

28ª MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR

(En *rojo* y *cursiva* y *negrita* los añadidos propuestos)

Sec. 2.- ORDENANZA "CASCO TRADICIONAL".

1.- Corresponde básicamente al núcleo actual de San Vicente del Raspeig, con un trazado viario regular, y generalmente estrecho, en retículo, conformando manzanas normalmente no profundas, y con parcelación por lo general menuda. El caserío original, formado por casas bajas de vivienda alineadas a la calle, es de escaso valor, por lo que el proceso de sustitución de la edificación, actualmente en avanzado estado de consolidación, es ya irreversible.

El objetivo de la ordenanza es, fundamentalmente, regular la sustitución de usos y edificaciones con dos criterios básicos: el de limitar las nuevas edificaciones a unos parámetros racionales para evitar la excesiva densificación del casco, y el de potenciar una serie de ejes viarios, normalmente más anchos, en los que se obliga a la implantación de usos terciarios y se priman las condiciones de edificabilidad a fin de conseguir dotar al núcleo urbano de una estructura física y funcional propia de su tamaño de la que actualmente carece.

2.- El uso característico es el residencial y la tipología de edificación la de edificación cerrada.

3.- En concordancia con los criterios expuestos anteriormente la zona se divide en dos grados 1 y 2 y dos niveles a y b.

4.- Para preservar el carácter tradicional del entorno de Pza. de España se dan condiciones específicas.

Art. 3.- Condiciones de parcelación.

1.- Las parcelas existentes son edificables si tienen dimensiones suficientes para albergar una vivienda si la altura máxima autorizada es de planta baja y dos plantas de piso, o de una vivienda por planta si la altura máxima autorizada es superior, cumpliéndose en ambos casos las restantes condiciones particulares de zona y las generales propias de dicho uso.

2.- Las parcelas resultantes de nueva parcelación, habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- a) Superficie: 250 m².
- b) Longitud del frontal: 15 m y si forma esquina 30 m. Si tuviese más de un frontal, uno será de la longitud indicada y el otro, u otros, no menor de 7 m. Se exceptúa del cumplimiento de estas longitudes aquellos casos en que por la configuración inicial del ámbito sujeto a la operación de división o reparcelación fueren de importe imposible cumplimiento.
- c) Posición: los nuevos linderos laterales no se situarán en las esquinas, achaflanadas o no, ni formarán con el frontal un ángulo menor 60º sexagesimales.

d) Si las parcelas recaen a Pza de España y a cualquier otra vía con alturas asignada diferente de la anterior la segregación ha de ser posterior a la efectiva edificación que desarrolle esta ordenanza,

admitiéndose que lo sea con anterioridad pero en este caso la división ha de ser congruente con la hipotética división en subparcelas que se regula para este caso para la ordenación de la edificación.

3.- Las parcelas destinadas a usos infraestructurales son todas edificables.

Art. 4.- Condiciones de la edificación.

1.- Condiciones de volumen.

1.1.- Posición de la edificación.

a) La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior y alcanzará los linderos laterales, con las siguientes excepciones:

1) Se permite retranquear la planta baja formando pódico según las reglas generales contenidas en las Normas Urbanísticas (art. 95.3), siendo obligatoria tal disposición con el ancho señalado en los casos ñeque así se indica en los Planos de Alineaciones. Los pódicos existentes se mantendrán si así se indica en dicho plano y, en caso contrario, se permite la intervención en ellos para avanzar la fachada de la planta baja hasta la alineación exterior.

2) En algunos casos se ha marcado en los planos de alineaciones la alineación interior obligatoria de fachada, tanto en planta baja como de pisos, mediante el señalamiento de alineación interior, conformando patio abierto a fachada, o calle interior. La edificación subterránea podrá, sin embargo, ocupar la totalidad del solar.

3) Se permiten patios abiertos a fachada cumpliendo las condiciones generales especificadas en las Normas Urbanísticas. Y la complementaria de que el patio quedará rodeado por completo por la nueva edificación sin que pueda alcanzar el testero u otros linderos laterales de la parcela.

b) La edificación se retranqueará al menos tres metros de cualquier lindero lateral o de fondo de la parcela cuando éste sea límite de zona y a esta última corresponda un tipo de edificación aislado, admitiéndose no obstante alcanzarlo si se observan las reglas de coordinación mutua impuestas, análogamente, en la edificación abierta por estas ordenanzas, o cuando se trate de lienzo medianero recayente a calle y de construcción análoga a la fachada.

1.2.- Ocupación y edificabilidad.

No se limita directamente la ocupación de la parcela por la edificación y la edificabilidad, quedando reguladas por el resto de las condiciones.

1.3.- Alzado.

La altura máxima de la edificación es la expresada en el Plano de Alineaciones para cada frente de manzana, expresada en número de plantas, completándose esta regulación con las siguientes reglas y excepciones que podrán aplicarse de forma conjunta y sucesiva.

Ancho de calle	Altura máxima expresada en:			
	Nº de plantas		metros	
	Grado 1	Grado 2	Grado 1	Grado 2
	1	2		
Hasta 9 metros	2	3	5,35	11,35

Mayor de 9 m. hasta 11 m	3	3	8,35	11,35
Mayor de 11 m hasta 13 m.	4	4	11,35	14,35
Mayor de 13 m hasta 16 m	5	5	14,35	17,35
Mayor de 16 m hasta 22 m	5	6	14,35	20,35
Mayor de 22 m	5	6	14,35	20,35

- a) El cuadro y plano expresa el número de plantas, incluida la baja, pero no las subterráneas ni entreplanta. Podrá edificarse menor número de plantas respetando la altura máxima en metros cuando los usos de la edificación lo requiriesen, sin perjuicio de la exigencia de altura mínima. La altura en metros es la expresada en el cuadro.
- b) En nivel b es obligatoria la construcción de entreplanta cumpliendo las condiciones generales que para ella se especifican en el art. 94 de las NN.UU. admitiéndose la ocupación total de la planta baja.
- c) Si un solar presenta dos, o más, frontales no contiguos y ocurre la circunstancia de que le corresponden alturas diferentes en número de plantas, se considerará, a estos solos efectos, dividido en dos, o más, partes, según convenga, con la única limitación de que cada una recaiga por entero a uno, y sólo uno, de los frontales y de que su superficie sea proporcional a la longitud del correspondiente frontal. En cada parte la edificación se ajustará a las regulaciones de altura máxima contenidas en este artículo como si de un solar independiente se tratase.
- d) Si un solar presenta un solo frontal al que, por formar esquina a calles de ancho diferente o por variación del grado, corresponden alturas diferentes expresadas en número de plantas:
- d.1) Podrá edificar con la mayor de las alturas hasta la bisectriz en la esquina y también la parte del frontal al que corresponde la menor hasta un máximo de 20 m. de fondo desde la alineación de fachada a la que corresponde mayor altura con la condición complementaria de que la edificación más elevada, esto es aquella sobre la menor de las máximas autorizadas, quede retranqueada 3 m. al menos del lindero lateral recayente al frontal de menor altura.
- d.2) Si el solar recae a Pza de España y a cualquier otra vía en la que se asignen alturas diferentes de las anteriores la ordenación de la edificación se determinará por Estudio de Detalle, que abarcará la manzana completa si bien las determinaciones nuevas se referirán tan sólo a los solares reseñados, y la ordenación se guiará por la regla siguiente: Se considerará hipotéticamente dividido el solar en dos (o más, si fueren más las alturas diferentes asignadas) y en cada parte se han de satisfacer las regulaciones de altura como si de un solar independiente se tratase.**
- La hipotética división ha de satisfacer:**
- **Cada parte estará asociada mayoritariamente a cada tramo al que se le haya asignado diferente altura, sin que la parte o división del que le corresponda mayor pueda tener parte de frontal al que le corresponda menor.**
 - **Las superficies de las divisiones han de cumplir la proporción que presentan entre sí las longitudes de los frontales (si hay chaflán se considerará dividido en dos partes iguales, agrupándose cada parte al tramo adyacente).**
 - **En el caso de esquinas, el límite entre ellos se distanciará del frontal de menor altura una distancia no menor de 3+N-n metros, siendo "N" la altura, en número de plantas, autorizada en el frente de mayor altura y "n" íd. en el de menor, incluyéndose en todo caso las entreplantas.**

- e) Si un solar, con frontal continuo inferior a 30 m., linda lateralmente, en ambos linderos laterales, con edificaciones de mayor altura en fachada, expresada en número de plantas, que la máxima autorizada, podrá sobrepasar ésta hasta un máximo igual al más bajo de los colindantes, e incluso aplicar la regla siguiente. Si el frontal es de longitud igual, o superior a 30 m. se considerará a estos solos efectos, dividido en dos por su mitad, y en cada parte se podrá aplicar la regla siguiente.
- f) Si un solar linda lateralmente, en uno sólo de sus linderos laterales, con una edificación de mayor altura en fachada, expresada en número de plantas, que la máxima autorizada en aplicación de las reglas anteriores, e) incluida, podrá edificar más altura junto a dicho lindero, con las condiciones complementarias de que esta mayor edificación no presenta un fondo superior a 12 metros desde el lindero que la provoca ni que su fachada lateral diste menos de 3 m. del lindero lateral opuesto.
- g) Si un solar es testa de manzana podrá ocurrir que su lindero lateral lo sea con otro solo solar (de frontales opuestos) o con más. En el primer caso, podrá aplicar la regla f) anterior y la edificación suplementaria en altura deberá cumplir las limitaciones de fondo y distancia a la alineación opuesta (en vez de lindero) especificadas. En el segundo caso se considerarán, a estos solos efectos, dividido el solar en dos, en congruencia con la división que efectivamente presente el lindero, y en cada parte se podrán aplicar las reglas anteriores.
- h) Si en un solar, se hubiere aplicado la regla d) anterior y ocurriese que en el lindero lateral correspondiente a la alineación de menor altura lindase con una edificación de más altura en fachada, expresada en número de plantas, podrá ocurrir que la parte de fachada de menor altura tuviese una longitud mayor o menor de 21 metros. En el primer caso podrá hacer uso de la regla g) aplicada a dicha longitud. En el segundo podrá, en dichos 21 m., suplementar la altura hasta igualar las del lindante citado.
- i) Las reglas anteriores podrán aplicarse en los solares lindantes con las áreas de aplicación de la ordenanza Normativa Anterior, grado 1, aunque estos últimos se encuentren vacantes, atendiendo en este caso a las alturas máximas autorizadas en ellos.
- j) En todos los casos anteriores en que se autoriza mayor altura por las circunstancias de la edificaciones vecinas:
 - 1.- Se podrá hacer uso congruente de las mismas reglas si el exceso de altura es en unidades métricas y no sólo en número de plantas.
 - 2.- En ningún caso la aplicación concreta y específica de dichas reglas dará por resultado la aparición de paramentos medianeros vistos desde la vía pública.
- k) En manzanas completas podrá ordenarse la edificación mediante Estudio de Detalle con arreglo a los siguientes criterios:
 - a) La altura máxima no sobrepasará en ningún frente la mayor autorizable normalmente en la manzana, y en cada frente no excederá de 1,5 veces el ancho de calle.
 - b) La edificabilidad no sobrepasará la que resultaría de edificar aplicando la normativa y a estos efectos se considerará que la superficie de patios

interiores es de 15 % para fondos edificables iguales o menores de 20 metros y del 50 % si mayores.

2.- Condiciones estéticas. Es libre la composición de la edificación y de sus fachadas y cubiertas, sin más limitación que las condiciones generales determinadas en la sección 3 del capítulo 6º de las NN. UU y de las siguientes:

- a) La altura mínima normal de la edificación no subterránea es la resultante de deducir una planta a la altura máxima de la edificación, con las siguientes reglas y excepciones, que se aplicarán de forma conjunta y congruente:
 - 1.- En todos los casos podrá edificarse menor número de plantas en la parte de la edificación no recayente a fachada. También en esta última si se respeta la altura mínima en metros o en la parte ocupada por patio abierto a fachada.
 - 2.- En grado 2, en aquellas partes de la fachada de la edificación en que se pudiese suplementar la altura máxima según las reglas del art. 5.3 anterior la altura mínima exigida es la máxima normal derivada del cuadro de dicho artículo
 - 3.- En ambos grados si alguna de las edificaciones lindantes lateralmente tuviera menor altura que la mínima dimanante de las reglas anteriores se tolerará una altura mínima de una planta inferior a ésta última.
- b) Se prohíbe la utilización en cubierta de materiales reflectantes. Bajo y englobados por los faldones de cubierta se autorizan trasteros cuya altura libre no superará en ningún punto 2,10 m., midiéndose desde el pavimento hasta el intradós del forjado que conforme el faldón.
- c) En nivel b) la altura libre mínima de la planta baja es de 6,00, incluida la entreplanta.
- d) Los paramentos laterales de las edificaciones suplementarias que se pudieran autorizar por aplicación de las reglas d) y siguientes del punto 3 anterior, tendrán las mismas características en cuanto a materiales que la fachada al frontal de la edificación, y en lo referente a su composición (huecos, etc...) se tratarán como tales fachadas, permitiéndose incluso disponer elementos salientes.

3.- Condiciones higiénico-sanitarias. Los locales de vivienda que ocupen las partes de altura suplementaria permitida por aplicación de las reglas f) y siguientes del punto 3 anterior habrán de disponer el frente mínimo exigido por las NN.UU. (art. 111) recayendo directamente al frontal de parcela o alineación o a patio abierto a fachada que arranque desde la planta baja.

4.- Condiciones dotacionales. En nivel b) en calles de hasta 9 metros de ancho se permite hacer excepción de la exigencia de aparcamiento obligatorio.

Art. 5.- Usos de la edificación

El uso característico es el residencial con las siguientes condiciones complementarias y excepcionales:

- a) En nivel a, son compatibles los usos: dotacional, terciario, e industrial, (excepto la modalidad de producción industrial), en planta baja y en edificio exclusivo.
- b) En nivel b:

- 1.- No se autoriza el uso residencial en planta baja ni en entreplanta.
- 2.- Se autoriza la instalación en primer sótano de los usos autorizados en Planta baja excepto el residencial.
- 3.- Se autorizan los grandes establecimientos comerciales (art. 115 de las NN. UU.) si el ancho de la calle es superior a 16 metros.
- 4.- Son usos compatibles el industrial (excepto producción), el dotacional, y terciario en planta baja, entreplanta, primer piso y edificio exclusivo.
- 5.- Se autorizan los despachos y consultas profesiones en planta de piso.