

## 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:** Exelentísimo 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 el 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 <sup>2</sup>	Número 39702	5305338XH9550N0001KS	RuVA
2	Parcela 4 B	910,00 m <sup>2</sup>	Número 39704	5305337XH9550N0001OS	RuVA
3	Parcela 7 A <sub>1</sub>	473,33 m <sup>2</sup>	Número 41538	5406106XH9550N0001US parte	RuVA
4	Parcela 7 A <sub>2</sub>	473,33 m <sup>2</sup>	Número 39720	5406106XH9550N0001US parte	RuVA
5	Parcela 7 B	473,33 m <sup>2</sup>	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 económicoamente 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.

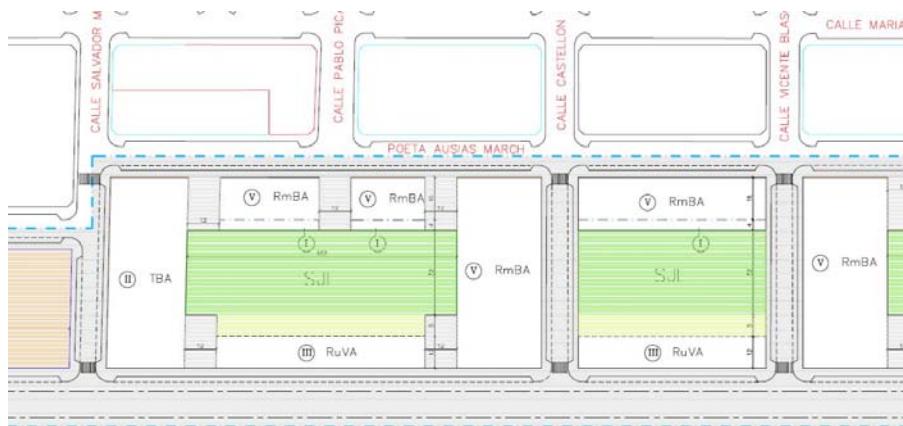
El ámbito afectado por la modificación puntual que se propone se limita a los solares incluidos en la clave RuVA por el Plan Parcial del Sector SAU/R3 y que está formado por las parcelas con referencias catastrales 5305338XH9550N0001KS, 5305337XH9550N0001OS, 5406106XH9550N0001US y 5406105XH9550N0001ZS. Con una superficie total de 2.997,99 m<sup>2</sup>. Estas parcelas dan frente a la Avda de las Cortes Valencianas, que limitan por el sur, el casco urbano de Novelda con el suelo rural del municipio.

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





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:

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

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

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

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

La modificacion 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 modificacion 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 modificacion 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- 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 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- 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 reserverá 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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**

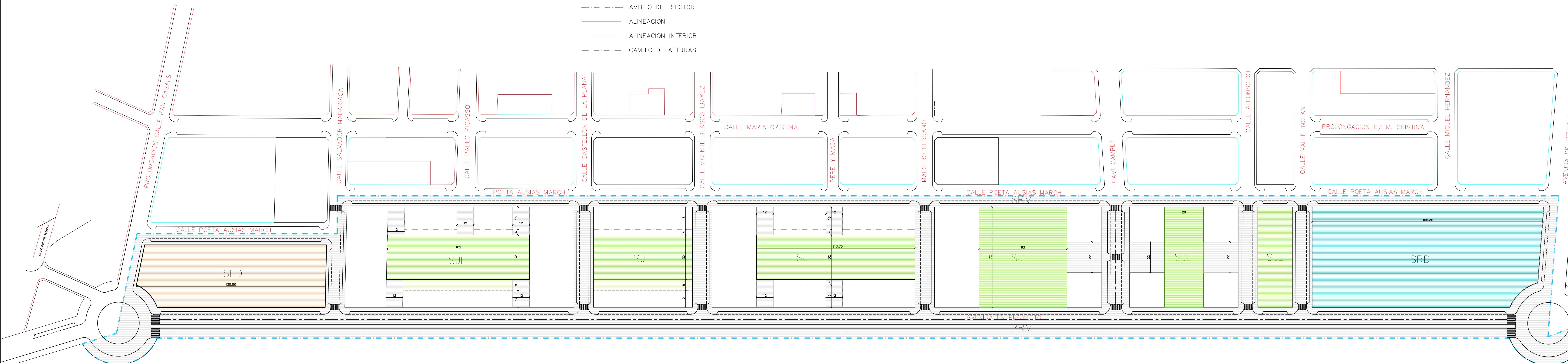
De acuerdo con el carácter de la modificación y con el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana, se adjunta el siguiente Índice de Planos:

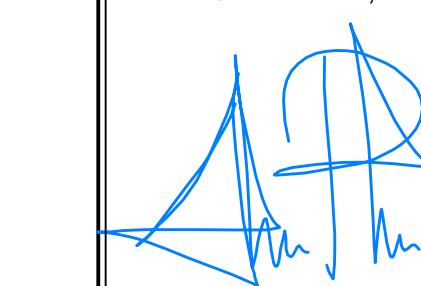
- PLANO I-1** Estado actual Ordenación pormenorizada conjunta del sector y condiciones de conexión e integración.
- PLANO I-2** Estado actual de reservas de suelo dotacional público
- PLANO I-3** Estado actual de red viaria - rasantes
- PLANO I-4** Estado actual justificación gráfica de la mejora de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

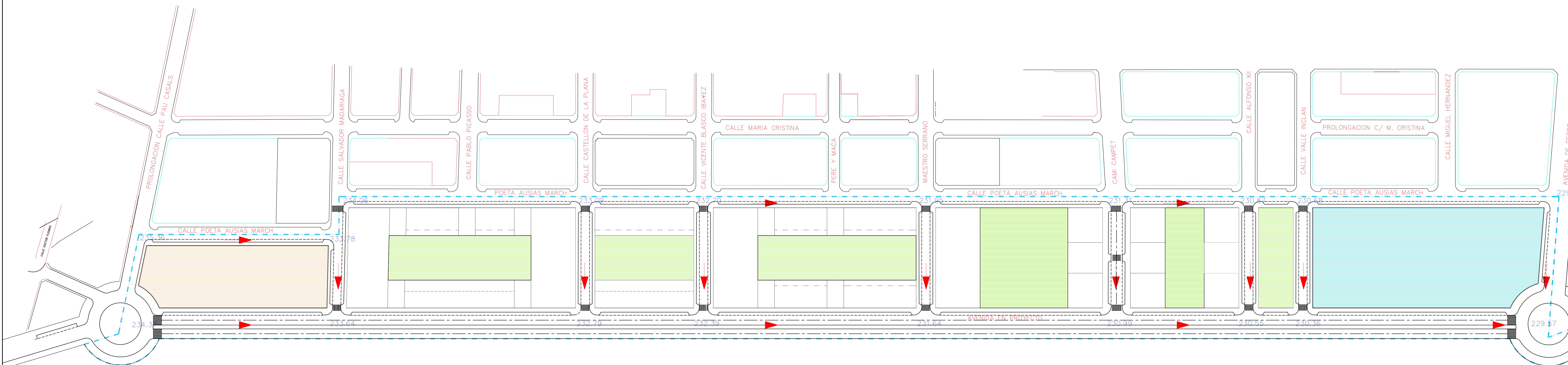


## LEYENDA GENERAL

- PRV RED VIARIA PRIMARIA
- 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



**APC**  
 ANTAÑO ESTUDIO  
 DE ARQUITECTURA, S.P.  
  
 ANTONIO P. RIBER HERNANDEZ  
 INICIAZIONE PÚBLICA N.º  
 DEL PARQUE REUNIDO  
 DE MORA DEL SECTOR SUR 3  
 DE LAS 3 INS. DE MORA  
 PROMOTOR  
 EXCMO. AYUNTAMIENTO  
 DE MORA  
 SITUACION  
 SECTOR SUR 3  
 OVIEDO (ASTURIAS)  
 REFERENCIA: 4/4/21  
 FECH: JUN 2021  
 PIANO  
 E. ESTADO ACTUAL  
 DE RESERVA DE SUELO  
 OTORGADO AL PÚBLICO  
 CALLE A N.º PLANO  
 1.000 | 1-2

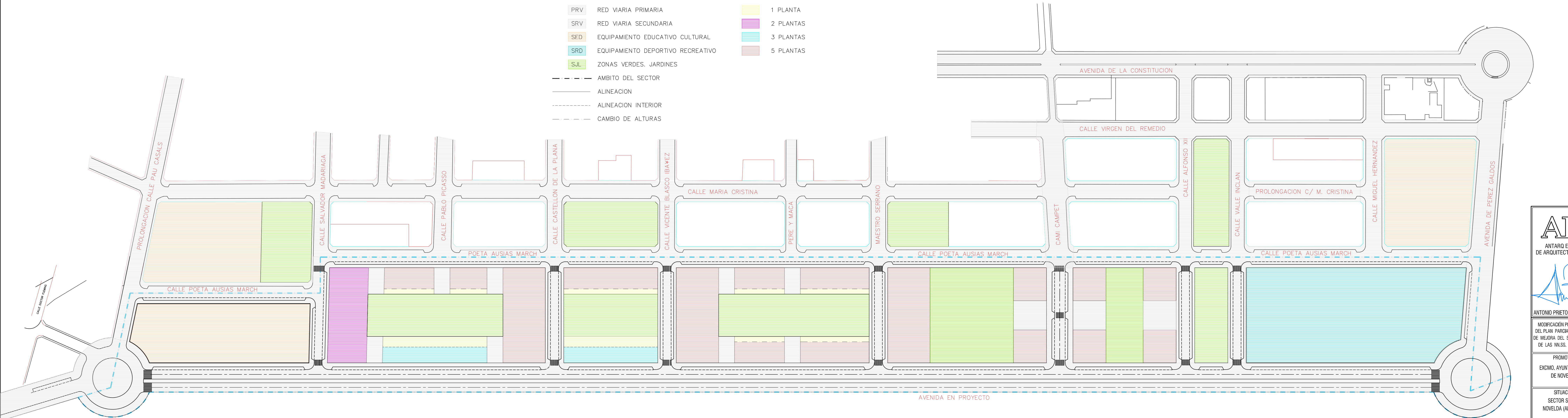


## LEYENDA GENERAL

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

## LEYENDA ALTURAS

1 PLANTA
2 PLANTAS
3 PLANTAS
5 PLANTAS



APQ  
AN TAU ESTUDIO  
DE ARQUITECTURA, S.P.

ANTONIO P. RIBER HERNANDEZ

INPLICACIONES TERRITORIALES N.º  
DEL PLAN PARCIAL REFINADO  
DE MEJORA DEL SECTOR SAU/3  
DE LAS N.S.D. DE NOVELA

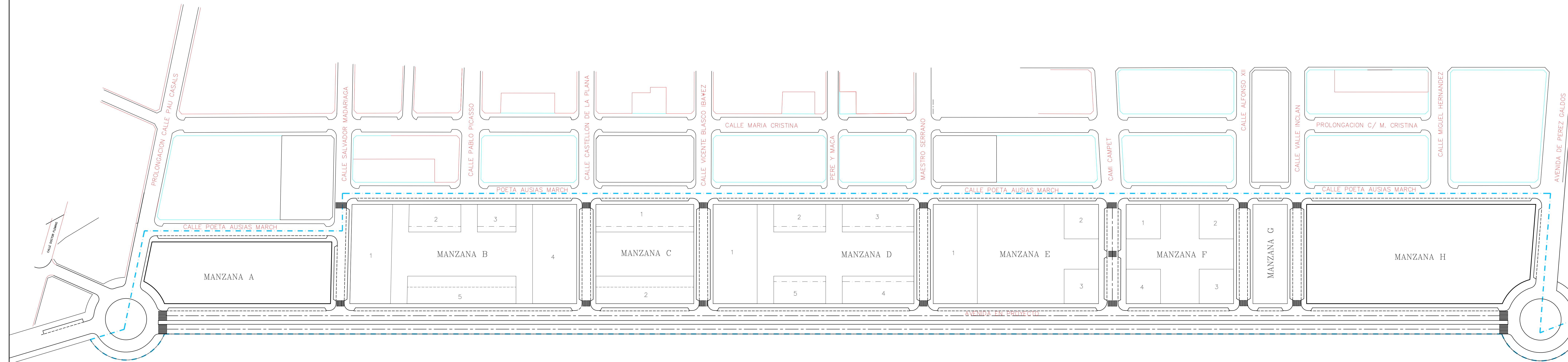
PROMOTOR  
EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE NOVELA

SITUACION  
SECTOR SAU/3  
NOVELA (DIACTANTE)

REFERENCIA: 4/4/2/1  
FECH: JUN 2021

PLANO E  
ESTUDIO ACTUAL  
SUSTITUCION GRÁFICA  
DE LA MEJORA DE LA  
ORDENACION PROYECTADA

ESCALA  
1/1000  
Nº PLANO  
1-4



MANZANA B				
BLOQUE N°	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> S)	N° PLANTAS	TOTAL (m <sup>2</sup> t)	N° MAXIMO DE VIVIENDAS
1	2.124	2	4.248	0
2	601	5	3.005	
3	152	1	152	25
4	448	5	2.240	
5	112	1	112	18
	2.304	5	11.520	89
	948	3	2.844	24
TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO MANZANA B				24.121 m <sup>2</sup> t

MANZANA C				
BLOQUE N°	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> S)	N° PLANTAS	TOTAL (m <sup>2</sup> t)	N° MAXIMO DE VIVIENDAS
1	1.136	5	5.680	46
2	284	1	284	
3	852	3	2.556	21
	TOTAL VIV.			
	8.520 m <sup>2</sup> t	67		

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

MANZANA E				
BLOQUE N°	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> S)	N° PLANTAS	TOTAL (m <sup>2</sup> t)	N° MAXIMO DE VIVIENDAS
1	2.304	5	11.520	89
2	625	5	3.125	24
3	625	5	3.125	24
4	625	5	3.125	24
	TOTAL VIV.			
	17.770 m <sup>2</sup> t	96		

MANZANA F				
BLOQUE N°	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> S)	N° PLANTAS	TOTAL (m <sup>2</sup> 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 VIV.			
	12.500 m <sup>2</sup> t	96		

### LEYENDA GENERAL

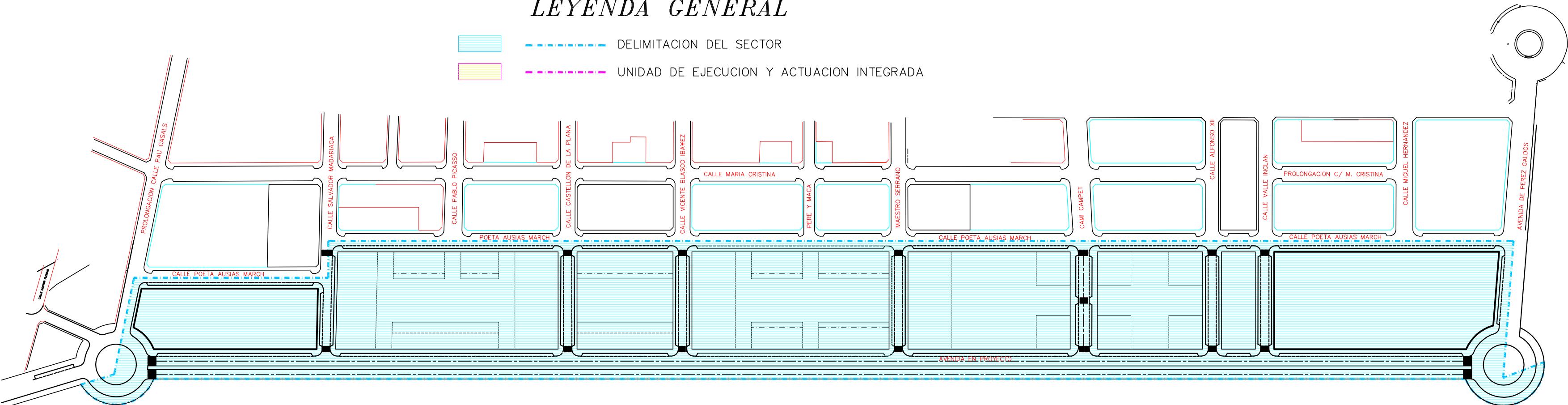
- AMBITO DEL SECTOR
- ALINEACION
- - - ALINEACION INTERIOR
- - - - CAMBIO DE ALTURAS

APC  
AN ITI ESTUDIO  
DE ARQUITECTURA, S.P.  
ANTONIO P. RIBER HERNANDEZ  
MODIFICACIONES AL N°  
DEL PLAN PARCIAL REBUDO  
DE MEJORA DEL SECTOR SUR 3  
PLAZAS M.N.S. DE NUEVA  
PROPIOR  
EXMO. AYUNTAMIENTO  
DE NUEVA  
SITUACION  
SECTOR SUR 3  
ONDA (ALTA)  
REF. NICA: 4/2/1  
FECH: JUN 2021  
PLANO E  
ESTUDIO ACTUAL  
SITUACION DE NUMERO  
DE VIVIENDAS  
CALA  
Nº PLANO  
1.000 | -5

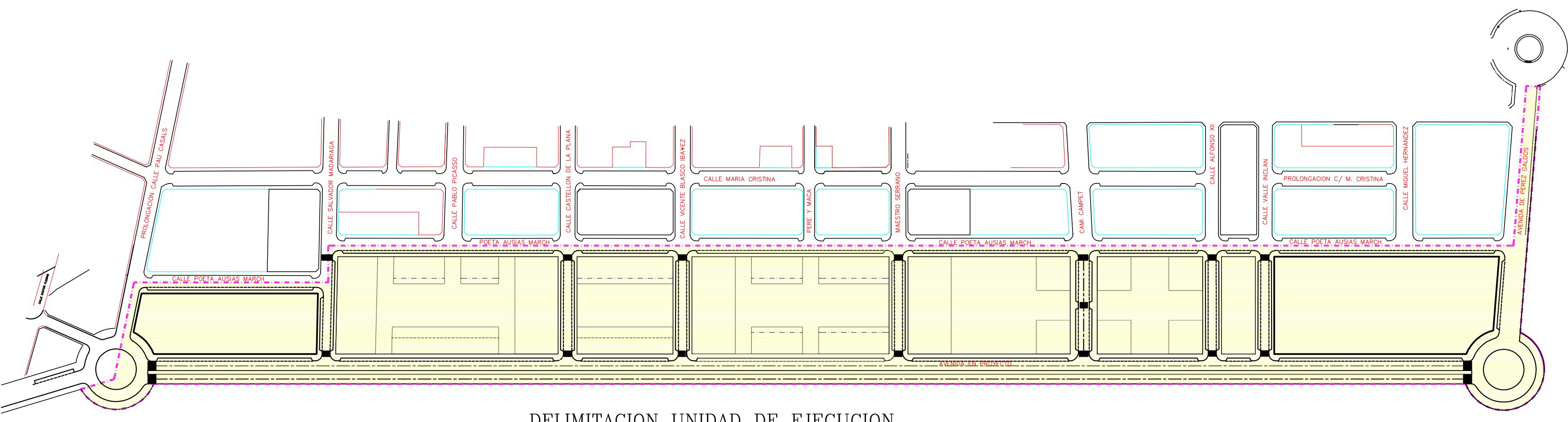
## *LEYENDA GENERAL*

----- DELIMITACION DEL SECTOR

UNIDAD DE EJECUCION Y ACTUACION INTEGRAD



## DELIMITACION DEL SECTOR



# DELIMITACION UNIDAD DE EJECUCION Y ACTUACION INTEGRADA

AR<sup>Q</sup>

ANTARQ ESTUDIO  
DE ARQUITECTURA S.L.P.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1  
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

N- PIANO  
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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, 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:  $5 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$

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:  $1,8 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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

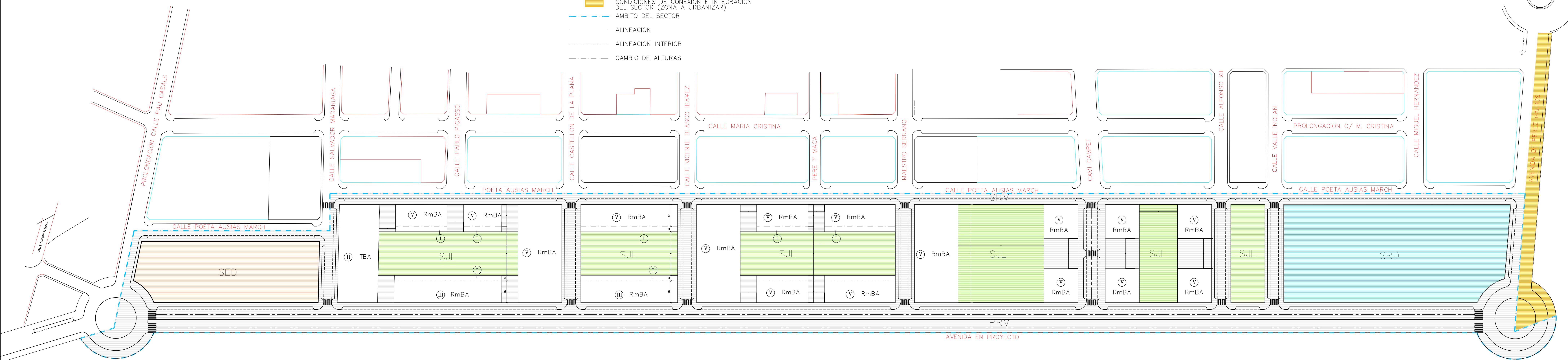
PRV	RED VIARIA PRIMARIA
SRV	RED VIARIA SECUNDARIA
SED	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO CULTURAL
SRD	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO RECREATIVO
SJL	ZONAS VERDES. JARDINES
	CONDICIONES DE CONEXION E INTEGRACION DEL SECTOR (ZONA A URBANIZAR)
	AMBITO DEL SECTOR
	ALINEACION
	ALINEACION INTERIOR
	CAMBIO DE ALTURAS

ZONAS DE ORDENACION Y TIPOLOGIAS:

TBA	TERCIARIO BLOQUE ADOSADO
RmBA	RESIDENCIAL MULTIPLE BLOQUE ADOSADO

(V)

ALTURAS



APQ  
AN TAU ESTUDIO  
DE ARQUITECTURA, S.P.

ANTONIO P. RIBER HERNANDEZ

INPLICACIONES TERRITORIALES  
DEL PARCIAL REFINADO  
DE MEJORAS DEL SECTOR SAU/3  
DE LAS IN. S. DE NUEVA  
PROMOCION

PROPIETARIO  
EXCMO. AyTO. ALMENDRALEJO  
SITUACION  
SECTOR SAU/3  
ONDA (ALICANTE)

REFERENCIA: 4/2/01

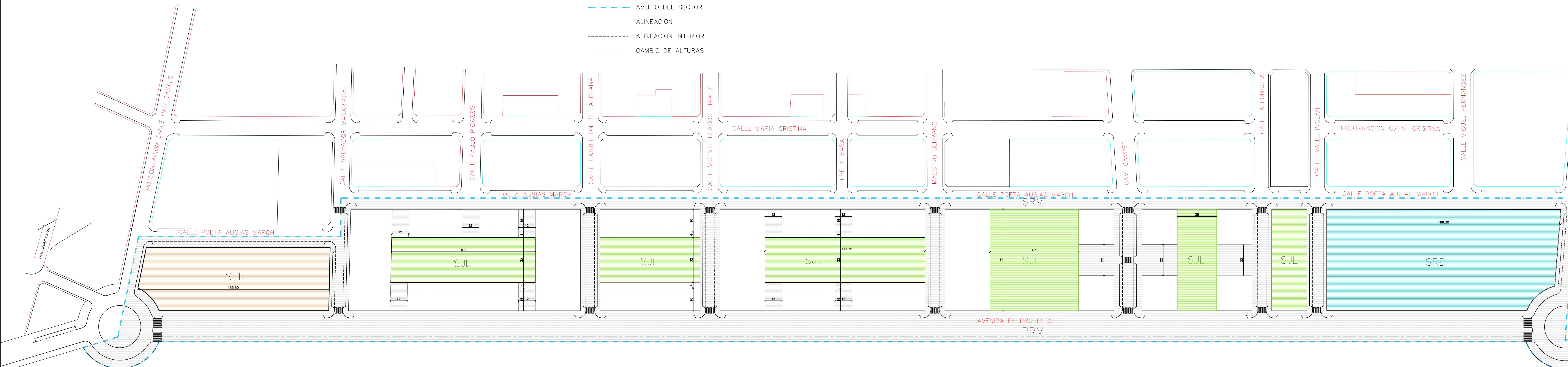
FECH: JUN 2021

FOLIO: 1  
ESTUDIO DE  
ORDENACION  
CONJUNTA DEL SECTOR  
CONDICIONES DE CONEXION  
E INTEGRACION

ESCALA: 1/100  
Nº PLANO: 01

## 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



APQ  
AN TARR ESTUDIO  
DE ARQUITECTURA, S.P.

ANTONIO P. RIBER HERNANDEZ

INPLICACIONES TERRITORIALES N.º  
DEL PARCIAL REFINADO  
DE JORAL DEL SECTOR SUR 3  
DE LAS 5 IN. S. DE NUEVA  
CARRERA

PROMOTOR  
EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE NUEVA CARRERA

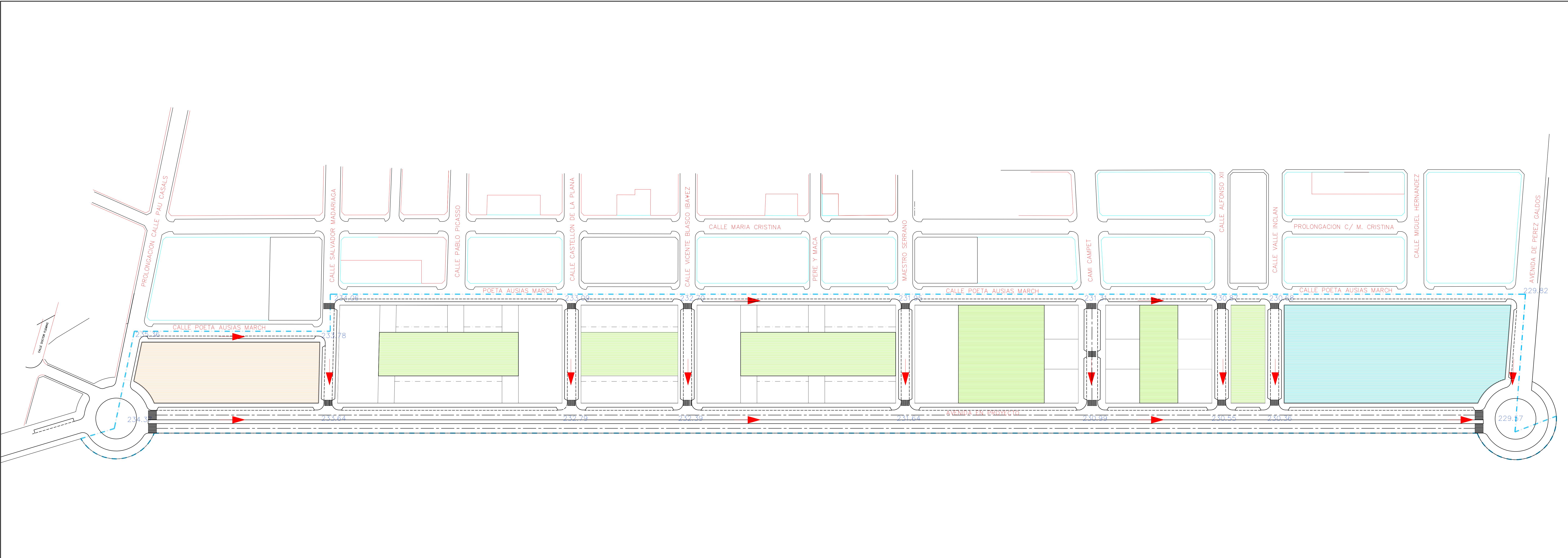
SITUACION  
SECTOR SUR 3  
ONDA (DIACTANTE)

REFERENCIA: 4/4/2/1

FECH: JUN 2021

PLANO E  
ESTADO REFORMADO  
DE RESERVA DE SUE  
OTACIONAL PÚBLICO

CAL. 1/000 N.º PLANO  
0-2

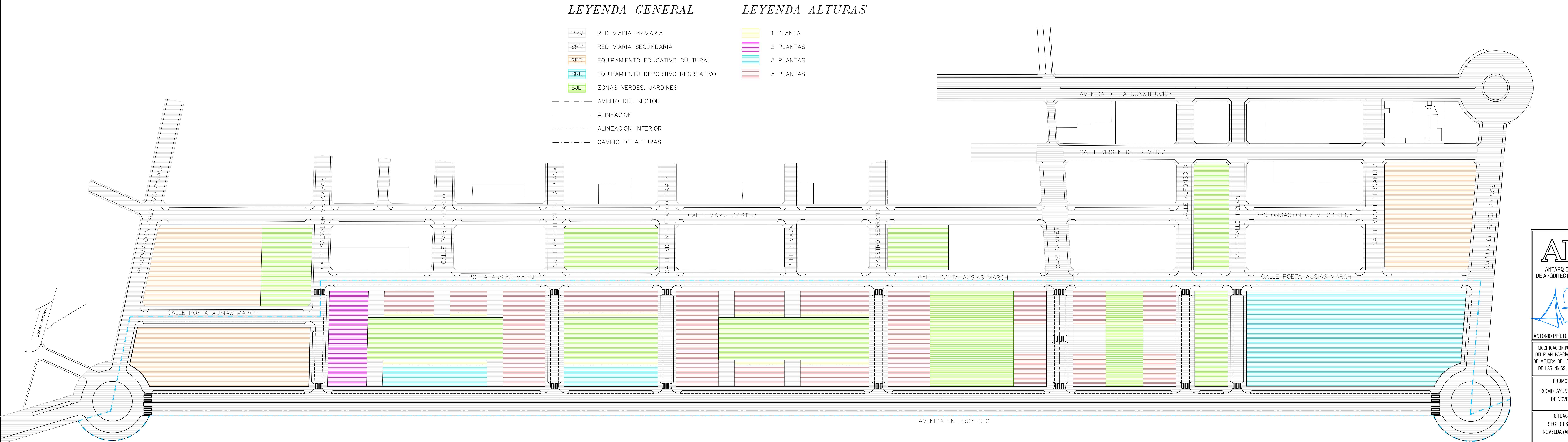


## LEYENDA GENERAL

## LEYENDA ALTURAS

- 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

- 1 PLANTA
- 2 PLANTAS
- 3 PLANTAS
- 5 PLANTAS



APQ  
AN TÀRREC STUDIO  
DE ARQUITECTURA, S.P.

ANTONI P. RIBER HERNANDEZ

INICIACIÓN PÚBLICA N°  
DEL PARC REFINATIU  
DE MEJORAMENTE DEL SECTOR SAU/3  
DE LAS 6 N.S. DE NOVEMBRE

PROMOTOR  
EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE VELADA

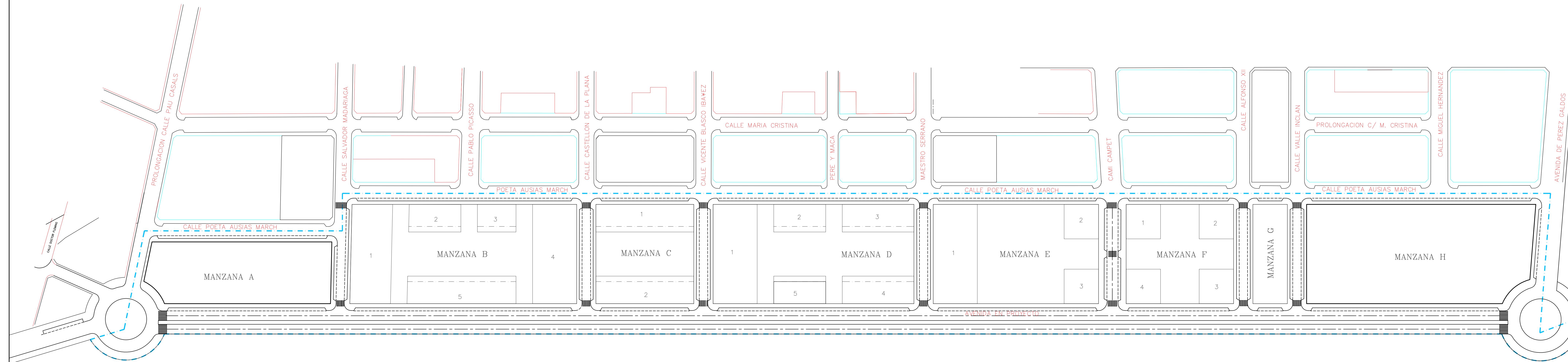
SITUACIÓN  
SECTOR SAU/3  
ONDA (LICENCIANTE)

REFERENCIA: 4/42/1

FECH: JUN 2021

PROYECTO  
ESTADIO REFORMADO  
JUAN ANTONIO GRANADA  
DE LA MEJORADA  
ORDENACION P.R.P.U.E.

ESCALA  
1/1000  
Nº P. ANO  
04



MANZANA B				
BLOQUE N°	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> S)	N° PLANTAS	TOTAL (m <sup>2</sup> t)	N° MAXIMO DE VIVIENDAS
1	2.124	2	4.248	0
2	601	5	3.005	
3	152	1	152	
4	448	5	2.240	
5	112	1	112	
	2.304	5	11.520	89
	315	1	315	18
	1.263	3	2.844	24
				156
TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO MANZANA B				
			24.121 m <sup>2</sup> t	

MANZANA C				
BLOQUE N°	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> S)	N° PLANTAS	TOTAL (m <sup>2</sup> t)	N° MAXIMO DE VIVIENDAS
1	1.136	5	5.680	46
2	284	1	284	
3	284	1	284	
4	1.136	3	2.556	
5				21
				67
TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO MANZANA C				
			8.520 m <sup>2</sup> t	

MANZANA D				
BLOQUE N°	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> S)	N° PLANTAS	TOTAL (m <sup>2</sup> t)	N° MAXIMO DE VIVIENDAS
1	1.136	5	5.680	89
2	604	5	3.020	
3	151	1	151	
4	832	5	4.160	
5	208	1	208	
	832	5	4.160	34
	208	1	208	34
	604	5	3.020	25
	151	1	151	207
TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO MANZANA D				
			26.598 m <sup>2</sup> t	

MANZANA E				
BLOQUE N°	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> S)	N° PLANTAS	TOTAL (m <sup>2</sup> t)	N° MAXIMO DE VIVIENDAS
1	2.304	5	11.520	89
2	625	5	3.125	
3	625	5	3.125	
4	625	5	3.125	
5	151	1	151	
				137
TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO MANZANA E				
			17.770 m <sup>2</sup> t	

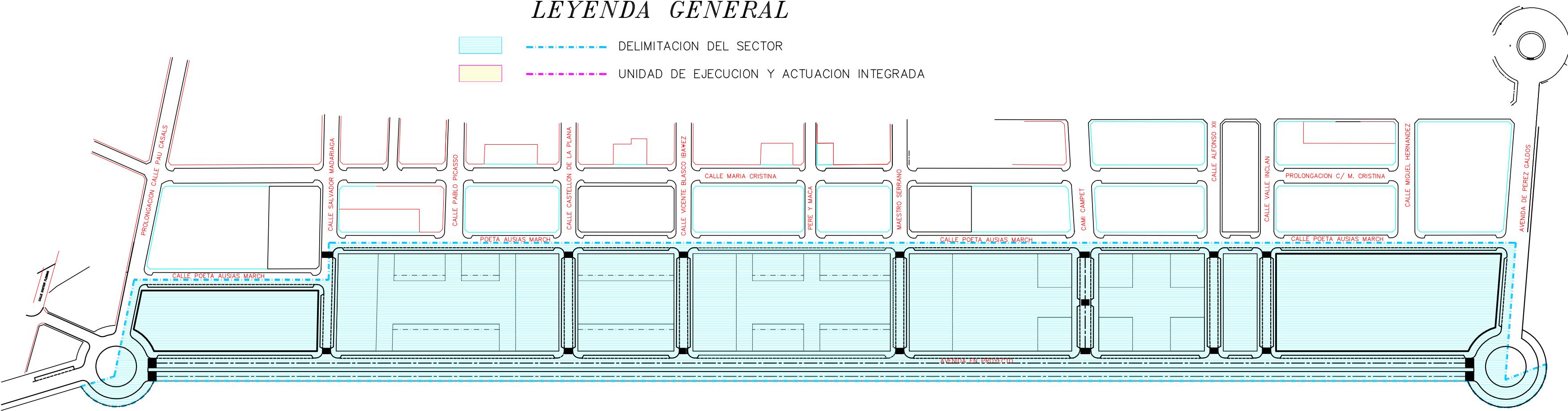
MANZANA F				
BLOQUE N°	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> S)	N° PLANTAS	TOTAL (m <sup>2</sup> t)	N° MAXIMO DE VIVIENDAS
1	625	5	3.125	24
2	625	5	3.125	
3	625	5	3.125	
4	625	5	3.125	
5	151	1	151	
				96
TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO MANZANA F				
			12.500 m <sup>2</sup> t	

## LEYENDA GENERAL

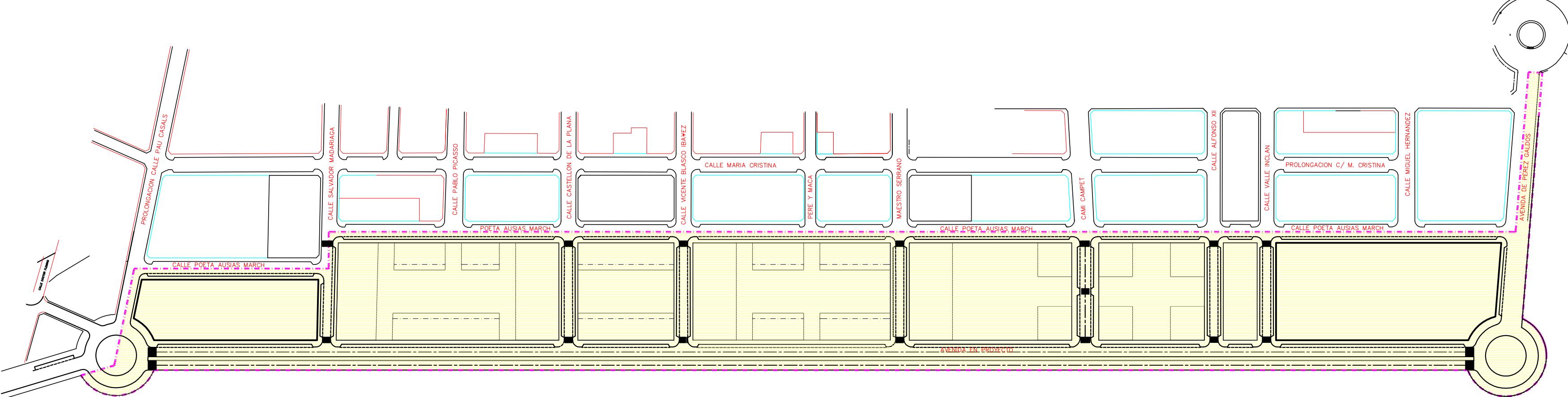
- AMBITO DEL SECTOR
- ALINEACION
- ALINEACION INTERIOR
- CAMBIO DE ALTURAS

## LEYENDA GENERAL

- DELIMITACION DEL SECTOR
- UNIDAD DE EJECUCION Y ACTUACION INTEGRADA



DELIMITACION DEL SECTOR



DELIMITACION UNIDAD DE EJECUCION  
Y ACTUACION INTEGRADA

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

ANTONIO PRIETO HERNANDEZ

MODIFICACION PUNTUAL N°1  
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