



FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
24/03/2021



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**

NIF: P03122001

Arquitectura Planeamiento

Expediente 692538J

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
ARQUITECTURA Y URBANISMO**



FIRMADO POR

EL/LA RESPONSABLE DE ARQUITECTURA
PLANEAMIENTO
LETICIA MARTIN LOBO
24/03/2021

PROPUESTA TÉCNICA

**38ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del
PGMO 1990**

**3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PLAN
PARCIAL SECTOR PAU-1 "LA ALMAZARA"**

Redacción:

Por los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento

MARZO 2021



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAA L4RV A2Q9 4V4D EMCR

Documentos inicial estratégico + Borrador del Plan - RECTIFICADO - SEFYCU 2666324

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>

Pág. 1 de 24



FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
24/03/2021



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**

NIF: P03122001

Arquitectura Planeamiento

Expediente 692538J

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
ARQUITECTURA Y URBANISMO



FIRMADO POR

EL/LA RESPONSABLE DE ARQUITECTURA
PLANEAMIENTO
LETICIA MARTIN LOBO
24/03/2021

PROPUESTA TÉCNICA

38ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del
PGMO 1990

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PLAN
PARCIAL SECTOR PAU-1 "LA ALMAZARA"

ÍNDICE GENERAL

- **INTRODUCCIÓN**
- **38ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1990**
- **3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PLAN PARCIAL SECTOR PAU-1 "LA ALMAZARA"**

Nota: Cada documento contiene su propio ÍNDICE

2



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAA L4RV A2Q9 4V4D EMCR

Documentos inicial estratégico + Borrador del Plan - RECTIFICADO - SEFYCU 2666324

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>

Pág. 2 de 24



FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
24/03/2021



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**

NIF: P03122001

Arquitectura Planeamiento

Expediente 692538J

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
ARQUITECTURA Y URBANISMO



FIRMADO POR

EL/LA RESPONSABLE DE ARQUITECTURA
PLANEAMIENTO
LETICIA MARTIN LOBO
24/03/2021

PROPUESTA TÉCNICA

38ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del
PGMO 1990

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PLAN
PARCIAL SECTOR PAU-1 "LA ALMAZARA"

INTRODUCCIÓN

El vigente Plan General Municipal de Ordenación aprobado en 1990 por sendos acuerdos de la CTU de 5.4.90 y 26.9.90, ha sido objeto posteriormente de diversas modificaciones, bien de carácter puntual (que afectan a un ámbito espacial concreto y limitado), bien de carácter temático (que afectan a un aspecto concreto pero de carácter general, usualmente normativo).

El PGMO 1990 constituye un conjunto integrado por los siguientes documentos:

1. MEMORIA, y sus anejos:
 - Anejo 1. Información Urbanística
 - Anejo 2. Avance
 - Anejo 3. Gestión del Suelo Urbano: Fichero de las Unidades de Actuación
2. PLANOS DE ORDENACIÓN
 - Plano de Calificación Global del Suelo: PO/CGS
 - Plano de Régimen y Gestión del Suelo: PO/RGS
 - Plano de Calificación Pormenorizada del Suelo Urbano: PO/CPSU
 - Plano de Alineaciones: PO/ASU
 - Plano de Esquemas de Servicios: PO/ES
3. NORMAS URBANÍSTICAS (NN.UU)
4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR (RUP)
5. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

3



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAA L4RV A2Q9 4V4D EMCR

Documentos inicial estratégico + Borrador del Plan - RECTIFICADO - SEFYCU 2666324

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>

Pág. 3 de 24



FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
24/03/2021



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**

NIF: P03122001

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
ARQUITECTURA Y URBANISMO

La última modificación aprobada ha sido la MP nº 36 mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 13 de mayo de 2020, encontrándose en tramitación las modificaciones puntuales 34 y 37.

En desarrollo de las previsiones del PGM 1990, fue aprobada definitivamente la Homologación y Plan Parcial del Sector PAU-1 "La Almazara" mediante acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 5 de febrero de 2002.

Posteriormente, con fechas 23.12.2003 y 28.04.2010 se aprobaron por el Ayuntamiento Pleno sendas Modificaciones Puntuales de carácter pormenorizado del mencionado Plan Parcial.

La presente Propuesta Técnica se redacta con objeto de dar solución a varias necesidades del municipio de SVdR que afectan a los siguientes aspectos:

- Condiciones de la compatibilidad urbanística de los despachos profesionales.
- Consideración del uso característico de las Residencias Comunitarias.
- Ajustes en la regulación de los servicios de alojamiento temporal o uso hotelero.
- Ajustes en la regulación de las actividades comerciales del Centro Comercial "La Almazara".

Para la consecución de estos objetivos es necesario llevar a cabo una doble modificación de instrumentos de planeamiento diferentes:

- **Modificación Puntual del PGM 1990** consistente en:
 - o Modificación del articulado de las **NNUU**, en concreto:
 - o Modificación del apartado 4 del Artículo 111.
 - o Eliminación de los apartados 2 y 5 del Artículo 111 y concordantemente modificación del apartado 1 del artículo 114.
 - o Modificación del apartado 3 del Artículo 114
 - o Modificación del articulado de la **RUP**, en concreto la redacción del Artículo 34 "Usos de la edificación"
- **Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector PAU-1 "La Almazara"**, en concreto del artículo 8 de sus Normas Urbanísticas.

La JGL, mediante acuerdo de fecha 28.01.2021 emite Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica sobre el documento de inicio previo a la tramitación de la 38ª MP del Plan General y 3ª del Plan Parcial "La Almazara" por considerar que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a los criterios establecidos por la legislación vigente, correspondiendo continuar la tramitación conforme a su normativa sectorial.



FIRMADO POR

EL/LA RESPONSABLE DE ARQUITECTURA
PLANEAMIENTO
LETICIA MARTIN LOBO
24/03/2021





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
24/03/2021



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**

NIF: P03122001

Arquitectura Planeamiento

Expediente 692538J

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
ARQUITECTURA Y URBANISMO



FIRMADO POR

EL/LA RESPONSABLE DE ARQUITECTURA
PLANEAMIENTO
LETICIA MARTÍN LOBO
24/03/2021

PROPUESTA TÉCNICA

38ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1990

ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN

- 1.1. ANTECEDENTES
- 1.2. OBJETO DE LA PROPUESTA Y ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL
- 1.3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 2.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA
- 2.2. DOCUMENTOS AFECTADOS
- 2.3. ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES NORMATIVAS Y ALCANCE

3. ANEJO I. DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

- 3.1. Texto íntegro del articulado modificado NNUU
- 3.2. Texto íntegro del articulado modificado RUP

5



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAA L4RV A2Q9 4V4D EMCR

Documentos inicial estratégico + Borrador del Plan - RECTIFICADO - SEFYCU 2666324

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>

Pág. 5 de 24



FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
24/03/2021



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**

NIF: P03122001

Arquitectura Planeamiento

Expediente 692538J

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
ARQUITECTURA Y URBANISMO



FIRMADO POR

EL/LA RESPONSABLE DE ARQUITECTURA
PLANEAMIENTO
LETICIA MARTIN LOBO
24/03/2021

PROPUESTA TÉCNICA

38ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1990

1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN

1.1. ANTECEDENTES

Tal y como se ha indicado en la INTRODUCCIÓN del presente documento, son varias las cuestiones que la presente Modificación Puntual pretende solventar bien para dar respuesta a problemática detectada bien para adaptar y flexibilizar el PGMO 1990 a la situación actual en la que vivimos.

1.2. OBJETO DE LA PROPUESTA Y ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

La actual coyuntura económica requiere adoptar cuantas medidas puedan contribuir, directa o indirectamente, a favorecer la recuperación de los sectores productivos, la creación de empleo y el dinamismo de nuestra economía. El Ayuntamiento es consciente que ha de promover cuántas iniciativas sean posibles en esta dirección.

Con este fin, la presente propuesta incluye un conjunto de modificaciones puntuales de Plan General dirigidas, por una parte, a facilitar la implantación de actividades productivas y por otra, dar cabida a una regulación de usos más actualizada y más adecuada a la situación actual:

6



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAA L4RV A2Q9 4V4D EMCR

Documentos inicial estratégico + Borrador del Plan - RECTIFICADO - SEFYCU 2666324

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>

Pág. 6 de 24



FIRMADO POR

Jose Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
24/03/2021



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**

NIF: P03122001

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
ARQUITECTURA Y URBANISMO

1. Condiciones de la compatibilidad urbanística de los despachos profesionales

Muchas de las nuevas iniciativas empresariales, promovidas en su mayoría por emprendedores, con mínimas necesidades de infraestructura y de espacio tienden a compartir su hábitat en la propia vivienda. Estas formas nuevas de trabajo deben encontrar cabida en la compatibilidad de usos del Plan General, por lo que se precisa de una actualización normativa que, en último término, ha de favorecer la creación de empleo.

2. Consideración del uso característico de las Residencias Comunitarias.

En los últimos años nuestro sistema de educación superior ha incrementado notablemente la población universitaria y también la movilidad de los estudiantes y del personal investigador.

Junto a la demanda natural interna de los estudiantes que cursan sus estudios universitarios fuera de su domicilio habitual, el fomento de los programas de movilidad interna de estudiantes dentro de la Unión Europea ha suscitado una fuerte demanda de alojamiento temporal, lo que ha situado al sector del alojamiento universitario en el punto de mira de muchos inversores privados, en gran parte relacionados con el ámbito hotelero.

Al uso habitual como residencia (universitaria), coincidente con el periodo del curso académico, es habitual que, en el periodo vacacional, los centros abran sus instalaciones también al público en general para estancias turísticas, convirtiéndose de hecho en hoteles/albergues de juventud, trascendiendo la pura órbita de la universidad.

Las residencias universitarias modernas, gestionadas por operadores privados, a nivel material tienen poca distinción con la relación huésped-hotel por lo que en su configuración moderna, requieren de un tratamiento normativo urbanístico adecuado a su naturaleza de alojamiento temporal, sin que provoque conurbaciones en su entorno.

Se impone, por tanto, desde el urbanismo y en concreto desde el PGMO 1990, una reconsideración actual de las residencias comunitarias como establecimientos plurifuncionales de regulación específica y diferenciada del uso característico residencial y su consideración como uso terciario.

Además, se precisa dotar de compatibilidad para el alojamiento temporal a los usos de la Ordenanza de Ordenación Específica. A los efectos de las actividades propias de los alojamientos temporales esta modificación supone homogeneizar el núcleo urbano, y fundamentalmente, en entornos inmediatos a la Universidad.

3. Ajustes en la regulación de los servicios de alojamiento temporal o uso hotelero.

El vigente Plan General, en su normativa, regula los establecimientos hoteleros en su artículo 114.3 de las Normas Urbanísticas. Esta regulación, congruente en el momento de redacción del Plan, debido a los cambios normativos así como a la evolución del sector hotelero requiere armonizar su regulación y actualizar los requerimientos exigibles en cuanto a su dotación de aparcamientos.



FIRMADO POR

EL/LA RESPONSABLE DE ARQUITECTURA
PLANEAMIENTO
LETICIA MARTÍN LOBO
24/03/2021





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
24/03/2021



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**

NIF: P03122001

1.3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

Los ámbitos físicos que comprenden las modificaciones que se pretenden son los siguientes:

- La modificación que afecta a las condiciones de la compatibilidad urbanística de los despachos profesionales afecta a suelos:
 - o De uso característico RESIDENCIAL
 - o De uso característico VIVIENDA UNIFAMILIAR EN EDIFICIO EXCLUSIVO
- Las modificaciones que afectan tanto a la consideración del uso característico de las Residencias Comunitarias, así como a los ajustes en la regulación de los servicios de alojamiento temporal o uso hotelero afecta a suelos:
 - o De uso característico RESIDENCIAL
 - o De uso característico VIVIENDA UNIFAMILIAR EN EDIFICIO EXCLUSIVO
 - o De uso característico INDUSTRIAL
 - o De uso característico TERCARIO



FIRMADO POR

EL/LA RESPONSABLE DE ARQUITECTURA
PLANEAMIENTO
LETICIA MARTÍN LOBO
24/03/2021





FIRMADO POR

Jose Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
24/03/2021



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**
NIF: P03122001

2 MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA

Para conseguir los objetivos planteados se formulan las siguientes propuestas técnicas que se concretan en la rectificación puntual del siguiente articulado:

- Normas Urbanísticas (NNUU)
 - o Modificación del apartado 4 del Artículo 111.
 - o Eliminación de los apartados 2 y 5 del Artículo 111 y concordantemente modificación del apartado 1 del artículo 114.
 - o Modificación del apartado 3 del Artículo 114
- Reglamentación Urbanística Particular (RUP)
 - o Modificación del Artículo 34

A). En relación a la compatibilidad urbanística de los usos residenciales con los despachos profesionales:
Modificación de la actual redacción del apartado 4 del artículo 111 de las Normas Urbanísticas (NNUU/PGOU).

Redacción actual

Artículo 111.4.- Se consideran usos complementarios los despachos profesionales y pequeños talleres artesanales o de reparación desarrollados por el titular u otro miembro del grupo humano que albergue el uso residencial, siempre que:

- a) La superficie útil de las piezas destinadas a dichos usos complementarios no sea superior a la suma de la superficie útil de las restantes piezas habitables que integren el local, ni a 50 m2.*
- b) La potencia vinculada a la actividad no podrá exceder de 1'5 Kw.*
- c) Las características de la actividad por su escasa o nula incidencia permiten remitirse al régimen de intervención administrativa ambiental vigente, sin necesidad de previo acto administrativo habilitante.*

Se entiende como "despacho o consulta profesional" aquel englobado en el uso básico de oficina, donde se ejercen actividades profesionales realizadas a partir del manejo y transmisión de información (administrativas, técnicas, financieras, de la información, consultorios profesionales sanitarios, etc), e igualmente las realizadas a través de tecnologías y medios de comunicación on line."

Se entienden por actividades artesanales o de reparación aquellas profesiones relacionadas con las artes y oficios sin transformación de productos.



FIRMADO POR

EL/LA RESPONSABLE DE ARQUITECTURA
PLANEAMIENTO
LETICIA MARTIN LOBO
24/03/2021





FIRMADO POR

Jose Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
24/03/2021



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**

NIF: P03122001

Propuesta

Se plantea sustituir la actual redacción del apartado 4 del artículo 111 de las Normas Urbanísticas (NNUU/PGOU) por el siguiente texto:

Art. 111. 4.- Se consideran usos complementarios los despachos profesionales y pequeños talleres artesanales o de reparación desarrollados por el titular u otro miembro del grupo humano que albergue el uso residencial, siempre que:

1.- Para planta baja y planta 1ª (se consideran aquellas situadas sobre la planta baja, en su caso, incluida la entreplanta comercial):

- a) La superficie útil de las piezas destinadas a dichos usos complementarios no sea superior al 70% de la superficie total del local. En su configuración mantendrá un programa independiente de vivienda (tal y como lo establece la normativa reguladora de habitabilidad de la Comunidad Valenciana).
- b) La potencia vinculada a la actividad no podrá exceder de 5'5 Kw.

2.- Para el resto de plantas, por encima de la planta 1ª:

- a) La superficie útil de las piezas destinadas a dichos usos complementarios no sea superior a la suma de la superficie útil de las restantes piezas habitables que integren el local.
- b) La potencia vinculada a la actividad no podrá exceder de 1'5 Kw.

Con carácter general:

- Las características de la actividad por su escasa o nula incidencia permiten remitirse al régimen de intervención administrativa ambiental vigente, sin necesidad de previo acto administrativo habilitante
- Se entiende como "despacho o consulta profesional" aquel englobado en el uso básico de oficina, donde se ejercen actividades profesionales realizadas a partir del manejo y transmisión de información (administrativas, técnicas, financieras, de la información, consultorios profesionales sanitarios, etc), e igualmente las realizadas a través de tecnologías y medios de comunicación on line."
- Se entienden por actividades artesanales o de reparación aquellas profesiones relacionadas con las artes y oficios sin transformación de productos.

B). En relación a la consideración del uso característico de las Residencias Comunitarias.

Pasarán a considerarse uso TERCIARIO y su regulación atenderá a la SECCIÓN 3 de las NNUU.

Para ello se precisa:

1. **La Eliminación de los apartados 2 y 5 del Artículo 111 y modificación del apartado 1 del artículo 114.**



FIRMADO POR

EL/LA RESPONSABLE DE ARQUITECTURA
PLANEAMIENTO
LETICIA MARTIN LOBO
24/03/2021





FIRMADO POR

Jose Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
24/03/2021



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**
NIF: P03122001

Redacción actual

Art. 111.2.- *Atendiendo al carácter del grupo humano que alberga, el uso residencial puede ser:*

- a) *Uso de vivienda: corresponde al alojamiento estable de personas que configuran, generalmente, un núcleo familiar.*
- b) *Residencias comunitarias: alojamiento estable de personas que no configuran un núcleo familiar.*

Art. 111.5.- *A los efectos de regulación por estas normas, el uso de residencia comunitaria cumplirá con las condiciones correspondientes al uso de vivienda si la superficie útil a aquel uso no sobrepasa los 500 m2, y se regirá por la normativa de establecimientos o de alojamiento temporal en caso contrario.*

Art.114.1.- *Comprende los usos destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas, ya sea en espacios edificados como en espacios al aire libre.*

Propuesta

Se plantea la eliminación de los apartados 2 y 5 del Artículo 111 y la modificación del artículo 114.1 de las Normas Urbanísticas (NNUU) por el siguiente texto:

Art.111.2.- *Se propone eliminar este apartado*

Art. 111.5.- *Se propone eliminar este apartado*

Art. 114.1- *Servicios de alojamiento temporal o uso hotelero*

1.- Comprende los usos destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas, ya sea en espacios edificados como en espacios al aire libre.

Se incluyen en este grupo las residencias universitarias, colegios mayores y similares, que podrán asimilarse a cualquier categoría hotelera regulada por la normativa correspondiente de la Comunidad Valenciana.

2. La Modificación de la actual redacción del artículo 34- "Usos de la edificación" de la Reglamentación Urbanística Particular (RUP) del PGOU.

Redacción actual

Art. 34.- Usos de la edificación

- 1.- En nivel a, el uso característico es el residencial, siendo compatibles:
 - Terciario en planta baja.
- 2.- En nivel b, el uso característico es terciario.
- 3.- En nivel c, el uso característico es el residencial



FIRMADO POR

EL/LA RESPONSABLE DE ARQUITECTURA
PLANEAMIENTO
LETICIA MARTIN LOBO
24/03/2021





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
24/03/2021



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**

NIF: P03122001

Propuesta

Art. 34.- Usos de la edificación

- 1.- En nivel a, el uso característico es el residencial, siendo compatibles:
 - Terciario en planta baja.
 - Alojamiento temporal en edificio exclusivo
- 2.- En nivel b, el uso característico es terciario.
- 3.- En nivel c, el uso característico es el residencial siendo compatibles:
 - Alojamiento temporal en edificio exclusivo



FIRMADO POR

EL/LA RESPONSABLE DE ARQUITECTURA
PLANEAMIENTO
LETICIA MARTÍN LOBO
24/03/2021

C). En relación a los ajustes en la regulación de los servicios de alojamiento temporal o uso hotelero:

Modificar la actual redacción del apartado 3 del artículo 114 de las Normas Urbanísticas (NNUU/PGOU).

Redacción actual

Art. 114.3- Los establecimientos hoteleros, además de la normativa sectorial que les sea de aplicación, observarán las siguientes reglas:

- a) Como normativa subsidiaria, en lo no regulado por la normativa sectorial aplicable, será de aplicación la normativa de uso residencial contenido en la Sección anterior.
- b) Como condiciones de seguridad, cumplirán las contenidas en la NBE-CPI 82, incluso Anexo específico relativo a hoteles.
- c) Sin perjuicio de que por la normativa sectorial sean objeto de exigencias superiores, los establecimientos hoteleros dispondrán, como mínimo de una plaza de aparcamiento cada 50 m2 de superficie útil. Se exceptúan de esta obligación los establecimientos que dispongan de menos de 10 camas, en las que bastará con la previsión de dos plazas de aparcamiento.
- d) Si la superficie útil del establecimiento es mayor de 500 m2, dispondrá de acceso directo desde el espacio libre exterior, sin elemento común de la edificación construida.
- e) No se podrán ubicar establecimientos hoteleros en edificios no exclusivos cuyo acceso esté a más de 5'00 m. sobre la cota de acceso del portal correspondiente, salvo que el elemento de circulación de la edificación disponga de ascensor.

Propuesta

Art. 114.3- Los establecimientos hoteleros, además de la normativa sectorial que les sea de aplicación, observarán las siguientes reglas:

- a) Como normativa subsidiaria, en lo no regulado por la normativa sectorial aplicable, será de aplicación la normativa de uso residencial contenido en la Sección anterior.
- b) Como condiciones de seguridad, cumplirán las contenidas en la normativa de protección contra incendios vigente.
- c) Sin perjuicio de que por la normativa sectorial sean objeto de exigencias superiores, los establecimientos hoteleros dispondrán,





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
24/03/2021



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**

NIF: P03122001

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
ARQUITECTURA Y URBANISMO

como mínimo de una plaza de aparcamiento cada 50 m² de superficie útil de alojamiento. Se exceptúan de esta obligación los establecimientos que dispongan de menos de 10 camas, en las que bastará con la previsión de dos plazas de aparcamiento.

Los aparcamientos señalados habrán de situarse en la misma parcela en la que esté situado el establecimiento; no obstante, en caso de que la dotación de plazas de aparcamiento supere las 5 plazas podrán situarse en parcela distinta siempre que no diste del establecimiento más de 400 m.

d) Dispondrá de acceso directo desde el espacio libre exterior, sin elemento común de la edificación construida.

2.2. DOCUMENTOS AFECTADOS

Documentos afectados del PGMO 1990 vigente:

- Normas Urbanísticas (NNUU)
- Reglamentación Urbanística Particular (RUP)

2.3. ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES NORMATIVAS Y ALCANCE

El Artículo 63 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), establece en su apartado 1 que los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica.

La modificación propuesta:

- Afecta exclusivamente a suelos clasificados como Urbanos.
- No afecta a zonas verdes ni a suelos dotacionales de ningún tipo.
- No supone aumento alguno de edificabilidad ni del número de viviendas previsto, por lo que mantiene el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, cumpliendo con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos.
- No supone alteración en la clasificación del suelo.
- No se prevén efectos sobre el medio ambiente ni sobre elementos estratégicos del territorio.
- No altera las determinaciones impuestas por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana ni por cualquier otro instrumento de planificación territorial o sectorial.

La modificación propuesta reviste carácter de ordenación pormenorizada, no afectando a la ordenación estructural y resultando coherente con la misma. Se estima, por tanto de competencia municipal su aprobación definitiva, siendo en este caso también el Ayuntamiento el órgano ambiental y territorial.



FIRMADO POR

EL/LA RESPONSABLE DE ARQUITECTURA
PLANEAMIENTO
LETICIA MARTÍN LOBO
24/03/2021





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
24/03/2021



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**
NIF: P03122001

3 ANEJO I. DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

3.1. Texto íntegro del articulado modificado NNUU/PGOU

Artículo 111 de las NNUU/PGOU:

Art. 111.- Conceptos y clases de uso residenciales.

1.- Los usos residenciales comprenden las actividades propias del alojamiento permanente de personas.

2. Eliminado (MP 38ª PGMO 1990)

3.- Según la configuración de la edificación, unifamiliar o colectiva.

En la vivienda unifamiliar la edificación configura un solo local que se sitúa en parcela independiente o espacio privativo en parcela común, con tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente con otros, resultando un edificio de uso exclusivo para una sola vivienda que tiene acceso desde la vía pública, bien directamente por recaer a ella el vano de entrada, bien indirectamente a través de espacios libre de parcela acondicionada para tal función.

Es vivienda colectiva o agrupación residencial cuando en la parcela se edifica más de una vivienda, configurando normalmente una edificación con elementos comunes de circulación que proporcionan acceso y otros servicios a los diferentes locales, siéndole de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

4.- Se consideran usos complementarios los despachos profesionales y pequeños talleres artesanales o de reparación desarrollados por el titular u otro miembro del grupo humano que albergue el uso residencial, siempre que:

1.- Para planta baja y planta 1ª (se consideran aquellas situadas sobre la planta baja, en su caso, incluida la entreplanta comercial):

- a) La superficie útil de las piezas destinadas a dichos usos complementarios no sea superior al 70% de la superficie total del local. En su configuración mantendrá un programa independiente de vivienda (tal y como lo establece la normativa reguladora de habitabilidad de la Comunidad Valenciana).
- b) La potencia vinculada a la actividad no podrá exceder de 5'5 Kw.

2.- Para el resto de plantas, por encima de la planta 1ª:

- a) La superficie útil de las piezas destinadas a dichos usos complementarios no sea superior a la suma de la superficie útil de las restantes piezas habitables que integren el local.



FIRMADO POR

EL/LA RESPONSABLE DE ARQUITECTURA
PLANEAMIENTO
LETICIA MARTÍN LOBO
24/03/2021





FIRMADO POR

Jose Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
24/03/2021



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**

NIF: P03122001

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
ARQUITECTURA Y URBANISMO

- b) La potencia vinculada a la actividad no podrá exceder de 1'5 Kw.

Con carácter general:

- Las características de la actividad por su escasa o nula incidencia permiten remitirse al régimen de intervención administrativa ambiental vigente, sin necesidad de previo acto administrativo habilitante
- Se entiende como "despacho o consulta profesional" aquel englobado en el uso básico de oficina, donde se ejercen actividades profesionales realizadas a partir del manejo y transmisión de información (administrativas, técnicas, financieras, de la información, consultorios profesionales sanitarios, etc), e igualmente las realizadas a través de tecnologías y medios de comunicación on line."
- Se entienden por actividades artesanales o de reparación aquellas profesiones relacionadas con las artes y oficios sin transformación de productos.

5 . Eliminado (MP 38º PGMO 1990)

Artículo 114 de las NNUU/PGOU:

Art. 114.- Servicios de alojamiento temporal o uso hotelero.

1.- Comprende los usos destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas, ya sea en espacios edificados como en espacios al aire libre.

Se incluyen en este grupo las residencias universitarias, colegios mayores y similares, que podrán asimilarse a cualquier categoría hotelera regulada por la normativa correspondiente de la Comunidad Valenciana.

2.- Como usos complementarios del de alojamiento temporal, se admite el resto de usos terciarios y también los residenciales, concretamente la vivienda del titular o director y una vivienda de conserje o análogo y residencia comunitaria para empleados, siempre que la superficie útil del uso principal no sea inferior a las 4/5 partes de la total.

3- Los establecimientos hoteleros, además de la normativa sectorial que les sea de aplicación, observarán las siguientes reglas:

- e) Como normativa subsidiaria, en lo no regulado por la normativa sectorial aplicable, será de aplicación la normativa de uso residencial contenido en la Sección anterior.
- f) Como condiciones de seguridad, cumplirán las contenidas en la normativa de protección contra incendios vigente.
- g) Sin perjuicio de que por la normativa sectorial sean objeto de exigencias superiores, los establecimientos hoteleros dispondrán, como mínimo de una plaza de aparcamiento cada 50 m2 de superficie útil de alojamiento. Se exceptúan de esta obligación los



FIRMADO POR

EL/LA RESPONSABLE DE ARQUITECTURA
PLANEAMIENTO
LETICIA MARTIN LOBO
24/03/2021





FIRMADO POR

Jose Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
24/03/2021



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**

NIF: P03122001

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
ARQUITECTURA Y URBANISMO**

establecimientos que dispongan de menos de 10 camas, en las que bastará con la previsión de dos plazas de aparcamiento.

Los aparcamientos señalados habrán de situarse en la misma parcela en la que esté situado el establecimiento; no obstante, en caso de que la dotación de plazas de aparcamiento supere las 5 plazas podrán situarse en parcela distinta siempre que no diste del establecimiento más de 400 m.

h) Dispondrá de acceso directo desde el espacio libre exterior, sin elemento común de la edificación construida.

4.- Los campamentos de turismo o campings, se regirán en cuanto a su estructura interna, ordenación, equipamientos y servicios por su normativa sectorial específica.

La forestación de estos campamentos será intensa, con especies autóctonas. El cercado de la parcela correspondiente reunirá las condiciones establecidas para los cerramientos de parcela en medio urbano en el Capítulo 6 de las presentes Normas Urbanísticas, con la salvedad de los retranqueos que deba guardar por su colindancia con carreteras o caminos.

El emplazamiento de estos campamentos sólo es admitido en el suelo clasificado por este Plan General como No Urbanizable no protegido y en zonas de vivienda unifamiliar.

5.- La localización y condiciones de los campamentos escolares, científicos y análogos se autorizará, en cada caso, en suelos no clasificados como urbanos, en función de las características específicas de la actividad y del lugar elegido para su emplazamiento.



FIRMADO POR

EL/LA RESPONSABLE DE ARQUITECTURA
PLANEAMIENTO
LETICIA MARTIN LOBO
24/03/2021





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
24/03/2021



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**

NIF: P03122001

3.2 Texto íntegro del articulado modificado RUP/PGOU

Art. 34.- Usos de la edificación de la RUP/PGOU:

- 1.- En nivel a, el uso característico es el residencial, siendo compatibles:
 - Terciario en planta baja.
 - Alojamiento temporal en edificio exclusivo
- 2.- En nivel b, el uso característico es terciario.
- 3.- En nivel c, el uso característico es el residencial siendo compatibles:
 - Alojamiento temporal en edificio exclusivo



FIRMADO POR

EL/LA RESPONSABLE DE ARQUITECTURA
PLANEAMIENTO
LETICIA MARTÍN LOBO
24/03/2021





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
24/03/2021



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**

NIF: P03122001

Arquitectura Planeamiento

Expediente 692538J

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
ARQUITECTURA Y URBANISMO



FIRMADO POR

EL/LA RESPONSABLE DE ARQUITECTURA
PLANEAMIENTO
LETICIA MARTÍN LOBO
24/03/2021

PROPUESTA TÉCNICA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PLAN PARCIAL SECTOR PAU-1 "LA ALMAZARA"

ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN

- 1.1. ANTECEDENTES
- 1.2. OBJETO DE LA PROPUESTA Y ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL
- 1.3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 2.1 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA
- 2.2 DOCUMENTOS AFECTADOS
- 2.3 ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES NORMATIVAS Y ALCANCE

3. ANEJO I. DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

Texto íntegro del articulado modificado NNUU del Plan Parcial Sector PAU-1 "LA ALMAZARA"

18



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAA L4RV A2Q9 4V4D EMCR

Documentos inicial estratégico + Borrador del Plan - RECTIFICADO - SEFYCU 2666324

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>

Pág. 18 de 24



FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
24/03/2021



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**

NIF: P03122001

Arquitectura Planeamiento

Expediente 692538J

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
ARQUITECTURA Y URBANISMO



FIRMADO POR

EL/LA RESPONSABLE DE ARQUITECTURA
PLANEAMIENTO
LETICIA MARTÍN LOBO
24/03/2021

PROPUESTA TÉCNICA

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PLAN
PARCIAL SECTOR PAU-1 "LA ALMAZARA"

1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN

1.1 ANTECEDENTES

Tal y como se indica en la INTRODUCCIÓN del presente documento, la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector PAU-1 "La Almazara" pretende dar respuesta a problemática detectada así como adaptar su normativa a la situación actual en la que vivimos.

1.2 OBJETO DE LA PROPUESTA Y ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

El desarrollo urbanístico y socioeconómico de San Vicente ha logrado consolidar el objetivo que previó el Plan para el desarrollo del sector La Almazara en relación a la implantación de su centro comercial: su materialización y la diversificación de sus usos. Las condiciones que en su momento permitieron la implantación del centro eran congruentes con el momento de redacción del Plan Parcial. Desde entonces, debido a la evolución de las formas comerciales, la normativa autonómica ha ido, en sucesivas normas, aumentando la limitación de las superficies comerciales. Así, en el momento actual tras la Ley autonómica 3/2011 s/comercio de la CV, la superficie umbral del espacio de venta que define le gran establecimiento comercial se ha establecido en 2.500 m², sin distinción relativa al tipo de mercancía. Hoy la regulación normativa aplicable al centro comercial, en relación a las condiciones de

19



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAA L4RV A2Q9 4V4D EMCR

Documentos inicial estratégico + Borrador del Plan - RECTIFICADO - SEFYCU 2666324

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>

Pág. 19 de 24



FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
24/03/2021



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**

NIF: P03122001

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
ARQUITECTURA Y URBANISMO

implantación de sus actividades, presenta una serie de desventajas que claramente limitan la mejora y el desarrollo de las actividades existentes y futuras sin que quepa un criterio claro que justifique, hoy, tales limitaciones.

Consecuentemente, ante esta situación, se propone la modificación de las normas urbanísticas del Plan Parcial Sector PAU-1 "La Almazara" planteando ajustes en las mismas para adaptar regulación de las actividades comerciales del Centro Comercial.

1.3 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito físico que comprende la modificación que se pretende es la manzana calificada como CC del Plan Parcial "La Almazara".



FIRMADO POR

EL/LA RESPONSABLE DE ARQUITECTURA
PLANEAMIENTO
LETICIA MARTÍN LOBO
24/03/2021





FIRMADO POR

Jose Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
24/03/2021



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**
NIF: P03122001

2 MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA

Para conseguir el objetivo pretendido se formula la siguiente propuesta técnica que se concreta en la rectificación puntual del siguiente articulado de las NNUU del Plan Parcial "La Almazara":

- Normas Urbanísticas (NNUU)
 - o Modificación del punto 3, del apartado 5 del Artículo 8.

Redacción actual

Artículo 8.5.3.- Usos de la edificación

El uso característico es el terciario.

Se pretende la implantación de un centro comercial Grandes Superficies según superficies del Plan General y establecimientos de gran superficie según la legislación autonómica.

El régimen del centro comercial será el de división horizontal. Será obligatoria la implantación de actividades de ocio.

Se exigirá que no más de un 20% de la superficie construida se destine a centro comercial de alimentación, con unidades de venta inferiores o iguales a 1.000 m2 cada una. El resto de superficie terciaria. El resto de superficie terciaria –podrá ser comercial no de alimentación, con el cumplimiento de las exigencias de este artículo.

El uso comercial de los establecimientos cuyas superficies de venta sea igual o superior a 600 m2 deberá obtener la licencia a que hace referencia el art. 17 de la ley 8/1986 de 29 de diciembre de Ordenación del comercio y superficies comerciales, en consonancia con lo previsto en el Decreto 256/1994 de la Consellería de Industria y Comercio de desarrollo de la citada ley.

Propuesta

Se propone sustituir la actual redacción del artículo 8.5.3 de las NNUU del Plan Parcial Sector PAU-1 "LA ALMAZARA" por el siguiente texto:

Artículo 8.5.3.- Usos de la edificación

El uso característico es el terciario.

Se pretende la implantación de un centro comercial Grandes Superficies según superficies del Plan General y establecimientos de gran superficie según la legislación autonómica.

Se exigirá que no más de un 20% de la superficie construible se destine a centro comercial de alimentación, con unidades de venta inferiores o iguales a 2.500 m2 cada una, entendiendo como tal la superficie del local descontando la de instalaciones, garaje, dotaciones, almacenaje y zonas de acceso restringido al público. El resto de superficie terciaria del centro comercial se destinará a terciario comercial o de oficinas.



FIRMADO POR

EL/LA RESPONSABLE DE ARQUITECTURA
PLANEAMIENTO
LETICIA MARTIN LOBO
24/03/2021





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
24/03/2021



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**

NIF: P03122001

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
ARQUITECTURA Y URBANISMO

2.2. DOCUMENTOS AFECTADOS

Documentos afectados del Plan Parcial Sector PAU-1 "LA ALMAZARA":
- Normas Urbanísticas (NNUU)

2.3. ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES NORMATIVAS Y ALCANCE

El Artículo 63 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), establece en su apartado 1 que los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica.

La modificación propuesta:

- Afecta exclusivamente a suelos clasificados como Urbanos (se trata de suelos transformados y completamente urbanizados).
- No afecta a zonas verdes ni a suelos dotacionales de ningún tipo.
- No supone aumento alguno de edificabilidad ni del número de viviendas previsto, por lo que mantiene el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, cumpliendo con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos.
- No supone alteración en la clasificación del suelo.
- No se prevén efectos sobre el medio ambiente ni sobre elementos estratégicos del territorio.
- No altera las determinaciones impuestas por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana ni por cualquier otro instrumento de planificación territorial o sectorial.

La modificación propuesta reviste carácter de ordenación pormenorizada, no afectando a la ordenación estructural y resultando coherente con la misma. Se estima, por tanto de competencia municipal su aprobación definitiva, siendo en este caso también el Ayuntamiento el órgano ambiental y territorial.



FIRMADO POR

EL/LA RESPONSABLE DE ARQUITECTURA
PLANEAMIENTO
LETICIA MARTIN LOBO
24/03/2021





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
24/03/2021



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**

NIF: P03122001

3 ANEJO I. DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

3.1. Texto íntegro del articulado modificado NNUU del Plan Parcial Sector PAU-1 "LA ALMAZARA"

Artículo 8.5.3.- Usos de la edificación

El uso característico es el terciario.

Se pretende la implantación de un centro comercial Grandes Superficies según superficies del Plan General y establecimientos de gran superficie según la legislación autonómica.

Se exigirá que no más de un 20% de la superficie construible se destine a centro comercial de alimentación, con unidades de venta inferiores o iguales a 2.500 m² cada una, entendiéndose como tal la superficie del local descontando la de instalaciones, garaje, dotaciones, almacenaje y zonas de acceso restringido al público. El resto de superficie terciaria del centro comercial se destinará a terciario comercial o de oficinas.



FIRMADO POR

EL/LA RESPONSABLE DE ARQUITECTURA
PLANEAMIENTO
LETICIA MARTIN LOBO
24/03/2021





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
24/03/2021



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**

NIF: P03122001

Arquitectura Planeamiento

Expediente 692538J

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
ARQUITECTURA Y URBANISMO



FIRMADO POR

EL/LA RESPONSABLE DE ARQUITECTURA
PLANEAMIENTO
LETICIA MARTÍN LOBO
24/03/2021

SVdR a fecha de la firma electrónica

Fdo. José L. Pérez Rojo.
Arq. Téc. Mupal.
Jefe Sección Arquitectura Privada

Fdo. Leticia Martín Lobo.
Arquitecto Mupal.
Jefe Servicio Arquitectura

24



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAA L4RV A2Q9 4V4D EMCR

Documentos inicial estratégico + Borrador del Plan - RECTIFICADO - SEFYCU 2666324

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>

Pág. 24 de 24