



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DEL RASPEIG

**11790** APROBACIÓN DEFINITIVA 36ª MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL SAN VICENTE DEL RASPEIG

#### EDICTO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 13 de Mayo de 2020, acordó aprobar definitivamente la 36ª Modificación del Plan General, y su correspondiente Estudio de Integración Paisajística, sobre Normativa Especial de Protección del Núcleo Histórico Tradicional.

Lo que se publica en cumplimiento de lo previsto en el artículo 57.2 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

Esta información se publica igualmente en la página web del Ayuntamiento [www.raspeig.org](http://www.raspeig.org).

#### **NORMATIVA URBANÍSTICA:**

. Introducción dentro del articulado de la RUP del siguiente capítulo:

#### **Capítulo 3 (RUP).-ORDENANZA NHT: NORMATIVA URBANÍSTICA ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL:**

#### **CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 56.** Objeto y contenido

**Artículo 57.** Ámbito de aplicación

**Artículo 58.** Niveles de protección de las edificaciones incluidas en el NHT

**Artículo 59.** Normas generales de protección



## **CAPITULO II. CONDICIONES PARA LA INTERVENCIÓN EN LAS EDIFICACIONES**

- Artículo 60.** Tipos de obras
- Artículo 61.** Licencias de obra
- Artículo 62.** Deber de conservación
- Artículo 63.** Inspección periódica de las construcciones
- Artículo 64.** Límite del deber de conservación y rehabilitación
- Artículo 65.** Ayudas públicas
- Artículo 66.** Estado ruinoso de las edificaciones
- Artículo 67.** Daños y desperfectos sobre elementos protegidos
- Artículo 68.** Infracciones y sanciones
- Artículo 69.** Órdenes de ejecución

## **CAPITULO III. CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

- Artículo 70.** Condiciones de parcelación

## **CAPITULO IV. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

- Artículo 71.** Posición de la edificación
- Artículo 72.** Ocupación y Edificabilidad
- Artículo 73.** Alzado

## **CAPITULO V. II. CONDICIONES ESTÉTICAS**

- Artículo 74.** Fachadas
- Artículo 75.** Cubiertas
- Artículo 76.** Medianeras
- Artículo 77.** Carteles publicitarios



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

## **CAPITULO VI. CONDICIONES DE USOS DE LA EDIFICACION**

**Artículo 79.** Usos en la edificación

**Artículo 80.** Otras limitaciones específicas

## **CAPITULO VII. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN, PAISAJE URBANO Y OCUPACIÓN DE VÍA PÚBLICA**

**Artículo 81.** Condiciones de urbanización y paisaje urbano.

**Artículo 82.** Condiciones de ocupación de vía pública

## **CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

### **Artículo 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.

### **Artículo 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.

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.

### **Artículo 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.

#### **Artículo 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.



## CAPITULO II. CONDICIONES PARA LA INTERVENCIÓN EN LAS EDIFICACIONES

### Artículo 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:

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.

## **Artículo 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:

- 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.

#### **Artículo 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.

#### **Artículo 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 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.

#### **Artículo 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.

#### **Artículo 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.

#### **Artículo 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.

#### **Artículo 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, 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.

#### **Artículo 68. Infracciones y sanciones**

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

#### **Artículo 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.



### **CAPITULO III. CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

#### **Artículo 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 tratasen. 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.

### **CAPITULO IV. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

#### **Artículo 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.

#### **Artículo 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.

#### **Artículo 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 tratase, 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.



## CAPITULO V. CONDICIONES ESTÉTICAS

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

### Artículo 74. Fachadas

#### 1. Concepto.-

Se consideran fachadas a efectos de esta normativa los planos de la edificación coincidentes con las alineaciones exteriores.

#### 2. Materiales.-

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.

Los escaparates 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, construidos 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 considerarse



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.

### **Artículo 75. Cubiertas.**

1. Es obligatorio la formación de cubierta inclinada, en su faldón visto desde el viario, hasta cumbrera, 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 ocre 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 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.

#### **Artículo 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.

#### **Artículo 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 compasión 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.

### **Artículo 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.

## **CAPITULO VI - CONDICIONES DE USOS DE LA EDIFICACION**

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

#### **Artículo 80. Otras limitaciones específicas**

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

### **CAPITULO VII - CONDICIONES DE URBANIZACIÓN, PAISAJE URBANO Y OCUPACIÓN DE VÍA PÚBLICA EN EL ÁMBITO DEL NHT Y SU ENTORNO DE PROTECCIÓN.**

#### **Artículo 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.

#### **Artículo 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.

##### **. Modificación Art. 4 de la RUP:**

##### **Art. 4.- Condiciones de la edificación.**

###### **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.
  - e) 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.

San Vicente del Raspeig, 10/09/2020  
Fdo: EL ALCALDE, Jesús Javier Villar Notario