



FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
13/09/2021



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**

NIF: P03122001

Arquitectura Planeamiento

Expediente 828578D

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



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento
Leticia Martín Lobo
13/09/2021

PROPUESTA TÉCNICA

**2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PLAN DE
REFORMA INTERIOR DEL SECTOR “LOS
MONTROYOS”**

Redacción:

Por los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento

SEPTIEMBRE 2021



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAA R27P RVJ3 PA9T ZHJ4

Propuesta Técnica 2ª Modificación PRI Montoyos - SEFYCU 3070707

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

Pág. 1 de 32



FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
13/09/2021



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**

NIF: P03122001

Arquitectura Planeamiento

Expediente 828578D

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
ARQUITECTURA Y URBANISMO



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento
Leticia Martín Lobo
13/09/2021

PROPUESTA TÉCNICA

2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PLAN DE
REFORMA INTERIOR SECTOR "LOS
MONTOYOS"

ÍNDICE

0. INTRODUCCIÓN

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN

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

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

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

3. ANEJO I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

- 3.1 PLANOS DE ORDENACIÓN ACTUALES del PRI del SECTOR "LOS MONTOYOS":
 - 2. CALIFICACIÓN

4. ANEJO II. DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

- 4.1 PLANOS DE ORDENACIÓN MODIFICADOS del PRI del SECTOR "LOS MONTOYOS":
 - 2. CALIFICACIÓN
- 4.2 NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS del PRI del SECTOR "LOS MONTOYOS" (Texto Refundido íntegro del articulado)

2



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAA R27P RVJ3 PA9T ZHJ4

Propuesta Técnica 2ª Modificación PRI Montoyos - SEFYCU 3070707

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

Pág. 2 de 32



FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
13/09/2021



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**

NIF: P03122001

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
ARQUITECTURA Y URBANISMO

PROPUESTA TÉCNICA

2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PLAN DE
REFORMA INTERIOR SECTOR "LOS
MONTROYOS"



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento
Leticia Martín Lobo
13/09/2021

0 INTRODUCCIÓN

El vigente Plan General Municipal de Ordenación aprobado en 1990 por sendos acuerdos de la CTU de 5.4.1990 y 26.9.1990, ha sido objeto posteriormente de diversas modificaciones, bien de carácter puntual (que afectan a un ámbito espacial concreto y limitado), bien de carácter temático (que afectan a un aspecto concreto pero de carácter general, usualmente normativo).

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

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

La última modificación aprobada ha sido la MP nº36, encontrándose en tramitación las modificaciones puntuales 34, 37 y 39.

En desarrollo de las previsiones del PGMO 1990, fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el Plan Especial de Reforma Interior del Sector "Los Montoyos" mediante





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
13/09/2021



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**

NIF: P03122001

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
ARQUITECTURA Y URBANISMO

acuerdo de fecha 28.02.2007. Posteriormente se aprobó por el Ayuntamiento Pleno la Modificación Puntual nº 1, de carácter pormenorizado, del mencionado PRI.

Con fecha 20 de Mayo de 2019 se remitió a la Consellería el Borrador del Plan General Estructural y el Documento Inicial Estratégico, solicitando el inicio del trámite de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, con la finalidad de revisar el PGMO 1990 vigente en lo que a sus determinaciones estructurales se refiere, habiendo emitido la Comisión de Evaluación Ambiental de 28 de enero de 2021 DOCUMENTO DE ALCANCE del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico (EATE) del Plan General Estructural de SVdR.

El Borrador del PGE redactado establece una serie de determinaciones generales sobre el modelo de ciudad que se propone para San Vicente del Raspeig en búsqueda de una ciudad más sostenible, eficiente y eficaz tanto en sus aspectos sociales como económicos y medioambientales. Entre otros planteamientos, apuesta para sus zonas de expansión o reconversión de carácter residencial por la tipología de vivienda colectiva en edificación abierta.

En consonancia con estas directrices, se plantea la presente Modificación Puntual nº 2 del PRI del Sector "Los Montoyos", para adaptar las tipologías edificatorias de carácter cerrado previstas a la tipología edificatoria que se propone en el Borrador del PGE.

La JGL, mediante acuerdo de fecha 29.07.2021 emite Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica sobre el documento de inicio previa a la tramitación de la 2º MP del PRI del Sector "Los Montoyos" por considerar que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a los criterios establecidos por la legislación vigente, correspondiendo continuar la tramitación conforme a su normativa sectorial.



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento
Leticia Martín Lobo
13/09/2021





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
13/09/2021



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**

NIF: P03122001

Arquitectura Planeamiento

Expediente 828578D

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
ARQUITECTURA Y URBANISMO



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento
Leticia Martín Lobo
13/09/2021

PROPUESTA TÉCNICA

para SOLICITUD DE INICIO EATE
Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO+BORRADOR DE PLAN

**2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PLAN DE
REFORMA INTERIOR SECTOR "LOS
MONTOS"**

1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN

1.1 ANTECEDENTES

Tal y como se indica en la INTRODUCCIÓN del presente documento, la Modificación Puntual N° 2 del Plan de Reforma Interior del Sector "Los Montos" pretende adaptar las tipologías edificatorias de carácter cerrado previstas en el mismo a la tipología edificatoria que propone en el Borrador del PGE para sus zonas de expansión o reconversión de carácter residencial: vivienda colectiva en edificación abierta (EAE, según nomenclatura del PRI vigente)

1.2 OBJETO DE LA PROPUESTA Y ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Con este fin, la presente propuesta plantea fundamentalmente la modificación de la tipología MCM (RESIDENCIAL COLECTIVA EN MANZANA CERRADA) para pasar a EAE (RESIDENCIAL COLECTIVA EN EDIFICACIÓN ABIERTA) además de realizar pequeños ajustes en la normativa reguladora tanto de la Clave EAE como de la Clave VL.

5



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAA R27P RVJ3 PA9T ZHJ4

Propuesta Técnica 2ª Modificación PRI Montos - SEFYCU 3070707

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

Pág. 5 de 32



FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
13/09/2021



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**

NIF: P03122001

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG ARQUITECTURA Y URBANISMO

La tipología edificatoria prevista MCM, tipología mayoritaria prevista en el ámbito del Sector "Los Montoyos", supone una ordenación urbana con manzanas cerradas, con edificaciones cuya fachada se apoya obligatoriamente en la alineación exterior, generando un continuo edificado en todo el perímetro, quedando una zona libre-común que queda en el la parte central-interior.

Imágenes tipología Manzana Cerrada:



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento
Leticia Martín Lobo
13/09/2021



FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
13/09/2021



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

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
ARQUITECTURA Y URBANISMO

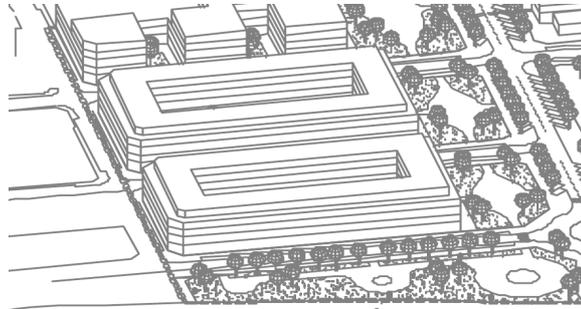


Imagen volumetría generada por la tipología de Manzana Cerrada

Esta tipología presenta por su configuración rígida una serie de problemas tanto a los efectos de la ordenación urbana como a los efectos de las unidades habitacionales o viviendas que se generan:

- Baja permeabilidad de la manzana edificada en cuanto a la relación de los espacios verdes o libres privados y los viarios o espacios libres de uso público, generando un efecto "muro" o barrera visual a los efectos de viandante y observador de la ciudad.
- Da lugar a viviendas con orientación inadecuada ya que gran parte de las mismas quedarían orientadas al oeste.
- Dificultad en cuanto a solución distributiva y organizativa de las zonas de esquina.

Por ello se propone la modificación de las manzanas con tipología de edificación cerrada MCM a edificación abierta EAE, tipología ya prevista en la manzana 3 del PRI "Los Montoyos", realizando pequeños ajustes normativos en su ordenanza específica de las NNUU.

Esta nueva tipología, acorde con el modelo de ciudad que se pretende para SVdR, resuelve los problemas detectados puesto que:

- Permite la permeabilidad entre el espacio verde o libre privado y el espacio público lo cual produce una relación muy beneficiosa a los efectos de ciudad, rompiendo o fragmentando el volumen edificado generado por la tipología de Manzana Cerrada y por tanto el efecto "muro" al aparecer diferentes bloques exentos sobre parcela. El verde privado no quedará en el intersticio de la manzana sino que alcanzará la alineación exterior, generando un espacio continuo libre de edificación junto con la red viaria y las zonas verdes públicas. Cierta incremento de la altura edificatoria (se pasa de PB+5 a PB+7) permite la liberación de la huella edificada que redunda en mayor superficie de las zonas verdes privadas, mejorando así su interacción con el espacio público.
- Además, esta nueva tipología permite mayor flexibilidad en la disposición de volúmenes que redunda en una mejor orientación y funcionamiento climático de las viviendas.



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento
Leticia Martín Lobo
13/09/2021





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
13/09/2021

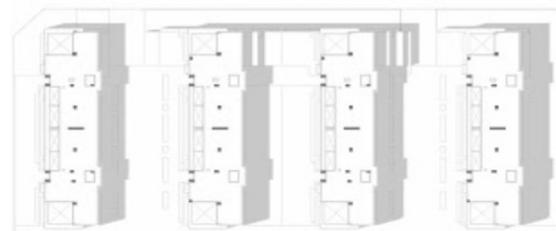
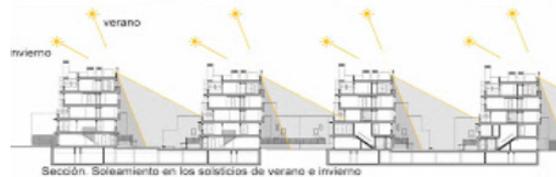


Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**

NIF: P03122001

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
ARQUITECTURA Y URBANISMO

Imágenes tipología Edificación Abierta:





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
13/09/2021



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

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
ARQUITECTURA Y URBANISMO

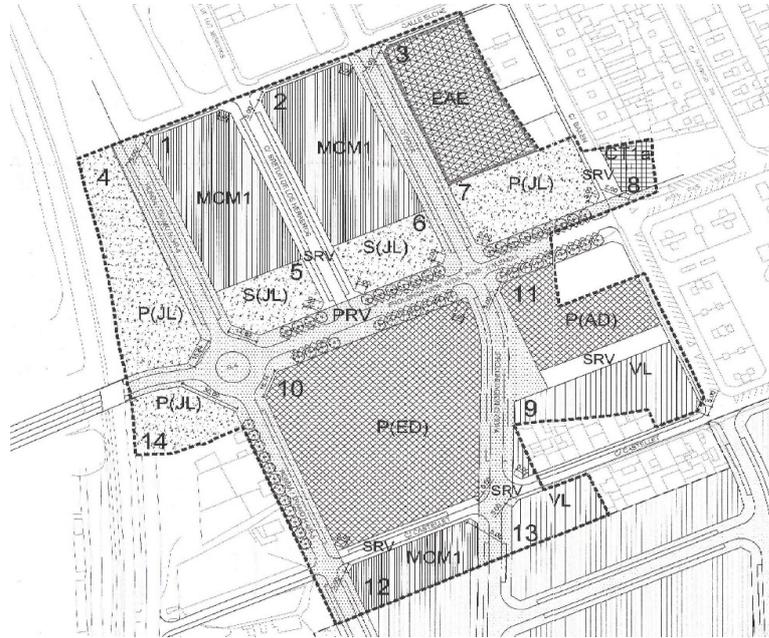


Imagen ordenación actual del PRI "Los Montoyos"

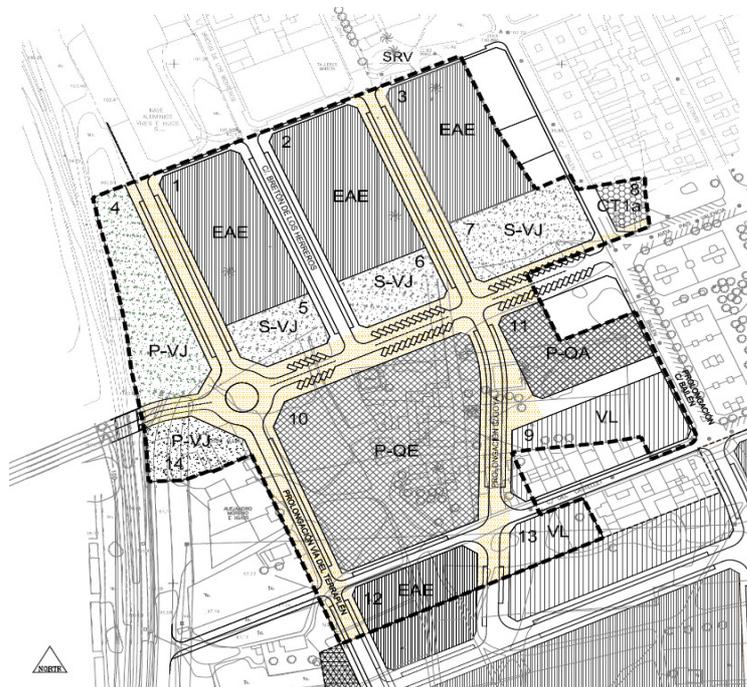


Imagen ordenación propuesta del PRI "Los Montoyos"



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento
Leticia Martín Lobo
13/09/2021



FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
13/09/2021



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

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
ARQUITECTURA Y URBANISMO

Como se ha indicado, con la presente modificación se pretende además un ajuste de las ordenanzas específicas reguladoras de las claves EAE y VL en el sentido que a continuación se indica:

CLAVE VL

Se adapta su regulación para permitir la vivienda colectiva en línea, además de la unifamiliar.

CLAVE EAE

Se ajusta la ordenanza permitiendo el encaje global de la nueva tipología sobre los terrenos que pasan a calificarse como EAE.

1.3 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito físico que comprende la modificación que se pretende son los terrenos actualmente calificados como MCM –Manzana con Patio de Manzana-, EAE, -Residencial colectiva en edificación abierta- y las calificadas como VL –Vivienda en Línea- del Plan de Reforma Interior del sector "Los Montoyos".



Imagen terrenos afectados por la modificación, grafiados sobre plano de "Calificación" actual



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento
Leticia Martín Lobo
13/09/2021





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
13/09/2021



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

2 MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA

Concretamente, para la consecución de los objetivos expuestos, la presente propuesta plantea:

1. La modificación del articulado que se relaciona a continuación de las Normas Urbanísticas del Plan de Reforma Interior del sector "Los Montoyos" (NNUU PRI Montoyos), incluido el articulado introducido por la 1º MP del citado PRI:
 - a. Artículo 0.1 "Disposiciones de carácter general", apartado 3.
 - b. Modificación del artículo 1.1 "Ámbito y claves de aplicación".
 - c. Eliminación de la Clave MCM "Residencial Colectiva de Manzana Cerrada con patio de manzana" (artículos del 1.2 al 1.7) y modificación de la Clave EAE "Residencial Colectiva en Edificación Abierta" con una regulación adaptada a la presente modificación.
 - d. Modificación de la Clave VL (artículos 1.15 y 1.20)
 - e. Eliminación de los artículos de 1.21 a 1.26, actual regulación de la Clave EAE
2. La modificación del Plano 2. CALIFICACIÓN, de los Planos de Ordenación, en cuanto al cambio de tipología edificatoria sobre los terrenos identificados como 1 y 2.

El presente documento en su Anejo II recoge los documentos modificados con el texto íntegro refundido de las Normas Urbanísticas.

Se detallan a continuación las modificaciones introducidas en las NNUU:

A). Modificación del artículo 0.1 "Disposiciones de carácter general", apartado 3. (NNUU PRI Montoyos)

Redacción actual

3. Así mismo, las Ordenanzas particulares contenidas en el PGMO suplirán por analogía, en su caso, los aspectos que no estuviesen contemplados en las presentes o, estándolo, pudieran suscitar dudas de interpretación. En particular, será de aplicación con carácter supletorio la Ordenanza de "Manzana con Patio de Manzana" en las zonas que en el presente PRIm se identifican como MCM1, la Ordenanza de "Casco Tradicional" en las zonas que se identifican con la clave CT y la Ordenanza "Vivienda en Línea" en las zonas identificadas con la clave VL. No obstante, lo expresamente regulado en las presentes Normas prevalecerá sobre lo dispuesto en aquellas Ordenanzas.



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento
Leticia Martín Lobo
13/09/2021





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
13/09/2021



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

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
ARQUITECTURA Y URBANISMO

Propuesta

Se propone sustituir la actual redacción del artículo 0.1, apartado 3 de las NNUU por el siguiente texto:

3. Así mismo, las Ordenanzas particulares contenidas en el PGMO suplirán por analogía, en su caso, los aspectos que no estuviesen contemplados en las presentes o, estándolo, pudieran suscitar dudas de interpretación. En particular, será de aplicación con carácter supletorio la Ordenanza de "Edificación Abierta" en las zonas que en el presente PRI se identifican como EAE y la Ordenanza "Vivienda en Línea" en las zonas identificadas con la clave VL. No obstante, lo expresamente regulado en las presentes Normas prevalecerá sobre lo dispuesto en aquellas Ordenanzas.

**B). Modificación del artículo 1.1 "Ámbito y claves de aplicación".
(NNUU PRI Montoyos)**

Redacción actual

Artículo 1.1 Ámbito y claves de aplicación

1. Corresponde a la zona y subzonas que, por referencia a las determinaciones del vigente PGMO sobre el uso global Residencial, el PRI concreta e identifica en su plano de ordenación mediante la trama correspondiente a dicho uso global.

2. Como pormenorización del uso residencial se distinguen tres claves, (MCM, CT y VL), según su tipología. La primera de residencia multifamiliar en tipología de Manzana Cerrada (MCM); la segunda (CT) corresponde también a residencia multifamiliar pero en tipología de Casco Tradicional y finalmente la tercera (VL) corresponde a residencia unifamiliar en tipología de Vivienda en Línea

Propuesta

Se propone sustituir la actual redacción del artículo 1.1 de las NNUU por el siguiente texto:

Artículo 1.1 Ámbito y claves de aplicación

1. Corresponde a la zona y subzonas que, por referencia a las determinaciones del vigente PGMO sobre el uso global Residencial, el PRI concreta e identifica en su plano de ordenación mediante la trama correspondiente a dicho uso global.

2. Como pormenorización del uso residencial se distinguen tres claves, (EAE, CT y VL), según su tipología. La primera (EAE) de residencia multifamiliar en tipología de Edificación Abierta; la segunda (CT) corresponde también a residencia multifamiliar pero en tipología de Casco Tradicional; y la tercera (VL) corresponde a residencial en tipología de Vivienda en Línea, sin perjuicio de las compatibilidades de usos que se establezcan en sus respectivas ordenanzas.



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento
Leticia Martín Lobo
13/09/2021





FIRMADO POR

Jose Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
13/09/2021



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

C). Eliminación de la Clave MCM Residencial Colectiva de Manzana Cerrada con patio de manzana -artículos del 1.2 al 1.7- y modificación de la Clave EAE Residencial Colectiva en Edificación Abierta de Ordenación Específica. (NNUU PRI Montoyos)

Redacción actual (artículos que se eliminan y sustituyen)

CLAVE MCM Residencial Colectiva en Manzana Cerrada con patio de manzana

Artículo 1.2 Definición

Corresponden a las áreas del sector previstas para la formación de manzanas de extensión del casco, cerradas, con edificación alineada a vial y configurando patio de manzana comunal cerrado.

Artículo 1.3 Tipo edificatorio

1. El tipo edificatorio característico es el propio de la manzana cerrada, con patio de manzana y, por tanto, con limitación del fondo edificable de la parcela,
2. La regulación de estas zonas se establece en concordancia con las Ordenanza de "Manzana con Patio de Manzana" de las Normas Urbanísticas del vigente PGMU (Sección 7 de sus Ordenanzas).

Artículo 1.4 Condiciones de parcelación

En ambos Grados 1 y 2, tanto a los efectos de edificación, como a los de parcelación o reparcelación, deberán cumplirse las condiciones exigidas en el artículo 20 de la Sección 7, Ordenanza "Manzana con Patio de Manzana" de las Normas Urbanísticas del PGMU, con excepción del apartado 1 c) de ese artículo que no será de aplicación.

Artículo 1.5 Condiciones de la edificación

1. La superficie máxima edificable (útil) de cada manzana será la que figura en el Cuadro de Características. La correspondiente a cada parcela, en su caso, será el resultado de multiplicar la superficie de la misma por el índice de edificabilidad (útil) que figura en dicho cuadro para cada manzana, o bien la que determine el correspondiente Proyecto de Reparcelación, sin superar en ningún caso la que se establece en el mencionado Cuadro para el conjunto de la manzana o submanzana.
2. La superficie edificable se computará según lo dispuesto en el artículo 93 de las Normas Urbanísticas del PGMU.
3. El fondo máximo edificable será de 13 m. Dicho fondo se medirá desde la línea de separación de la parcela privada y el espacio público – ya sea éste calle o zona verde – y en perpendicular a la misma.
4. La altura máxima de edificación será de 15,50 m. y 5 plantas. No obstante por encima de esa altura se permite una planta más de ático con un retranqueo mínimo de 3m. Con estas salvedades, son de aplicación los preceptos del artículo 21 de la Sección 7, Ordenanza "Manzana con Patio de Manzana" de las Normas Urbanísticas del PGMU., excepto lo dispuesto en el apartado 1.4 c) de dicho artículo que no será de aplicación en el presente caso.

Artículo 1.6 Dotación de aparcamiento



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento
Leticia Martín Lobo
13/09/2021





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
13/09/2021



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**

NIF: P03122001

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
ARQUITECTURA Y URBANISMO

1. Cada vivienda o cada 100 m2. de edificación deberá disponer, al menos, de 1 plaza de garaje-aparcamiento.

Artículo 1.7 Usos de la edificación

- 1. El uso característico es el residencial.*
- 2. En ambos grados 1 y 2, serán de aplicación, además, los preceptos del artículo 22 de la Sección 7, Ordenanza "Manzana con Patio de Manzana" de las Normas Urbanísticas del PGMO.*
- 3. Se consideran compatibles el uso dotacional y terciario (incluido el comercial) en planta baja y se autorizan los despachos y consultas profesionales en plantas de piso.*

CLAVE EAE Residencial Colectiva en Edificación Abierta de Ordenación Específica (artículos que devienen de la 1ª MP del PRI sector "Los Montoyos")

Artículo 1.21 Definición

- a) Corresponden a un enclave que completa una manzana para la que, por el planeamiento urbanística vigente, está determinada su ordenación detallada y está calificada como Casco Tradicional, grado 1, nivel a (CT1a), pero que, de extender dicha calificación a las parcelas resultantes del Plan de Reforma Interior, sería imposible materializar de manera efectiva la edificabilidad asignada las mismas en el Proyecto de reparcelación que le acompaña.*
- b) El objetivo básico de la ordenanza es encauzar el proceso de desarrollo urbano de manera que se disponga de mayor libertad en la disposición de volúmenes, que garanticen la materialización de la edificabilidad asignada en las parcelas mediante soluciones de calidad, sin que el cambio tipológico debido a la variación de la calificación urbanística dentro de la misma manzana acuse graves distorsiones.*
- c) El uso característico es el residencial. Por tratarse de un enclave específico con una norma específica, no resulta necesario diferencia grados o niveles.*

Artículo 1.22 Tipos edificatorios

- a) El tipo de edificación es de bloque o torre, que genera espacios libres de parcela.*
- b) El lindero a la zona verde que se emplaza en el extremo sureste de la manzana delimitada por la calle Bailén, la prolongación de la calle Goya y la prolongación de la avenida del País Valenciá no es alineación de calle propiamente dicha, pero, en congruencia con el artículo 121.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación (NNUU/PGMO 1990), la edificación habrá de ceñirse a él y tratarlo como fachada.*



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento
Leticia Martín Lobo
13/09/2021





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
13/09/2021



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

Artículo 1.23 Condiciones de parcelación

Se ajustará a las condiciones establecidas en el artículo 13 de la ordenanza EA/RUP/PGMO 1990.

Artículo 1.24 Condiciones de la Edificación

1. Condiciones de volumen

1.1 Posición de la edificación

- a) *La fachada de la edificación no podrá avanzar sobre la alienación exterior y guardará una distancia mínima a las fachadas de las edificaciones con las que enfrente, en cada planta, de:*

ALTURA DE LA EDIFICACION	n PLANTAS	DISTANCIA ENTRE FACHADAS ENFRENTADAS
8.35 metros	3 plantas	9 metros
11.35 metros	4 plantas	11 metros
14.35 metros	5 plantas	13 metros
17.35 metros	6 plantas	15 metros

- b) *Cuando en una misma parcela se construyera más de una edificación, la distancia entre frontales enfrentados con apertura de luces desde espacios habitables cumplirá las condiciones establecidas en el punto a) anterior.*
- c) *La edificación no podrá separarse de los linderos de otras parcelas de la manzana con calificación CT1a, a menos que se garantice que no quedarán bajo ninguna situación lienzo a medianeros de las fincas colindantes visibles desde la vía pública o desde las zonas verdes. Los tratamientos que se propongan para ocultar la medianera deberán ser contenedores de un uso o actividad que se podrá ser el de vivienda o cualquier otro uso vinculado a la misma (terrazas, trasteros...)*

1.2 Ocupación

- a) *Libre*
- b) *En el caso de configurar espacios libres de parcela abiertos a fachada, no dejarán lienzo medianero de las fincas colindantes visibles desde la vía pública o desde las zonas verdes.*

1.3 Edificabilidad

La superficie útil de la edificabilidad no podrá superar a la asignada a la parcela en el Proyecto de Reparcelación del Plan de Reforma Interior, o la atribuida a las parcelas resultantes de agregaciones o segregaciones posteriores a la ejecución de dicha primera reparcelación.



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento
Leticia Martín Lobo
13/09/2021





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
13/09/2021



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

1.4 Alzado

- a) *La altura máxima de la edificación, para cada planta, sobre la cota de referencia determinada conforme al artículo 91.4 c) de las NNUU/PGMO 1990, incluida la planta baja, pero no las subterráneas, vendrá determinada por la distancia en cada planta, entre las fachadas que queden enfrentadas, con aperturas de luces recayentes sobre espacios habitables, conforme a las condiciones establecidas en el punto 1.1.1.a) posición de la edificación, de este artículo 1.24 Condiciones de la edificación.*
- b) *Las partes de edificación por encima de "n" plantas de las edificaciones de otras parcelas de la misma manzana distarán, al menos, 3 metros de los linderos laterales o de fondo de las parcelas que tengan determinada esa misma altura o menor por la Reglamentación Urbanística Particular para su calificación urbanística.*

2. Condiciones estéticas

La composición y tratamiento de las edificaciones y espacios de parcela es libre, cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) *Pueden disponerse elementos salientes en las fachadas. Las terrazas, balconadas, jardineras y cornisas y aleros, tendrán un vuelo máximo de 2'00 m o el 20% del ancho que existe entre fachadas de edificación enfrentadas, siendo la parte de vuelo que invade espacio de dominio público como máximo de 1'30 m. o el 10% del ancho de la calle. En el resto de condiciones, se estará a lo contenido en el artículo 96 de las NNUU del PGMO. Los frentes que cierren los vuelos no se considerarán como paramentos de fachada en lo referente a las distancias entre edificaciones para determinar su altura y posición, siempre que se mantengas la condición de vuelo desde la fachada.*
- b) *Las parcelas dispondrán de cerca en la alienación 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 alfeizar o umbral y la coronación del paramento enfrentado de la propia o de otra edificación de la misma parcela.

Artículo 1.25 Usos de la Edificación

Se estará a lo contenido en el artículo 15 de la ordenanza EA/RUP/PGMO 1990.



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento
Leticia Martín Lobo
13/09/2021





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
13/09/2021



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**

NIF: P03122001

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
ARQUITECTURA Y URBANISMO

Artículo 1.26 Estudios de Detalle

Exclusivamente se realizarán en aquellos ámbitos delimitados por el Plan acompañados del correspondiente Estudio de Integración Paisajística, conforme prescriba la legislación vigente en la materia.

Propuesta

Se propone modificar la actual regulación de la clave EAE Residencial Colectiva en Edificación Abierta de Ordenación Específica, según el siguiente texto:

CLAVE EAE Residencial Colectiva en Edificación Abierta

Artículo 1.21 Definición

Corresponden a las áreas del sector previstas para la formación de manzanas de extensión del casco, con edificaciones del tipo bloque abierto con espacios privados urbanizados.

Artículo 1.22 Tipo edificatorio

- a) El tipo edificatorio característico es de edificación colectiva en bloque abierto con limitación de la ocupación y espacios libres de parcela.
- b) La regulación de estas zonas se establece en concordancia con las Ordenanzas de "Edificación Abierta" de las Normas Urbanísticas del vigente PGMO (Sección 7 de sus Ordenanzas).

Artículo 1.23 Condiciones de parcelación

Se ajustará a las condiciones establecidas en el artículo 13 de la ordenanza EA/RUP/PGMO 1990 para "Otros grados".

Artículo 1.24 Condiciones de la edificación

1. Condiciones de volumen

1.1 Posición de la edificación

- a) La fachada de la edificación no podrá avanzar sobre la alienación exterior y guardará una distancia mínima al eje de las vías que delimiten la parcela y de los linderos una distancia mínima de 5 m.



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento
Leticia Martín Lobo
13/09/2021





FIRMADO POR

Jose Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
13/09/2021



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**

NIF: P03122001

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
ARQUITECTURA Y URBANISMO

- b) Cuando en una misma parcela se construyere más de una edificación se habrá de cumplir la condición de que la distancia entre fachadas enfrentadas será superior a 2/3 de la altura de la edificación medida desde el plano de referencia.
- c) La edificación no podrá separarse de los linderos de otras parcelas de la manzana con calificación CT1a, a menos que se garantice que no quedarán bajo ninguna situación lienzo a medianeros de las fincas colindantes visibles desde la vía pública o desde las zonas verdes. Los tratamientos que se propongan para ocultar la medianera deberán ser contenedores de un uso o actividad que se podrá ser el de vivienda o cualquier otro uso vinculado a la misma (terrazas, trasteros...).

1.2 Ocupación

La ocupación máxima de la edificación no subterránea no excederá de 2/3. Se permite la construcción subterránea en toda la parcela debiendo quedar el forjado de planta sótano en su totalidad por debajo del nivel de rasante o bien oculto tras la parte ciega del muro de vallado de la parcela, en lo que a la alineación exterior se refiere, no pudiendo, en ningún caso, abrir ningún tipo de hueco de las plantas subterráneas a viario o espacio público.

1.3 Edificabilidad

- a) La superficie útil de la edificabilidad no podrá superar a la asignada en el Proyecto de Reparcelación del Plan de Reforma Interior, o la atribuida a las parcelas resultantes de agregaciones o segregaciones posteriores a la ejecución de dicha primera reparcelación.
- b) La superficie edificable se computará según lo dispuesto en el artículo 93 de las Normas Urbanísticas del PGMO.
A estos efectos, no computan los vuelos/elementos salientes de la edificación regulados por el art. 96 NNUU/PGMO salvo los delimitados por más de un paramento o que excedan de 1'30 m. que computarán al 50%.

1.4 Alzado

- a) La altura máxima de edificación será de 26 m. y 8 (B+7) plantas.
- b) Las edificaciones con frente recayente a la calle Elche deberán retranquear 4 m. la planta 8ª respecto al lienzo de fachada. Este espacio de retranqueo quedará libre de toda edificación/construcción o instalación.
- c) La altura de la edificación se medirá desde el plano de referencia (art. 91.4.c NNUU/PGOU) hasta el intradós del forjado de la última planta.
Si la edificación tiene dos o más frentes a los efectos de establecer el plano de referencia la edificación se considerará dividida en tantas partes como



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento
Leticia Martín Lobo
13/09/2021





FIRMADO POR

Jose Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
13/09/2021



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**

NIF: P03122001

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
ARQUITECTURA Y URBANISMO

frentes haya, asociándose cada plano de referencia a su porción adyacente (la superficie de cada porción será proporcional a la longitud de su frente).

- d) La altura máxima de la planta baja vendrá determinada por la distribución de las alturas de las plantas piso. Se admite la construcción de entreplantas, computando éstas a efectos de edificabilidad.
- e) Las partes de edificación por encima de "n" plantas de las edificaciones de otras parcelas de la misma manzana distarán, al menos, 3 metros de los linderos laterales o de fondo de las parcelas que tengan determinada esa misma altura o menor por la Reglamentación Urbanística Particular para su calificación urbanística.

2. Condiciones estéticas

La composición y tratamiento de las edificaciones y espacios de parcela es libre, cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Los espacios libres de parcela estarán ajardinados en al menos la mitad de su superficie evitando la creación de barreras visuales en su transición con los espacios públicos.
- b) Se admiten los vuelos sobre la vía pública conforme regula el artículo 96 de las NNUU del PGOU. Los vuelos sobre los espacios libre de parcela son libres atendiendo a las normas anteriores.

3. Condiciones higiénico-sanitarias

Los huecos precisos para la iluminación de las piezas habitables cumplirán con las condiciones que establezca la normativa vigente en materia de habitabilidad.

Artículo 1.25 Usos de la Edificación

- a) El uso característico es el residencial.
- b) Se admiten como usos compatibles el terciario, dotacional e industrial, excepto en la modalidad de producción industrial, en planta baja o edificio exclusivo.
- c) Se consideran compatibles el uso dotacional y terciario (incluido el comercial) en planta baja además de permitir los despachos y consultas profesionales en plantas de piso.
Los locales destinados a uso terciario en todas sus formas dispondrán de acceso exclusivo e independiente desde la vía pública.



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento
Leticia Martín Lobo
13/09/2021





FIRMADO POR

Jose Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
13/09/2021



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**

NIF: P03122001

D). Modificación de los artículos 1.15 "Definición" y 1.20 "Uso característico y usos secundarios" (NNUU PRI Montoyos)

Redacción actual

Artículo 1.15 Definición

Corresponden a las áreas del sector previstas para la formación o compleción de manzanas reguladas con esta misma Ordenanza por el vigente P.G.M.O: áreas de reciente ocupación y ordenación espontánea con parcelación pequeña e irregular, baja altura, alineadas a vial, de uso exclusivo residencial en la modalidad de vivienda unifamiliar.

Artículo 1.20 Uso característico y usos secundarios

- a) *Tendrá la consideración de uso principal o característico, el residencial (vivienda unifamiliar).*
- b) *Se consideran usos compatibles con el principal el terciario; el industrial-excepto producción industrial- y el dotacional, todos ellos en planta baja o en edificio exclusivo.*

Propuesta

Artículo 1.15 Definición

Corresponden a las áreas del sector previstas para la formación o compleción de manzanas reguladas con esta misma Ordenanza por el vigente P.G.M.O: áreas de reciente ocupación y ordenación espontánea con parcelación pequeña e irregular, baja altura, alineadas a vial, de uso exclusivo residencial.

Artículo 1.20 Uso característico y usos secundarios

- a) **Tendrá la consideración de uso principal o característico, el residencial.**
- b) **Se consideran usos compatibles con el principal el terciario; el industrial-excepto producción industrial- y el dotacional, todos ellos en planta baja o en edificio exclusivo.**

2.2. DOCUMENTOS AFECTADOS

La modificación afecta a los siguientes documentos del PRI Sector "Los Montoyos":

- Normas Urbanísticas
- Planos de Ordenación -> 2. CALIFICACIÓN



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento
Leticia Martín Lobo
13/09/2021





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
13/09/2021



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**

NIF: P03122001

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
ARQUITECTURA Y URBANISMO

2.3. ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES NORMATIVAS Y ALCANCE

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

La modificación propuesta:

Afecta exclusivamente a suelos clasificados como Urbanos.

No afecta a zonas verdes ni a suelos dotacionales de ningún tipo.

No supone aumento alguno de edificabilidad ni del número de viviendas previsto, por lo que mantiene el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, cumpliendo con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos.

No supone alteración en la clasificación del suelo.

No se prevén efectos sobre el medio ambiente ni sobre elementos estratégicos del territorio.

No altera las determinaciones impuestas por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana ni por cualquier otro instrumento de planificación territorial o sectorial.

La modificación propuesta reviste carácter de ordenación pormenorizada, no afectando a la ordenación estructural y resultando coherente con la misma.

Se estima, por tanto de competencia municipal su aprobación definitiva, siendo en este caso el Ayuntamiento el órgano ambiental y territorial.

La presente modificación puntual del PRI sector "Los Montoyos" va acompañada del correspondiente Estudio de Integración Paisajística

SVdR a fecha de la firma electrónica

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

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



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento
Leticia Martín Lobo
13/09/2021





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
13/09/2021



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**

NIF: P03122001

Arquitectura Planeamiento

Expediente 828578D

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
ARQUITECTURA Y URBANISMO

3 ANEJO I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

3.1 PLANOS DE ORDENACIÓN ACTUALES del PRI del SECTOR "LOS MONTOYOS": - 2. CALIFICACIÓN



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento
Leticia Martín Lobo
13/09/2021





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
13/09/2021

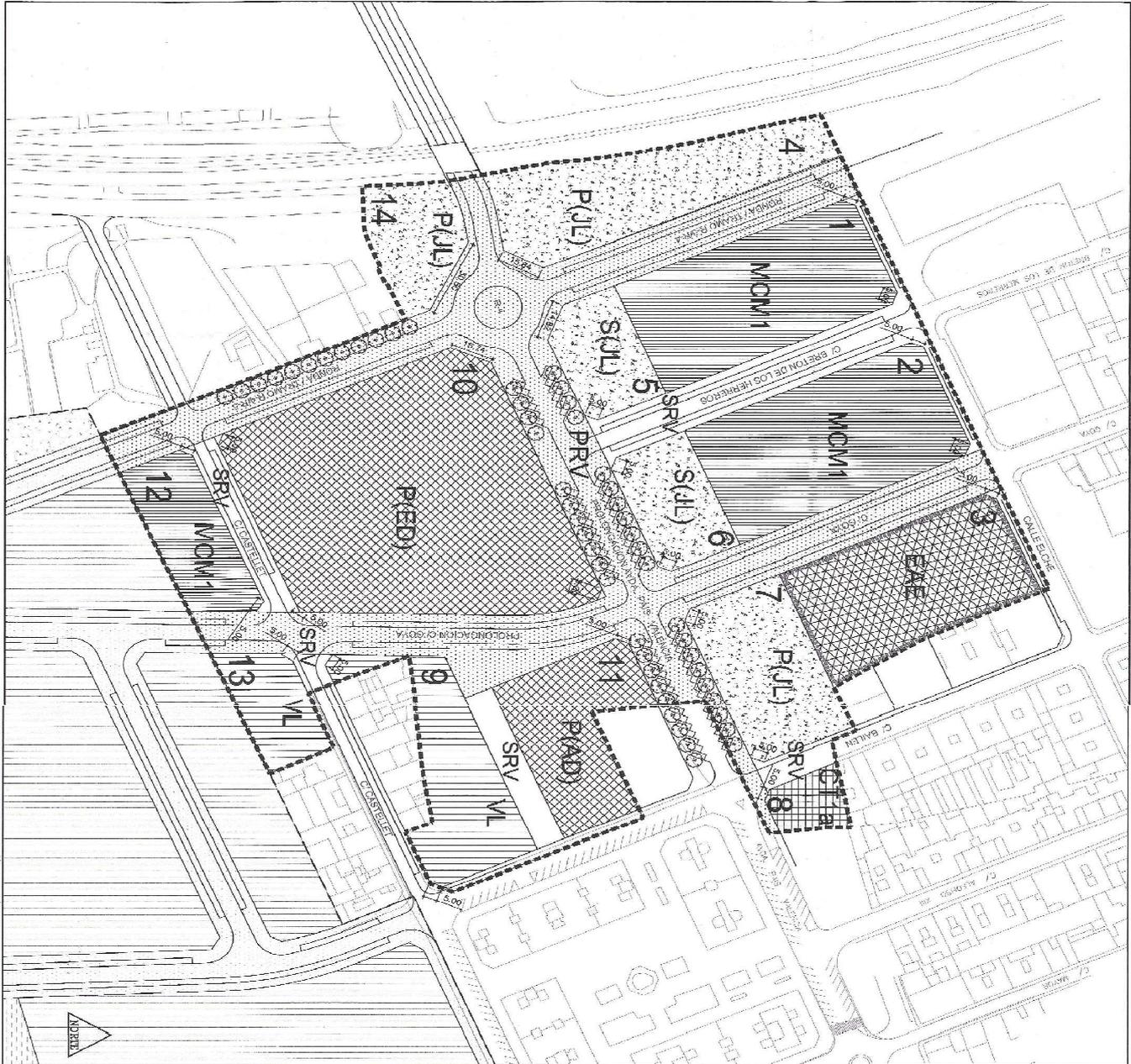


FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento
Leticia Martín Lobo
13/09/2021



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



LEYENDA

- LIMITE DEL SECTOR
- Superficie m² 60.577
- CTI a-Casco Tradicional
- Superficie m² 584
- EAE-Edificación Ajerta con ordenación Específica
- Superficie m² 3.780
- Ámbito de definición residual: elaboración de Estudio de Detalle
- MCM1 /MCM2
- Superficie m² 10.412
- Manzana con Pedito de Manzana Grados 1/2
- V.- Vivienda e- Línea
- Superficie m² 3.692
- S(JL)-Jardines(Zonas Verdes)
- Rec. Secundario 2.830
- P(JL)-Zonas Verdes
- Rec. Primaria 7.558
- Superficie m² 10.388
- P(ED)-Educativo Cultural
- F(AD)-Red Primaria
- F(AD)-Servicio Administrativo
- Superficie m² 2.515
- PRV-Vieno Red Primaria
- Superficie m² 14.485
- SRV-Vieno Red Secundario
- Superficie m² 4.743
- Superficie m² 9.228

APROBADO DESTINADO PARA
el Ayuntamiento de Sant Vicent del Raspeig
de 23 de FEBRERO 2012
Sant Vicent del Raspeig, 20 de FEBRERO 2012
Fdo. J. Luis Pérez Rojo
Fdo. J. Luis Pérez Rojo

TEXTO REFERENCIAL
MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL PROGRAMA DE ACTUACION INTERIOR DEL SECTOR LOS MONTOYOS SAN VICENTE DEL RASPEIG

Urbanizador: URBEDESA

SEFYLRS-21M

2. PLANOS DE ORDENACION

2.1 CALIFICACION Y DEFINICION GEOMETRICA

16/08

MANDE: J. LUIS PÉREZ ROJO
ROBERTO VAQUERO
ROBERTO VAQUERO

SEFYLRS-21M



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAA R27P RVJ3 PA9T ZHJ4

Propuesta Técnica 2ª Modificación PRI Montoyos - SEFYCU 3070707

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



FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
13/09/2021



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**

NIF: P03122001

Arquitectura Planeamiento

Expediente 828578D

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
ARQUITECTURA Y URBANISMO

4 ANEJO II. DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

4.1 PLANOS DE ORDENACIÓN MODIFICADOS del PRI del SECTOR "LOS MONTOYOS":
- 2. CALIFICACIÓN

4.2 NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS del PRI del SECTOR "LOS MONTOYOS" (Texto Refundido íntegro del articulado)



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento
Leticia Martín Lobo
13/09/2021





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
13/09/2021

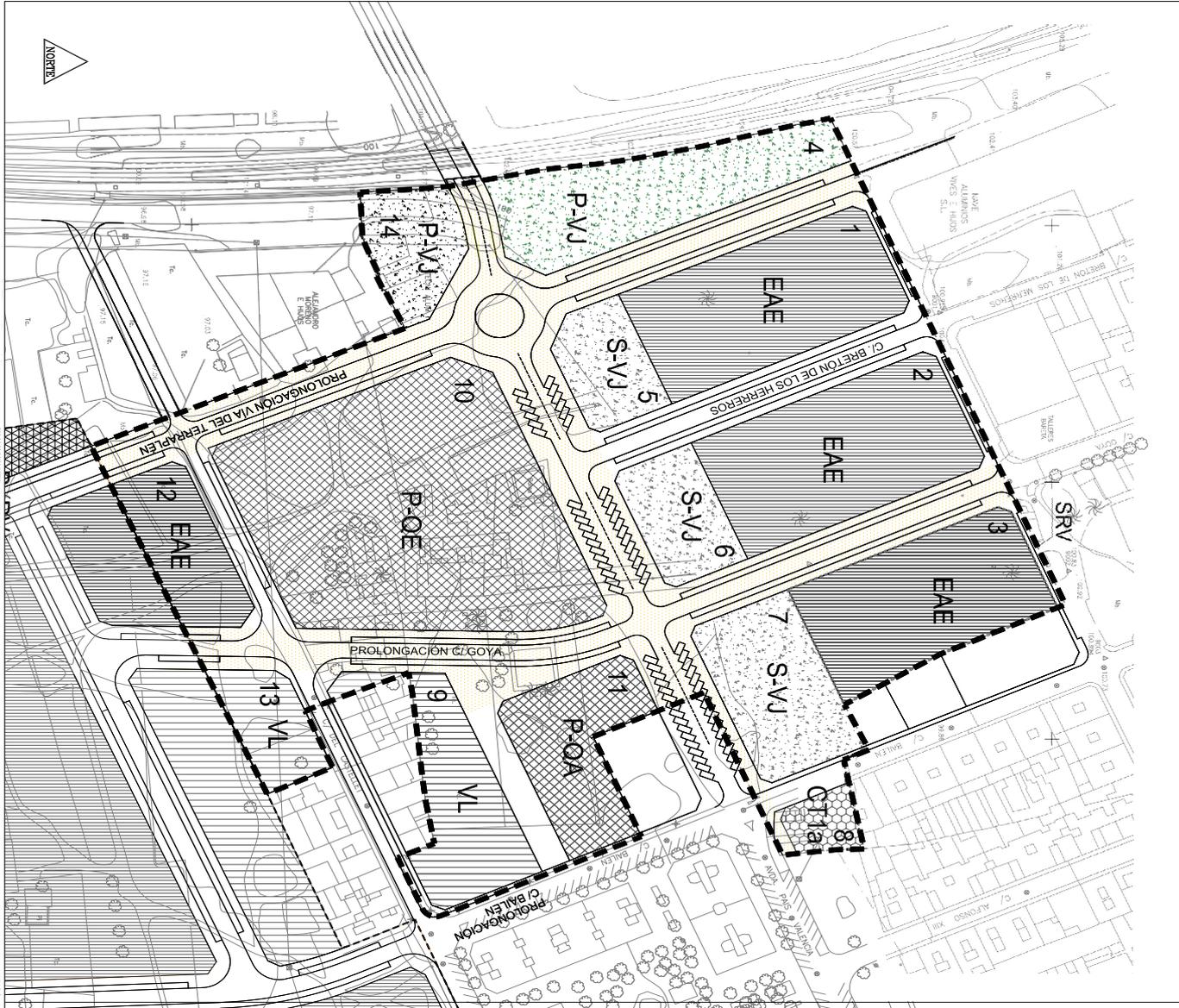


FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento
Leticia Martín Lobo
13/09/2021



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



	LIMITE DEL SECTOR Superficie m ² 60.577
	EAE Residencial Colectiva en Edificación Abierta Superficie m ² 14.172
	Ambio de definición mediante posible abstracción de Estudio de Detalle
	VL Residencial Vivienda en Línea Superficie m 3.692
	CT Residencial Colectiva en Casco Tradicional Superficie m ² 594
	Zonas Verdes y Espacios Libres: P-VJ Red Primaria, Jardines 7.556 S-VJ Red Secundaria, Jardines 2.830 Superficie m ² 10.388
	Equipamientos: P-QE Red Primaria, Educativo-cultural P-QA Red Primaria, Administrativo-situacional Superficie m ² 12.513
	Vivienda: P-CV Vivienda Red Primaria 14.465 S-CV Vivienda Red Secundaria 4.743 Superficie m ² 19.228

PLANOS DE ORDENACIÓN
2ª MODIFICACION PUNTUAL
PRI SECTOR "LOS MONTIVOS"
AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
SERVICIO DE ARQUITECTURA

Fecha: Julio-2021
Escala: 1:1.000
Leticia Martín Lobo
Arquitecta de Urbanismo



FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
13/09/2021



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**

NIF: P03122001

Arquitectura Planeamiento

Expediente 828578D

NORMAS URBANÍSTICAS.

PLAN DE REFORMA INTERIOR (PRI) "LOS MONTOYOS" SAN VICENTE DEL RASPEIG (ALICANTE)

INDICE

NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENANZAS

CAPÍTULO PRELIMINAR

Artículo 0.1. Disposiciones de carácter general

CAPÍTULO 1. REGULACIÓN PARTICULAR DE ZONAS

SECCIÓN PRIMERA ZONA RESIDENCIAL (R)

Artículo 1.1. Ámbito y claves de aplicación

CLAVE CT RESIDENCIAL COLECTIVA EN CASCO TRADICIONAL

Artículo 1.2. Definición

Artículo 1.3. Tipo edificatorio

Artículo 1.4. Condiciones de la edificación

CLAVE VL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN VIVIENDA EN LINEA

Artículo 1.5. Definición

Artículo 1.6. Tipos edificatorios

Artículo 1.7. Condiciones físicas de la parcela

Artículo 1.8. Condiciones de los espacios libres de parcelas

Artículo 1.9. Condiciones de la edificación

Artículo 1.10. Uso característico y usos secundarios

CLAVE EAE RESIDENCIAL COLECTIVA EN EDIFICACION ABIERTA

Artículo 1.11. Definición

Artículo 1.12. Tipos edificatorios

Artículo 1.13. Condiciones de parcelación

Artículo 1.14. Condiciones de edificación

Artículo 1.15. Uso característico y usos secundarios

CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE LOS USOS DOTACIONALES

Artículo 2.1. Ámbito y claves de aplicación

Artículo 2.2. Condiciones particulares para los espacios libres



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento
Leticia Martín Lobo
13/09/2021



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAA R27P RVJ3 PA9T ZHJ4

Propuesta Técnica 2ª Modificación PRI Montoyos - SEFYCU 3070707

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

Pág. 26 de 32



FIRMADO POR

Jose Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
13/09/2021



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**

NIF: P03122001

CAPÍTULO PRELIMINAR

Artículo 0.1 Disposiciones de carácter general

1. Las presentes Normas Urbanísticas regulan de modo particular las condiciones a que habrá de someterse la nueva edificación y el régimen de usos en el ámbito comprendido en el Plan de Reforma Interior de mejora (en adelante PRIm) del Programa de Actuación Integrada del sector Los Montoyos.

Complementan por tanto a las Normas Urbanísticas del vigente PGMO de San Vicente del Raspeig (aprobado definitivamente el 4 de abril de 1990; citado en adelante como PGMO), tanto en sus aspectos generales, como particulares (Ordenanzas correspondientes al mencionado sector).

2. En todo aquello no regulado expresamente en las presentes Normas y en particular en lo que respecta a las Condiciones Generales de la Edificación, será de aplicación lo establecido en el capítulo 6 de las mencionadas Normas Urbanísticas del PGMO.
3. Así mismo, las Ordenanzas particulares contenidas en el PGMO suplirán por analogía, en su caso, los aspectos que no estuviesen contemplados en las presentes o, estándolo, pudieran suscitar dudas de interpretación. En particular, será de aplicación con carácter supletorio la Ordenanza de "Edificación Abierta" en las zonas que en el presente PRIm se identifican como EAE y la Ordenanza "Vivienda en Línea" en las zonas identificadas con la clave VL. No obstante, lo expresamente regulado en las presentes Normas prevalecerá sobre lo dispuesto en aquellas Ordenanzas.

CAPÍTULO 1. REGULACIÓN PARTICULAR DE LAS ZONAS

SECCIÓN PRIMERA ZONA RESIDENCIAL (R)

Artículo 1.1 Ámbito y claves de aplicación

1. Corresponde a la zona y subzonas que, por referencia a las determinaciones del vigente PGMO sobre el uso global Residencial, el PRIm concreta e identifica en su plano de ordenación mediante la trama correspondiente a dicho uso global.
2. Como pormenorización del uso residencial se distinguen tres claves, (CT, VL y EAE), según su tipología. La primera (CT) a residencial en su tipología de Manzana Cerrada, (VL) corresponde a residencial en tipología de Vivienda en Línea y (EAE) a residencial en tipología de Edificación Abierta, sin perjuicio de las compatibilidades de usos que se establezcan en sus respectivas ordenanzas.



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento
Leticia Martín Lobo
13/09/2021





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
13/09/2021



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

CLAVE CT Residencial Colectiva en Casco Tradicional

Artículo 1.2 Definición

Corresponden a las áreas del sector previstas para la formación o completación de manzanas de extensión del casco, cerradas, con edificación alineada a vial sin configurar patio comunal.

Artículo 1.3 Tipo edificatorio

El tipo edificatorio característico corresponde a edificios en manzana cerrada, entre medianerías, con posibilidad de patios abiertos a fachada.

Artículo 1.4 Condiciones de la edificación

Su regulación se remite a la Ordenanza de Casco Tradicional de las Normas Urbanísticas del vigente PGMO (Reglamentación Urbanística Particular).

CLAVE VL Residencial Unifamiliar Vivienda en Línea

Artículo 1.5 Definición

Corresponden a las áreas del sector previstas para la formación o completación de manzanas reguladas con esta misma Ordenanza por el vigente P.G.M.O : áreas de reciente ocupación y ordenación espontánea con parcelación pequeña e irregular, baja altura ,alineadas a vial ,de uso exclusivo residencial.

Artículo 1.6 Tipos edificatorios

El tipo edificatorio característico corresponde a edificios en manzana cerrada sin patio comunal, entre medianerías, y su regulación se establece en concordancia con la Ordenanza de Vivienda en Línea de las Normas Urbanísticas del vigente PGMO.

Artículo 1.7 Condiciones físicas de la parcela

1. Tanto a los efectos de edificación, como a los de parcelación o reparcelación las parcelas deberán tener una superficie igual o mayor a 120 m2.
2. El frente de las parcelas en su contacto con la alineación tendrá como mínimo 8 m o 15 m si forma esquina

Artículo 1.8 Condiciones de los espacios libres de parcelas

1. No se establece espacio libre obligatorio salvo los patios que resulten necesarios por condiciones higiénicas o por separaciones obligatorias a fincas colindantes.
2. La ocupación bajo rasante podrá ser del 100%.

Artículo 1.9 Condiciones de la edificación



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento
Leticia Martín Lobo
13/09/2021





FIRMADO POR

Jose Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
13/09/2021



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

1. La superficie máxima edificable (útil) de cada manzana será la que figura en el Cuadro de Características adjunto. La correspondiente a cada parcela, en su caso, será el resultado de multiplicar la superficie de la misma por el índice de edificabilidad (útil) que figura en dicho cuadro para cada manzana.
2. A efectos del cómputo de la superficie edificable se estará a lo dispuesto en el artículo 93 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General.
3. El plano de fachada coincidirá con el de la alineación. No se establecen retranqueos obligatorios a los linderos de la parcela, excepto al de fondo, que tendrá un mínimo 3 m cuando recaiga a linderos de otra parcela que no sean medianeros.
4. La altura máxima de la edificación (H) será de dos (2) plantas, incluida la baja y de 5.60 m medida desde el plano de referencia de la planta baja.

Artículo 1.10 Uso característico y usos secundarios

1. Tendrá la consideración de uso principal o característico, el residencial.
2. Se consideran usos compatibles con el principal el terciario; el industrial-excepto producción industrial- y el dotacional, todos ellos en planta baja o en edificio exclusivo.

CLAVE EAE Residencial Colectiva en Edificación Abierta

Artículo 1.11 Definición

Corresponden a las áreas del sector previstas para la formación de manzanas de extensión del casco, con edificaciones del tipo bloque abierto con espacios privados urbanizados.

Artículo 1.12 Tipo edificatorio

1. El tipo edificatorio característico es el propio de edificación colectiva en bloque abierto con limitación de la ocupación y espacios libres de parcela.
2. La regulación de estas zonas se establece en concordancia con las Ordenanza de "Edificación Abierta" de las Normas Urbanísticas del vigente PGMO (Sección 7 de sus Ordenanzas).

Artículo 1.13 Condiciones de parcelación

Se ajustará a las condiciones establecidas en el artículo 13 de la ordenanza EA/RUP/PGMO 1990 para "Otros grados".

Artículo 1.14 Condiciones de la edificación

- 1.- Condiciones de volumen
 - 1.1 Posición de la edificación
 - a) La fachada de la edificación no podrá avanzar sobre la alineación exterior y guardará una distancia mínima al eje de las vías que delimiten la parcela y de los linderos una distancia mínima de 5 m.



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento
Leticia Martín Lobo
13/09/2021





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
13/09/2021



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento
Leticia Martín Lobo
13/09/2021



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**

NIF: P03122001

- b) Cuando en una misma parcela se construyere más de una edificación se habrá de cumplir la condición de que la distancia entre fachadas enfrentadas será superior a 2/3 de la altura de la edificación medida desde el plano de referencia.
- c) La edificación no podrá separarse de los linderos de otras parcelas de la manzana con calificación CT1a, a menos que se garantice que no quedarán bajo ninguna situación lienzo a medianeros de las fincas colindantes visibles desde la vía pública o desde las zonas verdes. Los tratamientos que se propongan para ocultar la medianera deberán ser contenedores de un uso o actividad que se podrá ser el de vivienda o cualquier otro uso vinculado a la misma (terrazas, trasteros...).

1.2 Ocupación

La ocupación máxima de la edificación no subterránea no excederá de 2/3. Se permite la construcción subterránea en toda la parcela debiendo quedar el forjado de planta sótano en su totalidad por debajo del nivel de rasante o bien oculto tras la parte ciega del muro de vallado de la parcela, en lo que a la alineación exterior se refiere, no pudiendo, en ningún caso, abrir ningún tipo de hueco de las plantas subterráneas a viario o espacio público.

1.3 Edificabilidad

- a) La superficie útil de la edificabilidad no podrá superar a la asignada en el Proyecto de Reparcelación del Plan de Reforma Interior, o la atribuida a las parcelas resultantes de agregaciones o segregaciones posteriores a la ejecución de dicha primera reparcelación.
- b) La superficie edificable se computará según lo dispuesto en el artículo 93 de las Normas Urbanísticas del PGMO.
A estos efectos, no computan los vuelos/elementos salientes de la edificación regulados por el art. 96 NNUU/PGMO salvo los delimitados por más de un paramento o que excedan de 1'30 m. que computarán al 50%.

1.4 Alzado

- a) La altura máxima de edificación será de 26 m. y 8 (B+7) plantas.
- b) Las edificaciones con frente recayente a la calle Elche deberán retranquear 4 m. la planta 8ª respecto al lienzo de fachada. Este espacio de retranqueo quedará libre de toda edificación/construcción o instalación.
- c) La altura de la edificación se medirá desde el plano de referencia (art. 91.4.c NNUU/PGOU) hasta el intradós del forjado de la última planta.

Si la edificación tiene dos o más frentes a los efectos de establecer el plano de referencia la edificación se considerará dividida en tantas partes como frentes haya, asociándose cada plano de referencia a su porción adyacente (la superficie de cada porción será proporcional a la longitud de su frente).

- d) La altura máxima de la planta baja vendrá determinada por la distribución de las alturas de las plantas piso. Se admite la construcción de entreplantas, computando éstas a efectos de edificabilidad.
- e) Las partes de edificación por encima de "n" plantas de las edificaciones de otras parcelas de la misma manzana distarán, al menos, 3 metros de los linderos laterales o de fondo de las parcelas que tengan determinada esa misma altura o menor por la Reglamentación Urbanística Particular para su calificación urbanística.





FIRMADO POR

Jose Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
13/09/2021



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

2. Condiciones estéticas

La composición y tratamiento de las edificaciones y espacios de parcela es libre, cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Los espacios libres de parcela estarán ajardinados en al menos la mitad de su superficie evitando la creación de barreras visuales en su transición con los espacios públicos.
- b) Se admiten los vuelos sobre la vía pública conforme regula el artículo 96 de las NNUU del PGOU. Los vuelos sobre los espacios libre de parcela son libres atendiendo a las normas anteriores.

3. Condiciones higiénico-sanitarias

Los huecos precisos para la iluminación de las piezas habitables cumplirán con las condiciones que establezca la normativa vigente en materia de habitabilidad.

Artículo 1.15 Usos de la Edificación

- a) El uso característico es el residencial.
- b) Se admiten como usos compatibles el terciario, dotacional e industrial, excepto en la modalidad de producción industrial, en planta baja o edificio exclusivo.
- c) Se consideran compatibles el uso dotacional y terciario (incluido el comercial) en planta baja además de permitir los despachos y consultas profesionales en plantas de piso. Los locales destinados a uso terciario en todas sus formas dispondrán de acceso exclusivo e independiente desde la vía pública.

CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE LOS USOS DOTACIONALES

Artículo 2.1. Ámbito y claves de aplicación

- 1. Comprende las calificaciones de la red secundaria de usos dotacionales que figuran en los planos de Ordenación.
- 2. Se distinguen los siguientes usos dotacionales:
 - a) Zona verde (ZV) en la categoría de áreas ajardinadas.
 - b) Equipamiento (D/EQ)
 - c) Red viaria (RV) rodada, de coexistencia o peatonal, según indicación contenida en los planos en que se refleja la misma. Se distingue asimismo el espacio destinado al aparcamiento público (AV).
- 3. Las condiciones de uso y la regulación de la edificación de las parcelas calificadas con uso dotacional se efectuará con arreglo a lo establecido al respecto en las Normas Urbanísticas del PGMO (artículo 119 a 123).



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento
Leticia Martín Lobo
13/09/2021





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA
13/09/2021



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**

NIF: P03122001



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento
Leticia Martín Lobo
13/09/2021

Artículo. 2.2. Condiciones particulares para los espacios libres

1. A los efectos de su regulación en estas Ordenanzas y en función de su destino, los espacios libres pertenecientes a la Red secundaria se conceptúan como áreas ajardinadas.

Se permite en ellas el uso deportivo al aire libre que no ocupen una superficie superior al 50% de la total de cada área. Se permitirán, con carácter excepcional, pequeñas edificaciones e instalaciones complementarias a las actividades propias de estas áreas, como templetas, quioscos, etc., que habrán de integrarse en el diseño del área y que no ocuparán más del 5% de la superficie de la misma.

Asimismo en la submanzana 7 perteneciente a la Red Primaria se permite el uso de aparcamiento al aire libre siempre cuando la superficie de este no supere el 30% de la total de aquella

2. Los espacios libres podrán utilizarse excepcionalmente para servir de acceso a las edificaciones sitas en parcelas lindantes con ellos, sin que la existencia de este acceso influya positiva o negativamente para la calificación como solar de la zona respectiva.

En cualquier caso, las edificaciones que dispongan sus lienzos o paramentos lindando con parcelas destinadas a espacios libres, en su variedad de áreas ajardinadas, tratarán los mismos como si de fachadas se tratase, permitiéndose en ellos, por lo tanto, los salientes admitidos en el artículo 96 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

3. Las secciones del viario señaladas en los planos podrán reajustarse en el Proyecto de Urbanización , pero sin alterar en ningún caso las alineaciones

