urbanismo trata de dirigir la expansión del medio urbano hacia un modelo inclusivo para todas las personas que lo habitan.

El trabajo no remunerado o de cuidado se refiere a las tareas realizadas en la esfera privada y sin compensación económica. Estas funciones han sido desempeñadas tradicionalmente por mujeres. A pesar de su carácter esencial, este trabajo ha sido invisibilizado y minusvalorado. En consecuencia, las ciudades no se han desarrollado bajo una mirada inclusiva. Los cambios sociales que se han vivido en los últimos años y el propio ordenamiento jurídico impiden que los poderes públicos continúen manteniéndose al margen de esta situación de desigualdad. Corresponde a las Administraciones desempeñar un rol activo para la equiparación entre el trabajo remunerado y no remunerado en todos los ámbitos, incluyendo el urbanístico.

La incorporación de la perspectiva de género en materia de urbanismo permite diseñar ciudades y municipios que atiendan las necesidades derivadas tanto del rol productivo como del reproductivo, establecer indicadores que permitan tener un conocimiento real de todas las personas que habitan las ciudades con el entorno urbano, crear espacios inclusivos y que fomenten la participación social y política e incorporar elementos de análisis que permitan adaptar el desarrollo urbanístico a las necesidades cambiantes de las ciudades.

El desarrollo urbano tiene el potencial transformador suficiente para convertirse en una herramienta de cambio y de intervención pública útil para corregir desigualdades y mejorar la calidad de vida de la población. Es necesario incorporar a la ciudadanía en la planificación urbana, facilitar la autonomía de personas vulnerables, asegurar un desarrollo urbanístico que favorezca estilos de vida sostenibles y saludables y redimensionar la planificación de los espacios urbanos a escala de barrios. La perspectiva de género tiene que atravesar la planificación urbana con la finalidad de corregir desigualdades y proveer un futuro más igualitario. Así lo exige el artículo 4 ("la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres es un principio informador del ordenamiento jurídico y, como tal, se integrará y observará en la interpretación y aplicación de las normas jurídicas") y 15 de la LO 3/2007 ("el principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres informará, con carácter transversal, la actuación de todos los Poderes Públicos. Las Administraciones públicas lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de todas sus actividades").

Sin embargo, la modificación planteada no impacta, en modo alguno, sobre las políticas de género. El hecho de limitar el uso industrial (en concreto, la implantación de Estaciones de servicio), en las zonas de uso característico residencial para evitar futuras molestias a la población, no genera ningún tipo de discriminación en materia de género ni impacto, en modo alguno, en las políticas desarrolladas en esta materia por parte del Ayuntamiento o la Generalitat. Por tanto, estamos ante una modificación inocua desde esta perspectiva.

ANEXO 2. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE INFORME DE IMPACTO NORMATIVO EN LA INFANCIA, EN LA ADOLESCENCIA Y EN LA FAMILIA

La Disposición adicional décima de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas, introducida por la Ley 16/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y adolescencia, establece lo siguiente: "Disposición adicional décima. Impacto de las normas en la familia. Las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la familia".

Además, el artículo 22 quinquies de la Ley orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, precepto introducido por la Ley 16/2015, de 28 de julio, señala lo siguiente: "Las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia".

En el mismo sentido, el artículo 6, apartado tercero, de la Ley 12/2008, de 3 de julio, de la Generalitat, de Protección Integral de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad Valenciana, según la redacción dada por la Ley 13/2016, de 29 de diciembre, señala lo siguiente: "[...] los proyectos normativos incorporarán un informe de impacto normativo en la infancia, en la adolescencia y en la familia que se elaborará por el departamento o centro directivo que propone el anteproyecto de ley o proyecto de norma, plan o programa, de acuerdo con las instrucciones y directrices que dicte el órgano competente en la materia, y deberá acompañar la propuesta desde el inicio del proceso de tramitación".

El urbanismo como espacio de transformación y desarrollo social requiere el impulso de la participación ciudadana, la promoción de criterios inclusivos y el favorecimiento de la equidad en el acceso a servicios e infraestructuras urbanas. Corresponde a los poderes públicos fomentar la participación ciudadana en todas sus vertientes, incluida la de la infancia, así como promover la diversidad y una educación basada en criterios inclusivos. Asimismo, el urbanismo no puede desconocer la imperiosa necesidad de garantizar la conciliación de la vida laboral y familiar efectiva y en todos los sentidos, debido a su impacto directo en la juventud, la infancia y la familia.

Desde la perspectiva de la situación de los niños, de la infancia o de la adolescencia, las consecuencias de la aprobación de la presente Modificación nº: 7 de las NN.SS. son, en principio, beneficiosas. Desde luego, en nada les perjudica. Lo mismo sucede respecto de la familia. Se trata de una propuesta normativa de carácter técnico y que prohíbe la implantación de las Estaciones de servicio en las zonas del casco urbano donde se establece como uso principal el uso residencial, que tiene impacto positivo directo sobre los derechos y necesidades de la infancia, de la adolescencia y de la familia.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DE LAS NN.SS DE NOVELDA

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

En conclusión, la propuesta de modificación puntual no incide directamente en el régimen de la infancia, la adolescencia o la familia. El hecho de prohibir este tipo de actividades en las zonas residenciales, genera menos conflictos en la población, menos molestias y como consecuencia de ello, más calidad de vida para la ciudadanía. Por ello, la presente modificación beneficia más que perjudica a la infancia, la adolescencia y la familia. Por tanto, estamos ante una modificación inocua desde esta perspectiva.

ANEXO 3. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Contenido

El apartado 4 del artículo 22 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece lo siguiente:

“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

La Modificación Puntual nº: 7 se desarrolla para dar cumplimiento al acuerdo del Pleno del ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 6 de noviembre de 2025. Además, tiene por objeto limitar la actividad de Estación de servicio a determinadas zonas del casco urbano de Novelda (Áreas Terciarias/Industriales) con el objetivo de reducir las molestias producidas a la población.

Impacto Positivo en la Hacienda Local

Esta propuesta no implica una nueva actuación de transformación urbanística ya que no se prevé un incremento de viario o de dotación pública que haya que mantener, por lo que no derivará en un impacto económico negativo para la Hacienda local. Sin embargo, esta actuación tiene un impacto positivo en la hacienda local por el siguiente motivo:

- El hecho de concentrar este tipo de actividades en las zonas de uso terciario/industrial, reduce el número de situaciones de conflicto, con el resto de usuarios de la vía pública de las zonas residenciales y como consecuencia de ello se reduce el número de reclamaciones al ayuntamiento.

Costes de Mantenimiento de la Infraestructura

Tal y como ya se ha indicado, la modificación propuesta no conlleva la necesidad de aumentar el suelo dotacional público (viario, zonas verdes, equipamiento), por lo que el gasto público destinado al mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación, servicios públicos y mantenimiento de los espacios públicos en las debidas condiciones de seguridad y ornato, se considera inexistente en este caso.

La concentración de este tipo de actividades en unas zonas determinadas del municipio, conllevan que las operaciones de limpieza y adecuación del suelo público (viario y zonas verdes) sea más efectivas y por consiguiente más económicas, din necesidad de tantos desplazamientos.

Estimación de los Ingresos

No se considera que la modificación pretendida, conlleve un aumento de los ingresos municipales. No se prevé un aumento del número de actividades de este tipo por el hecho de reubicarlas en determinadas zonas del municipio.

Los ingresos que esta modificación conlleva para las arcas municipales se pueden encuadrar en dos categorías:

- Ingresos puntuales: estos ingresos se producen una única vez. Aunque hay quien defiende que por su carácter puntual no deben ser tenidos en consideración a la hora de contabilizarlos para soportar los costes de mantenimiento, consideramos que en sentido estricto deberían computarse capitalizando el ingreso obtenido por dichos conceptos.
 - Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO).
- Ingresos recurrentes: por su carácter continuado en el tiempo serían los más directamente relacionados con el mantenimiento de la infraestructura generada. En nuestro caso, los más relevantes serían los siguientes:
 - Impuesto de bienes inmuebles (IBI)
 - Impuesto de actividades económicas (IAE)
 - Otros: tasa por ocupación de espacios públicos, impuestos sobre vehículos de tracción mecánica, etc.

Balance

Tal y como ya se ha avanzado, aunque no se prevé un aumento de los ingresos municipales, si se prevé una reducción del gasto de mantenimiento, por lo que el balance total será positivo. Por ello, se considera suficiente para justificar la sostenibilidad económica de la actuación propuesta para la Hacienda Local.

Suficiencia y adecuación del suelo destinado a Usos Productivos

La presente modificación de NN.SS. no incrementa la ocupación de suelo, sino que permite generar actividad económica en el municipio sin la pérdida irreversible que conlleva la ocupación de nuevos suelos.

En consecuencia, cabe afirmar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

ANEXO 4. JUSTIFICACIÓN INNECESARIEDAD INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

Introducidos por la legislación estatal, a partir de la aprobación de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, los conceptos de estudios, informes o memorias de viabilidad económica y de sostenibilidad económica fueron, posteriormente, traspuestos a la normativa legal autonómica valenciana y, actualmente, están recogidos en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, (TRLOTUP).

Los conceptos de Informe de viabilidad económica y de Memoria de sostenibilidad económica aparecen en el TRLOTUP, en los siguientes artículos:

- Artículo 30. Contenidos económicos del plan general estructural.
- Artículo 34. Documentación del plan general estructural.
- Artículo 40. Planes parciales y planes de reforma interior: función, ámbito y documentación.
- Artículo 43. Planes especiales.
- Artículo 175. Contenido documental del programa de actuación aislada.

Seguidamente, procedemos a reseñar las referencias que, a los citados conceptos, se hace en los referidos artículos, comentando a qué figuras de planeamiento les son exigibles:

Artículo 30. Contenidos económicos del plan general estructural.

En su epígrafe 2, dice que El plan debe incluir una memoria de sostenibilidad económica en la que, de acuerdo con la legislación de suelo del Estado, se ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Textualmente, se refiere a contenidos exigibles a la documentación del plan general estructural.

Artículo 34. Documentación del plan general estructural.

En su epígrafe 2, dice que "El plan general estructural incluirá una documentación justificativa que comprenda:" y entre otros, dice:

- d) Informe de viabilidad económica.
- e) Memoria de sostenibilidad económica.

Por tanto, queda claro que la exigibilidad se refiere a la documentación justificativa del plan general estructural.

Artículo 40. Planes parciales y planes de reforma interior: función, ámbito y documentación.

En su epígrafe 3, dice: Los planes parciales y los planes de reforma interior deberán contener la siguiente documentación, con referencia a lo establecido en la sección II anterior: y, entre otros, dice:

a) Documentos sin eficacia normativa:

y establece en su punto 5.º Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural.

Es decir, el TRLOTUP establece que los planes parciales (PP) y los planes de reforma interior (PRI) han de complementar los estudios de viabilidad económica y sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el Plan General Estructural.

Artículo 43. Planes especiales.

En su epígrafe 2, dice: Su documentación será la siguiente:

a) Documentos sin eficacia normativa:

y, en su punto 4.º, dice: Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si fueren necesarios a la luz de los realizados en el plan general estructural.

Es decir, el TRLOTUP establece que los planes especiales (PE) pueden tener que abordar los estudios y memorias de viabilidad y sostenibilidad económicas si fueren necesarios a la luz de los realizados en el Plan General Estructural.

Artículo 175. Contenido documental del programa de actuación aislada.

En este artículo se dice que el contenido del programa de actuación aislada debe adecuarse a las especificidades de su objeto y, en concreto, a la obligación del promotor o promotora de costear totalmente la ejecución, debiendo incluir los siguientes documentos:

En el epígrafe c) se establece que el programa incluirá la Proposición jurídico-económica, que contemple los siguientes aspectos:

Y, dice, en el punto 4.º Estudio de viabilidad económica y estudio de sostenibilidad económica.

O sea que, en el caso de que la actuación aislada (AA) se desarrolle mediante un PAA (programa de actuación aislada), la proposición jurídico económica del PAA incluirá los estudios de viabilidad económica y de sostenibilidad económica.

El apartado 5 del artículo 22 del RD 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para las personas propietarias incluidas en su ámbito de actuación.

La Modificación Puntual nº: 7 de las NN.SS., cuyo objeto concreto es limitar la actividad de Estaciones de servicio a determinadas zonas del casco urbano de Novelda (Áreas Terciarias/Industriales) con el objetivo de reducir las molestias producidas a la población, no conlleva nuevas cargas urbanísticas, al tratarse de zonas de suelo urbano consolidado sobre el que ya se han realizado las operaciones de reparto de beneficios y cargas.

Conclusión

El presente documento M.P. nº: 7 de las NN.SS. de Novelda no es, evidentemente, un Plan Parcial, ni un Plan de Reforma Interior, ni un Plan Especial, ni un Programa de Actuación Aislada. Por dichos motivos, no le son de aplicación los artículos 40, 43 y 175 del TRLOTUP.

El presente documento es una Modificación de las Normas Subsidiarias. Los artículos 30 y 34 del TRLOTUP, le serían de aplicación si los contenidos de dicha M.P. fuesen de alcance estructural, pero no lo son. Se trata de un documento de exclusivo alcance pormenorizado.

En consecuencia, al no ser de aplicación ninguno de los artículos del TRLOTUP que se refieren a las cuestiones de viabilidad y de sostenibilidad económica, cabe concluir que resulta inexigible que en la documentación del presente documento de Modificación Puntual nº 7 de las NN.SS. de planeamiento de Novelda, deba incluirse Informe de Viabilidad Económica.

Tal y como ya ha quedado patente, el objetivo de dicha modificación es reducir las molestias a la población y por tanto reducir el número de reclamaciones y por consiguiente las indemnizaciones que pudieran llevar aparejadas.

ANEXO 5. PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR EL PLANEAMIENTO.

El artículo 47 de la Constitución Española, es claro en ese aspecto:

“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos”.

De igual modo, el artículo 4 del TRLSRU, y el artículo 2 y 72 del TRLOTUP, recogen esta imposición.

Además, en el artículo 82.3 del TRLOTUP, se establece la compensación de excedente de aprovechamiento que le corresponde a la administración.

“Artículo 82. Aprovechamiento que corresponde a la administración y compensación de excedentes de aprovechamiento. Modalidades.

.....

3. En los supuestos de incremento de aprovechamiento derivado de cambios de un uso por otro de mayor valor de repercusión de suelo, o de la segregación o división de viviendas preexistentes por otras de menor superficie unitaria, sin perjuicio de la acreditación documental de la conformidad de dicha operación con la normativa de habitabilidad, el ayuntamiento podrá, sobre la base del resultado de la memoria de viabilidad económica, recibir los terrenos en los que materializar un 10 % de las plusvalías públicas generadas por dicha acción urbanística, cesión que podrá ser sustituida por una compensación económica de valor equivalente, tasada de acuerdo al régimen de valoraciones establecido en la legislación estatal vigente.

.....”

La modificación prevista no genera plusvalías para los propietarios del suelo donde se pretenden materializar dichos cambios de uso, puesto que se trata de usos permitidos en ambos casos (zonas residenciales y zonas terciarias/industriales). Tan solo se pretende reubicar dichas actividades (Estaciones de servicio) en los suelos más alejados de las zonas residenciales.

Todo lo cual, a los efectos oportunos, firmo en Novelda a 22 de mayo de 2026.

Oficina de Urbanismo y Planeamiento del Excmo. Ayuntamiento de Novelda

Abel Avendaño Pérez
Arquitecto

