

1989
PLAN GENERAL
MUNICIPAL DE
ORDENACION
DE
SAN VICENTE DEL
RASPEIG

REGLAMENTACION
URBANISTICA
PARTICULAR

13.05.09

TEXTO REFUNDIDO VIGENTE

Incorpora:

hasta 20ª + 21 + 23 + 24 + 26, 28 y 31 Modificación PGMO,

Interpretación JGL 04.05.09 s/ Uso infraestructural (art 2.3.f)

Interpretación JGL 31.01.2014 s/ Condiciones estéticas en zonas IN y CC (art. 36.2 y art. 42.2)

Incorporación 32ª MP del PGMO aprobada por Pleno de 26.10.2016 (art 11 + art 26.1+ art 28.1.a) + art 31 + art 36.1.1 + + art 36.3 + art 44)

Incorporación 35ª MP del PGO aprobada por Pleno de 25.09.19

Incorporación 36ª MP del PGO aprobada por Pleno de 163.05.20

Incorporación 38ª MP del PGO aprobada por Pleno de 08.09.21

Incorporación 40ª MP del PGO aprobada por Pleno de 29.06.22

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION

DE

SAN VICENTE DEL RASPEIG

1989

REGLAMENTACION URBANISTICA PARTICULAR

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

R E G L A M E N T A C I O N U R B A N I S T I C A
P A R T I C U L A R

I N D I C E

Capítulo 1.- ORDENANZAS DEL USO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACION EN EL SUELO URBANO	
Sec. 1.- Generalidades.	Pag.
Art. 1.- Concepto y Alcance de las ordenanzas.....	4
Art. 2.- Grados y niveles. Ambitos y reglas de su aplicación.....	4
Sec. 2.- Ordenanza “Casco Tradicional”	8
Art. 3.- Condiciones de parcelación	8
Art. 4.- Condiciones de la edificación.....	9
Art. 5.- Usos de la edificación	14
Sec. 3.- Ordenanza “Normativa anterior”.....	16
Art. 6.- Grado 1	17
Art. 7.- Grado 2	20
Art. 8.- Grados 3, 4 y 5.....	22
Art. 9.- Grados 6 y 7.....	24
Art. 10.- Grado 8	25
Sec. 4.- Ordenanza “Conservación de la Edificación”	27
Art. 11.- Obras de edificación autorizadas	27
Art. 12.- Usos de la Edificación	27
Sec. 5.- Ordenanza “Edificación Abierta”	28
Art. 13.- Condiciones de parcelación	28
Art. 14.- Condiciones de edificación	28
Art. 15.- Usos de la edificación	30
Sec. 6.- Ordenanza “Vivienda adosada1”	31
Art. 16.- Obras de edificación autorizadas	31
Art. 17.- Condiciones de parcelación	32
Art. 18.- Condiciones de la edificación	32
Art. 19.- Usos de la edificación	35

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

Sec. 7.- Ordenanza “Manzana con Patio de Manzana”	36
Art. 20.- Condiciones de parcelación	36
Art. 21.- Condiciones de la edificación	36
Art. 22.- Usos de la edificación	38
Sec. 8.- Ordenanza “Vivienda en Línea”	39
Art. 23.- Condiciones de la parcelación	39
Art. 24.- Condiciones de la edificación	39
Art. 25.- Usos de la edificación	40
Sec. 9.- Ordenanza “Unifamiliar Planificada”	41
Art. 26.- Condiciones de parcelación	41
Art. 27.- Condiciones de la edificación	42
Art. 28.- Usos de la edificación	43
Sec. 10.- Ordenanza “Unifamiliar Espontánea”	44
Art. 29.- Condiciones de parcelación	44
Art. 30.- Condiciones de la edificación	44
Art. 31.- Usos de la edificación	45
Sec. 11.- Ordenanza “Ordenación Específica”	46
Art. 32.- Condiciones de parcelación	46
Art. 33.- Condiciones de la edificación	46
Art. 34.- Usos de las edificaciones	48
Sec. 12.- Ordenanza “Industria Normal”	49
Art. 35.- Condiciones de parcelación	49
Art. 36.- Condiciones de la edificación	50
Art. 37.- Usos de la edificación	52
Sec. 13.- Ordenanza “Industria en Línea”	54
Art. 38.- Condiciones de parcelación	54
Art. 39.- Condiciones de la edificación	54
Art. 40.- Usos de la edificación	55

Sec. 14.- Ordenanza “Centros Comerciales”	56
Art. 41.- Condiciones de parcelación	56
Art. 42.- Condiciones de la edificación	56
Art. 43.- Usos de la edificación	57
Sec. 15.- Ordenanza “Terciario en Línea”	59
Art. 44.- Condiciones de parcelación	59
Art. 45.- Condiciones de la edificación	59
Art. 46.- Uso de a edificación.....	60

Capítulo 2.- CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

Sec. 1.- Generalidades.

Art. 47.- Concepto y alcance	61
Art. 48.- Aplicación.....	61

Sec. 2.- Condiciones de volumen.

Art. 49.- Clases	62
Art. 50.- Areas de Planeamiento Remitido. Condiciones.....	62
Art. 51.- Campus Universitario	63

Sec. 3.- Condiciones particulares del Planeamiento en Suelo Urbanizable.

Art. 52.- Clases	63
Art. 53.- Suelo Urbanizable en Ejecución	63
Art. 54.- Suelo Urbanizable Programado	64
Art. 55.- Suelo Urbanizable No Programado	64

Capítulo 3.- NORMATIVA URBANÍSTICA ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL

Sec. 1.- Disposiciones Generales

Art 56.- Objeto y contenido.....	66
Art 57.- Ámbito de aplicación.....	66
Art 58.- Niveles de protección de las edificaciones incluidas en el NHT..	67
Art 59.- Normas generales de protección.....	68

Sec. 2.- Condiciones para la intervención en las edificaciones

Art 60.- Tipos de obras.....	68
------------------------------	----

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Art 61.- Licencias de obra.....	70
Art 62.- Deber de conservación.....	72
Art 63.- Inspección periódica de las construcciones.....	72
Art 64.- Límite del deber de conservación y rehabilitación.....	73
Art 65.- Ayudas públicas.....	73
Art 66.- Estado ruinoso de las edificaciones.....	73
Art 67.- Daños y desperfectos sobre elementos protegidos.....	73
Art 68.- Infracciones y sanciones.....	74
Art 69.- Órdenes de ejecución.....	74
 Sec. 3.- Condiciones de parcelación	
Art 70.- Condiciones de parcelación	
 Sec. 4.- Condiciones de la edificación	
Art 71.- Posición de la edificación.....	75
Art 72.- Ocupación y Edificabilidad.....	75
Art 73.- Alzado.....	75
 Sec. 5.- Condiciones estéticas	
Art 74.- Fachadas.....	76
Art 75.- Cubiertas.....	79
Art 76.- Medianeras.....	80
Art 77.- Carteles publicitarios.....	80
Art 78.- Instalación y/o conducciones en fachada y tendidos aéreos de las redes de servicios.....	83
 Sec. 6.- Condiciones de usos de la edificación	
Art 79.- Usos en la edificación.....	83
Art 80.- Otras limitaciones específicas.....	84
 Sec. 7.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN, PAISAJE URBANO Y OCUPACIÓN DE VÍA PÚBLICA	
Art 81.- Condiciones de urbanización y paisaje urbano.....	84
Art 82.- Condiciones de ocupación de vía pública.....	84

Capítulo 1.- ORDENANZAS DEL USO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACION EN EL SUELO URBANO.

Sec. 1.- GENERALIDADES.

Art. 1.- Concepto y alcance de las ordenanzas.

1.- Las ordenanzas relativas a la edificación y uso del suelo urbano contenidas en este capítulo regulan, conjuntamente con las Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación del Plan General, las actuaciones de ejecución en el suelo urbano ordenado o común. También podrán quedar incorporadas de forma global o parcial, por los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

2.- El alcance de estas Ordenanzas se gradúa según las siguientes reglas:

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

Art. 2.- Grados y niveles. Ambitos y reglas de aplicación.

1.- Las ordenanzas particulares establecen diferentes condiciones para las edificaciones y los usos en su ámbito de aplicación o zona. Esta suele dividirse en otros ámbitos muy reducidos que son:

- a) Grado: por variación de los parámetros reguladores de las condiciones de parcelación o de volumen, o ambas.
- b) Nivel: por variación de algunas de las condiciones de compatibilización de usos.

2.- Ambito de aplicación de los grados y niveles

2.1. Norma general

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

Las zonas, grados y niveles, tienen su correspondencia gráfica en el plano de Calificación Pormenorizada del Suelo Urbano, en el que se determina cada ámbito específico –con las particularidades correspondientes a CT2b que mas abajo se detallan –al que corresponde la aplicación de cada particular conjunción de las condiciones de zona, grado y nivel, identificándose esta por un código formado por las iniciales de su denominación seguida por un numeral indicativo del grado y de una letra minúscula indicativa del nivel.

2.2. Particularidades de la Ordenanza Casco Tradicional (CT)

En las zonas de aplicación de la ordenanza Casco Tradicional también se prevé una división de su ámbito en grados y niveles, pero en este caso el ámbito que corresponde a estas divisiones no se deduce directamente de la grafía de los planos de Calificación Pormenorizada del Suelo Urbano, sino de la aplicación de las siguientes reglas:

1ª En los planos de ordenación PO/CPSU se ha grafiado una bandas de ancho uniforme, adosada a las alineaciones y se le asigna el código CT2b: debe entenderse como las parcelas, y solo estas parcelas, con frontal a la alineación citada están, sea cual fuere su fondo, calificadas CT2b, con las excepciones o particularidades siguientes.

2ª En el caso de parcelas con:

- a) más de un frontal individualizado, y
- b) a uno/s le correspondiere la calificación CT2 y a otro/s no, se considerará teóricamente dividida según la regla 4.1.3c) de la Ordenanza Casco Tradicional, aplicándose las particularidades del grado 2 a la/s, y sola a la/s, parte/s recayente/s al/a los frontal/es al/a los que corresponde la calificación CT2b.

3ª En el caso de parcelas con frontal continuo pero parte de él calificado como CT2b y la restante CT1a (parcelas de esquina y análogas) se aplicará la regla 4.1.3.d de la ordenanza Casco Tradicional, y en la parte que se edifique la altura correspondiente al frontal con calificación CT2b será obligatoria la observancia del resto de las condiciones correspondiente a este grado.

4ª Los casos que sean combinación de los anteriores se resolverán aplicando conjunta y congruentemente las reglas anteriores.

5ª Estas reglas son compatibles y complementarias con las derivadas de la regulación de alturas por lindar con edificios

de mayor/menor altura determinadas por la ordenanza Casco Tradicional.

3.- Para una correcta interpretación de las diferentes condiciones se especifican las siguientes reglas:

- a) Todas las ordenanzas se inician con una sucinta descripción de las características globales de la ordenación urbanística del correspondiente ámbito, una idea de su localización y una declaración explícita de los objetivos de la particular ordenación de usos y edificaciones que determina, aspectos estos que, obviamente, carecen de efectos normativos directos, persiguiendo su inclusión la finalidad de hacer comprensibles, desde el inicio mismo de su lectura, las siempre farragosas manifestaciones técnicas de una ordenanza de edificación y, en su caso, servir de criterio interpretativo a los efectos del art. 1 de las Normas Urbanísticas.
- b) Cuando la ocupación o cobertura de la superficie de la parcela por la edificación e incluso la edificabilidad superficie útil de ésta se especifican como “libres”, significa que su limitación se deriva del resultado de las restantes condiciones de volumen que se imponen.
- c) La determinación de altura máxima y mínima no tiene en cuenta la edificación subterránea que siempre podrá realizarse cumpliendo las condiciones generales determinadas por las NN.UU., con las limitaciones que específicamente, y en su caso, imponga cada ordenanza.
- d) En los espacios libres de parcela podrán situarse las construcciones e instalaciones que con carácter general se especifican en la NN. UU. (art. 92).
- e) Los usos que se admiten en planta baja, también lo son en niveles inferiores con la limitación general establecida en el art. 94 de las NN. UU., salvo especificación en contra en la ordenanza correspondiente.

- f) El uso infraestructural se admite en todos los casos en nivel de planta baja, inferior, o en edificio exclusivo por lo que se omite su indicación en las ordenanzas particulares¹.
- g) En una parcela podrán edificarse una o varias edificaciones si las condiciones particulares de ordenación de la edificación no lo prohíben, y cada edificación podrá destinarse a uno o varios de los usos admitidos por dichas condiciones. Si éstas condicionan a un uso como “en edificación exclusiva” podrá coexistir con otro u otros usos admitidos pero éstos se ubicarán en edificaciones independientes, salvo los complementarios. Si se condiciona como en “parcela exclusiva” no podrán autorizarse en la parcela otros usos diferentes que no sean los complementarios, y si existieren previamente será precisa su previa o simultánea erradicación.
- h) Si la ordenación grafiada en los planos de ordenación determina sobre una parcela la aplicación de dos ordenanzas diferentes se considerará a la parcela dividida en dos. Si fuere la misma ordenanza pero diferente nivel se podrán instalar los usos de uno u otro según convenga. Si fuese la misma ordenanza pero diferente grado la edificación situada en cada parte cumplirá las condiciones de volumen correspondientes.

¹ Interpretado por acuerdo Junta de Gobierno Local de 04.05.09 :

- f) *El uso infraestructural se admite:*
- i) *Si se trata de simples instalaciones que no requieren su configuración como local, tales como antenas, placas fotovoltaicas y análogos: en cualquier situación.*
- ii) *Si se trata de locales que:*
- *No albergan puestos de trabajo, y*
 - *No superan 20 m² útiles*
- Se admiten siempre a nivel de planta baja o inferior o en edificio exclusivo, por lo que se omite su indicación en las ordenanzas particulares, sin perjuicio de que estas puedan, establecer puntualmente una regulación diferente, que, entonces, prevalecerá sobre esta (regulación general).*

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.

4².- 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

² Introducido por la 28ª MP PGMO

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 60° sexagesimales.
- a) *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

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

Art. 4.- Condiciones de la edificación.⁴

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 pórtico 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 pórticos 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 Introducido por la 28ª MP PGMO.

⁴ Introducido por la 36ª MP PGMO.

- 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
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 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.
- 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.
- l) El número máximo de sótanos es de tres superpuestos.
- m) Si un solar linda lateralmente con una parcela incluida en el ámbito calificado de “Casco Histórico Tradicional” (CHT) no podrá edificar mayor altura que la asignada al CHT expresada en número de plantas al menos en un fondo de 3 metros medidos desde dicho lindero.

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.

Las fachadas laterales, cuerpos o medianerías visibles, incluso vistas posteriores, desde la vía pública por aplicación de la regla m) anterior, en parcelas en contacto con el ámbito calificado con la ordenanza de “Núcleo Histórico Tradicional”, se tratarán con materiales propios de la fachada principal. En su caso, y siempre que lo permita la distancia entre linderos, se permitirá la apertura de huecos e incluso disponer de 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:

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

- 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) en planta baja, y el dotacional y terciario en planta baja, entreplanta, y edificio exclusivo.⁵
 - 5.- Se autorizan los despachos y consultas profesiones en planta de piso.

⁵ Incorpora la 31ª MP PGMO

Sec. 3.- ORDENANZA “NORMATIVA ANTERIOR”

1.- Corresponde a ámbitos vacantes, o casi, en los que se han iniciado los procesos de gestión, e incluso de ejecución de la obra urbanizadora y de edificación, previstas o dimanantes del anterior Plan General, y que, por resultar congruentes con la estructura y ordenación del nuevo Plan, se respetan básicamente las condiciones e intensidad y usos de la edificación prevista por aquel a fin de no alterar el equilibrio económico de los procesos en curso.

2.- Esta causa hace que integren el ámbito de aplicación de esta ordenanza conjuntos muy dispares en lo que respecta a la ordenación específica de la edificación y de los usos. Estos son:

1. Ambito correspondiente a la Unidad de Actuación “A” del suelo urbano del Plan General (1979), que comprende los terrenos afectados por la apertura de la Avd. de la Libertad (en el tramo comprendido entre la c/ Ancha de Castelar y la c/ Alfonso X el Sabio), y de la calle Gral. Ibáñez (entre c/ Raspeig y c/ Capitán Torregrosa). La edificación prevista es del tipo edificación cerrada, con fachada superpuesta a la alineación, análoga a la determinada por la Ordenanza “Casco Tradicional” de esta Plan General. El uso característico es el residencial.
2. Ambito correspondiente al enclave edificable previsto en la unidad de actuación delimitada en la modificación del Plan General 1979 en la Hullera, aprobado definitivamente por la C.T.U. 28-10-87, entre la c/ Azorín y la Estación de Ferrocarril, con uso característico residencial y edificación alineada, retranqueada de la alineación exterior o frontal de parcela y con limitación de fondo a 12 metros. Y altura uniforme de cinco plantas.
3. Ambito correspondiente a la manzana delimitada por la Avd. del País Valencià, c/ Mayor , c/ Méndez Núñez y c/ Bailen, con uso característico residencial y ordenación de la edificación –determinada por estudio de Detalle aprobado-específica para dicha manzana con bloques de gran fondo (25 m) dispuestos perimetralmente en la manzana conformando una plaza interior.
4. Ambito correspondiente a la manzana delimitada por la c/ Alicante, Avda. Ciudad Jardín, c/ Sevilla y c/ Argentina con uso y ordenación análogo al caso anterior y también con Estudio Detalle definitivamente aprobado.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

5. Ambito correspondiente a parte de dos manzanas, delimitado por la c/ Alicante, c/ Aeroplano, c/ Argentina y una paralela a la primera, con usos y ordenación análogos a los casos anteriores y un Estudio Detalle definitivamente aprobado.
6. Ambito correspondientes a las unidades de actuación o polígonos delimitados en la modificación del Plan General (1979) en el Ensanche Sur, aprobado definitivamente por el C.T.U. 29 sep. 89, en que los usos y ordenación de las edificaciones también análoga a los tres casos anteriores, excepto:
 - Un enclave de pequeñas dimensiones sito en la confluencia de la Avd. Ciudad Jardín y de la c/ La Esperanza en que la edificación es cerrada, con uso característico el residencial.
 - Parte de las dos manzanas delimitadas por la c/ Alicante, c/ Perú, c/ Sevilla y c/ Argentina, en que se permite gran flexibilidad para la instalación de usos terciarios y se remite la ordenación específica de la edificación a Estudio Detalle.

3.- Para distinguir claramente las determinaciones que ahora especifican para cada uno de los ámbitos reseñados se han distinguido grados y niveles.

Art. 6.- Grado 1.

1.- Corresponde a los terrenos edificables incluidos en el ámbito de la unidad de Actuación “A” del Suelo Urbano del Plan General cuya delimitación fue aprobada por el Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig el 10.02.86. También es de aplicación al enclave edificable sito en la confluencia de la Avd. Ciudad Jardín y la c/ Esperanza incluido en el polígono 1 de ejecución de la modificación del Plan General en el Ensanche Sur aprobada definitivamente por la C.T.U. 27 sep. 89.

2.- La parcelación en el primer caso es, la resultante del proyecto de reparcelación aprobado por el Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig el 10.02.86., permitiéndose operaciones de agrupación simple de fincas y de normalización de éstas. Cualquier segregación o alteración de dicho parcelario habrá de ajustarse a las condiciones de nueva parcelación, determinadas en la ordenanza Casco Tradicional.

3.- La edificaciones habrán de ajustarse a las condiciones determinadas por la ordenanza Casco Actual, CA-3 (Aprovechamiento del solar) en sus puntos 3.1 (Altura Reguladora)⁶, 3.2. (Cobertura)⁷, y

⁶ CA.- CASCO ACTUAL

3.4. (Otras especificaciones)⁸, ordenanza CA-4 (Tipo de edificación permitido)⁹, y ordenanza CA-6 (Condiciones higiénicas) punto 6.2.5

ORD. CA-3 APROVECHAMIENTO DEL SOLAR

3.1. Altura reguladora

A determinar según el Cuadro Resumen de Ordenanzas anejo.

ALTURA REGULADORA NUMERO DE PLANTAS INCLUIDA LA BAJA		MAXIMO	MINIMO
ANCHO DE LA CALLE	MENOR DE 6 m.	3	2
	DESDE 6 m. a MENOS DE 9 m.	4	3
	DESDE 9 m. a MENOS DE 12 m.	5	4
	DESDE 12 m. a MENOS DE 15 m.	6	4
	15 m. y MAS	7	5

7

3.2. Cobertura

La ocupación del solar será del 100%.

8

3.4. Otras especificaciones

3.4.1. Altura libre de cada planta

Plantas bajas 3,60 – 4,50 m.

Plantas altas 2,50 – 2,80 m.

Plantas de instalaciones 0,80 – 1,25 m.

Grueso de forjado mas pavimento 0,25 – 0,40 m.

Las plantas de instalaciones serán opcionales y no contabilizarán a efectos de cómputo de número de plantas total.

3.4.2. Edificaciones sobre la coronación del edificio

Se prohíbe todo tipo de ático y sobreáticos salvo los casos previstos en las especificaciones siguientes. No obstante podrán efectuarse retranqueos en las plantas a partir de la altura mínima prevista, sin rebasar la altura máxima.

Se excluyen de esta limitación general las construcciones correspondientes a los remates de cajas de escalera, torretas de maquinaria de ascensor, y demás instalaciones imprescindibles sobre cubierta; no rebasándose en ningún caso el ángulo de 45° dispuesto a partir de la línea de fachada en la parte superior del último forjado permitido. Todos estos elementos deberán componerse de forma cuidada, evitando las soluciones improvisadas.

3.4.3. Solar a fachadas opuestas

Si el solar da a fachadas opuestas a calles con distinta altura reguladora se tomará para cada una la altura que corresponda, escalonándose la edificación sin rebasar nunca el ángulo de 45° a partir de la línea de fachada de menor altura situada en el último forjado permitido.

Cuando este problema afecte a manzanas completas de edificación, podrá gestionarse la reordenación de volúmenes para cada una mediante oportuno estudio de detalle.

3.4.4. Solar en esquina

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

(Pacios interiores de iluminación y ventilación)¹⁰ del PGM/1979, rigiéndose en lo demás por las Normas urbanísticas de este Plan General.

En solares de esquina recayentes a calles de distinta altura reguladora, la mayor altura que corresponda se mantendrá sobre la otra calle en una longitud máxima de 20 m.

Será condición indispensable tratar en consonancia con las fachadas las medianerías que queden al descubierto. Cuando el límite de edificación así determinado quede a menos de 2 m. de la medianería, podrá ganarse esta fachada para la edificación. En caso contrario deberán abrirse huecos como si de una fachada se tratase.

Estas consideraciones podrán ser objeto de un estudio de detalle en casos específicos.

3.4.5. Medianerías al descubierto

Serán de cuenta del dueño de la casa mas elevada decorar y conservar los muros que aparezcan al descubierto sobre la casa o casas contiguas. Esta obligación se entiende para la superficie que exceda de la altura máxima permitida por esta Ordenanza para dicha casa o casas contiguas.

El que construya casas de menor elevación que la máxima autorizada por estas Ordenanzas, deberá decorar y conservar los muros medianeros en toda la altura que corresponda a la que pudiera tener la finca.

3.4.6. Espacios abiertos a fachada

Tendrán consideración de espacios exteriores, permitiendo la implantación de viviendas en su interior, los patios recayentes de fachada que cumplan la proporción de fondo a embocadura igual o inferior a 3/2. Esta solución no será nunca admitida en el caso de solares recayentes a plazas.

Las alturas en el interior de los mismos se regirán por las mismas condiciones de la calle a que recaen.

3.4.7. Aparcamientos en los edificios

Cuando los edificios cuenten con mas de 6 viviendas en total por caja de escalera en cada fachada, será obligatoria la inclusión de un garaje colectivo de carácter privado cuya capacidad se establecerá a razón de una plaza de aparcamiento por cada 1,25 viviendas, sin que esta obligación excede de una planta completa de edificación.

Las rampas de acceso a sótanos, en su caso, dispondrán de un rellano horizontal de 5 m. de longitud a nivel de la acera y antes de acometer a ella, siendo la anchura mínima de la rampa, en caso de acceso único de 3,75 m.

⁹ ORD. CA-4 TIPO DE EDIFICACION PERMITIDO

4.1. *Se permitirá exclusivamente la construcción de edificios en manzana completa, entendiéndose así aquel en que la edificación llena todo el solar, adosándose a otras edificaciones, y disponiendo de patios particulares en la parcela para iluminación y ventilación de las piezas interiores.*

Tendrán las siguientes limitaciones:

a) *Fondo máximo de la edificación: Indefinido.*

b) *Patio mínimo: el diámetro del círculo inscrito será de 1/5 de la altura de edificación correspondiente a viviendas con mínimo de 3 m., admitiéndose las compensaciones reguladas en la Ord. CA-6.2.5.*

4.2. *Con carácter excepcional se admitirán otros tipos de edificación no especificados cuando se hallen afectos a un determinado uso público tolerado, siempre que no excedan de la altura asignada a la calle y cuya tipología se halle definida por reglamentaciones específicas.*

¹⁰ ORD. CA-6 CONDICIONES HIGIENICAS

6.2.5. Pacios interiores de iluminación y ventilación

Las dimensiones de los patios de parcela que proporcionan la luz y ventilación a las piezas interiores de la vivienda permitirán la inscripción de un círculo mínimo de diámetro igual o superior a 1/5 de la altura total del patio y no menor de 3 m. Esta altura se medirá desde el fondo del mismo hasta la intersección del tejado o borde del peto de protección en azoteas visitables y sobre la mitad del perímetro de sus bordes como mínimo.

Se permitirá la compensación de las dimensiones de patios, reduciendo una dimensión hasta el mínimo de 3 m. cuando se amplíe la otra en el doble de la diferencia de cota anteriormente deducida para la dimensión menor.

Deberán ser siempre abiertos, sin cubrir a ninguna altura, con piso impermeable y desagüe adecuado, con recogida de aguas pluviales sumidero y sifón aislador.

4.- El uso característico es el residencial, admitiéndose los restantes usos previstos en la ordenanza CT, nivel b. En todo caso serán de aplicación a los usos las condiciones establecidas para ellos en el capítulo 7 de las NN. UU. de este Plan General.

Art. 7.- Grado 2.

1.- Corresponde al enclave edificable previsto en la unidad de actuación delimitada en la modificación del PGM/1979 en terrenos de la Hullera, aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo el 28.10.87.

2.- La parcelación se ajustará a las condiciones determinadas por el art. 3 de la ordenanza de dicha modificación, exigiéndose la reparcelación.

3.- Las edificaciones se ajustarán a las condiciones de volumen, estéticas e higiénico-sanitarias y de equipamiento determinados por el art. 4 (condiciones de la edificación)¹¹ de las ordenanzas de dicha

¹¹ Art. 4 CONDICIONES DE LA EDIFICACION

I. *Condiciones de volumen.*

a) *Posición de la edificación:*

- I. *La fachada de la edificación se dispondrá obligatoriamente, paralela a la alineación exterior, retranqueada 3 m. de ella, formando antejardín.*
- II. *La fachada posterior de la edificación no se situará a una distancia superior a 15 m. desde la alineación, equivalente a un fondo de edificación de 12 m. o distancia entre la fachada anterior y la posterior.*
- III. *Pueden sobrepasar las limitaciones anteriores los elementos salientes en plantas de piso, que no serán cerrados y podrán avanzar un metro de las fachadas anterior y posterior. Las cornisas o aleros pueden avanzar 150 mts. Altura mínima de saliente 2,10 mts.*
- IV. *La edificación alcanzará los linderos laterales, formando así una fachada anterior y otra posterior. Si se dispusieron patios de parcela adosados a los linderos laterales, ya sea patios propios de cada parcela o mancomunados, estos no alcanzaron la fachada anterior y si lo hicieren deberá cerrarse el patio a esta fachada en toda la altura de la edificación. Se exceptúa de esta regla: 1º el parámetro lateral de las edificaciones que constituyen límite de la zona RS-I con la INDUSTRIAL, en las que dicho paramento deberá disponerse, a partir del piso 2º inclusive, retranqueado 3 mts. del lindero a fin de resolver este paramento como si de una fachada se tratase. Este retranqueo no será obligatorio si la finca tuviere servidumbre de luces y vistas sobre la colindante de la zona INDUSTRIAL. 2º El caso de patios previsto en 3. a) III. Siguiente.*

b) *Altura de la edificación:*

- I. *La edificación no sobrepasará una altura de cinco plantas incluida la baja, admitiéndose una planta más subterránea. El intradós del techo de esta planta subterránea no se situará a una altura superior de 1⁵⁰ m. sobre la rasante de la acera en su nivel más bajo en el frente del solar.*
- II. *La altura mínima de la edificación es de planta baja y dos pisos, recayendo a la fachada anterior, no marcándose mínima en la posterior. Puede edificarse menos número de plantas en el frontal si se alcanza una altura de cornisa equivalente o superior.*
- III. *La cornisa de la edificación o intradós del forjado de techo de la planta de piso superior no estará a una altura superior a 16 m. sobre un plano horizontal situado en la cota media de la rasante de la acera en el frente del solar.*
- IV. *La altura libre mínima es de 4⁰⁰ y 2⁴⁰ mts. en planta baja y superiores respectivamente y de 2¹⁰ mts. en la subterránea. Se admite, en el paso de vigas o conducciones, y en piezas no habitables una altura mínima de 2¹⁰ mts.*
- V. *Sobre la altura máxima indicada pueden situarse las construcciones permitidas con carácter general por el Plan: formación de cubiertas, torreón de escalera, antepechos, casetón o cuarto de máquinas de ascensor e instalaciones y los trasteros vinculados a los locales y viviendas de la edificación englobados en las cubiertas si estas son a dos aguas, una anterior y otra posterior, con pendiente máx. del 40% arrancando directamente del trasdós del forjado de techo de la última planta de piso, sin que sea admisible la formación de un paramento vertical en cornisa anterior y posterior.*

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

2. **Condiciones estéticas.**

a) **Fachadas.**

- I. *La fachada posterior de la edificación será análoga en cuanto a composición y materiales a la anterior.*
- II. *No se permite la localización de tenderos recayentes a la fachada anterior salvo que queden cerrados por celosía que impida la vista totalmente a su interior desde vías y espacios libres a que de frente la edificación; la misma protección deberá de disponerse cuando el tendadero se localiza en la cubierta de la edificación. En ningún caso se permite localizar el tendadero en el antejardín.*

b) **Medianeras.**

- I. *Los paramentos medianeros recayentes a parcelas edificadas tratarán estos con los mismos materiales que la fachada en la parte del paramento que resulte vista por estar dispuesto a mayor altura que la que de hecho haya alcanzado la colindante.*
- II. *Cuando se pretenda edificar con menor altura que la del colindante ya construido por estar autorizado, deberá el solicitante realizar el acabado de la medianera que resulte vista con análoga calidad y materiales que la de la finca a que pertenezca dicho paramento.*

c) **Cubiertas.**

- I. *Se admite todo tipo de cobertura en cuanto a su tipología excepto las que presenten un acabado reflectante; se recomienda cubierta a dos aguas.*

d) **Antejardín.**

No se admite otro pido de utilización que el de ajardinamiento y estancia al aire libre, no autorizándose aparcamiento de vehículos ni almacenaje.

e) **Cerramiento de parcela**

- I. *El frontal y laterales del antejardín de la parcela se cerrará obligatoriamente en la alineación oficial exterior o de calle. Este cerramiento será de 0,50 mts. de altura sobre la acera de fábrica de ladrillo macizo, mampostería o bloque visto de hormigón o análogo, y el resto, hasta una altura máxima de 2,50 mts., sobre rasante, de enrejado metálico o de madera o análogo.*
- II. *Es libre, sin sobrepasar la altura del intradós del forjado de techo de planta baja, el cerramiento de parcela en linderos laterales y testeros. En todo caso su diseño y ejecución armonizarán con las fachadas de la edificación y cerramiento anterior.*

3. **Condiciones higiénico sanitarias y de equipamiento.**

a) **Patios.**

- I. *No se permiten patios ingleses en los espacios libre de parcela*
- II. *Los patios a los que recaigan huecos de iluminación y ventilación de las piezas habituales de los locales o viviendas tendrán unas dimensiones tales que permitan la inscripción de un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 0,30 H, siendo H el desnivel entre el pavimento de la pieza habitable más baja que se sirva del patio y el trasdós del forjado de techo de la planta de piso más elevada que encierre o sea colindante con el patio. Su superficie no será inferior a $2H/8$, y las luces rectas no serán inferiores a 3 mts. Si no abriesen dormitorios tales parámetros podrán reducirse a $0,20 H$ (diámetro) y $2H/10$, (superficie) si sirviere a cocinas y en caso contrario a $0,15 H$ y $2H/20$, manteniéndose en todos los casos la luz recta mínima.*
- III. *Se permiten patios abiertos a fachada siempre que la longitud del frente abierto no sea inferior a $1/6 H$ con un mínimo de 3 m. y su profundidad no superior a vez y media el frente. En la fachada anterior estos patios no podrán disponerse adosados a los linderos salvo en los casos de actuación análoga y simultánea con un solo proyecto y licencia.*
- IV. *No tendrán la consideración de patio aquellos retranqueos cuya profundidad no excede de 1,50 mts. desde el plano de fachadas o del teórico del patio.*

b) **Escaleras.**

Las escaleras que constituyen elemento común de acceso y circulación a varios locales de la edificación habrán de tener iluminación y ventilación mediante hueco al exterior en todas sus plantas, excluida la baja o inferiores, siendo las dimensiones de este hueco de al menos $1/10$ de la superficie en planta de la escalera, de los que la mitad será practicable.

Se admite la resolución cenital exclusivamente de la ventilación e iluminación de la escalera con las siguientes condiciones:

- Que el lucernario tenga una superficie en proyección horizontal no inferior a $2/3$ de la superficie en planta de la caja de escalera, y para ventilación disponga de hueco perimetral de 0,30 mts. de altura.*
- *Que el desarrollo de la escalera encierre, o se disponga lateral, un hueco en toda la altura, en que pueda inscribirse un círculo de 1,20 mts. de diámetro.*

c) **Entreplantas.**

- I. *Solo en planta baja, en el interior de los locales no destinados a uso residencial se admite la construcción de una entreplanta, como ampliación de la superficie útil del local, formando un todo continuo cumpliendo idénticas condiciones que las correspondientes en la Ordenanza Casco Actual.*
- II. *Las entreplantas que resulten de la unión de una o varias plantas de piso con la planta baja no estarán sujetas a las limitaciones reseñadas en II) anterior.*

d) **Espacios libres de parcela.**

- I. *El antejardín se ajardinará y pavimentará y en el preverán los correspondientes drenajes y desagües, que acometerán a la red de alcantarillado.*
- II. *Análogamente el espacio libre posterior estará dotado de jardinería o pavimentación adecuada y desagües.*

modificación, rigiéndose en lo demás por las Normas Urbanísticas de este Plan General.

4.- El uso característico es el residencial, admitiéndose los restantes usos con sus condiciones, especificados en el art. 2 de las ordenanzas de la modificación reseñada. En todo caso habrán de observarse las condiciones generales de los usos especificados en las NN.UU. de éste Plan General.

Art. 8 .- Grados 3, 4 y 5

1.- Corresponde a los enclaves edificables determinados por:

- a) El grado 3 al ED aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig el 10.08.87 referente a la manzana delimitada por las vías: Avda. País Valencia, c/ Mayor, c/ Méndez Núñez y c/ Bailén.
- b) El grado 4 al ED aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig el 10.08.87 referente a la manzana delimitada por las vías: c/ Alicante, c/ Ciudad Jardín, c/ Sevilla y c/ Argentina.
- c) El grado 5 al ED aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig el 8.2.88 referente al área delimitada por las vías: c/ Aeroplano, c/ Alicante, c/ Francia y una línea paralela a la segunda, al Sur-Suroeste de ésta.

2.- La parcelación es libre con la única condición de que la superficie no sea inferior a 300 m2.

3.- Las condiciones de edificación son las siguientes:

3.1.- Condiciones de volumen.

- a) Posición de la edificación: La fachada de la edificación se dispondrá superpuesta a las alineaciones. Estas son las grafiadas en los planos de Alineaciones de este Plan, dimanantes de las aprobadas y determinadas por los

III. No pueden ser ocupados por edificación de ningún tipo excepto los elementos salientes de la edificación y en el posterior por cubierta ligera o pérgola para protección de vehículo estacionados siempre que no ocupe más del 50% de su superficie. Estas cubiertas pueden adosarse al testero de la parcela y linderos laterales sin que puedan ser obstáculo para la iluminación y ventilación de las piezas recayentes a la fachada posterior.

e) *Vivienda y locales*

Tendrán un frente de al menos 5 mts. a la fachada anterior.

f) *Estacionamiento de vehículos.*

Toda edificación dispondrá, bien en el espacio libre de parcela posterior, bien en la propia edificación, cerrada o no, de espacio para estacionamiento de vehículos en número no inferior a N-2, siendo N el nº de locales o viviendas independientes que albergue la edificación.

El diseño de accesos, plazas, etc. de estos estacionamientos se ajustará a las condiciones para garajes de V.P.O.

Salvo que el nº de plazas de estacionamiento previstas sea 2 o menos el acceso será único y común para todas ellas.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

correspondientes Estudios de Detalle, y, como excepción, en el enclave edificable delimitado por las c/ Portugal, Alicante y Aeroplano y una paralela a 35 m. del eje de la segunda se determina por este Plan General nueva alineación.

- b) La ocupación de la parcela limitada por las alineaciones exteriores e interiores es libre.
- c) La altura máxima de la edificación es de cinco plantas, incluida la baja, y una más subterránea, excepto en el enclave reseñado en el apartado a) anterior en que se podrá edificar una planta más con posición retranqueada 3 m. de las alineaciones que lo delimitan.

3.2.- Condiciones estéticas.

- Son de aplicación las específicas en las ordenanzas ES-7¹² (Condiciones Estéticas) y el punto 3.4.2¹³ (edificaciones sobre

¹² ORD. ES-7 CONDICIONES ESTETICAS

- 7.1. *Fundamentos*
Véase Ord. CA-7.1, perteneciente al Casco Actual.
- 7.2. *Cuerpos salientes de fachada*
Sin que suponga admisión de servidumbre sobre la vía pública podrán proyectarse vuelos en la fachada de la calle con las limitaciones que se indican.
Así mismo podrán proyectarse vuelos en el interior del patio de manzana a partir de la alineación interior con iguales características.
 - 7.2.1. *Altura libre sobre la acera*
La altura libre de cualquier cuerpo saliente no será menos de 4,20 m. referidos al nivel de la acera como cota de referencia. Estas alturas deberán medirse en cualquier punto de los voladizos.
 - 7.2.2. *Vuelo máximo*
El vuelo máximo de los cuerpos salientes a partir de la línea de la calle no podrá exceder de 10% del ancho de la calle ni del 80% del ancho de las aceras. Igualmente recibirán los vuelos recayentes a la fachada de posterior de los edificios.
 - 7.2.3. *Longitud de los vuelos*
La longitud de los vuelos respecto de la dimensión de fachada quedará limitada como sigue:

Balcones y celosías:	100% de la fachada
Miradores y galerías:	50% de la fachada

Estas dimensiones podrán medirse a una distancia de la fachada equivalente a la mitad de la proyección de vuelo permitida.
Los huecos y balcones deberán respetar servidumbres laterales de vistas retranqueándose 0,60 m. del eje de las medianerías.
 - 7.2.4. *Vuelos de chaflanes*
Independientemente de las condiciones anteriores se permitirán vuelos en los chaflanes de los edificios a partir de 4,20 m. de altura libre. La superficie de estos vuelos vendrá limitada por las líneas que prolongan las fachadas sin exceder en su vértice de la línea del bordillo.
Por debajo de dicho vuelo se mantendrán las líneas del chaflán en las plantas bajas.

¹³ ORD. ES-3 APROVECHAMIENTO DEL SOLAR

- .../...
- 3.4.2 *Edificaciones sobre la coronación del edificio*
Se prohíben todo tipo de áticos y sobreáticos, que contarán todos los efectos como plantas normales de edificación. Ello no impide la libertad de composición, pudiéndose efectuar cualquier tipo de retranqueos.
el resto de la zona..
- .../...

la coronación del edificio) de la ordenanza ES-3 (Aprovechamiento del solar), ambas del PGMO/1979.

3.3.- Condiciones higiénico sanitarias.

- Son de aplicación las generales determinadas por las NN.UU. de este Plan General, con la excepción de las dimensiones de los patios interiores en que regirá el apartado G)¹⁴ de la ordenanza ES-4 (Tipo de edificación permitido) del PGMO/1979.

3.4.- Otras condiciones:

- En lo restante rigen las condiciones generales de la edificación, contenidas en las NN.UU. de este Plan General.

4.- El uso característico es el residencial, admitiéndose los usos terciarios, dotacionales e infraestructurales en nivel de planta baja. Las condiciones a que deben ajustarse los usos son las generales especificadas en las NN.UU. de este Plan General.

Art. 9.- Grados 6 y 7.

1.- Corresponde a parte de los enclaves edificables previstos en la modificación del Plan General en el Ensanche Sur, aprobada por la CTU 27.9.89. Las alineaciones son las determinadas por este Plan General.

2.- Rigen las mismas condiciones de parcelación y usos y de edificación que las establecidas en los puntos 2 a 4 del grado anterior, excepto:

a) Altura máxima de la edificación no subterránea:

- Grado 7: ocho plantas.
- Grado 6: la expresada, en número de plantas, en el plano PO/CPSU, para cada enclave edificable.
Se podrá variar la altura en cada enclave ocupable por la edificación, con las siguientes condiciones:
 - Mediante Estudio de Detalle que se refiera a la totalidad de la manzana.
 - Mantenimiento o minoración de la edificabilidad.
 - Altura máxima: 8 plantas.

¹⁴ ORD. ES-4 TIPO DE EDIFICACIÓN PERMITIDO

.../...

g) *Los patios interiores de cada parcela individual deberán poder inscribir un círculo de 3 m. de diámetro.*

.../...

Se podrá realizar las construcciones subterráneas autorizadas con carácter general por las NN.UU. del Plan.

- b) Construcciones permitidas por encima de la altura: las especificadas, con carácter general, en las NN.UU. (art. 94 y cc) de este Plan General.
- c) La ocupación de la parcela es libre, limitándose a la parte de ella delimitada por las alineaciones exteriores e interiores, teniendo el resto la consideración de espacio libre de parcela, cuya utilización se rige por las determinaciones del art. 92 de las NN.UU. de esta Plan General.

Art. 10.- Grado 8.

1.- Corresponde a dos enclaves edificables sitios entre las cc/ Perú, Alicante, Argentina y una paralela a la segunda.

2.- Las parcelas habrán de alcanzar una superficie de al menos 500 m².

3.- Las condiciones de la edificación son las siguientes:

- a) La posición y altura de la edificación se determinará mediante Estudio de Detalle (Volumetría Específica) el cual habrá de satisfacer las siguientes condiciones:

1.- Las edificaciones se dispondrán de forma que la distancia de sus fachadas a las edificaciones de las manzanas perimetrales no sea inferior a la altura de la edificación, y si se previese más de un cuerpo de edificación independiente en cada enclave la luz recta libre correspondiente a cada una de sus fachadas no será inferior a su altura.

2.- En el enclave sito entre las c/ Perú, Alicante y Cuba se dispondrá un cuerpo de edificación simétrico, en cuanto altura y configuración, respecto a la c/ Alicante, al determinado por este Plan General al enclave calificado como NA-5 sito entre c/ Aeroplano, Alicante y Portugal.

3.- La ocupación máxima es del 60%.

4.- La edificabilidad no será superior al resultado de multiplicar la superficie de la parcela expresada en m² por el coeficiente 1,92.

5.- La altura máxima es de 8 plantas, sin perjuicio de la condición 2 anterior. Se admite en planta baja la construcción de entreplanta cumpliendo las condiciones

generales que para ello, se especifican en las NN.UU. y computará a efectos de edificabilidad.

- b) Sobre los planos de fachada determinados por el ED. Se permiten elementos salientes, los cuales habrán de sujetarse a las condiciones generales establecidas en las NN.UU.
- c) En lo demás se habrá de ajustar a las condiciones generales de la edificación contenidas en las NN.UU.

4.- El uso característico es el residencial, admitiéndose:

- a) Terciario y dotacional en planta baja o inferior y en edificio exclusivo.
- b) Industrial, excepto la modalidad de producción industrial, en planta baja y en edificio exclusivo.

Los usos se ajustarán a las condiciones generales que para ellos se especifican en las NN.UU.

Sección 4.- ORDENANZA “CONSERVACION DE LA EDIFICACION”

1.- Corresponde a manzanas emplazadas en el núcleo urbano, parceladas y construidas de forma unitaria con edificaciones bajas destinadas a vivienda.

2.- El objetivo de la ordenanza es el de preservar su carácter impidiendo su sustitución puntual con cambio tipológico que podrá verse favorecida por la mejora de su posición relativa en el conjunto urbano derivada de actuaciones urbanísticas cercanas.

Art. 11.- Condiciones de parcelación y edificación.¹⁵

11.1.- Condiciones de parcelación

1.- Las parcelas existentes son edificables si tienen dimensiones suficientes para albergar una vivienda cumpliendo las condiciones de esta normativa y los específicos de los usos.

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

- a) Superficie: 250 m²
- b) Longitud del frontal: 15 m y si forma esquina 30m. Si tuviese más de un frontal, uno sería de la longitud indicada y el otro, no menor de 7 metros.
- c) Posición: los nuevos linderos laterales no se situarán en las esquinas, achaflanadas o no, ni formarán con el frontal un ángulo menor de 60° sexagesimales.

11.2- Condiciones de edificación

1.- No se permiten las obras de nueva edificación excepto:

- a) Cuando se trate de actuación de sustitución total o parcial de la edificación, cumpliéndose la condición de que la nueva disponga su planos de fachada exterior y de cubierta en la misma posición que la anterior a la que reemplaza, así como a sus elementos salientes, y que sus materiales, acabados y composición de fachada sean análogos a las del conjunto.
- b) Obras ampliación interior o subterránea de la edificación, o en interior de la parcela con igual o menor altura que la existente en fachada.

¹⁵ Incorpora la 32ª MP del PGMO

- c) Cuando se trate de sustitución total de la manzana, en cuyo caso la nueva se ajustará a las condiciones de nueva edificación regulados en la ordenanza CT.

2.- Se permiten las restantes obras en los edificios con la condición de que la reestructuración respetaran los planos de exterior y cubierta de la edificación sobre la que se actúa y no supondrán aumentar el número de viviendas o locales preexistente. En todo caso las actuaciones de mero mantenimiento que afecten al exterior de las edificaciones tendrán en cuenta los criterios de la presente ordenanza.

3.- Se permiten las obras que supongan la construcción de elementos exteriores a la edificación tales elementos salientes, porches y análogos con las condiciones del art. 96 de las NNUU.”

Art. 12.- Usos de la edificación.

Sólo se permite el uso residencial en su modalidad de vivienda unifamiliar en edificio exclusivo.

Sec. 5. ORDENANZA “EDIFICACIÓN ABIERTA”¹⁶

1.- Corresponde a terrenos edificables sitios junto a la Ctra. de Agost, entre ésta y el Cardiovascular, ocupados, en parte, por las instalaciones de la Fábrica de Yesos, hoy cerrada y abandonada, otra junto a la Ctra. de Castalla, y, finalmente, otras en la urbanización Bonanova.

¹⁷**También se ha previsto en nuevas ordenaciones derivadas de modificaciones del Plan posteriores a su formulación inicial.**

2.- El objetivo básico de la ordenanza es encauzar el proceso de desarrollo urbano y el de sustitución de las instalaciones fabriles citadas en coherencia tipológica con los edificios de equipamiento público existentes: Cardiovascular, Centro de Formación Profesional, Instituto de Bachillerato, etc..., por lo que se determina que las nuevas edificaciones sean del tipo bloque, o torre, retranqueado a linderos y alienaciones, con limitación de la ocupación y amplia proporción de espacios libre de parcela.

3.- El uso característico es el residencial. Se han diferenciado grados por variación de las condiciones de volumen, correspondiendo cada uno a los diferentes emplazamientos citados.

Art. 13.- Condiciones de parcelación.

1.- Las parcelas existentes, serán edificables si pueden albergar una edificación de una vivienda, cumpliendo las condiciones de esta ordenanza y los específicos del uso, exigiéndose también un frontal mínimo de 10 m.

2.- Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán como parámetros mínimos:

¹⁸**Grado 6: Cada enclave completo.**

Otros grados:

- Superficie: 1000 m².
- Longitud de un frontal en metros $\frac{1}{2} \sqrt{S}$
siendo S la superficie de la parcela en m².
- Longitud de otros frontales: 15 m.

Art. 14.- Condiciones de la edificación.

1.- Condiciones de volumen.

¹⁶ Incorporado por la 20ª MP PGMO

¹⁷ Incorporado por la 23ª MP PGMO

¹⁸ Incorporado por la 23ª MP PGMO

1.1.- Posición de la edificación.

- a) La fachada de la edificación no podrá avanzar sobre la alineación exterior y guardará del eje de las vías que delimiten la parcela y de los linderos una distancia de:

	<u>Regla mínimo absoluto</u>	
Grado 5 y 6:	1/5 altura	3 m
Otros grados:	1/2 “	5 “

y se admite adosarse al lindero cuando otra existente ya lo haga, cumpliendo la nueva la condición de ocupar el mismo tramo y alzado medianero. Esta admisibilidad podrá ser la obligatoria cumplimiento si así lo exigiere el Ayuntamiento, expresándolo en la correspondiente Cédula Urbanística.

- b) Cuando en una misma parcela se construyera más de una edificación se habrá de cumplir la condición de que en cada punto de la fachada la luz recta a la edificación enfrentada ha de ser superior a la altura de esta última.
- c) **¹⁹En grado 6 se exige la formalización previa de la ordenación de la edificación mediante Estudio de Detalle: el Ayuntamiento podrá exigir condiciones que justificadamente mejoren la ordenación, siempre que no supongan merma de la edificabilidad.**

1.2.- Ocupación.

La ocupación de la parcela no excederá de:

	<u>Porcentaje</u>	<u>Parte</u>
Grados 4, 2’:	60%	
“ 2	50%	
Otros grados:		1/3

sobre la superficie de esta.

1.3.- Edificabilidad.

La superficie útil de la edificación computada según los criterios establecidos en el art. 93 de las NN. UU., no excederá del resultado de multiplicar la superficie de la parcela por el coeficiente:

	<u>Coeficiente</u>
Grado 3, 4 y 5:	1,90
“ 2 y 2’	1,40
Otros grados	0,80

1.4.- Alzado.

La altura máxima de la edificación es de:

¹⁹ Introducido por la 23ª MP PGMO

	Altura máxima	
	Nº plantas	metros
Grado 2 y 2', 3:	8	24
“ 4:	6	18
“ 5:	5	15
Otros grados	3	9

²⁰El número máximo de sótanos es de tres (3) superpuestos.

- 2.- Condiciones estéticas. La composición y tratamiento de las edificaciones y espacios de parcela es libre, cumpliendo las siguientes condiciones:
- Pueden disponerse elementos salientes en las fachadas, cumpliendo las condiciones especificadas en el art. 96 de la NN. UU.
 - Los espacios libres de parcela estarán ajardinados en el menos la mitad de su superficie.
 - Las parcelas dispondrán de cerca en la alineación exterior.
- 3.- Condiciones higiénico-sanitarias. Los huecos precisos para la iluminación de las piezas habitables tendrán una luz recta superior al desnivel existente entre su alféizar o umbral y la coronación del paramento enfrentado de la propia o de otra edificación de la misma parcela.

Art. 15.- Usos de la edificación.

- El uso característico es el residencial.
- Se diferencian dos niveles a los efectos de compatibilidad de otros usos, correspondiendo a estos:
 - Nivel a: Terciario en planta baja.
 - Nivel b: Terciario en planta baja o en edificio exclusivo.
 - ²¹Nivel c: Terciario en planta baja o edificio exclusivo, y:**
 - 1º La edificabilidad no será superior al 10% de la autorizable en la parcela.**
 - 2º Los locales destinados a uso terciario dispondrán de acceso exclusivo e independiente desde la vía pública.**
- El uso dotacional se admite en ambos niveles en planta baja o en edificio exclusivo.

²⁰ Introducido por la 26ª MP PGMO

²¹ Introducido por la 23ª MP PGMO

Sec. 6. ORDENANZA “VIVIENDA ADOSADA”

1.- Corresponde a terrenos, en su mayor parte contruidos, con la particularidad de tratarse de conjuntos de edificaciones adosadas entre sí, en parcela común, destinadas cada una de ellas a vivienda con carácter de uso exclusivo y a las que se adosa parte del espacio libre de parcela para uso privativo de la respectiva vivienda, con independencia del resto del espacio libre de parcela en que se suelen emplazar elementos o instalaciones dotacionales del conjunto, ya que el régimen de propiedad es el de división horizontal. Se localizan en la periferia del núcleo urbano junto a la ctra. de Castalla y en la periferia de la urbanización Haygón.

2.- El objetivo de la ordenanza es doble. Por un lado, en las pardelas edificadas, pretende preservar el conjunto edificado en su configuración primitiva o actual básica, ya que la conjunción de facilidad constructiva y de disponibilidad espacial (los vuelos de la edificación y del espacio libre de utilización privativa) ayudan a la aparición de obras de ampliación que, usualmente, rompen la composición general del conjunto y son fuente de conflictos entre los moradores. Por otra parte se trata de completar la configuración morfológica de la zona propiciando este tipo de edificación en las parcelas vacantes.

3.- El uso característico es, pues, residencial.

Art. 16.- Obras de edificación autorizadas.

1.- En las parcelas vacantes o en aquellas en que se sustituya totalmente la edificación existente se autorizan las obras de nueva edificación con arreglo a las condiciones de parcelación, volumen y usos contenidos en los artículos siguientes.

2.- En las parcelas edificadas:

a) No se permiten las obras de nueva edificación excepto, individual o conjuntamente, las siguientes:

1.- Cuando se trate de actuación de sustitución parcial de la edificación, cumpliéndose la condición de que la nueva disponga sus planos de fachada y cubierta en la misma posición y acabado que la que se sustituye.

2.- Obras de ampliación subterráneas e interiores.

3.- Obras de ampliación previstas en la ordenación de conjunto especificada en el art. 18.3 c) siguiente.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

4.- Obras en el espacio libre de parcela de utilización común, que habrán de sujetarse a las condiciones generales especificadas en las NN. UU. (art. 92).

- b) Se permiten las restantes obras en los edificios con la condición de que las de reestructuración respeten los planos de fachada y cubierta de la edificación sobre la que se actúa.
- c) No se permiten las obras que supongan la construcción de elementos exteriores de la edificación tales como elementos salientes, porches y análogos, más que si se trata de actuaciones que se refieran, de forma única o sucesiva, a la totalidad del conjunto y estén previamente aprobadas por la Comunidad de Propietarios.

Art. 17.- Condiciones de parcelación.

1.- Las parcelas edificadas existentes son edificables, no admitiéndose en ellas segregación alguna.

2.- Las parcelas vacantes o edificadas con construcciones no ajustadas a la presente ordenanza requieren, para su nueva edificación, cumplir los siguientes parámetros y condiciones:

- a) Superficie: no menor de 1.500 m².
- b) Un frontal de longitud no menor de 25 m.
- c) No dejará parcela colindante inedificable.

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

Art. 18.- Condiciones de la edificación.

1.- Condiciones de volumen.

1.1.- Posición de la edificación.

Es libre la posición de la edificación en la parcela, cumpliéndose las siguientes condiciones:

- a) Respecto a la alineación exterior o lindero frontal, la fachada de la edificación guardará un retranqueo no inferior a 5 m.
- b) Respecto a los restantes linderos dicha distancia es de 3 m., pudiendo adosarse al lindero cuando se trate de una

actuación conjunta en dos o más parcelas colindantes mediante proyecto y ejecución unitarias o por acuerdo entre colindantes constituyendo y registrando la oportuna servidumbre, estando en ambos casos limitada la ocupación de dicho lindero al 50 % de su longitud.

- c) La distancia mínima entre edificaciones independientes es de 6 metros.

1.2.- Ocupación.

La edificación no subterránea no ocupará más 1/3 de la superficie de la parcela.

1.3.- Edificabilidad.

La superficie útil de la edificación no excederá del resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela neta expresada en metros cuadrados por el coeficiente 0,5.

1.4.- Alzado.

La altura máxima de la edificación es de tres plantas y 9 m.

2.- Condiciones estéticas.

- a) Sobre las fachadas de la edificación podrán disponerse elementos salientes y que habrán de cumplir las condiciones especificadas en el art. 96 de las NN. UU.
- b) El cercado de la parcela e incluso las cercas que delimiten los espacios privativos del de común utilización, habrán de cumplir las condiciones generales exigidas para estos elementos en las NN. UU.

3.- Condiciones dotacionales e higiénico-sanitarias. Se prevén, a estos efectos, dos situaciones: Que la edificación constituya un solo local o que constituya más de uno o agrupación residencial configurada por tratarse de varias edificaciones, o conjuntos independientes de varias edificaciones, o conjuntos independientes de ellas, adosadas lateralmente entre sí de forma que cada edificación alberga un solo local y se emplaza sobre un espacio o parte de la parcela de uso privativo vinculado a la edificación correspondiente y que puede ser cercado, accediéndose a estos espacios a través de una red o conjunto de espacios libres destinados a la circulación y a la instalación de servicios de urbanización comunes, destinándose el resto de la superficie de la parcela a albergar otras instalaciones comunes, tales como deportivas, aparcamientos, etc.

En el primer caso las condiciones dotacionales e higiénico-sanitarias exigidos son las que se deriven el uso específico a que se destine el local (Cap. 7º de las NN. UU.) y los generales de los edificios (Cap. 6º de las NN. UU.).

En el segundo, además, se exige:

- a) Acceso a la parcela. El número de accesos con vado de vehículos en cada frontal independiente estará limitado a la parte entera de la fracción F/25 siendo F la longitud de dicho frontal expresada en metros.
- b) Red de circulación interior. Los accesos y red interior previstas para la circulación y estacionamiento de vehículos cumplirán los parámetros de anchura y pendiente correspondientes a los aparcamientos y garajes. Los destinados a la circulación, de personas tendrán una anchura mínima de 1,20 mts., si discurren adyacentes a calzada y el doble en caso contrario; con diferenciación de rasante y material de acabado en el primer caso.
- c) Ordenación. La ordenación general habrá de detallarse en plano específico del proyecto de edificación que contendrá las siguientes determinaciones y se ajustará a las siguientes condiciones:

c.1.- Determinaciones.

- 1.- Delimitación y superficiado de los espacios, ocupados o no por la edificación, privativos, y de los comunes.
- 2.- Usos, edificabilidad y ocupación de cada uno de estos espacios.
- 3.- Determinación de la posición y alzado de cada una de las edificaciones previstas.
- 4.- Trazado de los espacios de circulación interior, peatonal y rodada, accesos y aparcamientos.
- 5.- Esquema de los servicios e infraestructuras comunes de urbanización que se prevean.

c.2.- Condiciones.

- 1.- La superficie total destinada a usos privativos no excederá del 70 % de la superficie de la parcela.
- 2.- Los espacios de uso privativo tendrán, un frente de al menos 5 m. a la red de circulación interior, excepto si se trata de edificaciones que alberguen un local destinado a usos no residenciales admitidos en cuyo caso podrán resolver su acceso

desde la red viaria exterior, una superficie no inferior a 90 m², y no excederán en su número de la parte entera del resultado de dividir por 175 la superficie, en m²., de la parcela.

Art. 19.- Uso de la edificación.

El uso característico es el residencial, admitiéndose el rotacional y el terciario en edificio exclusivo con acceso desde la red viaria pública. El número de locales independientes no excederá de la parte entera del resultado de dividir por 175 la superficie, en m², de la parcela.

Secc. 7. ORDENANZA “MANZANA CON PATIO DE MANZANA”.

1.- Corresponde a terrenos edificables sitios junto al nuevo parque urbano previsto en el “Huerto Torrent”.

2.- Se trata de terrenos vacantes, en su mayor parte, por lo que el objetivo de la ordenanza, en conjunción con las restantes determinaciones del Plan, es la creación de una pequeña barriada residencial de nueva planta, caracterizada por tratarse de manzanas de gran tamaño en las que la edificación se localiza perimetralmente, alineadas con las calles, con gran fondo, 25 m., que permite la disposición de dos viviendas, una recayente a la calle y otra al interior, que es un gran patio de manzana libre de edificación. La altura de la edificación es media (5 plantas) y uniforme.

3.- El uso característico es, por tanto, el residencial.

Art. 20.- Condiciones de parcelación.

1.- Las parcelas para ser edificables, requiere cumplir los siguientes requisitos:

- a) Superficie mínima total 550 m².
- b) Longitud mínima de frontal: 15 m.
- c) Porcentaje máximo ocupable por la edificación, según las alineaciones exteriores e interiores determinadas por el Plan 66 %.

2.- Las operaciones de segregación o de reparcelación no dejarán parcela colindante no edificable, salvo que ésta a su vez linde con otra con la que pudiera agruparse y formar parcela que cumpla los requisitos exigidos para la edificación.

Art. 21.- Condiciones de la edificación.

1.- Condiciones de volumen.

1.1.- Posición de la edificación.

- a) La edificación no subterránea dispondrá su fachada exterior e interior superpuesta a la alineación exterior e interior, respectivamente, determinadas por el Plan, excepto la planta de ático autorizada que deberá guardar un retranqueo de la exterior de al menos 3 m. La distancia entre ambas alineaciones o fondo de edificación es de 25 m.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

- b) Se autorizan los patios abiertos a fachada cumpliendo las condiciones impuestas por las NN. UU.
- c) La edificación subterránea podrá ocupar la totalidad de la parcela.

1.2.- Cobertura.

- a) la ocupación de la parte de la parcela entre las alineaciones exterior e interior es libre
- b) En el resto de la parcela sólo se autorizan las construcciones e instalaciones permitidas en los espacios libres de parcela (art. 92 de las NN. UU.) con las limitaciones especificadas en el punto 2 siguiente.

1.3.- Alzado.

- a) La altura máxima de la edificación es de 16,80 m. y cinco plantas incluida la planta baja, excepto en el frente recayente al nuevo vial previsto, que partiendo del Parque Urbano “Huerto Torrent” discurre en dirección SE-NW, en que se autoriza una planta más de ático.
- b) Podrá edificarse menor número de plantas, si el uso lo requiriese, respetando la altura en metros dimanante de las anteriores regulaciones.
- c) Se admite la construcción de entreplanta cumpliendo las condiciones generales que para ella se especifican en la NN. UU.

1.4.- Ordenación de la edificación por Estudio Detalle.

Se podrá ordenar la edificación mediante Estudio Detalle atendiendo a los siguientes requisitos:

- a) El ámbito del Estudio de Detalle será de una manzana completa delimitada en su totalidad por viales o por límite de suelo urbano.
- b) No supondrá, en cada manzana, aumento de la edificabilidad.
- c) La edificación no subterránea se dispondrá en todo caso alineada a calle con un fondo máximo de 25 metros, su altura no excederá de planta baja y siete plantas y la luz libre en cada fachada no será inferior a 15 metros.

2.- Condiciones estéticas. Es libre la composición de a 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 de la edificación no subterránea es igual a la máxima, excepto el ático. Podrá edificarse menor número de plantas respetando la altura mínima en metros exigida. Podrá hacerse excepción completa a la anterior exigencia cuando se trata de la edificación de un frente completo de una manzana, y la altura fuere uniforme en todo dicho frente, en cuyo caso no se marca altura mínima.
- b) Se prohíbe la utilización en cubierta de materiales reflectantes.
- c) Se autorizan los elementos salientes en las condiciones generales establecidas en las NN. UU., tanto en la alineación exterior como en la interior.
- d) El espacio libre de parcela no podrá destinarse a aparcamiento en superficie.
- e) Podrá disponerse cercado de parcela en la parte de ésta situada en el espacio interior de manzana, que habrá de cumplir las condiciones exigidas para el cercado de parcelas en las NN. UU.

Art. 22.- Usos de la edificación.

El uso característico es el residencial, admitiéndose como usos compatibles los terciarios, dotacionales e industrial, excepto en la modalidad de producción industrial, en planta baja, o edificio exclusivo.

Sec. 8.- ORDENANZA “VIVIENDA EN LINEA”

1.- Corresponde a áreas de normalmente reciente ocupación y ordenación espontánea, esto es, sin planificación previa, con trazados viarios irregulares y estrechos, parcelación pequeña, también con cierta irregularidad, y construcciones de baja calidad, en muchos casos, poca altura, 1 ó 2 plantas, alineadas al viario que le sirve de acceso y de uso exclusivo el residencial –con pocas excepciones- en la modalidad de vivienda unifamiliar.

2.- El objetivo de la ordenanza, en conjunción con las restantes determinaciones es el de posibilitar el desarrollo de estas unidades urbanas que han sido ignoradas por los anteriores planeamientos, manteniendo su carácter actual.

3.- Se localizan diseminadamente por el término municipal, formando pequeños conjuntos, siendo más abundantes en las proximidades del núcleo urbano.

Art. 23.- Condiciones de parcelación.

1.- Las parcelas existentes son edificables si tienen dimensiones suficientes para albergar una vivienda, cumpliendo las restantes condiciones particulares y las propias del uso.

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

- a) Superficie: 120 m²
- b) Longitud del frontal: 8 metros, y si forma esquina 15 m., si tuviere más de un frontal cada uno se ajustará a las medidas indicadas, al menos. Se exceptúa del cumplimiento de estas longitudes aquellos casos en que por la configuración inicial del ámbito sujeto a la operación fueren de imposible cumplimiento.
- c) Posición: Los nuevos linderos laterales no se situarán en las esquinas achaflanadas o no, ni formará con el frontal un ángulo menor de 60° sexagesimales.

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

Art. 24.- Condiciones de la edificación.

1.- Condiciones de volumen.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

1.1.- Posición de la edificación.

- a) La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior y alcanzará los linderos laterales, permitiéndose patios abiertos a fachada que habrán de cumplir las condiciones generales establecidas para ellos en las NN. UU.
- b) La edificación se retranqueará al menos 3 m. de los linderos de la parcela que a su vez sean límite con zonas o enclaves en los que el tipo de edificación autorizado sea de edificación aislada.

1.2.- Ocupación y edificabilidad.

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

1.3.- Alzado.

La altura máxima de la edificación es de dos plantas, incluido la baja, y de 5,60 m., medida desde el plano de referencia de la planta baja.

Art. 25.- Usos de la edificación.

El uso característico es el residencial, admitiéndose como usos compatibles el terciario, industrial, excepto producción industrial y dotacional, todos ellos en planta baja o edificio exclusivo.

Sec. 9. ORDENANZA “UNIFAMILIAR PLANFICADA”.

1.- Corresponde a áreas ordenadas con planificación previa, consolidadas en la actualidad, en su mayor parte, por edificaciones aisladas o chalets de vivienda unifamiliar. Son las denominadas urbanizaciones: “Haygón”, “Bonanova”, “Sol y Luz”, “Los Girasoles” y “Villa Montes” o “Serreta de los Ramos”.

2.- El uso característico es el residencial en su modalidad de vivienda unifamiliar en edificio y parcela vinculada a dicho uso con carácter exclusivo por lo general.

3.- El objetivo de la ordenanza es preservar dicho carácter.

4.- Se distinguen grados en función del tamaño de parcela y la posibilidad o no de construir edificación pareada en la parcela. También se distinguen dos niveles de compatibilidad con otros usos en función de la posibilidad o no de destinar la edificación a usos comerciales.

Art. 26.- Condiciones de parcelación.

1.- ²²En grado 1:

1.1.- En la Urbanización Haygón: Las parcelas resultantes de la nueva parcelación, habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- a) Superficie: 300 m²
- b) Longitud del frontal: 12 m
- c) Círculo mínimo inscrito 12 m diámetro.

1.2.- En los restantes enclaves correspondientes a este grado rigen las mismas condiciones de parcelación que en el grado 2 siguiente.

2.- En grado 2:

- a) Las parcelas existentes, son edificables si permiten albergar una vivienda cumpliendo las condiciones particulares de zona siguientes y las generales de dicho uso.
- b) Las nuevas parcelas resultantes de operaciones de segregación o de reparcelación habrán de cumplir los siguientes parámetros mínimos:

b.1.- Superficie: 800 m².

²² Incorpora la 32ª MP del PGMO aprobada por Pleno de 26.10.2016

b.2.- Longitud del frontal: 20 metros. Si tuviere más de uno, los restantes son de longitud libre.

3.- Las parcelas destinadas a usos infraestructurales son edificables en todos los casos.

Art. 27.²³- Condiciones de la edificación.

1.- Condiciones de volumen.

1.1.- Posición de la edificación.

a) Edificación principal:

La fachada de la edificación distará al menos 5 m. del frontal de la parcela y 3 m. de los restantes linderos admitiéndose adosarse a éstos, cumpliéndose en todo caso la distancia exigida al frontal, cuando el lindante ya lo hiciere o cuando se trate de actuación conjunta en dos o más parcelas colindantes o cuando se suscribiese y registrase compromiso notarial al efecto.

b) Edificaciones complementarias:

Las edificaciones complementarias, sobre rasante, no podrán superar 1/3 de la edificabilidad total de la parcela.

Se admite que una construcción de hasta 20 m² de ocupación y 2'50 metros de altura por vivienda pueda adosarse a lindero pero no a frontal.

En el espacio de retranqueo frontal, sobre rasante, sólo se admite la cubrición ligera de vehículos hasta 28 m² de ocupación.

El resto de edificaciones complementarias, así como la cubrición de piscinas deberán observar las mismas condiciones de posición que la edificación principal.

La edificación subterránea podrá ocupar la totalidad de la parcela.

c) Si en una parcela se construyese más de una edificación independiente la distancia entre ellas no será menor de 3 metros.

d) Las reglas anteriores se aplicarán para cada uno de los elementos privativos resultantes de los complejos inmobiliarios.

1.2.- Cobertura.

²³ Incorpora la 40ª MP del PGMO

- a) La ocupación máxima es de un tercio de la superficie de la parcela.
- b) No computan a efectos de ocupación: las coberturas ligeras para aparcamientos de vehículos hasta 28 m², una construcción complementaria hasta 20 m² y la superficie de lámina de agua de piscinas cubiertas con cobertura ligera siempre que sea telescópicas, desmontables o análogas.

1.3.- Edificabilidad.

La edificabilidad no excederá del producto de la superficie de la parcela expresada en m² por el coeficiente 1/3 en UP1 y 0,2 en UP2. En este último grado se tolera además un garaje aparcamiento de hasta dos plazas, sin que compute.

1.4.- Alzado.

La altura máxima de la edificación es de dos plantas y 7 metros, admitiéndose un torreón suplementario cuya ocupación en planta no excede del 10% de la ocupación efectiva de la edificación en las plantas inferiores no subterráneas.

2.- Condiciones estéticas.

- a) Se admiten elementos salientes sobre las fachadas cumpliendo las condiciones generales para ellos especificados en el art. 96 de las NN. UU.
- b) Cuando la edificación se adose a un lindero, en aplicación de las excepciones de posición anteriores, la composición, materiales y disposición de fachadas y cubiertas armonizarán entre sí a fin de formar un conjunto unitario.
- c) Se prohíben las cubiertas de materiales reflectantes.
- d) Las parcelas se cercarán con arreglo a las condiciones generales que para estos elementos se especifican en el art. 98 de las NN. UU. Podrán disponerse cercas interiores a las parcelas a fin de delimitar espacios para finalidades específicas, las cuales si se ajustan a las condiciones de las cercas de parcelas son de libre disposición y si se realizasen de materiales opacos su altura máxima será de 2,50 m. sobre el terreno y se sujetarán a las reglas de posición de la edificación antes especificadas.

3.- Condiciones dotacionales. En toda parcela, cualquiera que fuera su grado, se dispondrá de un espacio libre de edificación, aérea o subterránea, de al menos 25 m² de superficie y 3 m. de ancho, no ocupado por reserva de aparcamiento al aire libre, tendedero o cualquier otro destino que suponga merma de su utilización como tal espacio libre.

Art. 28.- Uso de la edificación.

1.- El uso característico es el residencial en su modalidad de vivienda unifamiliar en edificación y parcela exclusiva, admitiéndose:

- a) ²⁴En grado 1: Se admite más de una vivienda por parcela hasta un máximo de la parte entera de S/400, siendo S la superficie neta de la parcela, expresada en m², manteniendo accesos y espacios comunes. La tipología será la de vivienda unifamiliar aislada o pareada (art. 91 NNUU)
- b) ²⁵En niveles a y b: Se admite el uso terciario en edificación y parcela exclusiva.
- c) ²⁶En todos los casos se admite el uso dotacional, el infraestructural y el alojamiento temporal en parcela exclusiva.

²⁴ Incorpora la 32ª MP del PGMO aprobada por Pleno de 26.10.2016

²⁵ Incorpora la 35ª MP del PGMO aprobada por pleno de 25.09.2019

²⁶ Incorpora la 31ª MP del PGMO aprobada por Pleno de 26.11.2014

Sec. 10.- ORDENANZA “UNIFAMILIAR ESPONTANEA”.

1.- Corresponde a áreas de desarrollo urbanístico espontáneo, esto es, no planificado, caracterizadas por viarios estrechos y muchas veces irregulares, unas veces de nuevo trazado otras siguiendo el discurrir de caminos rurales preexistentes, parcelación irregular y uso el de vivienda unifamiliar en parcela y edificación exclusiva, con tipo de edificación aislada.

2.- Dado que las áreas así calificadas están prácticamente colmatadas, el objetivo de la ordenanza, en conjunción con las restantes determinaciones del Plan, es preservar su carácter así como para dar carta de naturaleza una situación urbana de hecho producida al amparo de las autorizaciones excepcionales de edificación en el medio rural previstas en el anterior planeamiento general. Complementariamente la ordenanza propicia la edificación de ámbitos vacantes incluidos en unidades de actuación.

3.- Comprende un conjunto de asentamientos dispersos en el término municipal, con dos lugares de mayor concentración, uno al NW del núcleo, junto a Ctra. de Castalla; otro, al NE del núcleo urbano, entre éste y la urbanización Los Girasoles.

Art. 29.- Condiciones de parcelación.

1.- Las parcelas existentes, así como las resultantes de la agrupación simple de ellas o de operaciones de normalización de fincas, son edificables si permiten albergar una vivienda cumpliendo las condiciones particulares de zona siguientes y las generales de dicho uso.

2.- Las nuevas parcelas resultantes de operaciones de segregación o de reparcelación habrán de cumplir los siguientes parámetros mínimos:

a) Superficie: 1.200 m², en Grado 1 y 800 m² en Grado 2.

b) Longitud del frontal: 20 m. si tuviere más de uno, los restantes son de longitud libre.

3.- Las parcelas destinadas a usos infraestructurales son edificables en todos los casos.

Art. 30²⁷.- Condiciones de la edificación.

1.- Rigen las mismas condiciones que las establecidas en la ordenanza UP anterior, con las siguientes excepciones:

²⁷ Incorpora la 40ª MP del PGMO

- a) En todo caso la edificación distará al menos 9 m. de eje de cualquier vía vecina, aunque no esté incluida en el suelo urbano, o mayor distancia si el régimen sectorial de protección de la vía lo exige.
- b) La edificabilidad es la determinada para UP2.
- c) La ocupación máxima es del 20 % de la superficie de la parcela. Si el uso es diferente del de vivienda, se admite duplicar esta ecuación sin rebasar la edificabilidad.

Art. 31.- Usos de la edificación²⁸.

El uso característico es el residencial en su modalidad de vivienda unifamiliar en edificación y parcela exclusiva, admitiéndose el uso terciario, el industrial, excepto producción industrial, y el dotacional en parcela y edificación exclusiva.

Se admite más de una vivienda por parcela hasta un máximo de la parte entera de $S/1.200$, siendo S la superficie neta de la parcela, expresada en m^2 manteniendo accesos y espacios comunes. La tipología será la de vivienda unifamiliar aislada.

²⁸ Incorpora la 32ª MP del PGMO aprobada por Pleno de 26.10.2016

Sec. 11: Ordenanza “ORDENACIÓN ESPECIFICA”.

1.- Corresponde a enclaves edificables previstos por la nueva ordenación determinada por el Plan en la zona del Barrio de los Montoyos y proximidades grados 1 y 2. También a los de la UE/D, emplaza entre la Universidad y el núcleo urbano actualmente desarrollado de San Vicente: grados 3, 4 y 5.

2.- El objetivo de la ordenanza en sus grados 1 y 2 es, en conjunción con las restantes determinaciones del Plan, el de configurar una pieza urbana lineal entre la Av. del País Valenciá y la c/ Vulcano (antes Méndez Núñez), de calles anteriores, Mayor y Bailén, caracterizada por tratarse de edificaciones de gran fondo, dispuestas perimetralmente en las manzanas, configurando un espacio interior libre de uso público, siendo las construcciones de altura uniforme en cada enclave y de uso residencial normalmente, recayendo viviendas tanto al frente exterior como al interior o espacio libre público.

3.- El objetivo de la ordenanza en los restantes grados es el de configurar las edificaciones y usos de su ámbito de forma que se dispongan con racionalidad de diseño y constructiva y de que estas participen en la mayor medida posible de la zona verde lineal prevista por la ordenación vecina: Sector I/2 Azorín.

Art. 32.- Condiciones de parcelación.

1.- Las parcelas existentes no son edificables en ningún caso, exigiéndose su reparcelación. Se exceptúa la construcción de usos dotacionales públicos en los emplazamientos previstos.

2.- En grados 1 y 2 las parcelas resultantes de las operaciones de reparcelación habrán de cumplir los siguientes parámetros mínimos y condiciones:

a) Superficie: 400 m².

b) Forma: recaerá tanto a la alineación exterior de calle como al espacio libre previsto en cada manzana, y los linderos serán perpendiculares a las alineaciones, sin que se admitan parcelas que recaigan exclusivamente al espacio interior libre e manzana.

3.- En grado 3, 4 y 5 no se permite la división en parcelas de los enclaves destinados a la edificación previstos en la ordenación.

Art. 33.- Condiciones de la edificación.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

1.- Condiciones de volumen.

1.1.- Posición de la edificación.

- a) Grados 1 y 2: Las fachadas de la edificación se situarán sobre las alineaciones que delimitan cada enclave edificable, sin que se permitan patios abiertos a fachadas.
- b) Grados 3 y siguientes: Se define para cada enclave el Área de Movimiento de la Edificación, como aquella sobre la que puede emplazarse la edificación no subterránea. Estas áreas son en cada enclave un rectángulo dispuesto interior y libremente en este, con la particularidad de que sus lados mayores han de superponerse a los análogos de cada enclave, y su superficie no ha de ser mayor de:
 - Grado 3: Igual al enclave.
 - Grado 4: 2/3 de la superficie del enclave.
 - Grado 5: 1/2 íd.

1.2.- Ocupación.

- a) Grados 1 y 2: libre.
- b) Restantes grados: Se diferencia:
 - Planta baja: La edificación no puede ocupar una banda de al menos 1,10 m adosada interiormente al perímetro del Área de Movimiento, excepto si sólo se admitiese el uso residencial en este nivel, en cuyo caso tampoco se puede ocupar la banda central definida en la regulación siguiente para las plantas de piso.
 - Plantas de Piso: Excepto los elementos comunes de circulación vertical: escaleras, ascensor, la edificación no ocupará una banda de 5 m de ancho medio, dispuesta a lo largo del área de Movimiento, en posición aproximadamente central, de forma que divida a esta en dos subáreas no contiguas, cada una de las cuales recaerá a uno y solo uno de los lados largos del rectángulo que determina el Área de Movimiento.

1.3.- Edificabilidad

La resultante de la aplicación del resto de las condiciones.

1.4.- Alzado.

La altura máxima de la edificación es de:

- Grado 2: Tres (3) plantas, y 8,40 metros.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

- Restantes grados: cinco (5) plantas y 14 metros, desde el plano de referencia de la planta baja, permitiéndose en todos los casos:
 - a) Edificar menor altura en número de plantas si se respeta la de la edificación en metros.
 - b) Edificar menor número de plantas si se edifica la totalidad de un enclave con proyecto unitario o si se ordena la edificación en dicho enclave por Estudio Detalle.

2.- Condiciones dotacionales.

2.1.- Los zaguanes y locales de planta baja dispondrán de acceso directo desde la red viaria y otro complementario y opuesto desde la zona verde interior a la manzana o, en su caso, calle peatonal.

2.2.- Aparcamientos:

- a) La dotación de aparcamientos de las edificaciones no será inferior a la exigida por el art. 10.1 Anexo al Reglamento del Planeamiento (D201/98 del GV), para los niveles a y c, y del art. 13 cuando nivel b.
- b) Los vados para acceso de vehículos a los garajes-aparcamiento interiores a las parcelas se situarán recayendo exclusivamente a la red viaria exterior no peatonal.

Art. 34.- Usos de la edificación²⁹

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.

²⁹ Incorporación 38ª MP del PGMO

Sec. 12.- ORDENANZA “INDUSTRIA NORMAL”.

1.- Corresponde a los enclaves edificables de la mayor parte de las zonas industriales existentes en el término municipal San Vicente del Raspeig, a las que se han añadido pequeños ensanches para este mismo uso sobre suelo vacante. Concretamente el ámbito de aplicación de esta ordenanza son los terrenos que constituyen las zonas industriales sitas en Ctra. de Agost, Ctra. de Alicante, Ctra. de Alcoraya y Roalet.

2.- Se trata de zonas que han sufrido un proceso de desarrollo, en su mayor parte, espontáneo, por lo que el trazado viario es relativamente tortuoso y estrecho, y la parcelación irregular configurándose las parcelas actuales por operaciones no planificadas de segregación y agrupación de las parcelas rústicas preexistentes. Este estado de cosas es de casi imposible corrección en las áreas más desarrolladas, y se ha comenzado ya a corregir en las zonas de más reciente desarrollo, corrección que ahora se afianza con mayor rigor al incluir la práctica totalidad del nuevo desarrollo previsto para esta zona en unidades de actuación, cuyo desarrollo ordenado impide la simple acumulación de usos, actividades y edificaciones sin orden alguno característico de la evolución anterior.

3.- El uso prácticamente exclusivo es el industrial, en todas sus modalidades, y la tipología de edificación aislada, con tamaños de parcela medios. Ahora bien, la preexistencia de parcelas pequeñas e irregulares, edificaciones adosadas y otras circunstancias normales en los desarrollos espontáneos hace necesario flexibilizar la normativa especialmente en lo referente a las condiciones de parcelación y de volumen de las edificaciones.

4.- También se incluyen las grandes instalaciones industriales (Valenciana de Cementos, Fibrotubo, etc...), caracterizadas por su gran superficie de parcela, complejidad de las instalaciones y existencia de usos complementarios con relativa intensidad.

5.- La variación de las condiciones de volumen se ha recogido por la asignación de grados, correspondiendo las dos primeras a las zonas de industria “normal” y el tercero a las grandes instalaciones. A fin de preservar los usos complementarios se han asignado niveles.

Art. 35 Condiciones de parcelación.

1.- Las parcelas existentes son edificables, si permiten la construcción de una edificación de 500 m² de superficie útil, no subterránea, cumpliendo las restantes condiciones de zona y uso industrial.

2.- Las nuevas parcelas resultantes de operaciones de segregación o de reparcelación de grado 1 y 2 habrán de cumplir los siguientes parámetros mínimos:

a) Superficie: 2000 m².

b) Longitud del frontal: 20 metros. Si tuvieran más de un frontal, cualquiera será de al menos dicha longitud.

3.- En grado 3, no se permiten divisiones y segregaciones de las parcelas existentes más que las derivadas de una calificación urbanística, obligatorias o no.

4.- Las parcelas destinadas a usos infraestructurales son edificables en todos los casos.

Art. 36.- Condiciones de la edificación.

1.- Condiciones de volumen.

1.1.- Posición de la edificación³⁰.

La edificación, incluso la subterránea, guardará un retranqueo frontal de la parcela de 10 metros en grado 1 y 3, y 7 metros en grado 2. No se regula el retranqueo lateral ni posterior.

Las obras de ampliación en altura, bien por realizar altura suplementaria sobre la existente, bien por realizar ampliación interior de su superficie útil al dividir en dos o más plantas la altura libre de la edificación existente o por la edificación subterránea, podrán realizarse sin cumplir las reglas anteriores de posición de la edificación si la edificación sobre o dentro o bajo de la que se realizare no las cumple, excepción que sólo es extensiva a la parte en que tal circunstancia se produzca de hecho.

1.2.- Ocupación.

La ocupación por la edificación, no excederá del 70% de la superficie de ésta. En todo caso se habrá de cumplir la condición dotacional exigida en el punto dos siguiente.

1.3.- Edificabilidad.

La superficie útil de la edificación no superará el resultado del producto de la superficie neta de la parcela expresada en m² por el coeficiente 1,00.

1.4.- Alzado.

³⁰ Incorpora la 32ª MP del PGMO aprobada por Pleno de 26.10.2016

La altura de la edificación no excederá de 12 metros medidos desde la cota de pavimento de la planta baja hasta el intradós del techo de cubierta en cornisa o hasta el arranque de cuchillos, cerchas y vigas de sustentación de cubierta, con un máximo de **tres** plantas y una más subterránea, exceptuándose de esta limitación aquellas instalaciones técnicas (silos y análogas) que lo precisaren para el ejercicio de la actividad.

2.- Condiciones estéticas³¹. La composición y materiales de fachada y cubierta es libre, cumpliéndose las condiciones generales especificadas en la NN. UU. y las siguientes:

- a) Los lienzos medianeros, aunque fueran provisionales, serán análogos y congruentes con los de las fachadas.
- b) Podrán disponerse elementos salientes según las reglas generales que para ellos se especifican en el art. 96 de las NN. UU.
- c) El espacio libre de parcela resultante del retranqueo obligatorio al lindero frontal podrá destinarse a accesos, aparcamiento, muelle de carga y descarga, jardines y análogos pero no almacenaje, excepto depósitos de combustible de la instalación. También podrá ubicarse en él las instalaciones de abonado para transformación de energía eléctrica, y una pequeña edificación de portería.
- d) Las parcelas se cercarán con arreglo a las condiciones de vallado especificadas en el art. 98 de las NN. UU., pudiendo disponerse cerca interiores con esas mismas condiciones, y si se precisare mayor altura podrán hacerse con la necesaria pero en este caso se ajustarán a las reglas de posición de las edificaciones.

³¹ Interpretado por acuerdo JGL 31.01.2014: Es libre la composición y materiales de las fachadas y cubiertas de la edificación, con las siguientes precisiones:

- a) Sobre el espacio de retranqueo podrán disponerse salientes de la edificación, sujetos a las condiciones generales que para estos elementos se especifican en el art. 96 de las NN.UU.
- b) El espacio libre de parcela podrá destinarse a los usos previstos con carácter general en el 92 NN.UU y también podrán disponerse muelle de carga y análogos, incluso instalaciones de abonado de transformación eléctrica y depósitos de combustible de la instalación, pero no a almacenaje.
- c) Las parcelas se podrán cercar con arreglo a las condiciones de vallado especificadas en las NN.UU, pudiendo disponerse cercas interiores con arreglo a las mismas condiciones, e incluso de mayor altura si la actividad lo requiriese, pero en este caso habrán de sujetarse a las reglas de posición de la edificación.
- d) Los lienzos medianeros, aunque fueran provisionales, serán análogos y congruentes con los de las fachadas.

3.- Condiciones dotacionales³².

Se deberán cumplir las condiciones de entorno y accesibilidad en los edificios vinculadas a las labores de extinción de incendios reguladas por la normativa de seguridad contra incendios en establecimientos industriales vigente.

Art. 37.- Usos de la edificación

1.- El uso característico en nivel a, es el industrial, admitiéndose los siguientes usos compatibles:

- a) Residencial: En parcelas superiores a 5.000 m²., se admite una vivienda por instalación y parcela, vinculada a la instalación industrial existente. Si la superficie de la instalación es superior a 10.000 m² se admite residencia comunitaria para el personal de servicio.
- b) Terciario: El alojamiento temporal se admite en parcela y edificación exclusiva. El terciario en planta baja y en edificio exclusivo.
- c) Dotacional e infraestructural: Se admite en parcela y edificación exclusiva.

2.- En nivel b, son usos característicos el residencial y el dotacional, admitiéndose como complementarios los infraestructurales y el terciario, prohibiéndose las restantes.

³² Incorpora la MP 32ª del PGMO aprobada por Pleno de 26.10.2016

Sec. 13.- ORDENANZA “INDUSTRIA EN LINEA”.

1.- Corresponde a terrenos para los que el Plan propone un uso industrial con edificaciones alineadas en pequeña parcela formando un frente continuo de edificación.

2.- El objetivo de la ordenanza es posibilitar la oferta de este tipo de producto inmobiliario ya que las actuales condiciones de mercado lo demandan, posibilitando el desarrollo de las piezas existentes de estas características.

Art. 38.- Condiciones de parcelación.

1.- Las parcelas existentes son edificables.

2.- Las nuevas parcelas resultantes de operaciones de segregación o de reparcelación, para ser edificables precisan cumplir los siguientes parámetros mínimos, excepto las destinadas a usos infraestructurales.

c) Superficie: 200 m².

d) Longitud del frontal: 10 metros.

Art. 39.- Condiciones de la edificación

1.- Condiciones de volumen.

1.1.- Posición de la edificación.

La fachada de la edificación se dispondrá obligatoriamente sobre la alineación exterior o frontal de parcela y alcanzará los linderos laterales, permitiéndose la formación de patios abiertos a fachada cumpliendo las condiciones generales que para ellos se especifican en las NN. UU.

1.2.- Ocupación.

Es libre la ocupación por la edificación de a superficie de la parcela.

1.3.- Edificabilidad.

No se limita directamente la edificabilidad sino como resultado de las restantes condiciones.

1.4.- Alzado.

La altura de la edificación no excederá de 4,50 metros en Grado 1 y de 8 metros en Grado 2 medidas desde el plano de referencia de la planta baja hasta el intradós del techo de cubierta en cornisa o hasta el arranque de cuchillos, cerchas o vigas de sustentación de cubierta.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

2.- Condiciones estéticas. La composición y materiales de fachada y cubierta son libres y sobre la alineación exterior se permiten los elementos salientes cumpliendo las condiciones generales que para ellos se especifican en las NN. UU.

Art. 40.- Usos de la edificación.

El uso característico es el industrial, admitiéndose como compatibles: el terciario comercial en planta baja y en edificación y parcela exclusiva.

Sec. 14.-

ORDENANZA “CENTRO COMERCIALES”.

1.- Corresponde a enclaves concretos, ocupados actualmente unos y vacantes otros, a lo que el Plan asigna con carácter de uso exclusivo el terciario comercial.

2.- Su localización se deriva, bien del hecho de tratarse de parcelas en las que este uso ha sido instalado, bien de estar previsto en el anterior Plan General y este lo respeta por ser congruente con su modelo de utilización del territorio, bien de tratarse de parcelas vecinas a las anteriores. **Excepcionalmente se ha previsto esta normativa en nuevas parcelas derivadas de nuevas ordenaciones.**

3.- El objetivo de la ordenanza es posibilitar la localización de centros comerciales, de forma planificada, evitando así, en gran parte, su localización espontánea que resulta fuente de conflictos.

Art. 41.- Condiciones de parcelación.

Las parcelas existentes son edificables, no admitiéndose mas divisiones que las obligadas, y las derivadas de las diferentes clasificaciones y calificaciones de suelo, incluida la división, en grados y/o niveles, del suelo determinada por el planeamiento.

Art. 42.- Condiciones de la edificación.

1.- Condiciones de volumen.

1.1.- Posición de la edificación.

Es libre la posición de la edificación en la parcela cumpliéndose en todos los usos el guardar un retranqueo mínimo de:

- Al frontal de la parcela: 10 m.
- A los restantes linderos: 10 m., pudiendo rebajarse a 3 m. para aquellos enclaves determinados, por el planeamiento cuya superficie total, esté o no dividido en varias parcelas, sea inferior a 2.000 m².

1.2.- Ocupación.

La ocupación máxima de la superficie de la parcela es del 30% en grado 1 y del 60 % en grado 2.

1.3.- Edificabilidad.

La edificabilidad no superará el producto de la superficie el producto de la superficie, expresada en m², de la parcela por el coeficiente 0,2595 en grado 1 y 0,50 en grado 2.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

1.4.- Alzado.

La altura máxima de la edificación es de dos (2) plantas y siete (7) metros, medidos desde el pavimento de la planta baja hasta el intradós del techo de cubierta en cornisa o hasta el apoyo de cuchillos, cerchas y vigas de sustentación, exceptuándose de esta última limitación aquellas instalaciones, o locales que alberguen una instalación o actividad que pueda requerir mayor altura para su funcionamiento.

2.- Condiciones estéticas³³. Es libre la composición y materiales de las fachadas y cubiertas de la edificación, cumpliéndose las reglas generales y las siguientes:

- a) Sobre los espacios de retranqueo podrán disponerse salientes de la edificación, sujetos a las condiciones generales que para estos elementos se especifican en el art. 96 de las NN. UU.
- b) El espacio libre de parcela se acondicionará en su totalidad para accesos, aparcamiento y jardines, prohibiéndose en ellos el almacenamiento, excepto los de combustible de la instalación y transformadores.
- c) Las plazas de aparcamiento serán arboladas prohibiéndose la cubrición ligera.
- d) Las parcelas se podrán cercar con arreglo a las condiciones de vallado especificados en las NN. UU. (art. 98), pudiendo disponerse cercas interiores con arreglo a esas mismas condiciones, e incluso de mayor altura si la actividad lo requiriese, pero en éste último caso habrán de sujetarse a las reglas de posición de la edificación.

Art. 43.- Usos de la edificación.

³³ Interpretado por acuerdo JGL 31.01.2014: Es libre la composición y materiales de las fachadas y cubiertas de la edificación, con las siguientes precisiones:

- a) Sobre el espacio de retranqueo podrán disponerse salientes de la edificación, sujetos a las condiciones generales que para estos elementos se especifican en el art. 96 de las NN.UU.
- b) El espacio libre de parcela podrá destinarse a los usos previstos con carácter general en el 92 NN.UU y también podrán disponerse muelle de carga y análogos, incluso instalaciones de abonado de transformación eléctrica y depósitos de combustible de la instalación, pero no a almacenaje.
- c) Las parcelas se podrán cercar con arreglo a las condiciones de vallado especificadas en las NN.UU, pudiendo disponerse cercas interiores con arreglo a las mismas condiciones, e incluso de mayor altura si la actividad lo requiriese, pero en este caso habrán de sujetarse a las reglas de posición de la edificación.
- d) Las plazas de aparcamiento serán arboladas, prohibiéndose la cubrición ligera.

El uso característico y exclusivo es el terciario comercial, admitiéndose los Grandes Establecimientos Comerciales, definidos en las Normas Urbanísticas.

En nivel b se procurará que la superficie destinada a terciario de relación (ocio, restauración, deportivo, espectáculos) sea mayoritaria respecto a la destinada a terciario comercial estricto (suministro de mercancías al público por venta detallada).

³⁴En los establecimientos comerciales del nivel c no se autoriza que la superficie acumulada de las salas de ventas alcancen una superficie superior a 1.000 m².

³⁴ Introducido por la 23ª MP PGMO

Sec. 15.-

ORDENANZA “TERCIARIO EN LINEA”.

1.- El ámbito de aplicación de la presente ordenanza está constituido por un conjunto de parcelas, edificadas actualmente, de viviendas bajas, alineadas, sito en la Ctra. de Alicante, frente a la Universidad: La parcelación es pequeña y regular.

2.- El objetivo de la ordenanza es el de propiciar la sustitución de la edificación y de los usos, ya que el emplazamiento de tales viviendas resulta inadecuado y la proximidad del Campus universitario y de su acceso, hace prever que los usos terciarios podrán desarrollarse en ellos.

3.- La disposición y tamaño de las parcelas condiciona la tipología edificatoria, que se prevé cerrada.

Art. 44.- Condiciones de parcelación³⁵

1.- En grado 1:

Las parcelas existentes son todas edificables no admitiéndose su división.

2.- En grado 2:

Las parcelas resultantes de la nueva parcelación, habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- a) Superficie: 1000 m²
- b) Longitud del frontal: 20 m. Si tuviere más de uno, los restantes son de longitud libre.
- c) Posición: los nuevos linderos laterales no se situarán en las esquinas, achaflanadas o no.”

Art. 45³⁶.- Condiciones de la edificación.

1.- Condiciones de volumen.

1.1.- Posición de la edificación

La edificación dispondrá su fachada sobre el lindero frontal o alineación y alcanzará los linderos laterales.

1.2.- Ocupación.

Es libre la ocupación por la edificación de la superficie de la parcela, sin perjuicio del cumplimiento del requisito anterior.

³⁵ Incorpora la 32ª MP del PGMO

³⁶ Incorpora la 40ª MP del PGMO

1.3.- Edificabilidad.

En grado 1: la resultante de las restantes condiciones.

En grado 2: 1 m² ut./m² s.

1.4.- Alzado

La altura uniforme, con carácter de mínimo y de máximo de la edificación es de 5 metros de altura medidos desde el plano de referencia de la planta baja y de dos plantas.

2.- Condiciones estéticas. Sobresaliendo de la alineación exterior y sobre el espacio libre de parcela del fondo se permiten los elementos salientes con las condiciones especificadas para ello en las NN. UU. (art. 96).

Art. 46.- Usos de la edificación.³⁷

El uso característico de la edificación es el terciario, excepto grandes establecimientos, admitiéndose como compatibles:

- a) El residencial ligado a una instalación comercial, en el caso de vivienda, y en su modalidad de residencia comunitaria en parcela y edificio exclusivo.
- b) El dotacional en parcela y edificio exclusivo

³⁷ Incorpora la 31ª MP PGMO

CAPITULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

Sec. 1.- GENERALIDADES.

Art. 47.- Concepto y alcance.

1.- En el presente capítulo se especifican los objetivos, parámetros y determinaciones básicas particulares que debe de satisfacer la ordenación de los Planes Especiales que completen la del suelo urbano y los Programas de Actuación Urbanística y los Planes Parciales que desarrollen la del suelo clasificado de Suelo Urbanizable.

2.- También se contienen determinaciones acerca del planeamiento parcial que, básicamente, se respeta en el suelo clasificado como suelo urbanizable en ejecución, pero del que conviene modificar su ordenación para hacerlo congruente con los criterios, objetivos y soluciones generales de este Plan General.

3.- Para cada planeamiento se especifica además el agente al que corresponde la formulación del correspondiente planeamiento, sin perjuicio, cuando corresponde al Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig, de la repercusión de sus costos en los titulares de las fincas que resulten adjudicadas tras los procesos de compensación o de parcelación, en los términos previstos en la legislación vigente.

4.- Estas determinaciones tienen su fundamento en los artículos 26 y 29 del vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Art. 48.- Aplicación.

1.- Para una correcta interpretación del conjunto de condiciones particulares deben de tenerse en cuenta las siguientes reglas y precisiones:

a) Las magnitudes expresivas de las superficies de suelo total de cada ámbito son producto de medición sobre plano por lo que pueden diferir de mediciones sobre planos de mayor escala o de levantamientos topográficos específicos. Si esta variación se produjera, se cambiarán proporcionalmente las edificabilidades y aprovechamientos no entendiéndose como modificación del Plan General sino como simple reajuste si la diferencia de superficie no excede de la décima parte.

b) Asimismo, y con las condiciones anteriores, los límites de cada ámbito podrán reajustarse si justificadamente circunstancias de parcelación o edificaciones lo aconsejaren.

c) La edificabilidad máxima que se señala está expresada en superficie útil, de acuerdo con los criterios especificados en

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

las Normas Urbanísticas de este Plan General. Si se especifica número máximo de viviendas la normativa del correspondiente planeamiento contendrá las determinaciones que garanticen también este máximo. La superficie edificable correspondiente a los usos dotacionales públicos sobre terrenos de cesión al dominio público no se entiende comprendida en el máximo de edificabilidad antedicho.

- d) Los terrenos destinados a las dotaciones que se especifican son de cesión gratuita y obligatoria.
- e) En la mayoría de los casos se contienen directrices físicas de ordenación con reflejo en forma de esquema gráfico, los cuales deben de entenderse como determinaciones flexibles y por tanto modificables si justificadamente así fuese procedente y así lo aprecie el Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig.

2.- Las condiciones se han plasmado en forma de ficha pormenorizada para cada planeamiento individualizado previsto.

Sec. 2.- CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO.

Art. 49.- Clases.

1.- Se distinguen dos casos diferentes:

- a) Areas de Planeamiento Remitido (A.P.R.) sujetas a Reforma Interior, en los que el Plan General remite a Planes Especiales de Reforma Interior la determinación de su ordenación detallada.
- b) Ambito sujeto a Plan Especial Temático, que corresponde a suelo destinado en su totalidad de Sistemas Generales, y cuya ordenación detallada se confía a Planeamiento Especial.

Art. 50.- Areas de Planeamiento Remitido. Condiciones.

1.- Las primeras están constituidas por los ámbitos delimitados en los planos de Calificación Pormenorizada del Suelo Urbano e identificadas con los códigos que se indican; bajo la común denominación de Areas de Planeamiento Remitido.

APR/1.- c/ Cervantes y c/ Pintor Picasso

APR/2.- Barrio Santa Isabel

APR/3.- Roalet

APR/4.- Mariquitos

2.- En las fichas que a continuación se insertan se detallan las condiciones particulares correspondientes.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

Art. 51.- Campus Universitario.

1.- La ordenación del Campus Universitario se remite a Plan Espacial.

2.- El ámbito de dicho Plan corresponde a la totalidad de suelo calificado para tal finalidad, suelo que exceda de los actuales límites por lo que deberá ser adquirido por la Entidad Actuante que en este caso es la Generalidad Valenciana, o la Universidad, según se determina en el Programa de Actuación.

3.- La ordenación que determine dicho Planeamiento Especial no está sujeta a condición alguna por este Plan General –siempre que el uso sea estrictamente el correspondiente a la actividad docente y usos complementarios, no entendiéndose por tales los residenciales que no sean residencias comunitarias para estudiantes o personal de servicio y viviendas para estos últimos- excepto:

- a) Se preverá un acceso relevante a la c/ del Aeroplano en la confluencia de ésta con la confluencia de ésta con la Avda. Vicente Savall (límite entre PP I/2 y UAE/D)

4.- Corresponde a la Generalidad Valenciana o a la Universidad de Alicante la formulación del Planeamiento Especial y su gestión y ejecución, debiendo formularse el Plan en el primer y segundo cuatrienio.

5.- En tanto no se apruebe dicho Plan Especial, no se autorizan en este ámbito tipo alguno de actuación urbanística de nueva edificación y de nueva urbanización salvo las urgentes y provisionales contempladas en el art. 136 de la Ley del Suelo (R.D.L. 1/92 de 26.6.92) y en todo caso previa licencia municipal.

Sec. 3.- **CONDICIONES PARTICUARES DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE.**

Art. 52.- Clases.

1.- El Plan General diferencia, en primer lugar, tres situaciones básicas- Por un lado el suelo urbanizable en ejecución que es aquel que tienen aprobado y en fase de ejecución el planeamiento parcial que determina su ordenación detallada o pormenorizada. Por otro el suelo que debe ser urbanizado según las previsiones del Programa de Actuación del Plan General. Finalmente se prevé suelo que puede ser urbanizado mediante la formulación del correspondiente Programa Urbanístico.

Art. 55.- Suelo Urbanizable No Programado.

1.- El suelo clasificado por este Plan General como suelo Urbanizable No Programado está constituido por aquellas áreas que pueden ser urbanizadas de acuerdo con los Programas de Actuación Urbanísticas y Planes Parciales, que se aprueben, y que son:

PAU/1.- Area de “LA ALMAZARA”

PAU/2.- Area de “EL CASTELLET”

PAU/4.- Area de “RABOSAR”³⁹

PAU/5.- Area de “LOS MARHUENDAS”

PAU/6.- Area de “LOS PETITS”

PAU/7.- Area de “LOS URBANOS”

2.- Cada área debe ser desarrollada íntegramente por un solo Programa de Actuación Urbanística.

3.- En las fichas correspondientes se detallan las condiciones a que deben sujetarse dichos desarrollos⁴⁰.

³⁹ Área eliminada en la 4ª Modificación PGMO (Ampliación Campus Universitario)

⁴⁰ Las fichas correspondientes a áreas con Homologación formalmente aprobada: s/ ALMAZARA
s/ CASTELLET

deben entenderse sustituidas por las correspondientes incorporadas a la Homologación.

Capítulo 3: NORMATIVA URBANÍSTICA ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL⁴¹

Sec 1. DISPOSICIONES GENERALES

Art 56. Objeto y contenido

La presente ordenanza se plantea como desarrollo del Artículo 22 de las Normas de Protección del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del municipio, aprobado por la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente el 21 de julio de 2014, donde se establece la obligatoriedad de incluir en el Plan General una Normativa Urbanística Especial de Protección del Núcleo Histórico Tradicional (NHT en adelante) catalogado como BRL, con el contenido mínimo que se define en el mismo.

El objetivo fundamental de la presente Normativa Urbanística Especial de Protección del NHT es la preservación y mejora del conjunto catalogado en sus aspectos más característicos, promoviendo la conservación y recuperación de sus singularidades, así como establecer las condiciones necesarias para hacer posible la eliminación de los elementos impropios que desfiguran el paisaje y suponen una merma en los valores patrimoniales del conjunto.

Se contempla por el Catálogo como un ámbito “donde la ordenación urbanística no permita la sustitución indiscriminada de edificios y exija que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica” por ello se fija como criterio de actuación preferente la rehabilitación, sin renunciar a la nueva planta pero manteniendo unas características generales propias que salvaguarden y mejoren el ambiente tradicional propio de estos espacios urbanos.

El uso característico del NHT es el residencial y la tipología edificatoria característica es la de vivienda unifamiliar de dos plantas entre medianeras con patio trasero.

Art 57 Ámbito de aplicación

Las presentes normas serán de aplicación al ámbito delimitado como NHT por el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del municipio que forma parte de la ordenación estructural y que queda reflejado en los planos del Plan General. Se trata, tal y como indica el Catálogo, de la zona de carácter histórico/arquitectónico que configura el casco antiguo que se extiende alrededor de la calle Mayor, Plaza de España y calle Domínguez Margarit, donde se conservan las edificaciones históricas del municipio, manteniendo mínimamente la estructura primitiva del caserío de San Vicent del Raspeig.

⁴¹ Incorpora la 36ª MP PGMO

Además, al tratarse de un BRL, se delimita su entorno de afección, no reflejado en el Catálogo, según lo dispuesto en la Disposición Transitoria de la Ley 5/2007 de 9 de febrero, de modificación de la Ley 4/1998 de 11 de junio del Patrimonio Cultural Valenciano, que queda también identificado en los planos del PG. Según se indica en el Artículo 23 de las Normas de Protección del Catálogo de Bienes, en el entorno de protección sólo se admitirán edificaciones de nueva construcción cuando se acredite mediante estudio específico que no se disminuye la visual que permite la observación del bien.

En aquellos aspectos no regulados en la presente ordenanza será de aplicación para el NHT lo establecido en la ordenanza “Casco Tradicional”.

Las edificaciones destinadas a equipamientos incluidas dentro del ámbito del NHT cumplirán con las determinaciones de ordenación de la edificación que se establecen en la presente ordenanza.

Art 58. Niveles de protección de las edificaciones incluidas en el NHT

Las edificaciones incluidas en el ámbito del NHT quedarán sujetas a los siguientes niveles de protección, en base a lo dispuesto en el Artículo 7 de las Normas de Protección del Catálogo de Bienes:

- Integral
- Parcial
- Ambiental

La presente ordenanza contiene Anexo de Fichas de los inmuebles incluidos en el NHT que cuentan con algún grado de protección. En ellas se especifican las obras admisibles, los elementos de interés a proteger o recuperar, los elementos impropios, etc. También se recogen en este Anexo las fichas del Catálogo de aquellas edificaciones incluidas en el ámbito que cuentan con protección específica.

Con nivel de protección Integral se incluyen las edificaciones así protegidas desde el Catálogo que son: La Iglesia Parroquial de Sant Vicent Ferrer y la Fuente Conmemorativa donada por los hermanos Lillo Juan en 1913.

Con nivel de protección Parcial se incluyen las edificaciones así protegidas desde el Catálogo que son: La Casa Consistorial y el Casino.

Con nivel de protección Ambiental se incluyen el resto de edificaciones incluidas en el ámbito del NHT que se consideran de especial valor por contribuir a definir un entorno acorde con el paisaje urbano por sus valores tradicionales.

Por otra parte, se incluye como Área de Vigilancia Arqueológica, el yacimiento arqueológico de la Iglesia Parroquial, protegido con este nivel desde el Catálogo, cuya ficha también queda recogida en Anexo.

Art 59. Normas generales de protección

Para todos inmuebles incluidos dentro del ámbito del NHT, con fin de preservar su imagen y mantener su coherencia en el entorno urbano, se restringe la posibilidad de instalar cualquier tipo de rótulo de carácter comercial o similar, pudiendo autorizarse tan solo los que cumplan con la presente normativa y no limiten la visualización de los elementos arquitectónicos principales, debiendo quedar integrados en el conjunto de la edificación de manera que no se establezca una condición de relevancia frente al conjunto, para lo que deberán emplearse materiales y colores que armonicen con el entorno.

Quedan expresamente prohibidos, la utilización de letreros y montajes luminosos, permitiéndose tan solo la utilización de iluminación indirecta o diferida, que deberá ser previamente validada por los servicios técnicos municipales.

Secc 2. CONDICIONES PARA LA INTERVENCIÓN EN LAS EDIFICACIONES

Art 60. Tipos de obras

Las obras en las edificaciones incluidas en el ámbito del NHT se integrarán en los siguientes grupos en concordancia con lo estipulado en el Catálogo:

- a) Obras en los Edificios:
 - a. De restauración
 - b. De conservación o mantenimiento
 - c. De consolidación y/o reparación
 - d. De acondicionamiento o de reacondicionamiento
 - e. De reestructuración
 - f. Obras exteriores
- b) Obras de Demolición:
 - a. De demolición Total
 - b. De demolición Parcial
- c) Obras de Nueva Edificación:
 - a. De reconstrucción
 - b. De sustitución
 - c. De nueva planta
 - d. De ampliación

Definiciones:

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

Obras de restauración (OE.RT): Tienen por objeto la restitución de un edificio existente, o parte del mismo, a sus condiciones o estado anterior -en su caso original-, comprendiendo la consolidación, demolición, reposición, y la reparación de instalaciones y de todo tipo de elementos para asegurar su funcionalidad y estabilidad.

Obras de conservación o mantenimiento (OE.CM): Son aquellas cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de seguridad, salubridad, ornato y decoro, sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y voladizos, limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y conducciones.

Obras de consolidación y/o reparación (OE.CR): Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de estructura y distribución.

Obras de acondicionamiento (OE.AC) o de reacondicionamiento (OE.RC): Son las destinadas a dotar inicialmente o a mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad o uso de un edificio, o de una parte de sus locales para permitir una determinada utilización, mediante la ejecución, sustitución o modernización de sus instalaciones y acabados e incluso la redistribución de su espacio interior y apertura de nuevos huecos y cierre de existentes. Son de Acondicionamiento cuando su objetivo es posibilitar la implantación de un nuevo uso, y de Reacondicionamiento cuando persiste el ya implantado.

Obras de reestructuración (OE.R): Son las que afectan a los elementos básicos, incluso los estructurales, del edificio causando modificaciones en su morfología. En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:

- a) Obras de Reestructuración Parcial (OE.RP): La obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio y no llega a suponer la destrucción total del interior del mismo.
- b) Obras de Reestructuración Total (OE.RT): Cuando la obra afecta al conjunto total del edificio, llegando incluso al vaciado interior del mismo. Este tipo de obras se ha de sujetar al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento a consecuencia del mantenimiento de los planos de fachadas y cubiertas, o de la composición de aquellas.

Obras exteriores (OE.OE): Son aquellas que, no estando incluidas en algunos de los grupos anteriores, afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración del aspecto exterior de los edificios, sin alterar la

volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden, especialmente, la modificación de huecos de fachada, sustitución de materiales o elementos de cierre o instalación de otros nuevos, tales como cerramientos mediante rejas o mamparas. Comprende también la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, tales como la de marquesinas, aparatos acondicionadores de aire, salida de humos, muestras, escaparates y análogos.

Obras de demolición total (D.TO): Suponen la desaparición del inmueble en su totalidad

Obras de demolición parcial (D.PA): Suponen la desaparición sólo de una parte del inmueble.

Obras de Reconstrucción (NE.RC): Tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente o parte de él, en el mismo lugar y posición que éste, reproduciendo sus características morfológicas básicas.

Obras de Sustitución (NE.ST): Son aquellas en las que se derriba una edificación existente, o parte de ella, y en su lugar se erige una nueva construcción.

Obras de Nueva Planta (NE.NP): Son las de nueva construcción sobre parcela, o parte de ella, vacante.

Obras de Ampliación (NE.AM): Son actuaciones de nueva construcción, bajo, sobre, o adosada, a una existente, y en la misma parcela, con la particularidad de que la nueva utiliza elementos estructurales y/o funcionales de aquella.

Las obras permitidas en cada inmueble incluido en el ámbito del NHT quedan limitadas por lo establecido en las fichas del Anexo.

Art 61. Licencias de Obra

Todos los actos de intervención sobre edificios e inmuebles incluidos en el ámbito del NHT estarán sujetos a licencia cualquiera que sea el alcance de la obra, previo procedimiento, si cabe, que seguidamente se establece. Se exigirá, en todo caso, la distinción clara entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación, con el fin de no desvirtuar los elementos originales.

Para la instalación de elementos no permanentes en fachadas, como carteles, rótulos o similares, deberá presentarse un documento técnico en el que se justifique el cumplimiento de la normativa específica de esta ordenanza referente a estos elementos.

Los servicios técnicos del Ayuntamiento verificarán la adecuación de la documentación técnica presentada a los Informes Previos, si hubiere, y a las demás normas que sean de aplicación. Tras ello, se emitirá el informe preceptivo para la concesión de licencia.

Las licencias de obras en el área arqueológica incluida en el ámbito del NHT seguirán lo dispuesto en el Artículo 36 de las Normas de Protección del Catálogo de Bienes.

Procedimiento previo:

En el ámbito del NHT, previamente a la solicitud de licencia de obras de nueva planta o que afecten a la morfología del edificio, se seguirá el siguiente trámite:

- a) Presentación al Ayuntamiento de la documentación siguiente:
 - Anteproyecto de la actuación que constará de plantas, alzados y secciones, así como los detalles constructivos que procedan, señalando las partes, elementos, zonas o instalaciones en los que se vaya a intervenir, tanto del estado actual como del reformado.
 - Descripción de las preexistencias de la parcela.
 - Documentación fotográfica del elemento en su conjunto, de los detalles con algún valor destacable según las fichas del Anexo y del entorno donde se ubica. Esta documentación podrá reducirse a criterio de los servicios técnicos del Ayuntamiento, en función del grado de protección.
- b) Los servicios técnicos del Ayuntamiento examinarán la documentación presentada, emitiendo Informe Previo sobre las intervenciones admisibles o, si el caso lo requiere, recabando del peticionario informes técnicos de especialistas o la realización de las labores de inspección necesarias para que se pueda valorar el interés del bien; del resultado de los mismos, se propondrán, en su caso, las obras, actuaciones, recomendaciones o determinaciones que procedan.
- c) El proyecto de obras o documentación técnica que sirva de base para la solicitud de licencia, deberá ajustarse al Informe Previo del apartado anterior.

Solicitud de licencia: Documentación

La solicitud de licencia de obras que tenga por objeto la intervención en una edificación incluida en el ámbito del NHT, además de lo establecido en la normativa urbanística de aplicación y en el Informe del Procedimiento Previo en su caso, según tipo de obra, deberá acompañar:

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

Para Obras en los Edificios:

- Levantamiento de planos exactos del edificio existente, a escala mínima 1/100, con información fotográfica de cada fachada.
- Memoria justificativa de la solución adoptada donde se describa la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, sus características tipológicas, compositivas y los materiales empleados.

Para Obras de Nueva Edificación:

- Además de lo descrito en el apartado anterior, levantamiento de alzados de las fachadas del edificio propuesto junto con sus adyacentes, con información fotográfica y documentación gráfica suficiente que permita interpretar su adecuación a la normativa de aplicación

Para Obras de Derribo:

- Levantamiento exacto del edificio a derribar, a escala mínima 1/100, con información fotográfica de cada fachada.

El Ayuntamiento será competente para denegar licencia cuando la intervención propuesta perjudique al conjunto o parte de la edificación preexistente en su entorno en cuanto a los valores que esta normativa pretende preservar previo informe motivado.

Art 62. Deber de conservación

Los propietarios de edificaciones e inmuebles incluidos en el ámbito del NHT deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, en los términos exigidos por la legislación aplicable.

Art 63. Inspección periódica de las construcciones

Los propietarios de toda edificación incluida en el ámbito del NHT deberán promover, al menos cada cinco años, una inspección, a cargo de facultativo competente, para supervisar su estado de conservación.

Dicho facultativo consignará los resultados de su inspección expidiendo un certificado que describa los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener sus dependencias en condiciones de

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de ellas. Asimismo dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica. La eficacia del certificado exige remitir copia de él al Ayuntamiento.

El Ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódica de construcciones y, si descubriera que éstas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados.

Art 64. Límite del deber de conservación y rehabilitación

Los propietarios de edificios incluidos en el ámbito del NHT están obligados a sufragar o soportar el coste de las obras de conservación y rehabilitación que dichas construcciones precisen para cumplir lo dispuesto, hasta el importe determinado por el límite del deber normal de conservación, conforme se define en la legislación urbanística vigente.

Cuando una Administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan dicho límite, el obligado podrá exigir a aquella que sufrague, en lo que respecta al exceso, el coste parcial de la obras, constitutivo del mismo.

Se entenderá que las obras mencionadas en el párrafo anterior exceden del límite del deber normal de conservación cuando su coste supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación.

Art 65. Ayudas públicas

El Ayuntamiento promoverá, en el ámbito del NHT el otorgamiento de ayudas públicas para financiar la conservación o rehabilitación de construcciones por las razones reguladas en el artículo anterior.

Art 66. Estado ruinoso de las edificaciones

Procederá la declaración de ruina cuando se den las circunstancias previstas en la legislación aplicable, siguiendo el procedimiento regulado en la misma.

Para las edificaciones catalogadas incluidas en el ámbito del NHT será de aplicación lo dispuesto en el Artículo 28 de las Normas de Protección del Catálogo.

Art 67. Daños y desperfectos sobre los elementos protegidos

Si un tercero provoca la pérdida o destrucción de un elemento protegido, el Ayuntamiento de Sant Vicent del Raspeig podrá disponer lo siguiente,

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

además de cualquier otra medida legal que pueda adoptar el propietario, no siendo incompatible la exigencia simultánea de ellas:

- a) Multa al causante por el valor económico final del elemento afectado, considerando el valor de reposición del bien.
- b) Restitución por parte del causante del elemento mediante la implantación de otro de similares características.

Art 68. Infracciones y sanciones

Será de aplicación lo estipulado en la normativa urbanística vigente para zonas especialmente protegidas.

Art 69. Órdenes de ejecución

El Alcalde podrá dictar órdenes de conservación y rehabilitación de los elementos protegidos. Estas órdenes podrán ser extensivas al entorno de los elementos, y podrán incluir la limpieza, vallado, retirada de carteles u otros elementos impropios que se establezcan en las fichas del Anexo.

Dentro del plazo señalado en la orden el propietario afectado podrá solicitar las ayudas económicas a las que justifique tener derecho. También podrá proponer alternativas a la realización de las obras y/o trabajos o solicitar razonadamente una prórroga para su ejecución.

El incumplimiento injustificado de la orden facultará a la Administración para adoptar las siguientes medidas:

- a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado hasta el límite del deber de conservación.
- b) Imposición de hasta diez multas mensuales por valor máximo de un décimo del importe total de las obras y/o trabajos, cuyo importe deberá destinarse a cubrir los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida.

Sec 3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Art 70. Condiciones de parcelación

Las operaciones de parcelación procurarán la preservación del parcelario original del NHT.

Se admitirán operaciones de segregación entre suelos con diferentes calificaciones pormenorizadas.

En caso de existir operaciones de agrupación, se evidenciará, en la composición de las fachadas del edificio, el parcelario original del NHT,

como si de elementos independientes se trataran. Todo ello, según los condicionantes establecidos en las fichas, en su caso.

Las parcelas existentes son edificables si tienen dimensiones suficientes para albergar una vivienda.

Sec 4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Art 71. Posición de la edificación

La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior existente sin existir retranqueos y alcanzará los linderos laterales.

Se entiende por alineaciones existentes las actuales que el Plan General recoge.

Art 72. Ocupación y Edificabilidad

Se admite la ocupación del 100% de la parcela por la edificación excepto en los casos de preservación del patio trasero. La edificabilidad es el resultado de aplicar las condiciones de alzado.

Art 73. Alzado

La altura máxima, en número de plantas, de la edificación es la expresada en el Plano de Alineaciones del Plan general vigente para cada frente de parcela sin que en ningún caso se puedan superar estas alturas en el ámbito del NHT. Se completa esta regulación con las siguientes reglas:

- a) El número de plantas incluye la baja, pero no las subterráneas.
- b) En el ámbito del NHT, no se considerará la entreplanta en el cómputo de alturas.
- c) La altura máxima expresada en metros será de 6'35 metros, medidos desde el plano de referencia, para dos plantas (B+1).
- d) La altura mínima de una edificación de planta baja será de 3'35 metros, medidos desde el plano de referencia.
- e) Solar con dos o más frontales no contiguos:

e.1. En el ámbito del NHT: Queda dividido en una o más partes, según número de frentes, correspondiendo a cada una la altura de su frontal en una superficie proporcional a la longitud de su frente. El límite así establecido guardará al menos del frontal de menor altura una distancia no menor de N-n, siendo "N" la altura en metros autorizada en el frente de mayor altura y "n" en el de

menor (N tomarán las alturas del cuadro del artículo 4.1.3 Alzado de la Ordenanza de Caso Tradicional y $n= 6'35$ m).

e.2. Solar afectado por diferentes calificaciones pormenorizadas:

Queda dividido en una o más partes, según ordenanzas pormenorizadas, aplicándose en cada porción la ordenanza correspondiente como si se trataran de parcelas independientes.

f) Solar con un solo frontal continuo al que corresponden alturas diferentes expresadas en número de plantas por formar esquina a calles de ancho diferente o por variación del grado. Su ordenación se determinará en el anteproyecto el cual se guiará por las reglas siguientes:

f.1. 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 tratara, sin que la parte o división del que le corresponda mayor pueda tener parte de frontal al que le corresponda menor.

f.2. El límite entre ambas partes se distanciará del frontal de menor altura una distancia no menor de $N-n$, siendo “ N ” la altura en metros autorizada en el frente de mayor altura y “ n ” en el de menor. N tomarán las alturas del cuadro del artículo 4.1.3- Alzado de la Ordenanza de Caso Tradicional, y $n= 6'35$ m para todo el ámbito del NHT. Las fachadas laterales resultantes de esta aplicación observarán las condiciones estéticas del capítulo V de esta ordenanza.

g) El número de plantas y/o altura de la edificación pueden quedar condicionada por las intervenciones admisibles del fichero de edificaciones de la presente normativa.

Sec 5. CONDICIONES ESTÉTICAS

De aplicación tanto a las intervenciones en los edificios existentes como a la nueva Edificación

Art 74. Fachadas

1. Concepto.-
Se consideran fachadas a efectos de esta normativa los planos de la edificación coincidentes con las alineaciones exteriores.
2. Materiales.-

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

Las actuaciones de rehabilitación, reforma o nueva construcción deberán atenerse a los sistemas constructivos tradicionales en la formación de fachadas, respetando las siguientes reglas en cuanto a los materiales a emplear:

- a) Mampostería, sillería y aplacados: se admiten en los zócalos de fachada mampostería, sillería o aplacados, con la condición de utilizar piedras naturales autóctonas, conforme con la arquitectura tradicional, en coloraciones de tonos pardos, crudos y ocres suaves, en ningún caso pulimentadas.
- b) Revocos: En consonancia con la arquitectura tradicional se admiten los acabados de cal o cemento fratasado. En cualquier caso, cuando un revoco se superponga a otro anteriormente existente, se deberán realizar los estudios necesarios para establecer el valor del antiguo o capas interiores y su posible recuperación o preservación.
- c) Mixta: se admite la combinación de las anteriores.
- d) Prohibiciones: no se admiten muros cortina ni sistemas análogos, revestimientos de plaqueta, gresite, vidriados, imitaciones a sistemas constructivos, metálicos, fibrocemento y similares ni fachadas de ladrillo caravista.

3. Colores.-

Se consideran colores adecuados las gamas pardas, ocres, así como otros colores cálidos y aquellos otros cuya presencia en la edificación preexistente esté acreditada.

4. Elementos decorativos.-

Se producirán con sencillez, con una profusión moderada, recomendándose en todo caso la elección de un elemento de fachada destacado, pero aislado, en el que incidir preferentemente.

5. Planta baja.-

Se resolverá de manera coherente con el resto de materiales de la fachada. Los acabados exteriores deberán ser fijados con precisión en el proyecto, con independencia de los usos específicos a que se destine. No obstante se podrá poner un mayor énfasis en el acceso general.

Se prohíben las rejas, antepechos o escaparates que sobresalgan de la alineación establecida.

y aberturas en esta planta tenderán a minimizar su incidencia en el macizo de fachada dominante.

Los accesos a aparcamientos, cuando existieren, deberán resolverse en el plano de fachada evitando retranqueos.

6. Huecos.-

Se seguirá en todo caso el criterio de respetar las proporciones verticales y no apaisadas, tanto en puertas como en ventanas, de forma que predomine el hueco vertical sobre el macizo. No se admite la apertura de huecos a fachada desde plantas semisótano. La composición de huecos será armónica con tendencia a igualar las líneas horizontales superiores en cada planta.

7. Elementos salientes

7.1. Construcciones avanzadas /Vuelos:

Son aquellos que sobresalen del plano de fachada formando parte constructiva y funcional de la edificación. Se distinguen los siguientes:

- a) Balcones: El vuelo no excederá en ningún caso de 0,5 metros en total. La barandilla será de barrotes verticales de hierro forjado. No se admiten petos de fábrica.
- b) Miradores: No se admiten, salvo la rehabilitación de los existentes. Sólo podrán ser de carpintería de madera y metálica pintada (no de aluminio) y vidrio, sin persianas ni portones.
- c) Cornisas/aleros: Deberán conservar los rasgos de estos elementos en núcleo histórico tradicional. Preferentemente, se tenderá al mantenimiento o rehabilitación de los existentes.
- d) No se admiten:
 - Terrazas.
 - Balcones y/o galerías acristaladas.
 - Cuerpos volados cerrados.

7.2. Elementos superpuestos

Superpuestos a la lógica constructiva del propio edificio (toldos, marquesinas, jardineras de obra, escaparates y vitrinas voladas o adosadas, carteles luminosos, anuncios y similares):

- a) Toldos: Los toldos se colocarán en los huecos arquitectónicos y en ningún caso podrán ocultar los elementos arquitectónicos decorativos de la fachada, respetando la composición y la imagen de ésta.
Las barras tensoras, de fijación y demás elementos de la instalación, contruidos en materiales duraderos metálicos, se deberán situar a una altura mínima sobre el nivel de la acera de 225 centímetros. Estarán compuestos de un único plano y sin faldón.
Serán de color liso y acordes con los de fachada.
- b) Carteles publicitarios. Rótulo o actividad publicitaria alusiva a la actividad y/o denominación del establecimiento allí ubicado, razón social así como

delegación o servicio oficial que represente. Regulado en el artículo 12 de esta ordenanza.

c) Otros -Quedan prohibidos: El resto de los elementos.

8. Carpinterías.

Preferentemente se recomienda los acabados en madera, también en persianas y portones. En el empleo de carpintería metálica deberá considerar el tipo de intervención de que se trate, la situación del hueco en la edificación, el color y otros factores que puedan incidir negativamente en la estética del edificio.

Con carácter general, están prohibidas las carpinterías con acabados plásticos y acabados brillantes que creen disonancia con el entorno y en general todas aquellas que no sean coherentes con el carácter tradicional del ámbito. También se prohíben los tambores exteriores de persianas y los cerramientos de huecos enrasados al lienzo exterior de fachada.

Art 75. Cubiertas.

1. Es obligatorio la formación de cubierta inclinada, en su faldón visto desde el viario, hasta cumbre, así como la formación de alero. No se admite la cubierta plana recayente a fachada.
2. Con carácter general, las cubiertas arrancarán directamente por encima del último forjado, con una pendiente comprendida entre el 20-30%, uniformando ésta con las cubiertas adyacentes. En casos de rehabilitación/sustitución de cubierta podrá conservarse la pendiente preexistente.
3. Los materiales acabados de cubierta corresponderán a la teja árabe de tejar y teja plana tradicional, según los tradicionales tonos y colores ocres y pardos. No se admitirá en ningún caso la incorporación de materiales extraños ni la aparición de aberturas cenitales, ventanas inclinadas, o tecnologías recientes, aparentes desde una perspectiva exterior, lejana o próxima.
4. El alero no superará los 0'60 metros de vuelo sobre el viario. Los aleros deberán estar resueltos con criterios de esbeltez propios de los acabados tradicionales. Se admiten materiales cerámicos u otras soluciones conformes a los usos locales.
5. Canalones y bajantes: Se admite el uso de canalones, en material de zinc o plomo. Los tramos dispuestos a una altura inferior a 2'25 metros sobre la acera deberán ser de fundición.
6. 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.

7. Construcciones por encima de la altura permitida: Con carácter general serán los admitidos por Plan General, con las siguientes condiciones:
 - a) Las vertientes de cubiertas.
 - b) Antepechos y elementos de seguridad: Se resolverán mediante cerrajería tradicional.
 - c) Elementos de accesibilidad, instalaciones técnicas de la edificación, elementos ornamentales y jardinería: Se situarán en segunda crujía, o posteriores, sin impacto visual desde el viario. En cualquier caso, se admitirán en tanto forme parte de y no desvirtúen las características de la arquitectura tradicional.
 - d) Chimeneas, antenas o similares: Con carácter general, los elementos que por sus características técnicas o funcionales no pudieran encontrar otro emplazamiento que la cubierta deberán respetar al máximo la armonía del conjunto, debiendo situarse, en la medida de lo posible, rebasando la cumbrera minimizando su impacto visual.
 - e) Elementos de publicidad: quedan prohibidos.

Art 76. Medianeras

En el ámbito del Núcleo Histórico Tradicional, será obligatorio el tratamiento como tales de todas las medianerías que se produzcan, por exceso o defecto de la propia actuación, se dará a ésta el mismo tratamiento de la fachada exterior correspondiente a la parcela.

En el caso de las medianerías vistas preexistentes, se procurará por parte de la propiedad un aspecto saludable, saneado, con un acabado que se integre en el entorno de NHT en el que se ubica, que no merme la calidad urbana del conjunto, pudiendo el Ayuntamiento adoptar las medidas pertinentes de integración paisajística, ornato público y decoro. En cualquier caso, será obligatorio el mantenimiento y adecentamiento de éstas para evitar su deterioro.

Art 77. Carteles publicitarios

1. Concepto: Se define como cartel publicitario cualquier soporte transmisor de cualquier mensaje susceptible de atraer la atención de cuantas personas transiten por la vía pública, debiendo éstos contar con la pertinente autorización administrativa.

2. Objetivos:

- a) Uso ordenado de la publicidad como parte del paisaje, evitando que tenga un impacto negativo en el espacio urbano donde se ubica.
- b) Evitar la reiteración de una misma identificación así como un número excesivo de rótulos, que puedan desvirtuar la estética de la fachada del establecimiento anunciado.
- c) Uniformar y reducir las tipologías de las diferentes modalidades de instalaciones publicitarias permitidas.

3. Condiciones generales

- a) Se admitirán únicamente carteles publicitarios, en cualquiera de sus formatos (muestras, banderines o placas de identificación) en situación de planta baja y siempre alusiva a la actividad y denominación del establecimiento allí ubicado, razón social así como delegación o servicio oficial que represente.
- b) Los elementos publicitarios, con excepción de los regulados en los apartados 4.b y 4.c siguientes, han de estar integrados en los huecos arquitectónicos de fachada sin sobresalir de ésta.
- c) Con carácter general, la inclusión de cualquier instalación publicitaria no podrá en ningún caso alterar, ni afectar negativamente a los elementos compositivos u ornamentales de la fachada.

4. Rótulos de establecimientos

- a) Muestras: Se colocarán a una distancia mínima de 20 centímetros retranqueados respecto del plano de fachada. La carpintería de hueco será el soporte en el que se integrará el rótulo. Cuando la carpintería original esté a una distancia inferior a 20 centímetros del plano de fachada se admitirá el rótulo adosado a dicha carpintería, no debiendo sobresalir en ningún caso del plano de fachada o paramento en que se integra. La superficie efectiva ocupada por el rótulo no superará el 25 por 100 de la superficie del hueco. Excepcionalmente, se permitirá la instalación de rótulos no luminosos, adosados a fachada, de letras sueltas y constituidos por materiales nobles como la piedra, el metal o el vidrio (prohibida la utilización de materiales plásticos) sin sobresalir más de 10 cm de la fachada, quedando, y siempre que se justifique de forma razonada su integración en la estética de la fachada y se respeten los valores arquitectónicos del

edificio. Excepcionalmente se admitirán vinílicos cuando sean coherentes con la composición y los materiales de fachada del edificio y su entorno.

- b) Banderines: Se admite la instalación de un banderín no luminoso en fachada de dimensiones máximas de 0'40 x 0'60 m (anchura/altura) y vuelo máximo de 0'50 m medido desde el plano de fachada. Con una altura mínima sobre calzada de 2'25 m.

Materiales básicos para la realización de las diversas modalidades de instalaciones publicitarias; acero corten o similar, piedra, forja o madera; con carácter general queda prohibida la utilización de materiales plásticos, excepcionalmente se admitirán vinílicos cuando sean coherentes con la composición y los materiales de fachada del edificio y su entorno.

Excepcionalmente se admite la instalación de banderines luminosos para organismos oficiales, farmacias y/o cajeros automáticos. Cualquier iluminación sobre fachada o sus elementos ha de ser indirecta.

- c) Placas y rótulos de identificación: Son aquellas instalaciones constituidas por un soporte rígido, generalmente rectangular, plano y sin relieve, realizado en material noble y adosado a la edificación.

No se aceptarán más de una placa por local o establecimiento, ni la repetición de mensajes. En caso de existir más de una placa en la entrada a un edificio, se colocarán formando un directorio, prohibiéndose la colocación de placas independientes adosadas perimetralmente.

No podrán utilizarse como propaganda de productos y marcas comerciales, salvo los logotipos identificativos de la actividad.

No podrán sobresalir de los paramentos a los que se adosen más de 2 cm. las placas aisladas y 4 cm. los directorios.

No se autorizarán placas luminosas, iluminadas o reflectantes.

5. Publicidad prohibida.

- a) La publicidad a base de carteles, pegatinas, etiquetas, etc. fijadas sobre paramentos de edificios, monumentos, fuentes, obras públicas, elementos de mobiliario urbano, o que utilice como soporte o apoyo cualquier elemento del espacio público, con excepción de la publicidad institucional y las expresamente recogidas en este articulado.

- b) La publicidad en sombrillas, bancos, parasoles y veladores, así como en otros elementos similares de temporada.
- c) La publicidad situada en máquinas expendedoras que estén situadas fuera de alineación de fachada en los locales autorizados y que no puedan quedar ocultos al cierre del local.

Art 78. Instalaciones y/o conducciones en fachada y tendidos aéreos de las redes de servicios

1. Queda prohibida la colocación vista de toda clase de cables, antenas y conducciones aparentes en las fachadas y cubiertas. Estas deberán quedar integradas y ocultas mediante la utilización de impostas, molduras o similares elementos tradicionales acordes con la composición del edificio.
2. Las Compañías prestadoras de servicios públicos deberán adaptar las conducciones e instalaciones a lo previsto en este artículo, siendo de su cuenta los gastos que con tal motivo se originen y garantizando en todo caso la adecuada prestación del servicio.
3. El Ayuntamiento, en concertación con las restantes Administraciones Públicas y con las Compañías de servicios, promoverá la canalización subterránea de las redes de servicios, con el fin de eliminar por completo el tendido aéreo de los cables, antenas y demás conducciones actualmente existentes.
4. Con carácter general, deberá evitarse la instalación de cualquier canalización en fachada. En todo caso, deberán estar integradas en adecuadas condiciones de ornato y seguridad, y las existentes por debajo de una altura de 2'25 sobre calzada deberá protegerse mediante reja metálica o tubo/camisa de fundición.
5. Quedan prohibidas las instalaciones de climatización no integradas en fachada o vistas desde la vía pública.

Sec 6 - CONDICIONES DE USOS DE LA EDIFICACION

Art 79. Usos en la edificación

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

- Es compatible el uso dotacional, terciario e industrial (de nula incidencia ambiental conforme a la normativa vigente), en planta baja y en edificio exclusivo.
- Edificaciones con frente a la Avda. de la Libertad:
 - o Se autoriza el uso residencial en planta baja.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

- Se autorizan los despachos y consultas profesionales en plantas de piso.

Art 80. Otras limitaciones específicas

En calles de anchura de hasta 9 metros se exime del cumplimiento de la exigencia de aparcamiento obligatorio.

Sec 7 CONDICIONES DE URBANIZACIÓN, PAISAJE URBANO Y OCUPACIÓN DE VÍA PÚBLICA EN EL ÁMBITO DEL NHT Y SU ENTORNO DE PROTECCIÓN.

Art 81. Condiciones de urbanización y paisaje urbano

Las reurbanizaciones del espacio público incluido en el ámbito del NHT y su entorno de protección se realizarán con criterios semejantes a los empleados en las calles del ámbito reurbanizadas recientemente. Ha de tenderse, en todo caso, a la homogeneización de criterios de diseño y acabados del espacio público. Quedan prohibidos los acabados de tipo artificial.

El mobiliario urbano y el arbolado que se disponga en el espacio público serán de volumetría, dimensiones y acabados tales que no interfieran en la correcta percepción de los inmuebles de valor del entorno catalogado, ni vaya en detrimento de su valor paisajístico.

Cualquier intervención pública o privada en el espacio público incluido en el ámbito del NHT y su entorno de protección está sujeta a informe previo del Servicio de Arquitectura del Ayuntamiento de SVdR en relación a su adecuación y compatibilidad con la presente Ordenanza del NHT.

Art 82. Condiciones de ocupación de vía pública

El Ayuntamiento deberá condicionar el aspecto y acabados de los elementos que ocupen la vía pública en consonancia con lo dispuesto en la presente Ordenanza.