

PLAN PARCIAL de ORDENACIÓN
sector **P E T I T S**

N O R M A S
URBANÍSTICAS

1 NORMAS¹ GENERALES

1.1 OBJETO

El objeto de las presentes es, conjuntamente con los planos de ordenación de este Plan Parcial:

- determinar la ordenación de usos y edificaciones,
- regular la gestión, ejecución y desarrollo

de su ámbito, aunadamente con la legislación y demás normativa aplicable.

1.2 ÁMBITO

Las presentes normas son de aplicación, exclusivamente, al sector PETITS, cuya delimitación se contiene en los planos de ordenación de este Plan Parcial².

¹ Las notas a pié de página, como la presente, no son texto normativo propiamente dicho, sino informaciones que pueden ayudar a interpretar correctamente las normas.

² Para su gestión también se incluyen los terrenos externos a este pero incluidos en el Área de Reparto.

1.3 VIGENCIA

La vigencia de las determinaciones de ordenación de este Plan Parcial es indefinida, sin perjuicio de las alteraciones directas que pueda sufrir como consecuencia de modificaciones parciales o sectoriales que se aprueben y de las indirectas derivadas de otros planeamientos o normas que se aprueben.

Las de gestión y ejecución hasta su culminación.

1.4 INTERPRETACIÓN

- 1) El conjunto de determinaciones y especificaciones contenidas en este Plan Parcial pretende constituir una unidad coherente; no obstante, en caso de discrepancia o contradicción se atenderá para resolverla, y, por este orden, a lo expresado en estas Normas, Planos de Ordenación y Memoria.
- 2) La interpretación administrativa de este Plan corresponde al Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig. Los acuerdos, resoluciones, dictámenes, informes, etc que tengan el carácter de interpretación deberán, por esta administración, sistematizarse y darlos a conocer y constituirán un documento accesible.

1.5 DESARROLLO

- 1) Este Plan es desarrollo del vigente Plan General Municipal de Ordenación de San Vicente del Raspeig de 1990, por lo que ese Plan, y, en especial, sus Normas Urbanísticas

Generales, ha/n de considerarse normativa subsidiaria y complementaria de la presente.

Específicamente: la normativa aplicable a los suelos dotacionales es la determinada por el Plan General, salvo especificación diferente en estas Normas.

- 2) Este Plan Parcial tiene por finalidad y objeto la ordenación urbanística de su ámbito.

Para su desarrollo se prevé:

1º La primera urbanización propiamente dicha de su ámbito, que hoy es un medio rural, por lo que se prevé:

a) Proyecto/s de Reparcelación, para, básicamente³:

- Sustituir las parcelas existentes, o la parte de ellas que recaigan en este ámbito, por las nuevas parcelas que han de ser soporte de usos y edificaciones, con características adecuadas a la ordenación de este Plan, a sus normas y a ese fin.
- Repartir las parcelas a los titulares de derechos en proporción a su aportación.
- Determinar las participaciones en metálico o en terrenos de los diferentes afectados para sufragar los costos de transformación y desarrollo urbanístico.

b) Proyecto/s de Urbanización y Nivelaciones:

- El primero determina las obras de urbanización propiamente dichas: pavimentación, ornato y alumbrado de la red viaria, evacuación de aguas, etc.
- El segundo, que, por obvias razones de economía en la ejecución, es preferible se integre con el, debe prever la nivelación de las parcelas, de forma congruente con la configuración de fincas determinadas por el proyecto de Reparcelación, a fin de evitar en lo posible la necesidad de importantes labores de nivelación de terrenos con posterioridad a la ejecución de la urbanización.

2º La edificación de sus parcelas y la instalación de actividades en ellas, para lo que se determinan normas particulares que regulan esas actuaciones.

³ Además de otras finalidades que hayan de cumplir estos documentos con arreglo a las leyes.

1.6 EFECTOS

La vigencia de este Plan produce los efectos previstos en las leyes, y, a tales efectos:

- a) Las edificaciones de carácter residencial y agropecuario existentes en su ámbito se consideran, ya ocupen suelo previsto para uso dotacional o ya para uso privativo, fuera de ordenación, por lo que, para la ejecución de las obras de urbanización y nivelaciones de los terrenos, deberán demolerse aquellas y erradicarse los usos que alberguen.
- b) Los cultivos y construcciones agropecuarias (acequias, etc) deberán demolerse, salvo que se prevea y justifique en los proyectos técnicos pertinentes para el desarrollo de este Plan, que son compatibles con las obras de urbanización y nivelaciones.
- c) Como excepción, por determinación del Proyecto de Reparcelación:
 - Podrán mantenerse los usos y edificaciones para usos industriales y de almacenaje, si ocupan suelo destinado a usos privativos.
 - Podrán mantenerse edificaciones que se emplacen en zonas verdes, si, normativamente, son compatibles como contenedores y permiten una fácil reestructuración para adaptarlas a uso/s compatibles y adecuados con ese emplazamiento.

1.7 GENERALIDADES

1.7.1 Alcance

El alcance de estas normas se gradúa según las siguientes reglas:

- a) En las obras de nueva planta se observarán en su integridad.
- b) La edificación total resultante de las obras de ampliación no superará la edificabilidad y ocupación máximas permitidas, y la nueva edificación se ajustará a las condiciones de altura y posición.
- c) Las restantes obras en los edificios observarán las condiciones determinadas en estas normas si no suponen desvío del objetivo de la intervención.
- d) Las condiciones particulares relativas a los usos son de aplicación a los usos existentes y a los cambios y nuevos que se implanten.

- 1.7.2 La determinación de altura máxima no tiene en cuenta la edificación subterránea que siempre podrá realizarse cumpliendo las condiciones generales determinadas por el PGMO.
- 1.7.3 En los espacios libres de parcela podrán situarse los usos, construcciones e instalaciones que con carácter general se especifican en el PGMO, con las limitaciones y/o particularidades especificadas en estas Normas.
- 1.7.4 Los usos que se admiten en planta baja también lo son en los niveles inferiores, con la limitación establecida en el art. 94 de las NN.UU. del PGMO.
- 1.7.5 El uso infraestructural se admite en todos los casos en nivel de planta baja o inferior, o en edificio exclusivo.
- 1.7.6 En una parcela podrán edificarse una o varias edificaciones, si las normas particulares no lo prohíben, y cada edificación podrá destinarse a uno o varios usos admitidos por ellas; no obstante:
- si estas condicionan a un uso como “en edificación exclusiva” podrá coexistir con otro/s admitido/s, pero este/os habrán de estar ubicados en edificaciones independientes, salvo los complementarios.
 - Si se autoriza como “en parcela exclusiva” no podrá coexistir con otros -excepto que sean complementarios-, por lo que será precisa su previa o simultánea erradicación.

1.8 MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- 1.8.1 Adecuación a la rasante natural del terreno.
La rasante de:
- las obras de urbanización (viales y aparcamientos al aire libre)
 - las obras de acondicionamiento y pavimentación de espacios libres de parcela
- se ajustarán razonablemente a la rasante actual del terreno.
- 1.8.2 Mitigación de la intrusión visual durante la ejecución de obras.
- 1) No se permite carteles publicitarios, sino tan solo:

- Un cartel por vía a que recaiga la parcela, a la altura convencional, identificativo de la promoción.
 - Los informativos de la obra, exigidos por la legislación.
- 2) No se permite la generación de escombreras incontroladas, no previstas, en cada obra, en el Plan de Gestión de Resíduos de Demolición y Construcción correspondiente.
 - 3) Siempre que sea técnicamente aceptable se reutilizarán en la obra los productos de la excavación.

1.8.3 Protección y conservación de la vegetación existente.

- 1) El material vegetal procedente del desbroce y limpieza inicial del terreno será, preferentemente, acumulado por separado y transportado a centro especializado. Si fuese aconsejable podrá ser eliminado mediante quema controlada, pero en este caso precisa autorización previa municipal.
- 2) No se permite la libre circulación de vehículos, especialmente autocamiones y maquinaria pesada, en zonas rurales adyacentes al ámbito de las obras.
- 3) Cualquiera que sea el tipo de obra y/o actuación: de urbanización o de edificación incluso acondicionamiento de espacios libres de parcela, tratará de integrar las especies arbóreas existentes, trasladando aquellos ejemplares que no fuere posible o simplemente conveniente, mantener en su emplazamiento, y, en caso de no seguir esta pauta o de fracasar botánicamente el traslado, se compensará de acuerdo con la Norma Granada.

1.8.4 Prevención de la contaminación lumínica del medio ambiente exterior.

- 1) Prohibiciones:
 - Las luminarias integrales o monocromáticas, con un flujo dirigido hacia el hemisferio superior, superior al 50% del flujo total.
 - Las fuentes de luz que, mediante proyectores convencionales o tipo láser, emitan por encima del plano horizontal.
 - Los artefactos o dispositivos aéreos de publicidad nocturna.
 - Lámparas cuya emisión en el ultravioleta (UV) por debajo de los 400 nm, sea superior al 15% de la radiancia total.
- 2) Limitaciones y Estándares:

- Las torres de luz para iluminación de pistas y otras instalaciones análogas, se apagarán, o mantendrán un nivel mínimo de iluminación de mera función de seguridad y/o balizamiento, a partir de las 22 h. ídem horario los proyectores verticales de haz superior o las luminarias señaladas en el primer guión de las prohibiciones anteriores.
- El uso de tubos fluorescentes si están dispuesto con el haz hacia el hemisferio inferior, y, en todo caso, de luz cálida o temperatura de color inferior a 3.800 °K.
- La iluminación de espacios públicos se atenderá a los siguientes límites:

Viales	Áreas peatonales Zonas verdes
--------	----------------------------------

Altura (m):	≤ 8.	2,5
Potencia (w):	≤ 150	75
Nivel (lux):	≤ 20	15

3) Características de instalaciones y equipòs:

- Las instalaciones y equipos se diseñarán y operarán de forma que se prevenga la contaminación lumínica injustificada y se economice tanto la energía como la emisión de luz, y a tal efecto:
 - Los componentes de los alumbrados emitirán preferentemente en la zona del espectro visible de longitud de onda larga.
 - Las luminarias serán cerradas y/o apantalladas.
 - Se preferirán las lámparas de vapor de sodio de alta (VSAP) y baja (VSBP) presión.

1.8.5 Diseño de zonas verdes públicas

Dada su función protectora de los usos residenciales vecinos se seguirán los criterios de pantallas determinados por el EIP de este Plan Parcial o solución equivalente.

2 NORMAS PARTICULARES

2.1 DESTINO BÁSICO

Este Plan Parcial, califica a los terrenos integrados en su ámbito para dos destinos básicos:

- a) Suelo destinado a usos dotacionales públicos:
 - Red Viaria
 - Zonas Verdes
 - Equipamientos comunitarios públicos
- b) Suelo destinado a usos privativos, característicamente industriales.

La adscripción de toda porción de suelo a uno u otro destino básico, y dentro de este a cada uno particularizado, se contiene en el plano de Ordenación Pormenorizada.

El carácter de público se refiere tanto al suelo como al vuelo y subsuelo, sin perjuicio de que se permita, de acuerdo con la normativa general, que determinadas partes de los edificios o sus instalaciones o complementos, se sitúen en el vuelo o subsuelo de los terrenos públicos (balcones, banderines, etc).

2.2 SUELOS DOTACIONALES

1) **Norma General**

Con independencia o complementariamente de las actuaciones de primera urbanización o acondicionamiento de los suelos dotacionales que lo requieren para su uso efectivo, y, bien simultánea, bien posteriormente, el Ayuntamiento de San Vicente, directamente, o indirectamente mediante concesión o convenio o cualquier otra forma autorizada, podrá llevar a cabo obras e instalar usos, que sean compatibles con su destino, según la normativa del Plan General.

2) **Zonas Verdes:**

- La parcela QL tiene, a efectos normativos, el carácter de Parque.

- La parcela JL el de Jardín

El Proyecto de urbanización preverá su acondicionamiento y ajardinamiento, de acuerdo con las normas del Plan General, para su utilización para, básicamente, el ocio estancia al aire libre de personas y, complementariamente, como ornato del paisaje urbano del sector y su entorno inmediato.

En su diseño y selección de especies se recomienda seguir las medidas de Integración Paisajística deducidas del Estudio de Integración Paisajística de este sector.

3) Viales y Aparcamientos:

Se distingue, básicamente:

- Viales, con aparcamientos anexos
- Aparcamientos, con sus calzadas, etc.

La finalidad de los primeros es servir de soporte físico para:

- el tránsito de las personas y vehículos, excepcionalmente para el estacionamiento transitorio de estos en los emplazamientos previstos para ello,
- el discurrir de servicios de urbanización

La finalidad de los segundos es el de servir de soporte físico para el estacionamiento de vehículos, básicamente industriales.

El Proyecto de Urbanización determinará y justificará las características de las obras de acondicionamiento o urbanización de estos terrenos para esas finalidades.

2.3 SUELOS PRIVATIVOS

1) Identificación y clases

Se distinguen, por matización⁴ de sus condiciones de volumen, varias clases, identificándose en el plano de Ordenación Pormenorizada:

- INp 1.1a⁵

⁴ Debida a diferente tamaño de las manzanas y posición respecto a los diferentes viales previstos en la ordenación.

⁵ Se utiliza un tipo de codificación análogo al del Plan General:

- con IN se expresa que se trata de un tipo de ordenación análogo al IN del PG.
- con el primer dígito (1. o 2) idem respecto a condiciones de volumen (básicamente retranqueo al frontal)
- con el segundo dígito: .1 o .2 se expresa que dentro del mismo grado se varían algunas condiciones, en este caso de parcelación y retranqueos.
- con la letra el nivel de compatibilidad de usos.

- INp 1.2a
- INp 2a

2) Condiciones de parcelación

- 2.1) La parcelación rural preexistente no se considera válida en absoluto, por lo que la totalidad de estos suelos han de ser objeto de nueva parcelación que se determinará inicialmente en el proyecto de Reparcelación.
- 2.2) Las características de las nuevas parcelas resultantes que determine ese Proyecto de Reparcelación respetarán las siguientes condiciones:

	<u>INp1.1a</u>	<u>INp1.2a</u>	<u>INp2a</u>
- Superficie mínima	3.000 m ²	2.000 m ²	el enclave completo previsto en la ordenación.
- Frontal mínimo	50 m	40 m	
- Otras:	Los linderos serán rectilíneos. El ángulo de los linderos con el frontal será de 90°±10° sexagesimales.		

- 2.3) Las parcelas podrán modificarse posteriormente por nuevas segregaciones, agrupaciones, etc. Pero habrán de respetar:

- 1º Las anteriores reglas
- 2º Si están, total o parcialmente:
- edificadas, o en curso de, con arreglo a licencia, o sin edificar pero con licencia en vigor.
 - edificadas sin arreglo a licencia, o sin ella, pero consolidada legalmente.
- las características de la nueva configuración de la parcelación no dejará a la edificación en situación de nuevo incumplimiento normativo.

3) Condiciones de volumen:

- 3.1) Posición de la edificación:

La edificación prevista se configura básicamente aislada de frontal y linderos, con las siguientes condiciones:

- | | <u>INp1.1a</u> | <u>INp1.2a</u> | <u>INp2a</u> |
|---------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| a) Retranqueo mínimo al frontal | 10 m | 10 m | 7 m |
- En grados 1.1 y 1.2 se exige que se disponga de dársena exterior adosada a la edificación y perpendicular al frontal, en correspondencia con el acceso correspondiente capaz de albergar un vehículo industrial articulado (3,5 x 17).
 - Se permite avanzar la edificación sobre la línea de 10 m de retranqueo obligatorio, con las condiciones:
 - la superficie ocupada por el avance sea igual a la que se disponga con mayor retranqueo del mínimo exigido.
 - La longitud del frontal del avance no sea superior a la del retranqueado.
 - el retranqueo mínimo de la parte que avance a la alineación no sea inferior a 7 m.

- | | <u>INp1.1a</u> | <u>INp1.2a</u> | <u>INp2a</u> |
|---------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| b) Retranqueo mínimo a linderos | 3 m | 3m | 3 m |
- La edificación podrá adosarse a un lindero:
 - cuando se trate de una actuación conjunta, unitaria y simultánea de dos o más colindantes, de forma que las edificaciones se adosen mutuamente en planta y elevación.
 - cuando con idénticas condiciones la edificación no sea simultánea si media:
 - + compromiso notarial registrado constitutivo no sólo de autorización sino también de obligación para que el último en edificar se adose al lindero.
 - + estudio técnico, con la primera licencia, de que es técnicamente posible el adosamiento.
 - cuando la edificación colindante, legalmente consolidada, ya lo hiciere, ocupando la nueva la parte del lindero que ella ocupe, en planta y elevación.

3.2) Ocupación máxima: 66,6 %.

3.3) Edificabilidad máxima: 1 m²c/m²s.
Computa toda edificación, sobre rasante, sea cual sea su posición en planta o alzado y uso privativo o común.

Los porches, tinglados y análogos⁶, computan al 50%.

3.4) Alzado:

Altura máxima de la edificación: 12 m⁷
3 plantas.

Se exceptúan de las anteriores limitaciones aquellas partes de la edificación como silos o análogos que precisen mayor altura para el ejercicio de la actividad⁸.

4) Condiciones estéticas

4.1) Además del cumplir las condiciones generales derivadas del Plan General, se deberá satisfacer las siguientes:

- a) La composición y materiales de fachada y cubierta es libre, pero si se dejan paramentos medianeros provisionales sus características han de ser análogas a las de las fachadas de la edificación.
En cuanto al color las fachadas y cubiertas serán, preferentemente, de colores claros, y, en cualquier caso, se evitarán las cubiertas de brillos metálicos.
- b) Podrán disponerse elementos salientes según las reglas generales del Plan General, pero no habrán de obstaculizar las condiciones dotacionales especificadas más abajo. En todo caso se evitarán carteles, tipo valla, publicitarios.
- c) El espacio libre de parcela resultante del retranqueo obligatorio al lindero frontal podrá destinarse a accesos, aparcamiento, muelles de carga y descarga, jardines y análogos, pero no a almacenaje, excepto depósitos de combustible para dotación de la instalación/edificación. También podrán emplazarse las instalaciones de abonado para transformación de energía eléctrica y una pequeña caseta de control de

⁶ Superficies cubiertas pero no cerradas.

⁷ Hasta el arranque de cerchas o vigas de sustentación de cubierta.

⁸ Los edificios-estantería y análogos también tienen esa limitación de altura.

acceso/portería. En ningún caso se admite la visión desde la vía pública de espacios para el almacenamiento y acumulación de residuos.

- 4.2 Las parcelas se cercarán con arreglo a las condiciones de vallado especificadas en las NN.UU del PGMO, y pueden disponerse libremente cercas interiores con esas mismas condiciones, y si se precisare mayor altura podrá hacerse pero en este caso se atenderán a las reglas de posición de las edificaciones.

5) Condiciones dotacionales

5.1) Protección contra el fuego

La disposición de la edificación y sus instalaciones, cercas interiores, etc, satisfará el reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales.

La configuración de la edificación no dejará ningún punto de esta, cerrado o no, a más de 30 m de distancia efectiva de una banda de ancho mínimo 5m y altura libre no menor de 4,50 m, accesible y transitable por un vehículo tipo pesado del servicio de extinción de incendios.

6) Usos

6.1) El uso característico es el industrial, admitiéndose:

a) Complementarios

- Terciario de oficinas o restauración, para servicio propio de la instalación.
- Residencial: En parcelas superiores a 5.000 m² se admite una vivienda por parcela, vinculada a la instalación industrial efectiva. Si la superficie de la instalación es superior a 10.000 m² se admite residencia comunitaria para el personal de servicio.

b) Compatibles:

- Terciario:

- El alojamiento temporal -y sus usos complementarios- se admite en parcela exclusiva.
- El resto del terciario en p. baja y en edificio exclusivo.

SVdR, 191009

J. M^a. Chofre Gil,
arquitecto mupal.