

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 1



MODIFICACION PUNTUAL N.º 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU/R3 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE NOVELDA

- SITUACIÓN:** Parcelas con la Clave "RuVA" del Sector SAU/R3,
Avda de las Cortes Valencianas, Novelda 03660 (Alicante)
- PROMOTOR:** Excelentísimo Ayuntamiento de Novelda
- ARQUITECTO:** Antonio Prieto Hernández
- FECHA:** Junio 2021

INDICE:

DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

Memoria Informativa

- 1.- ANTECEDENTES
- 2.- OBJETO DE LA MODIFICACION
- 3.- INFORMACIÓN URBANISTICA
- 4.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA. CONDICIONES INSTITUCIONALES
- 5.- PLANOS DE INFORMACION

Memoria Justificativa

- 6.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACION
- 7.- GESTION URBANISTICA
- 8.- COMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTANDARES DE LA RED SECUNDARIA

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

Documentación Normativa

- 9.- NORMAS URBANISTICAS
- 10.- PLANOS DE ORDENACION

MEMORIA INFORMATIVA

1.- ANTECEDENTES

Se redacta la presente Modificación Puntual con la finalidad de modificar la ordenación pormenorizada del Plan Parcial del Sector SAU R3, pasando las parcelas incluidas en la Clave RuVA "Residencial Unitario Viviendas Adosadas" a la Clave RmBA "Residencial Múltiple Bloque Adosado"

No se ha tramitado ninguna de Modificación Puntual del Plan Parcial sector SAU/R3, por que la modificación presente es la Número 1

1.1.- Estado actual del planeamiento urbanístico

La vigente "Revisión de las Normas Subsidiarias de Novelda" fue aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 16 de octubre de 1992, y publicada en al Boletín Oficial de la Provincia de Alicante nº 262 de 14 de noviembre de 1992.

Por otra parte, el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Novelda, está en la actualidad en las fases iniciales de su tramitación; es por ello, que, a fecha de hoy, la figura de planeamiento de rango superior vigente en el municipio de Novelda son la N.N.S.S. de Planeamiento vigentes desde 16 de octubre de 1992.

Se considera que, hasta que se disponga de un nuevo planeamiento municipal, es necesario introducir determinadas modificaciones puntuales dirigidas a adaptar la regulación del vigente Plan Parcial a nuevas necesidades municipales, en concreto para modificar la clave de las parcelas incluidas en la clave RuVA, que pasarían a la clave RmBA, es decir variaría la ordenación pormenorizada que establece el Plan Parcial del sector SAU/R3, afectando a las ordenanzas particulares de edificación de estos terrenos y a su regulación detallado de los usos.

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La modificación puntual propuesta afecta a cinco parcelas que se describen a continuación:

	Finca	Superficie	Finca Registral	Finca Catastral	Clave
1	Parcela 4 A	668,00 m ²	Número 39702	5305338XH9550N0001KS	RuVA
2	Parcela 4 B	910,00 m ²	Número 39704	5305337XH9550N0001OS	RuVA
3	Parcela 7 A ₁	473,33 m ²	Número 41538	5406106XH9550N0001US parte	RuVA
4	Parcela 7 A ₂	473,33 m ²	Número 39720	5406106XH9550N0001US parte	RuVA
5	Parcela 7 B	473,33 m ²	Número 39722	5406105XH9550N0001ZS	RuVA

Todas estas parcelas están ubicadas con frente a la Avda de las Cortes Valencianas del Sector SAU/R3. Estos terrenos forman la totalidad de la superficie dentro de la Clave RuVA por el Plan Parcial Refundido de Mejora del Sector SAU/R3 de las Normas Subsidiarias de Novelda y están actualmente sin edificar. Se pretende modificar la clave de dichas parcelas, pasándolas a la clave RmBA descrita en el mismo Plan Parcial, manteniendo el número de plantas edificables y la edificabilidad que tienen actualmente.

La motivación para el cambio que se propone viene determinada por la conveniencia de aumentar la superficie edificable de suelo comercial con frente a la Avda de las Cortes Valencianas, que tras la crisis del sector de la construcción se ha demostrado que es la única opción viable para el correcto desarrollo de estos suelos vacantes en la actualidad. Este hecho es inviable en la actualidad debido al uso que establece la clave RuVA para estas parcelas. En el artículo 5, apartado 3.- Usos Pormenorizados se establece:

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

Bajo esta ordenación, únicamente se pueden desarrollar viviendas unifamiliares adosadas desarrolladas en tres alturas, baja más dos plantas piso, producto totalmente obsoleto por las dificultades de accesibilidad a las plantas altas y que limita los usos de las plantas bajas al uso residencial (u oficinas), prohibiendo los usos terciarios, que son los demandados actualmente en la zona.

La mejor prueba en favor de lo expuesto anteriormente es que, de todos los suelos del Sector SAU/R3, no se ha edificado ninguno de los incluidos en la clave RuVA, estando el resto en un grado de desarrollo superior al 70% del total.

Se propone cambiar la clave de estos suelos a la Clave RmBA, con una ocupación de parcelas del 100%, con una limitación de altura a tres plantas y con la misma edificabilidad que tienen actualmente los solares objeto de la modificación. Los usos autorizados serían los descritos para la clave RmBA en el artículo 4, apartado 3, que establece:

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

Lo cual permitiría la configuración de los edificios con la planta baja destinada a locales comerciales y las plantas primera y segunda (hasta agotar la edificabilidad asignada) a viviendas. La centralización de accesos a las viviendas de las plantas superiores hará viable económicamente la dotación de los ascensores necesarios para la correcta accesibilidad de las viviendas, así mismo, las necesidades de aparcamiento se podrán resolver correctamente en planta sótano o planta baja si fuera preciso.

3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

3.1.- IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

El ámbito afectado por la modificación puntual que se propone se limita a los solares incluidos en la clave RuVA por el Plan Parcial del Sector SAU/R3 y que está formado por las parcelas con referencias catastrales 5305338XH9550N0001KS, 5305337XH9550N0001OS, 5406106XH9550N0001US y 5406105XH9550N0001ZS. Con una superficie total de 2.997,99 m². Estas parcelas dan frente a la Avda de las Cortes Valencianas, que limitan por el sur, el casco urbano de Novelda con el suelo rustico del municipio.

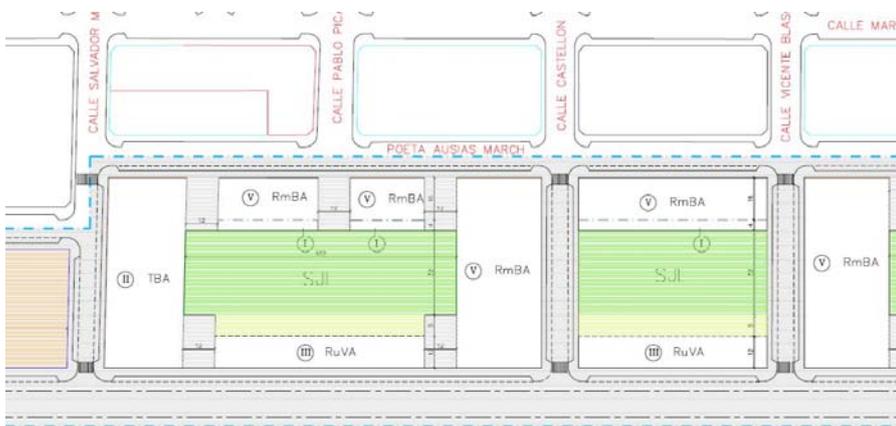
En la fotografía aérea que se aporta se indican las parcelas afectas a la modificación propuesta.



Planimetría catastral



Imagen aérea parcelas afectadas



Planimetría Plan Parcial Sector SAU/R3

3.2.- USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES:

El entorno afectado por la Modificación Puntual propuesta se trata de un suelo urbanizable ya urbanizado (Sector SAU/R3) por tanto estamos ante un suelo urbano que cuenta con todos los servicios urbanísticos que confieren la condición de solar a todas las parcelas que se incluyen en el mismo. Al sur del sector se localizan los solares edificables calificados como RuVA y según el Anexo IV de la L.O.T.U.P., su calificación corresponde a ZND-RE. Estas parcelas limitan por su lado norte con zonas verdes (SJL), por su lado sur con viales correspondientes a la red primaria (PRV) y por el resto de sus lados con viales urbanizados de la red secundaria (SRV).

4.-INFORMACIÓN URBANÍSTICA. CONDICIONES INSTITUCIONALES.

4.1.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

El planeamiento vigente en el ámbito de actuación son las “**Normas Subsidiarias de Novelda**”, y el “**Plan Parcial Refundido de Mejora del Sector SAU/R3 de las Normas Subsidiarias de Novelda**”.

Las NN. SS. establecían para para el Sector SAU/R3 las siguientes determinaciones:

Artículo 4.- Sector SAU/R3

Este sector comprende una superficie de 9,69 Ha. estando situado al sur del núcleo urbano.

Su desarrollo constituye el eje de crecimiento fundamental de la ciudad.

El uso característico es el residencial, considerándose compatibles os usos terciarios y prohibidos los industriales.

La tipología edificatoria será en manzana cerrada o semicerrada. La altura máxima permitida será de 5 plantas

LA densidad máxima será de 65 Viv/Ha. permitiéndose además para otros usos un máximo de 10.000 m² construidos.

Las dotaciones cumplirán las reservas mínimas previstas en el reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

La ordenación deberá prever una trama ortogonal en continuidad con la estructura urbana consolidada, de forma que permita los crecimientos futuros hacia el sur. Los usos terciarios se dispondrán preferentemente en las vías de mayor ancho para conformar ejes de actividad.

El Plan Parcial correspondiente redactará por iniciativa privada, correspondiendo el sistema de actuación de compensación.

La modificación propuesta no altera en modo alguno las previsiones que establecían las NN.SS. de planeamiento de Novelda. Hay que destacar que son unas Normas Subsidiarias de planeamiento no adaptadas a la L.O.T.U.P., ni a la L.U.V., ni a la L.R.A.U.

En nuestro caso concreto, la modificación propuesta se puede incluir dentro de lo establecido en el Artículo 35 de la L.O.T.U.P como: Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada.

Artículo 35.- Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada.

1. La ordenación Pormenorizada se establece como desarrollo de la ordenación estructural y contendrá las siguientes determinaciones:

c) La delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones forma y volumen.

d) La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano y a cada sector de suelo urbanizable.

Por lo tanto, la modificación propuesta, se incluye dentro de lo establecido en el Artículo 35 de la L.O.T.U.P como: Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada debido a que modifica la clave de las parcelas, que pasa de la clave RuVA a la clave RmBA, es decir varía la ordenación pormenorizada que establecía en su día el Plan Parcial del sector SAU/R3, afectando a las ordenanzas particulares de edificación de estos terrenos y a su regulación detallado de los usos.

4.2.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS ACTUALES.

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

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPITULO I.- GENERALIDADES

Art. 1.- Definición y régimen jurídico

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

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

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

CAPITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Art. 2.- Destino urbanístico del suelo

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

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

Art. 3.- Usos del suelo

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

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

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

CAPITULO III.- NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACION

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

1.- Ambito:

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

2.- Configuración de la zona:

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

3.- Usos pormenorizados

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

4.- Parámetros urbanísticos

A) Relativos a la manzana y el vial:

- Alineaciones de viales: son los que vienen definidos en el plano de alineaciones. En las esquinas se dejará un chaflán de 3 m en planta baja.
- Rasantes: son las que vienen definidas en el plano de rasantes.

B) Relativos a la parcela

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

C) Relativos a la posición

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

D) Relativos a la intensidad:

- Coeficiente de edificabilidad: 5 m²t/m²s
- Coeficiente de ocupación: 100%, limitado al cumplimiento de condiciones generales de patios en planta de piso.

E) Relativos al volumen

- Número máximo de plantas: vienen fijadas en el plano de calificación de este plan parcial.

- Altura máxima de cornisa:
 - Para 1 planta: 5,00 m
 - Para 2 plantas: 8,50 m
 - Para 3 plantas: 11,60 m
 - Para 4 plantas: 14,70 m
 - Para 5 plantas: 17,80 m

- Semisótanos: se permiten, entendiéndose por tal aquella planta de la edificación bajo rasante cuyo techo se encuentra a una cota menor o igual a 1,40 m respecto de la rasante de la acera, medidos en el punto medio de la fachada.
- Sótanos: se permiten con las limitaciones y condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas de las NNSS de Novelda.
- Elementos salientes: se permiten los cuerpos volados cerrados, miradores y terrazas con vuelo máximo del 10% del ancho de la calle, sin sobrepasar, en ningún caso, 1 m de profundidad ni una longitud superior al 50% de la longitud de la fachada. Podrá acumularse la longitud máxima de vuelo en una o más plantas. Las demás condiciones de vuelos serán las establecidas en el artículo 25 de las Normas Urbanísticas de las NNSS de Novelda.

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

1.- Ambito

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

2.- Configuración de la zona

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

3.- Usos pormenorizados

- g) Uso dominante: Residencial en su modalidad de unitario
- h) Uso compatible: Servicios privados (oficinas)

- i) Usos incompatibles: Residencial múltiple, Industrial y terciario en todas sus categorías y estaciones de servicio.

4.- Parámetros urbanísticos

a) Relativos a la manzana y el vial

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

b) Relativos a la parcela

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

c) Relativos a la posición

- Distancia mínima al linde frontal: 0 m

d) Relativos a la intensidad

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

e) Relativos al volumen

- Número máximo de plantas: 3
- Altura máxima de cornisa:
 - Para 1 planta: 4,50 m
 - Para 2 plantas: 7,00 m
 - Para 3 plantas: 10,50 m

- Semisótanos: se permiten, entendiéndose por tal aquella planta de la edificación bajo rasante cuyo techo se encuentra a una cota menor o igual a 1,40 m respecto de la rasante de la acera, medidos en el punto medio de la fachada.
- Sótanos: se permiten con las limitaciones y condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas de las NNSS de Novelda.
- Elementos salientes: se permiten los cuerpos volados cerrados, miradores y terrazas con vuelo máximo del 5% del ancho de la calle, sin sobrepasar 1 m de profundidad ni una longitud superior al 50% de la longitud de la fachada. Podrá acumularse la longitud máxima de vuelo en una o más plantas. Dentro de las alineaciones los vuelos serán libres. Las demás condiciones de vuelos serán las establecidas en el artículo 25 de las Normas Urbanísticas de las NNSS de Novelda.

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

1.- Ambito

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

2.- Configuración de la zona

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

3.- Usos pormenorizados

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

4.- Parámetros urbanísticos

- a) Relativos a la manzana y el vial

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

b) Relativos a la parcela

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

c) Relativos a la posición

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

d) Relativos a la intensidad

- Coeficiente de edificabilidad: 2 m²/m²s
- Coeficiente de ocupación: 100%

e) Relativos al volumen

- Número máximo de plantas: 2
- Altura máxima de cornisa:
 - Para 1 planta: 7,00 m
 - Para 2 plantas: 11,00 m
- Semisótanos: se permiten, entendiéndose por tal aquella planta de la edificación bajo rasante cuyo techo se encuentra a una cota menor o igual a 1,40 m respecto de la rasante de la acera, medidos en el punto medio de la fachada.
- Sótanos: se permiten con las limitaciones y condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas de las NNSS de Novelda.
- Elementos salientes: se permiten con las limitaciones y condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas de las NNSS de Novelda.

Art. 7.- Estudios de detalle

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

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

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

Art. 8.- Dotaciones de aparcamiento

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

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

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

4.3.- CONDICIONES QUE SE DERIVAN DE LOS PLANES DE ACCIÓN TERRITORIAL VIGENTES.

Debido a la naturaleza de la modificación no se realiza alteración de la clasificación del suelo, siendo suelo clasificado como urbano y urbanizable, limitándose a realizar cambios en la ordenación pormenorizada.

4.4.- OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES PÚBLICA QUE INFLUYAN EN EL DESARROLLO DEL PLAN.

No existe ninguna previsión de obras o inversiones públicas en el ámbito de la modificación.

4.5.- ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN EL ÁMBITO TERRITORIAL.

El documento urbanístico que presentamos, tiene su rango mínimo y no pretende ninguna justificación dentro de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, al tratarse de un cambio de clave de los solares incluidos dentro de la Calve RuVA a RmBA, con la finalidad de adaptarlos a los usos demandados en la actualidad en el ámbito de desarrollo.

Entendemos que la modificación planteada no está en contradicción con la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana. Además, se puede afirmar, que lo planteado en el presente documento urbanístico no entra en incidencia alguna con cualquier otro instrumento de planificación territorial o sectorial conocido.

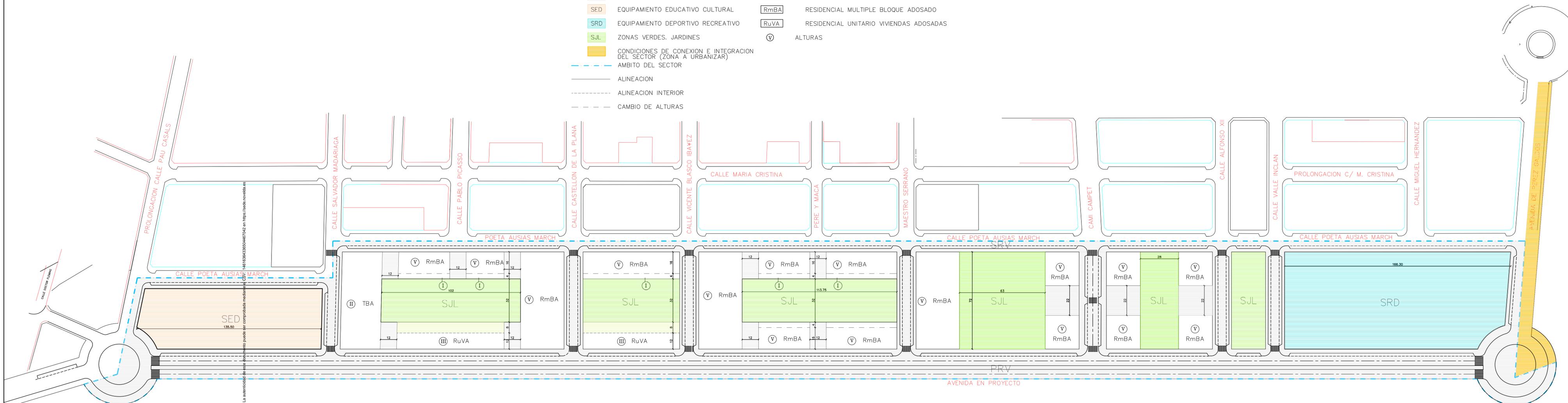
5.- PLANOS DE INFORMACIÓN

De acuerdo con el carácter de la modificación y con el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana, se adjunta el siguiente Índice de Planos:

- PLANO I-1** Estado actual Ordenación pormenorizada conjunta del sector y condiciones de conexión e integración.
- PLANO I-2** Estado actual de reservas de suelo dotacional público
- PLANO I-3** Estado actual de red viaria - rasantes
- PLANO I-4** Estado actual justificación gráfica de la mejora de la ordenación propuesta
- PLANO I-5** Estado actual justificación de número y densidad de viviendas

LEYENDA GENERAL

- | | | | |
|-----|---|------|---|
| PRV | RED VIARIA PRIMARIA | TBA | TERCIARIO BLOQUE ADOSADO |
| SRV | RED VIARIA SECUNDARIA | RmBA | RESIDENCIAL MULTIPLE BLOQUE ADOSADO |
| SED | EQUIPAMIENTO EDUCATIVO CULTURAL | RuVA | RESIDENCIAL UNITARIO VIVIENDAS ADOSADAS |
| SRD | EQUIPAMIENTO DEPORTIVO RECREATIVO | Ⓧ | ALTURAS |
| SJL | ZONAS VERDES. JARDINES | | |
| | CONDICIONES DE CONEXION E INTEGRACION DEL SECTOR (ZONA A URBANIZAR) | | |
| --- | AMBITO DEL SECTOR | | |
| --- | ALINEACION | | |
| --- | ALINEACION INTERIOR | | |
| --- | CAMBIO DE ALTURAS | | |



Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV 1461636433850467942 en https://sede.novelda.es

ARQ
 ANTAQ ESTUDIO
 DE ARQUITECTURA, S.L.P.

ANTONIO PRIETO HERNANDEZ

MODIFICACION PUNTUAL Nº1
 DEL PLAN PARCIAL REFUNDIDO
 DE MEJORA DEL SECTOR SAU/R3
 DE LAS NN.SS. DE NOVELDA

PROMOTOR
 EXCMO. AYUNTAMIENTO
 DE NOVELDA

SITUACION
 SECTOR SAU/R3
 NOVELDA (ALICANTE)

REFERENCIA: 44/2021

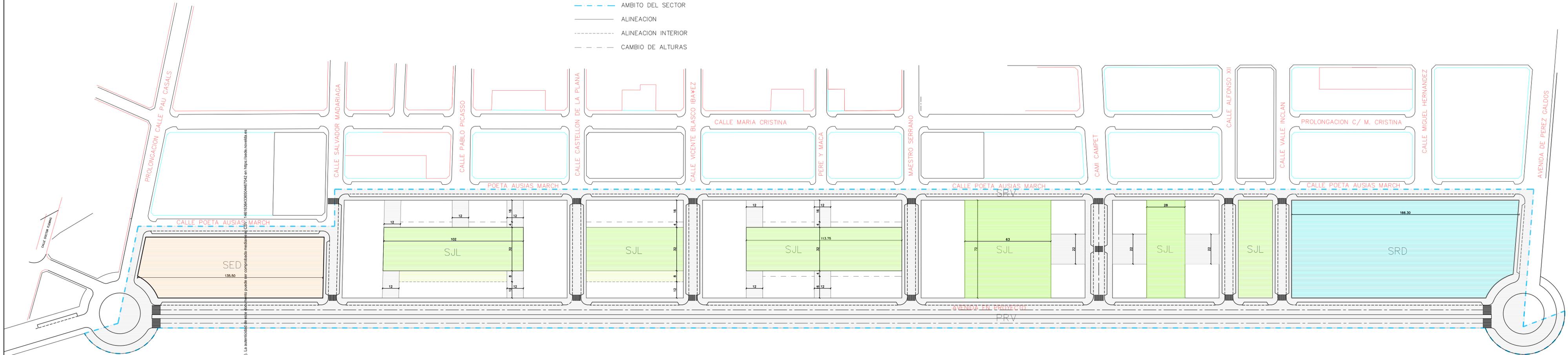
FECHA: JUNIO 2021

PLANO DE
 ESTADO ACTUAL
 ORDENACION PORMENORIZADA
 CONJUNTA DEL SECTOR Y
 CONDICIONES DE CONEXION
 E INTEGRACION

ESCALA Nº PLANO
 1/1.000 -1

LEYENDA GENERAL

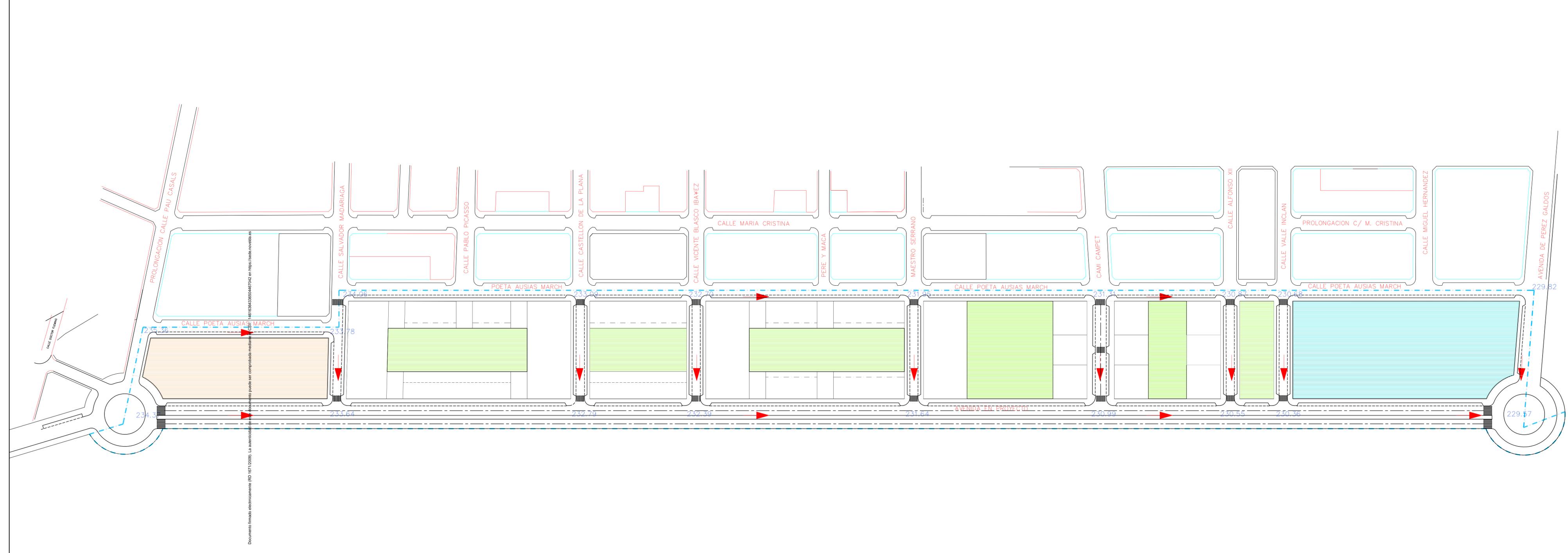
- PRV RED VIARIA PRIMARIA
- SRV RED VIARIA SECUNDARIA
- SED EQUIPAMIENTO EDUCATIVO CULTURAL
- SRD EQUIPAMIENTO DEPORTIVO RECREATIVO
- SJL ZONAS VERDES, JARDINES
- AMBITO DEL SECTOR
- ALINEACION
- - - ALINEACION INTERIOR
- - - CAMBIO DE ALTURAS



ARQ
 ANTARQ ESTUDIO
 DE ARQUITECTURA, S.L.P.

ANTONIO PRIETO HERNANDEZ

MODIFICACION PUNTUAL Nº1 DEL PLAN PARCIAL REFUNDIDO DE MEJORA DEL SECTOR SAU/R3 DE LAS NN.SS. DE NOVELDA	
PROMOTOR EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NOVELDA	
SITUACION SECTOR SAU/R3 NOVELDA (ALICANTE)	
REFERENCIA:	44/2021
FECHA:	JUNIO 2021
PLANO DE ESTADO ACTUAL RED DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESCALA 1/1.000	Nº PLANO 1-2



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



ANTONIO PRIETO HERNANDEZ

MODIFICACION PUNTUAL Nº1
DEL PLAN PARCIAL REFUNDIDO
DE MEJORA DEL SECTOR SAU/R3
DE LAS NN.SS. DE NOVELDA

PROMOTOR
EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE NOVELDA

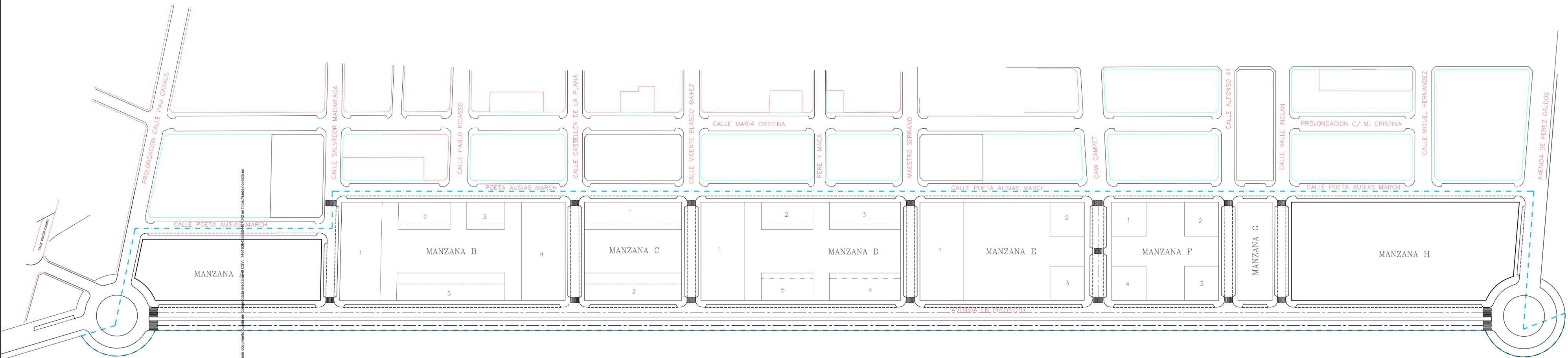
SITUACION
SECTOR SAU/R3
NOVELDA (ALICANTE)

REFERENCIA: 44/2021

FECHA: JUNIO 2021

PLANO DE
ESTADO ACTUAL
RED VIARIA - RASANTES

ESCALA 1/1.000 Nº PLANO I-3



MANZANA B				
BLOQUE N°	SUPERFICIE (m2 S)	N° PLANTAS	TOTAL (m2 t)	N° MAXIMO DE VIVIENDAS
1	2.121	2	4.248	0
2	601	5	3.005	
2	152	1	152	25
3	448	5	2.240	
3	112	1	112	18
4	2.304	5	11.520	89
5	948	3	2.844	24
TOTAL VV.			156	
TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO MANZANA B				24.121 m2 t

MANZANA C				
BLOQUE N°	SUPERFICIE (m2 S)	N° PLANTAS	TOTAL (m2 t)	N° MAXIMO DE VIVIENDAS
1	1.136	5	5.680	
1	284	1	284	46
2	852	3	2.556	21
TOTAL VV.			67	
TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO MANZANA C				8.520 m2 t

MANZANA D				
BLOQUE N°	SUPERFICIE (m2 S)	N° PLANTAS	TOTAL (m2 t)	N° MAXIMO DE VIVIENDAS
1	2.304	5	11.520	89
2	604	5	3.020	
2	151	1	151	25
3	832	5	4.160	
3	208	1	208	34
4	832	5	4.160	
4	208	1	208	34
5	604	5	3.020	
5	151	1	151	25
TOTAL VV.			207	
TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO MANZANA D				26.598 m2 t

MANZANA E				
BLOQUE N°	SUPERFICIE (m2 S)	N° PLANTAS	TOTAL (m2 t)	N° MAXIMO DE VIVIENDAS
1	2.304	5	11.520	89
2	625	5	3.125	24
3	625	5	3.125	24
TOTAL VV.			137	
TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO MANZANA E				17.770 m2 t

MANZANA F				
BLOQUE N°	SUPERFICIE (m2 S)	N° PLANTAS	TOTAL (m2 t)	N° MAXIMO DE VIVIENDAS
1	625	5	3.125	24
2	625	5	3.125	24
3	625	5	3.125	24
4	625	5	3.125	24
TOTAL VV.			96	
TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO MANZANA F				12.500 m2 t

LEYENDA GENERAL

- - - - - AMBITO DEL SECTOR
- ALINEACION
- - - - - ALINEACION INTERIOR
- - - - - CAMBIO DE ALTURAS

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 146163643 en https://sede.novelda.es

ARQ
ANTARQ ESTUDIO DE ARQUITECTURA, S.L.P.

ANTONIO PRIETO HERNANDEZ

MODIFICACION PUNTUAL Nº1 DEL PLAN PARCIAL REFUNDIDO DE MEJORA DEL SECTOR SAU/R3 DE LAS NN.SS. DE NOVELDA

PROMOTOR
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NOVELDA

SITUACION
SECTOR SAU/R3 NOVELDA (ALICANTE)

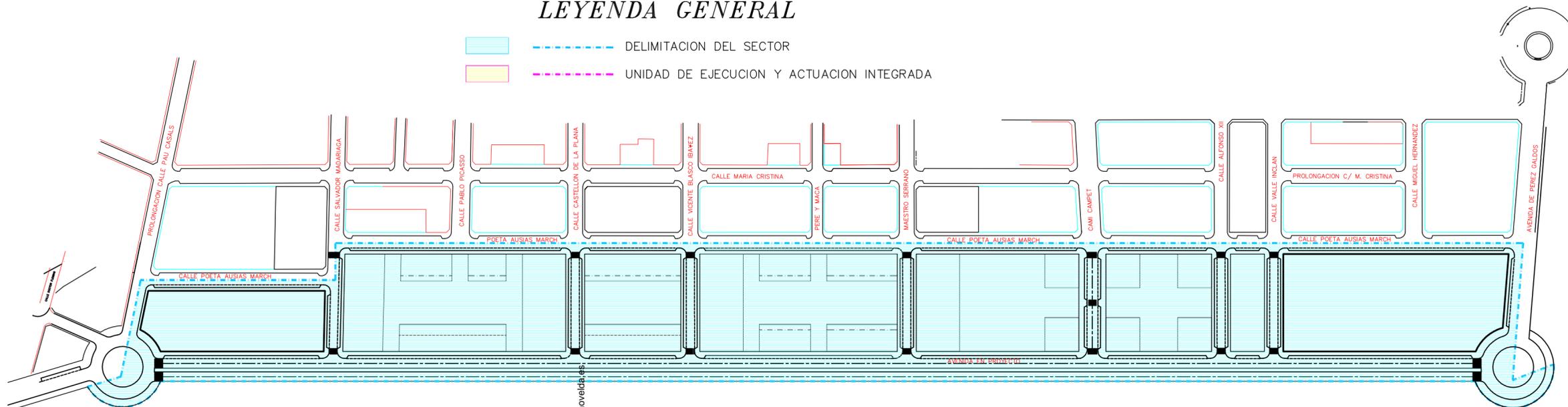
REFERENCIA: 44/2021
FECHA: JUNIO 2021

PLANO DE ESTADO ACTUAL
JUSTIFICACION DE NUMERO Y DENSIDAD DE VIVIENDAS

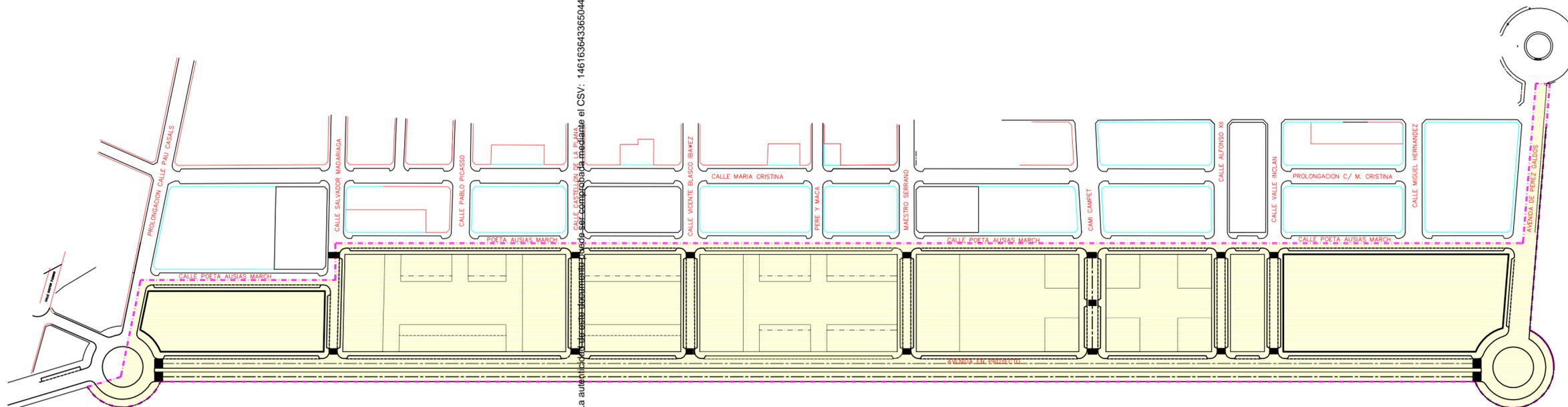
ESCALA 1/1.000 Nº PLANO **I-5**

LEYENDA GENERAL

-  DELIMITACION DEL SECTOR
-  UNIDAD DE EJECUCION Y ACTUACION INTEGRADA



DELIMITACION DEL SECTOR



DELIMITACION UNIDAD DE EJECUCION
ACTUACION INTEGRADA

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento se puede verificar en el CSJV: 14616364336504467042 en https://sede.sedelectronica.es



ANTARQ ESTUDIO DE ARQUITECTURA, S.L.P



ANTONIO PRIETO HERNANDEZ

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN PARCIAL REFUNDIDO DE MEJORA DEL SECTOR SAU/R3 DE LAS NN.SS. DE NOVELDA

PROMOTOR
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NOVELDA

SITUACION
SECTOR SAU/R3 NOVELDA (ALICANTE)

REFERENCIA: 44/2021

FECHA: JUNIO 2021

PLANO DE ESTADO ACTUAL
DELIMITACION DEL SECTOR Y DEL. UNIDAD DE EJECUCION Y ACTUACION INTEGRADA

ESCALA
1/2.500

Nº PLANO
I-6

MEMORIA JUSTIFICATIVA

6.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

Como se ha expuesto anteriormente, la motivación para el cambio que se propone viene determinada por la conveniencia de aumentar la posibilidad de edificar superficie construida comercial con frente a la Avda de las Cortes Valencianas frente al uso residencial, que tras la crisis del sector de la construcción se ha demostrado que es la única opción viable para el correcto desarrollo de estos suelos vacantes en la actualidad.

Este hecho es inviable en la actualidad debido al uso que establece la clave RuVA para estas parcelas. En el artículo 5, apartado 3.- Usos Pormenorizados se establece:

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

Se propone cambiar la clave de estos suelos a la Clave RmBA, con una ocupación de parcelas del 100%, con una limitación de altura a tres plantas y con la misma edificabilidad que tienen actualmente los solares objeto de la modificación. Los usos autorizados serían los descritos para la clave RmBA en el artículo 4, apartado 3, que establece:

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

Lo cual permitiría la configuración de los edificios con la planta baja destinada a locales comerciales y las plantas primera y segunda (hasta agotar la edificabilidad asignada) a viviendas. La centralización de accesos a las viviendas de las plantas superiores hará viable económicamente la dotación de los ascensores necesarios para la correcta accesibilidad de las viviendas, así mismo, las necesidades de aparcamiento se podrán resolver correctamente en planta sótano o planta baja si fuera preciso.

7.- GESTIÓN URBANÍSTICA

El ejercicio de las potestades de gestión urbanística está enmarcado en las determinaciones que nacen de la legislación urbanística vigente. Al tratarse de una modificación que afecta únicamente a ordenación pormenorizada en la parte de suelo

urbano, no es necesario alterar las determinaciones establecidas por el planeamiento para la gestión urbanística.

8.- CÓMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTÁNDARES DE LA RED SECUNDARIA

Por la naturaleza de la modificación que se propone, no procede la justificación del cumplimiento de los estándares mínimos exigidos por Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

Desaparece el Art. 5.-Zona de ordenación: Viviendas Adosadas (Clave: RuVA), ya que tras la modificación puntual no existe ninguna parcela incluida dentro de dicha clave.

9.-NORMAS URBANISTICAS MODIFICADAS

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

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPITULO I.- GENERALIDADES

Art. 1.- Definición y régimen jurídico

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

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

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

CAPITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Art. 2.- Destino urbanístico del suelo

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

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

Art. 3.- Usos del suelo

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

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

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

CAPITULO III.- NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACION

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

1.- Ambito:

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

2.- Configuración de la zona:

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

3.- Usos pormenorizados

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

4.- Parámetros urbanísticos

F) Relativos a la manzana y el vial:

- Alineaciones de viales: son los que vienen definidos en el plano de alineaciones. En las esquinas se dejará un chaflán de 3 m en planta baja.
- Rasantes: son las que vienen definidas en el plano de rasantes.

G) Relativos a la parcela

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

H) Relativos a la posición

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

I) Relativos a la intensidad:

- Coeficiente de edificabilidad: 5 m²t/m²s

Para las siguientes parcelas:

Manzana B. Bloques 1, 2, 3, 4

Manzana C. Bloque 1

Manzana D. Bloques 1, 2, 3, 4

Manzana E. Bloques 1, 2, 3

Manzana F. Bloques 1, 2, 3, 4

- Coeficiente de edificabilidad: 1,8 m²t/m²s

Para las siguientes parcelas:

Manzana B. Bloque 5

Manzana C. Bloque 2

- Coeficiente de ocupación: 100%, limitado al cumplimiento de condiciones generales de patios en planta de piso.

J) Relativos al volumen

- Número máximo de plantas: vienen fijadas en el plano de calificación de este plan parcial.
- Altura máxima de cornisa:
 - Para 1 planta: 5,00 m
 - Para 2 plantas: 8,50 m
 - Para 3 plantas: 11,60 m
 - Para 4 plantas: 14,70 m
 - Para 5 plantas: 17,80 m
- Semisótanos: se permiten, entendiéndose por tal aquella planta de la edificación bajo rasante cuyo techo se encuentra a una cota menor o igual a 1,40 m respecto de la rasante de la acera, medidos en el punto medio de la fachada.
- Sótanos: se permiten con las limitaciones y condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas de las NNSS de Novelda.
- Elementos salientes: se permiten los cuerpos volados cerrados, miradores y terrazas con vuelo máximo del 10% del ancho de la calle, sin sobrepasar, en ningún caso, 1 m de profundidad ni una longitud superior al 50% de la longitud de la fachada. Podrá acumularse la longitud máxima de vuelo en una o más plantas. Las demás condiciones de vuelos serán las establecidas en el artículo 25 de las Normas Urbanísticas de las NNSS de Novelda.

Art. 5.- Zona de ordenación: Terciario Bloque Adosado (clave TBA)

1.- Ámbito

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

2.- Configuración de la zona

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

3.- Usos pormenorizados

- d) Uso dominante: terciario
- e) Usos compatibles: aparcamiento
- f) Usos incompatibles: resto de usos

4.- Parámetros urbanísticos

c) Relativos a la manzana y el vial

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

d) Relativos a la parcela

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

c) Relativos a la posición

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

d) Relativos a la intensidad

- Coeficiente de edificabilidad: 2 m²/m²s

- Coeficiente de ocupación: 100%

e) Relativos al volumen

- Número máximo de plantas: 2
- Altura máxima de cornisa:
 - Para 1 planta: 7,00 m
 - Para 2 plantas: 11,00 m
- Semisótanos: se permiten, entendiéndose por tal aquella planta de la edificación bajo rasante cuyo techo se encuentra a una cota menor o igual a 1,40 m respecto de la rasante de la acera, medidos en el punto medio de la fachada.
- Sótanos: se permiten con las limitaciones y condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas de las NNSS de Novelda.
- Elementos salientes: se permiten con las limitaciones y condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas de las NNSS de Novelda.

Art. 6.- Estudios de detalle

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

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

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

Art. 7.- Dotaciones de aparcamiento

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

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

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

5.- PLANOS DE ORDENACIÓN

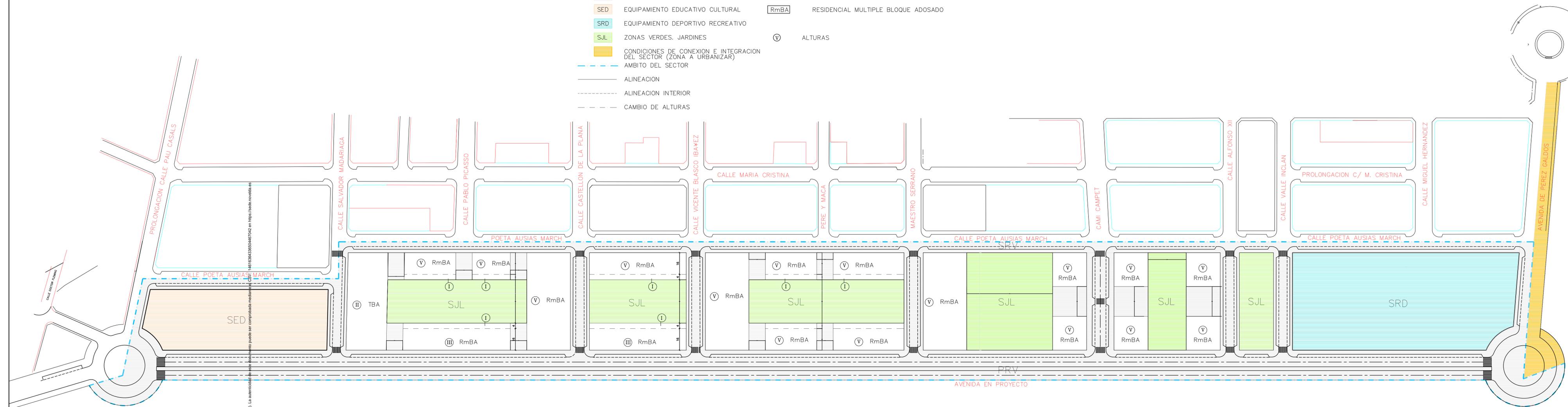
- PLANO O-1** Estado modificado Ordenación pormenorizada conjunta del sector y condiciones de conexión e integración.
- PLANO O-2** Estado modificado de reservas de suelo dotacional público
- PLANO O-3** Estado modificado de red viaria - rasantes
- PLANO O-4** Estado modificado justificación grafica de la mejora de la ordenación propuesta
- PLANO O-5** Estado modificado justificación de número y densidad de viviendas

**Novelda, Julio de 2021
EL ARQUITECTO**

ANTONIO PRIETO HERNÁNDEZ

LEYENDA GENERAL

- | | | | |
|-----|---|-----------------------------------|-------------------------------------|
| PRV | RED VIARIA PRIMARIA | ZONAS DE ORDENACION Y TIPOLOGIAS: | |
| SRV | RED VIARIA SECUNDARIA | TBA | TERCIARIO BLOQUE ADOSADO |
| SED | EQUIPAMIENTO EDUCATIVO CULTURAL | RmBA | RESIDENCIAL MULTIPLE BLOQUE ADOSADO |
| SRD | EQUIPAMIENTO DEPORTIVO RECREATIVO | Ⓧ | ALTURAS |
| SJL | ZONAS VERDES, JARDINES | | |
| | CONDICIONES DE CONEXION E INTEGRACION DEL SECTOR (ZONA A URBANIZAR) | | |
| --- | AMBITO DEL SECTOR | | |
| --- | ALINEACION | | |
| --- | ALINEACION INTERIOR | | |
| --- | CAMBIO DE ALTURAS | | |



Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: A61636423850467942 en https://sede.sede.es

ARQ
ANTARQ ESTUDIO
DE ARQUITECTURA, S.L.P.

Antonio Prieto Hernandez
ANTONIO PRIETO HERNANDEZ

MODIFICACION PUNTUAL Nº1
DEL PLAN PARCIAL REFUNDIDO
DE MEJORA DEL SECTOR SAU/R3
DE LAS NN.SS. DE NOVELDA

PROMOTOR
EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE NOVELDA

SITUACION
SECTOR SAU/R3
NOVELDA (ALICANTE)

REFERENCIA: 44/2021

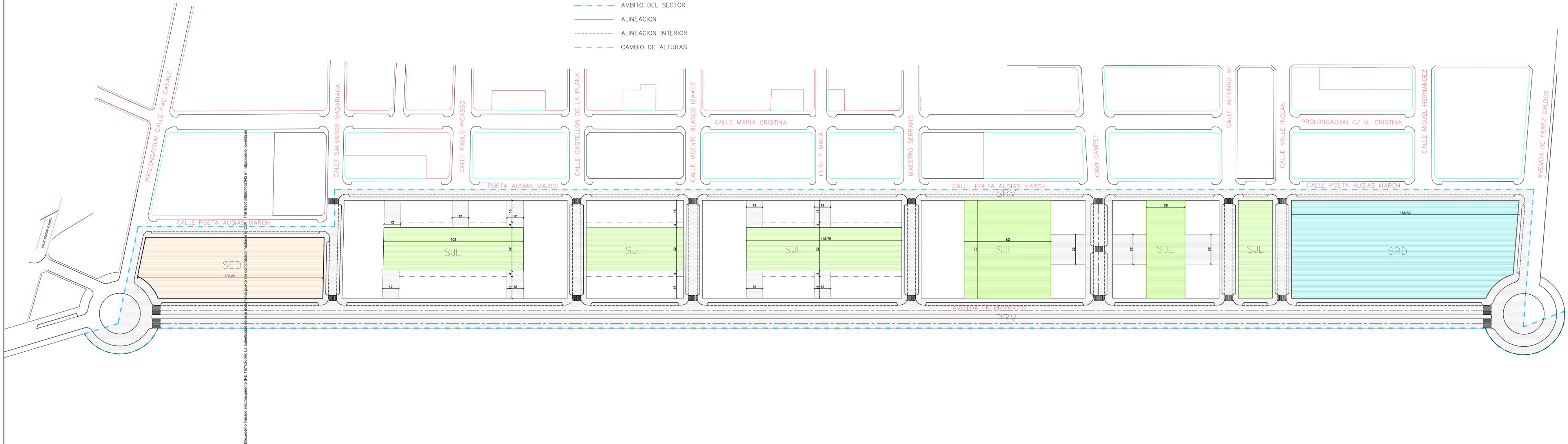
FECHA: JUNIO 2021

PLANO DE
ESTADO REFORMADO
ORDENACION PORMENORIZADA
CONJUNTA DEL SECTOR Y
CONDICIONES DE CONEXION
E INTEGRACION

ESCALA Nº PLANO
1/1.000 0-1

LEYENDA GENERAL

- PRV RED VIARIA PRIMARIA
- SRV RED VIARIA SECUNDARIA
- SED EQUIPAMIENTO EDUCATIVO CULTURAL
- SRD EQUIPAMIENTO DEPORTIVO RECREATIVO
- SJL ZONAS VERDES, JARDINES
- AMBITO DEL SECTOR
- ALINEACION
- - - ALINEACION INTERIOR
- - - CAMBIO DE ALTURAS



Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: A61636423850467042 en https://sede.sede.es

ARQ
 ANTARQ ESTUDIO
 DE ARQUITECTURA, S.L.P.

ANTONIO PRIETO HERNANDEZ

MODIFICACION PUNTUAL Nº1
 DEL PLAN PARCIAL REFUNDIDO
 DE MEJORA DEL SECTOR SAU/R3
 DE LAS NN.SS. DE NOVELDA

PROMOTOR
 EXCMO. AYUNTAMIENTO
 DE NOVELDA

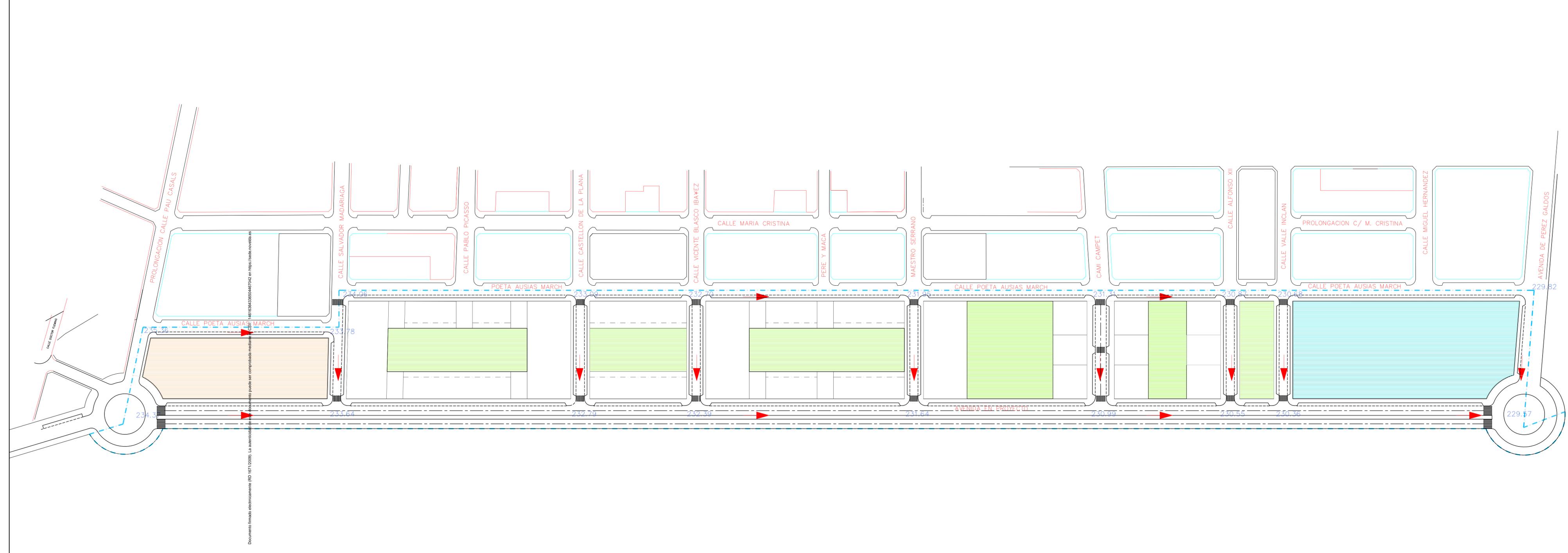
SITUACION
 SECTOR SAU/R3
 NOVELDA (ALICANTE)

REFERENCIA: 44/2021

FECHA: JUNIO 2021

PLANO DE
 ESTADO REFORMADO
 RED DE RESERVAS DE SUELO
 DOTACIONAL PÚBLICO

ESCALA Nº PLANO
 1/1.000 0-2



ARQ
 ANTARQ ESTUDIO
 DE ARQUITECTURA, S.L.P.

ANTONIO PRIETO HERNANDEZ

MODIFICACION PUNTUAL Nº1
 DEL PLAN PARCIAL REFUNDIDO
 DE MEJORA DEL SECTOR SAU/R3
 DE LAS NN.SS. DE NOVELDA

PROMOTOR
 EXCMO. AYUNTAMIENTO
 DE NOVELDA

SITUACION
 SECTOR SAU/R3
 NOVELDA (ALICANTE)

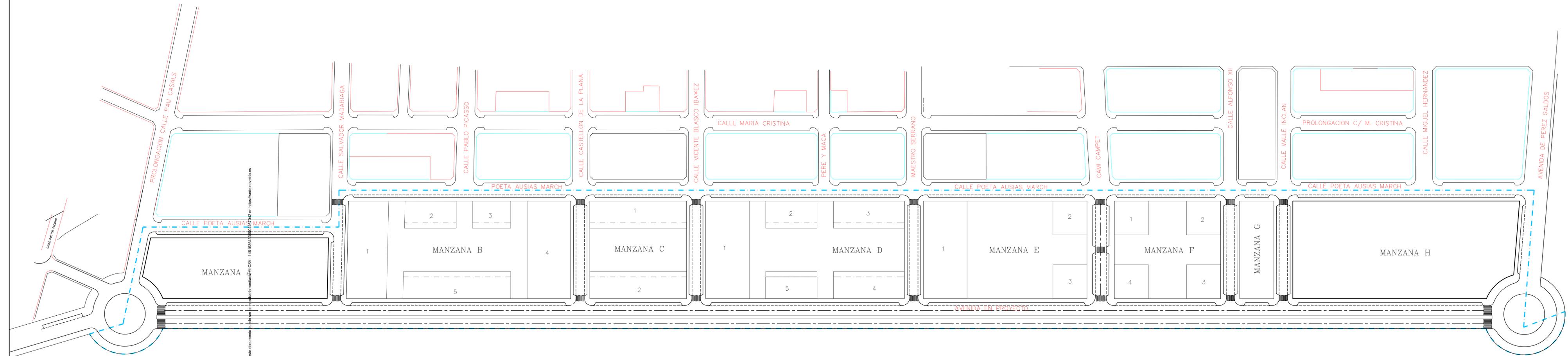
REFERENCIA: 44/2021

FECHA: JUNIO 2021

PLANO DE
 ESTADO REFORMADO
 RED VIARIA - RASANTES

ESCALA
 1/1.000

Nº PLANO
0-3



MANZANA B	BLOQUE N°	SUPERFICIE (m2 S)	N° PLANTAS	TOTAL (m2 t)	N° MAXIMO DE VIVIENDAS	
TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO MANZANA B 24.121 m2 t	1	2.121	2	4.248	0	
	2	601	5	3.005		
	2	152	1	152	25	
	3	448	5	2.240		
	3	112	1	112	18	
	4	2.304	5	11.520	89	
	5	315	1			
	5	1.261	3	2.844	24	
					TOTAL VV.	156

MANZANA C	BLOQUE N°	SUPERFICIE (m2 S)	N° PLANTAS	TOTAL (m2 t)	N° MAXIMO DE VIVIENDAS
TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO MANZANA C 8.520 m2 t	1	1.136	5	5.680	
	1	284	1	284	46
	2	284	1		
	2	1.136	3	2.556	21
					TOTAL VV.

MANZANA D	BLOQUE N°	SUPERFICIE (m2 S)	N° PLANTAS	TOTAL (m2 t)	N° MAXIMO DE VIVIENDAS
TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO MANZANA D 26.598 m2 t	1	2.304	5	11.520	89
	2	604	5	3.020	
	2	151	1	151	25
	3	832	5	4.160	
	3	208	1	208	34
	4	832	5	4.160	
	4	208	1	208	34
	5	604	5	3.020	
	5	151	1	151	25
					TOTAL VV.

MANZANA E	BLOQUE N°	SUPERFICIE (m2 S)	N° PLANTAS	TOTAL (m2 t)	N° MAXIMO DE VIVIENDAS
TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO MANZANA E 17.770 m2 t	1	2.304	5	11.520	89
	2	625	5	3.125	24
	3	625	5	3.125	24
				TOTAL VV.	137

MANZANA F	BLOQUE N°	SUPERFICIE (m2 S)	N° PLANTAS	TOTAL (m2 t)	N° MAXIMO DE VIVIENDAS
TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO MANZANA F 12.500 m2 t	1	625	5	3.125	24
	2	625	5	3.125	24
	3	625	5	3.125	24
	4	625	5	3.125	24
				TOTAL VV.	96

LEYENDA GENERAL

- - - - - AMBITO DEL SECTOR
- ALINEACION
- ALINEACION INTERIOR
- CAMBIO DE ALTURAS

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 146163864 en https://sede.novelda.es

ARQ
ANTARQ ESTUDIO DE ARQUITECTURA, S.L.P.

Antonio Prieto Hernandez
ANTONIO PRIETO HERNANDEZ

MODIFICACION PUNTUAL Nº1 DEL PLAN PARCIAL REFUNDIDO DE MEJORA DEL SECTOR SAU/R3 DE LAS NN.SS. DE NOVELDA

PROMOTOR
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NOVELDA

SITUACION
SECTOR SAU/R3 NOVELDA (ALICANTE)

REFERENCIA: 44/2021

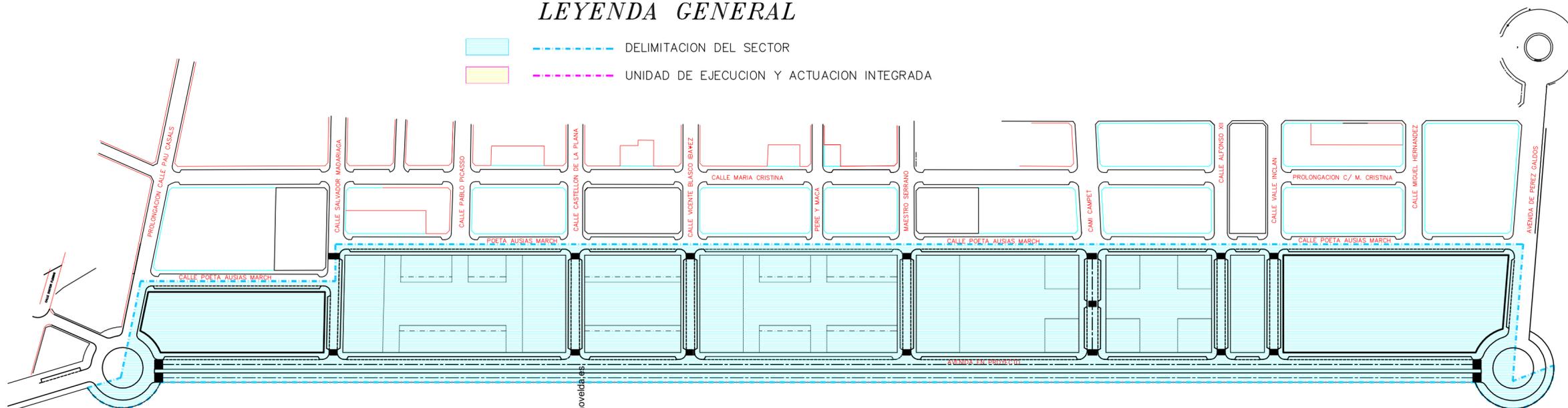
FECHA: JUNIO 2021

PLANO DE ESTADO REFORMADO JUSTIFICACION DE NUMERO Y DENSIDAD DE VIVIENDAS

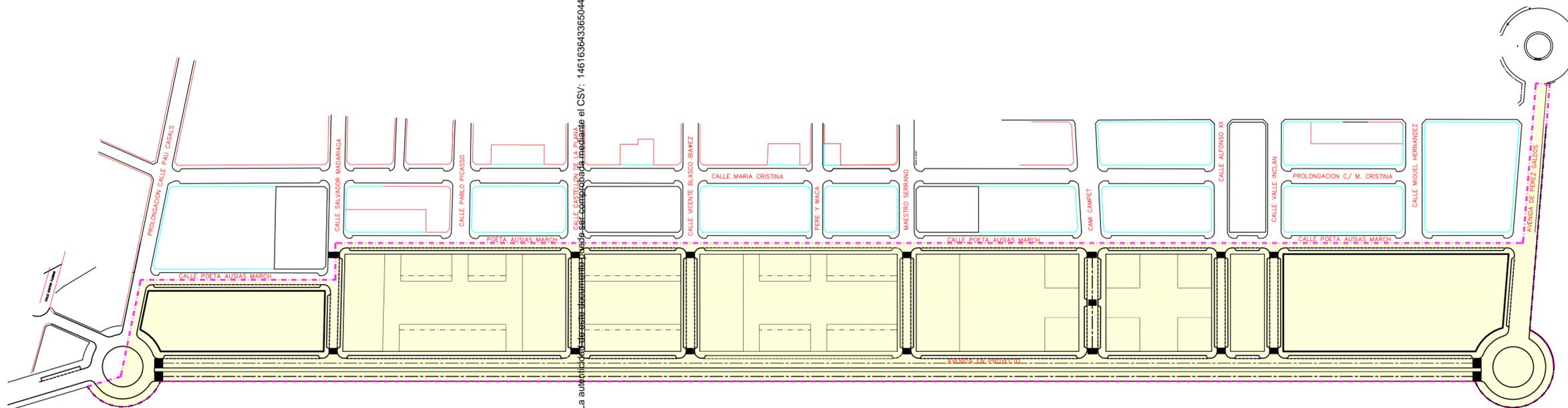
ESCALA 1/1.000 Nº PLANO **0-5**

LEYENDA GENERAL

-  DELIMITACION DEL SECTOR
-  UNIDAD DE EJECUCION Y ACTUACION INTEGRADA



DELIMITACION DEL SECTOR

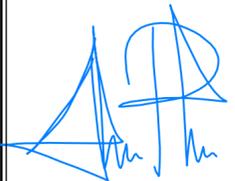


DELIMITACION UNIDAD DE EJECUCION
ACTUACION INTEGRADA

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento se garantiza mediante el CSV: 14616364336504467042 en <https://sede.sede.gob.es>



ANTARQ ESTUDIO DE ARQUITECTURA, S.L.P



ANTONIO PRIETO HERNANDEZ

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN PARCIAL REFUNDIDO DE MEJORA DEL SECTOR SAU/R3 DE LAS NN.SS. DE NOVELDA

PROMOTOR
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NOVELDA

SITUACION
SECTOR SAU/R3 NOVELDA (ALICANTE)

REFERENCIA: 44/2021

FECHA: JUNIO 2021

PLANO DE ESTADO REFORMADO
DELIMITACION DEL SECTOR Y DEL. UNIDAD DE EJECUCION Y ACTUACION INTEGRADA

ESCALA 1/2.500	Nº PLANO 0-6
-------------------	------------------------